

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

APPRAISAL REPORT

- ชื่อลูกค้า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต
- ทรัพย์สิน : ทรัพย์สินส่วนที่ 1 (กรรมสิทธิ์สมบูรณ์)
- อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ)
 - พื้นที่พาณิชยกรรม ชั้นใต้ดิน และชั้นที่ 1 ของอาคารตรีทิพย์ 2
- ทรัพย์สินส่วนที่ 2 (สิทธิการเช่า)
- สิทธิการเช่าห้องชุด พื้นที่ตริเน็ต มอลล์ 3 จำนวน 5 ห้องชุด
- ที่ตั้ง : ทรัพย์สินส่วนที่ 1
- อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) และพื้นที่พาณิชยกรรม เลขที่ 22-24 ซอยพิพัฒน์ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- ทรัพย์สินส่วนที่ 2
- ห้องชุด ตั้งอยู่เลขที่ 425, 425/1-4 ชั้นที่ 1 อาคารชุด ตริเน็ต คอมเพล็กซ์ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

เลขที่รายงาน : REA/GL-1711/65-2

เสนอต่อ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต

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. : 0-2646-3003

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	3
3.	รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินและห้องชุด	4
3.1	เอกสารสิทธิที่ดินและห้องชุด	4-16
3.2	ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ	17
3.3	การสำรวจที่ดิน	18
3.4	ลักษณะเฉพาะของที่ดิน	18
3.5	ระบบสาธารณูปโภค	19
4.	รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	20
4.1	รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	20
4.2	การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	20-21
4.3	รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	22-24
5.	ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ	25
5.1	ข้อกำหนดผังเมือง	25
5.2	กฎหมายการควบคุมอาคาร	25
5.3	การเวนคืน	25
5.4	การถูกรอนสิทธิต่างๆ	25
5.5	กฎหมายอื่นๆ (ถ้ามี)	25
5.6	โครงการพัฒนาของรัฐ (ถ้ามี)	25
6.	การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	26
6.1	ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน	26
6.2	การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	26
6.3	ความเห็นและข้อสังเกตพิเศษ (ถ้ามี)	27

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
7. ภาพรวมของการท่องเที่ยวและตลาดอสังหาริมทรัพย์	28
7.1 การท่องเที่ยวของกรุงเทพมหานคร	28
7.2 ตลาดโรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์	29
7.3 ตลาดพื้นที่ค้าปลีก	29
8. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	30
8.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	30
8.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	30
8.3 สมมติฐานพิเศษ/เพิ่มเติม	30
8.4 วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	30-55
9. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	56
หลักเกณฑ์ทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	57-59
เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	60

ภาคผนวก (Appendix)

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



ลับเฉพาะ

วันที่ 7 ธันวาคม พ.ศ. 2565

บริษัท เรอัล เอสเตท แอปพรaisal จำกัด

Professional Valuation-Real Estate
Machinery, Consultant & Financial

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (REA/GL-1711/65-2)

เรียน กรรมการผู้จัดการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริโนตี้

ตามที่ บริษัท เรอัล เอสเตท แอปพรaisal จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริโนตี้
ประเภททรัพย์สิน	<u>ทรัพย์สินส่วนที่ 1</u> ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (กรรมสิทธิ์สมบูรณ์) 1. อาคารตริทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) 2. พื้นที่พาณิชย์กรรม ชั้นใต้ดิน และชั้นที่ 1 ของอาคารตริทิพย์ 2 <u>ทรัพย์สินส่วนที่ 2</u> ห้องชุดพาณิชย์กรรม (สิทธิการเช่าห้องชุด ระยะเวลาเช่า 30 ปี) 1. สิทธิการเช่าห้องชุด พื้นที่ตริโนตี้ มอลล์ 3 จำนวน 5 ห้องชุด
ที่ตั้งทรัพย์สิน	1. อาคารตริทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) และพื้นที่พาณิชย์กรรม เลขที่ 22-24 ซอยพิพัฒนา ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 2. ห้องชุด ตั้งอยู่เลขที่ 425, 425/1-4 ชั้นที่ 1 อาคารชุด ตริโนตี้ คอมเพล็กซ์ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
❖ <u>ทรัพย์สินส่วนที่ 1</u>	อาคารตริทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ)
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 12746 และ 12747 เนื้อที่ดินรวม 0-2-01.00 ไร่ (201.00 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริโนตี้
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารตริทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) <u>พื้นที่ห้องพัก (ชั้นที่ 2-7)</u> - พื้นที่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 4,270.25 ตารางเมตร (จำนวน 72 ห้อง) - พื้นที่ไม่รวมจัดสวน 327.75 ตารางเมตร <u>พื้นที่พาณิชย์กรรม (ชั้นใต้ดิน และชั้นที่ 1)</u> พื้นที่รวมประมาณ 1,016.56 ตารางเมตร - ชั้นใต้ดินพื้นที่รวมประมาณ 529.13 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ร้านค้ารายย่อย จำนวน 69 ร้านค้า มีพื้นที่เช่าสุทธิ 357.46 ตารางเมตร - ชั้นที่ 1 พื้นที่ซูเปอร์มาร์เก็ต (Villa Market) จำนวน 1 ร้านค้า มีพื้นที่รวม 487.43 ตารางเมตร



บริษัท เรียด เอสเตท แอปพรaisal จำกัด
Professional Valuation-Real Estate
Machinery, Consultant & Financial

❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 2	สิทธิการเช่าห้องชุดพาณิชยกรรม (พื้นที่ตรินิตี้ มอลล์ 3)
เอกสารสิทธิ์ห้องชุด	หนังสือสัญญาเช่าห้องชุด (พื้นที่ตรินิตี้ มอลล์ 3)
อาคารชุด	อาคารชุดตรินิตี้ คอมเพล็กซ์
เนื้อที่ห้องชุด	จำนวน 5 ห้องชุด พื้นที่ใช้สอยรวม 979.86 ตารางเมตร ระยะเวลาเช่าตามสัญญา 30 ปี ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า คงเหลือระยะเวลาเช่า ประมาณ 22 ปี (เริ่มนับตั้งแต่วันที่ 29 สิงหาคม 2564)
ผู้ให้เช่า	บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด และ บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด
ผู้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรินิตี้
ภาระผูกพัน	ไม่มี
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด" (Market Value)
วิธีการประเมิน	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
วันที่ประเมินมูลค่า	17 สิงหาคม พ.ศ. 2565
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน	378,000,000.- บาท (สามร้อยเจ็ดสิบบแปดล้านบาทถ้วน)
หมายเหตุ	-

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

บริษัท เรียด เอสเตท แอปพรaisal จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวกนกพร เห็นพร้อม)

กรรมการผู้จัดการ

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การมอบหมาย

บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรซัล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนตี้ ตามรายงานของบริษัทฯ เลขที่ REA/GL-1711/65-2 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2565

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรซัล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

โดยมีบุคคลผู้ที่เกี่ยวข้องในการใช้รายงานนี้ได้แก่
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนตี้

การนำรายงานนี้ไปใช้ประโยชน์ จำกัดตามวัตถุประสงค์และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น ไม่อาจใช้ได้กับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ใช้ประโยชน์รายอื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรซัล จำกัด ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2565

1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนตี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้-

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

- ที่ดิน โฉนดเลขที่ 12746 และ 12747 รวม 2 ฉบับ มีเนื้อที่ดิน 2 งาน 01.00 ตารางวา (201.00 ตารางวา)

- **สิ่งปลูกสร้าง** อาคารตริทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ)

พื้นที่ห้องพัก ชั้นที่ 2-7 มีพื้นที่ใช้สอยในการประเมินมูลค่ารวม ประมาณ 4,270.25 ตารางเมตร

พื้นที่พาณิชย์กรรม ชั้นใต้ดิน และชั้นที่ 1

พื้นที่ชั้นใต้ดิน : พื้นที่รวม ประมาณ 529.13 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ร้านค้า จำนวน 69 ร้านค้า

มีพื้นที่เช่าสุทธิ 357.46 ตารางเมตร

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

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

- อาคารชุดตริไนตี้ คอมเพล็กซ์ จำนวน 5 ห้องชุด มีพื้นที่รวม 979.86 ตารางเมตร

- ระยะเวลาเช่าตามสัญญา 30 ปี ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ระยะเวลาคงเหลือประมาณ 21 ปี

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

- ❖ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าส่วนที่ 1 ตั้งอยู่อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) และพื้นที่พาณิชย์กรรม เลขที่ 22⁴ 24 ซอยพิพัฒน์ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- ❖ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าส่วนที่ 2 เป็นห้องชุด ตั้งอยู่เลขที่ 425, 425/1-4 ชั้นที่ 1 อาคารชุด ตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โดยมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

ชื่อสถานที่	ตั้งอยู่ด้านทิศ	ระยะห่างจากทรัพย์สิน
สถานีรถไฟฟ้า BTS (สถานีช่องนนทรี)	ทิศตะวันตก ของทรัพย์สิน	150.00 เมตร
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่	ทิศเหนือ ของทรัพย์สิน	200.00 เมตร
โรงเรียนเซนต์โยเซฟคอนเวนต์	ทิศตะวันออก ของทรัพย์สิน	400.00 เมตร
โรงเรียนพยาบาลกรุงเทพคริสเตียน	ทิศเหนือ ของทรัพย์สิน	450.00 เมตร
สถานีรถไฟฟ้า BTS (สถานีศาลาแดง)	ทิศเหนือ ของทรัพย์สิน	750.00 เมตร

2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

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

2.3 ทางเข้าออกตามกฎหมาย

- ❖ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าส่วนที่ 1 (เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และพื้นที่พาณิชย์กรรม)
 - ถนนสายหลัก คือ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์ ลักษณะผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 24.0 เมตร (8 ช่องจราจร) เขตทางกว้างประมาณ 60.0 เมตร พร้อมไฟฟ้าถนนทางเท้า และท่อระบายน้ำ
 - ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน คือ ซอยไม่มีชื่อ สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์ ลักษณะผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 3.0 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 3.5 เมตร
 - ถนนทางเข้าสู่ทรัพย์สิน คือ ซอยพิพัฒน์ สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์ ลักษณะผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 5.5 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 6.0 เมตร พร้อมไฟฟ้าถนน และท่อระบายน้ำ

❖ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าส่วนที่ 2 (สิทธิการเช่าห้องเช่าพาณิชย์กรรม)

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

2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม

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

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน และห้องชุด

3.1 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 1 -กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

เอกสารสิทธิ์ในการประเมินนี้ได้รับสำเนาจากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดิน โดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดกรุงเทพมหานคร (เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2565) ปราบกฏตาม รายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทเอกสารสิทธิ์		โฉนดที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ						
ตำแหน่งที่ดิน		ตำบลสีลม (สาทร)	อำเภอบางรัก		จังหวัดกรุงเทพมหานคร			
ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	ระวางเลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
					ไร่	งาน	ตารางวา	
1	12746	5136 III 6416-4	527 (218)	2389	0	1	0.0	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริโนดี
2	12747	5137 III 6416-4	528 (219)	2390	0	1	1.0	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริโนดี
เนื้อที่ดินรวม					0	2	1.0	201.00 ตารางวา

สิทธิตามกฎหมาย กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

ภาระผูกพันการจำนอง ไม่มี

ภาระผูกพันอื่น ๆ ไม่มี

ค่าพิกัดทางภูมิศาสตร์ LAT : 13.725291

LONG : 100.530852

หมายเหตุ: -

3.2 เอกสารสิทธิห้องชุด

❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 2 - สิทธิการเช่า ระยะเวลาตามสัญญาเช่า 30 ปี

ที่ตั้งอาคารชุด	อาคารชุดตริณีดี คอมเพล็กซ์ ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร						
โฉนดที่ดินเลขที่	530	เนื้อที่	7-1-52.0 ไร่ (2,952.0 ตารางวา)				
ชื่ออาคารชุด	อาคารชุดตริณีดี คอมเพล็กซ์			ทะเบียนอาคารชุดเลขที่	8/2531		
นิติบุคคลอาคารชุด	ตริณีดี คอมเพล็กซ์						
ลำดับ ที่	ห้องชุด เลขที่	ชั้นที่	อาคาร เลขที่	เนื้อที่ห้องชุด (ตร.ม.)		อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง	ผู้เช่า
				ภายใน	ภายนอก		
1	425	1	425	247.51	-	0.52 ส่วน ใน 100 ส่วน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี
2	425/1	1	425	58.82	-	0.12 ส่วน ใน 100 ส่วน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี
3	425/2	1	425	108.98	-	0.23 ส่วน ใน 100 ส่วน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี
4	425/3	1	425	106.48	-	0.22 ส่วน ใน 100 ส่วน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี
5	425/4	1	425	458.07	-	0.96 ส่วน ใน 100 ส่วน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี
เนื้อที่รวม				979.86	-	ตารางเมตร	

สิทธิตามกฎหมาย

สิทธิการเช่า ระยะเวลาตามสัญญาเช่า 30 ปี ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
มีระยะเวลาคงเหลือ 21 ปี (เริ่มนับตั้งแต่วันที่ 29 กันยายน 2565)

ผู้ให้เช่า

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

ผู้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

ภาระผูกพันการจำนอง

ไม่มี

ภาระผูกพันอื่น ๆ

ไม่มี

ค่าพิกัดทางภูมิศาสตร์

LAT : 13.724403

LONG : 100.530561

หมายเหตุ

3.3 สัญญาเช่า

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

ภาระผูกพันที่มีการทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

ทรัพย์สินดังกล่าวไม่มีภาระผูกพันติดจำนวนกับสถาบันการเงินใดๆ แต่มีภาระผูกพันการเช่า มีรายละเอียดดังนี้

3.3.1 สัญญาเช่าห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 ห้องชุดเลขที่ 425

ผู้ให้เช่า บริษัท ตรีนิดี แอสเซท จำกัด

ผู้เช่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิดี

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อ วันที่ 27 สิงหาคม พ.ศ. 2556

1. ทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และกองทุนตกลงเช่าห้องชุดในโครงการอาคารชุดตรีนิดี คอมเพล็กซ์ ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 8/2531 อาคารเลขที่ 425 ซอยสิริจุล เสวก ถนนสีลม แขวงบางรัก กรุงเทพมหานคร จำนวน 1 ห้อง ได้แก่ ห้องชุด เลขที่ 425 เนื้อที่รวม 247.51 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 530 ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร (“ทรัพย์สินที่เช่า”)

2. วัตถุประสงค์การเช่า ผู้เช่าจะเช่าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่า เพื่อประกอบกิจการพาณิชย์กรรม และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร

3. ระยะเวลาการเช่า 3.1 ผู้ให้เช่า ตกลงให้เช่า และกองทุนตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่าโดยมี ระยะเวลากำหนด 30 ปี (“ระยะเวลาการเช่า”) นับวันที่จดทะเบียนการเช่าโดยคู่สัญญาตกลงจําแนกสัญญาฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร ภายใน ระยะเวลา 30 วัน นับจากวันที่กองทุนรวมได้รับความเห็นชอบการเพิ่ม เงินทุน และแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมใน ประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 จากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงได้เสนอขาย และจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออก และเสนอขาย เพิ่มเติมแก่นักลงทุนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เว้นแต่กรณีเหตุสุดวิสัยหรือเหตุ จําเป็นอื่นใด คู่สัญญาตกลงให้ระยะเวลาเช่าเริ่มต้นในวันที่จดทะเบียน การเช่าตามกำหนดไว้ข้างต้น แต่ค่าสัญญาอาจเลื่อนกำหนดดำเนินการ จดทะเบียนการเช่าออกไปได้ตามความจําเป็นและสมควร แต่ทั้งนี้ต้อง ไม่เกินกว่าระยะเวลา 60 วัน นับจากวันที่เช่าทำสัญญาฉบับนี้

- ระยะเวลาการเช่า (ต่อ)
- 3.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่า ประสงค์จะขอต่ออายุการเช่าภายหลังจากที่ครบกำหนดระยะเวลาเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งเงื่อนไข และราคาในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปให้กองทุนพิจารณาภายใน 12 เดือน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ระบุไว้ในข้อ 1 ข้างต้น
- ทั้งนี้ภายในระยะเวลาที่กำหนด 30 ปี จากวันที่จดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวเว้นแต่ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะขายทรัพย์สินที่เช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการปฏิเสธเป็นครั้งแรก (Right of First Refusal) ในการพิจารณาซื้อ และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าแจ้งโดยรายละเอียด และเงื่อนไขเกี่ยวกับการเสนอขายทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้หากกองทุนรวมไม่แจ้งตอบรับการซื้อทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นต้นหนังสือภายในระยะเวลา 60 วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธินำทรัพย์สินที่เช่าออกเสนอขายให้แก่บุคคลอื่นได้ โดยที่รายละเอียด และเงื่อนไขการเสนอขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกต้องไม่ดีกว่าที่เสนอขายให้แก่กองทุนรวม
4. ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า กองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อตอบแทนการใช้ทรัพย์สินที่เช่าเป็นเงินจำนวน 63,477,704.-บาท (หกสิบล้านสามพันสี่แสนเจ็ดหมื่นเจ็ดพันเจ็ดร้อยสี่บาทถ้วน) ตลอดอายุการเช่า โดยกองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าทั้งจำนวนให้แก่ผู้ให้เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
5. สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า
- 5.1 ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ามีการนำไปจัดหาผลประโยชน์ใดๆ อยู่ในวันที่คู่สัญญาเช่าทำสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการได้ประโยชน์ จากหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนเวลา 24.00 น. ของวันก่อนวันจดทะเบียนการเช่า
- ให้กองทุนรวมสิทธิในการได้รับผลประโยชน์จากหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นนับจากเวลา 24.00 น. ของวันจดทะเบียนการเช่า

- สิทธิ และหน้าที่ของ
ผู้เช่า (ต่อ)
- 5.2 ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้กองทุนรวมทราบ และส่งมอบค่าเช่า ค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค เงินประกันหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ถือเป็นสิทธิของกองทุนรวมตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 1 ข้างต้น ในส่วนที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้า อันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงเงินประกันต่างๆที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ อันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า (ถ้ามี) ให้แก่กองทุนรวมภายใน 30 วัน นับจากวันจดทะเบียนการเช่า
- 5.3 ภายใต้ข้อบังคับข้อ 3.2 วรรคสองผู้เช่าให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทุนรวม เพื่อยินยอมผูกพัน และอยู่ภายใต้ของสิทธิ และหน้าที่ต่างๆของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้
- 5.4 ผู้ให้เช่าตกลงไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกไปให้เช่าช่วง จัดหาประโยชน์ โอนสิทธิ ให้เป็นหลักประกันก่อภาระผูกพันหรือดำเนินการด้วยประการใดๆ ที่อาจส่งผลเป็นการขัดขวางการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวม ตลอดระยะเวลาการเช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม
- 5.5 ผู้ให้เช่าตกลงไม่ดัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่กองทุนจะให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า
6. หน้าที่ในการบำรุง
รักษาทรัพย์สินที่เช่า
- 6.1 กรณีทรัพย์สินที่เช่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ ภายในระยะเวลาการเช่าคู่สัญญาตกลงให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า ดังต่อไปนี้
- (1) บำรุงซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่คงอยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งานด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า
- (2) ดำเนินการปรับปรุงสภาพลักษณะของทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมตามประมาณการรายรับ และรายจ่าย ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ทำให้กองทุนรวม
- ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้
7. การให้เช่าช่วงและ
การโอนสิทธิการเช่า
- 7.1 กองทุนรวมสามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ได้ โดยต้องได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม และจะไม่ให้ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

การให้เช่าช่วงและการ
โอนสิทธิการเช่า (ต่อ) 7.2 ตลอดอายุการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออก
ให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง เว้นแต่

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

8. การประกันภัย

8.1 กองทุนรวมมีหน้าที่จัดให้มีประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้
เสียของกองทุนรวมที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า ซึ่งไม่รวมถึง
แต่ไม่จำกัดเพียง การประกันสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance) การประ
กันภัยธุรกิจหยุดชะงัก(Business Interruption Insurance) การประกันภัยเพื่อ
ประโยชน์ของบุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) ทั้งนี้ เว้นแต่
การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ซึ่งผู้ให้เช่าตกลง
เป็นผู้จัดให้มีการประกันภัยดังกล่าวอย่างเพียงพอและเหมาะสมในนามของ
ผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องด้วยตนเอง

8.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีการจัดทำสัญญาประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าไว้
(ยกเว้นการประกันความเสี่ยงภัยทางทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ก่อน
หน้าที่คู่สัญญาจะเข้าทำสัญญาฉบับนี้และกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว
ยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันจดทะเบียนการเช่าแล้ว ผู้ให้เช่าตกลงจะ
ดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัย (ผู้เอาประกันภัยร่วม) และ/
หรือผู้รับประกันตามกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว (แล้วแต่กรณีโดยขึ้นอยู่กับ
ประเภทและเงื่อนไขความคุ้มครองของกรรมธรรม์ประกันภัยแต่ละฉบับ)
โดยมีผลนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าเป็นต้นไป โดยกองทุนรวมตกลง
เป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามส่วนระยะเวลาที่เหลืออยู่ของความ
คุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัย รวมถึงค่าใช้จ่าย และ/หรือค่าธรรมเนียม
ใดๆที่เกิดขึ้น หรือเกี่ยวข้องกับการโอนสิทธิการสลักหลังกรรมธรรม์ประกันภัย
ข้างต้น

9. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย
- 9.1 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึง ภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงาน ราชการ เนื่องด้วยที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอด ระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ
- ทั้งนี้ หากผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ รวมถึง ตลอดถึงภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือ ค่าธรรมเนียมใดๆ ที่ เรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่ เกิดขึ้นตั้งแต่จดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมเป็นต้นไป กองทุน รวมจะชำระคืนค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมที่ผู้เช่าชำระไปดังกล่าวให้กับผู้ให้ เช่าให้ครบถ้วนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้รับหนังสือแจ้ง จากผู้ให้เช่า
- 9.2 ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนการเช่าตาม สัญญานี้
- 9.3 ผู้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษี ธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี) ของตนเอง
10. สิทธิ และ หน้าที่ ของ คู่สัญญาในกรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย
- ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายลงทั้งหมดหรือบางส่วน และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ หรือไม่สามารถใช้งาน ได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังนี้ :-
- (1) ผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่าประสงค์จะ สร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่หรือไม่
 - (2) หากผู้ให้เช่าแจ้งให้กองทุนรวมทราบว่าผู้ให้เช่าประสงค์จะสร้าง ทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่านำค่าสินไหม ทดแทนที่ได้รับภายใต้กรรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน ดังกล่าว มา ชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมในจำนวนตามอัตราส่วนของค่าเช่าคิด คำนวณตามระยะเวลา นับจากวันที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย ลงจนถึงวันที่กองทุนรวมสามารถเช่าใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าที่สร้าง ขึ้นใหม่ได้

สิทธิ และหน้าที่ของ
คู่สัญญาในกรณีทรัพย์สินที่
เช่าได้รับความเสียหาย
(ต่อ)

(3) หากผู้ให้เช่าแจ้งให้กองทุนรวมทราบว่า ผู้ให้เช่าจะไม่สร้างทรัพย์สินที่
เช่าขึ้นใหม่ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่านำค่าสินไหมทดแทนที่
ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินมาชดเชยค่าเสียหาย
ให้แก่กองทุนรวมในจำนวนตามอัตราส่วนของค่าเช่าคิดคำนวณตาม
ระยะเวลา นับจากวันที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายลงจนถึงวันครบ
ระยะเวลาการเช่าได้

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

3.3.2 สัญญาเช่าห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 ห้องชุดเลขที่ 425/1-4

ผู้ให้เช่า

บริษัท ตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ จำกัด

ผู้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อ

วันที่ 27 สิงหาคม พ.ศ. 2556

1. ทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และกองทุนตกลงให้เช่าห้องชุดในโครงการอาคารชุดตรีนิตี้
คอมเพล็กซ์ ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 8/2531 อาคารเลขที่ 4254 ซอยสิริจุลเสวก
ถนนสีลม แขวงบางรัก กรุงเทพมหานคร จำนวน 4 ห้อง ได้แก่ ห้องชุดเลขที่
425/1, 425/2, 425/3 และ 425/4 เนื้อที่รวม 732.25 ตารางเมตร ตั้งอยู่บน
โฉนดที่ดินเลขที่ 530 ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร
("ทรัพย์สินที่เช่า")

2. วัตถุประสงค์การเช่า

ผู้เช่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาระโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่า
เพื่อประกอบกิจการพาณิชย์กรรม และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์
และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจาก
ผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร

3. ระยะเวลาการเช่าและการต่อสัญญาเช่า

3.1 ผู้ให้เช่า ตกลงให้เช่า และกองทุนตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่าโดยมีระยะเวลา กำหนด 30 ปี (“ระยะเวลาการเช่า”) นับวันที่จดทะเบียนการเช่าโดย คู่สัญญาตกลงจำหน่ายสัญญาฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงาน เจ้าหน้า ที่ ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร ภายในระยะเวลา 30 วัน นับจากวันที่กองทุนรวมได้รับความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุน และแก้ไข เพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับ การเพิ่มทุนครั้งที่ 1 จากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงได้เสนอ ขาย และจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออก และเสนอขายเพิ่มเติมแก่นักลงทุนเป็นที่ เรียบร้อยแล้ว เว้นแต่กรณีเหตุสุดวิสัยหรือเหตุจำเป็นอื่นใด คู่สัญญาตกลง ให้ระยะเวลาเช่าเริ่มต้นในวันที่จดทะเบียนการเช่าตามกำหนดไว้ข้างต้น แต่ค่าสัญญาอาจเลื่อนกำหนดดำเนินการจดทะเบียนการเช่าออกไปได้ ตามความจำเป็นและสมควร แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินกว่าระยะเวลา 60 วัน นับ จากวันที่เข้าทำสัญญาฉบับนี้

3.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่า ประสงค์จะขอต่ออายุการเช่าภายหลังจากที่ครบกำหนด ระยะเวลาเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งเงื่อนไข และราคาในการต่ออายุ สัญญาฉบับนี้ออกไปให้กองทุนพิจารณาภายใน 12 เดือน ก่อนครบ กำหนดระยะเวลาการเช่าที่ระบุไว้ในข้อ 3.1 ข้างต้น

ทั้งนี้ภายในระยะเวลาที่กำหนด 30 ปี จากวันที่จดทะเบียนการเช่าผู้ให้เช่า ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวเว้นแต่ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะ ขายทรัพย์สินที่เช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้ สิทธิแก่กองทุนรวมในการปฏิเสธเป็นครั้งแรก (Right of First Refusal) ใน การพิจารณาซื้อ และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าแจ้งโดย รายละเอียด และเงื่อนไขเกี่ยวกับการเสนอขายทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว ให้แก่กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้หากกองทุนรวมไม่แจ้ง ตอบรับการซื้อทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นตัวหนังสือ ภายในระยะเวลา 60 วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามี สิทธินำทรัพย์สินที่เช่าออกเสนอขายให้แก่บุคคลอื่นได้ โดยที่รายละเอียด และเงื่อนไขการเสนอขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกต้องไม่ ตีกว่าที่เสนอขายให้แก่กองทุนรวม

4. ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า กองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อตอบแทนการใช้ทรัพย์สินที่เช่า เป็นเงินจำนวน 187,822,295.-บาท (หนึ่งร้อยแปดสิบล้านเจ็ดแสนแปดแสนสองหมื่นสองพันสองร้อยเก้าสิบบาทถ้วน) ตลอดอายุการเช่า โดยกองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าทั้งจำนวนให้แก่ผู้ให้เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร
5. สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า
- 5.1 ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ามีการนำไปจัดหาผลประโยชน์ใดๆ อยู่ในวันที่ คู่สัญญาเช่าทำสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้เช่ามีสิทธิในการได้ประโยชน์ จากหรือ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนเวลา 24.00 น. ของวันก่อนวันจดทะเบียนการเช่า
- ให้กองทุนรวมสิทธิในการได้รับผลประโยชน์จากหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นนับจากเวลา 24.00 น. ของวันจดทะเบียนการเช่า
- 5.2 ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้กองทุนรวมทราบ และส่งมอบค่าเช่า ค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค เงินประกันหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ถือเป็นสิทธิของกองทุนรวมตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 1 ข้างต้น ในส่วนที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้า อันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงเงินประกันต่างๆที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ อันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า (ถ้ามี) ให้แก่กองทุนรวมภายใน 30 วัน นับจากวันจดทะเบียนการเช่า
- 5.3 ภายใต้ข้อบังคับข้อ 3.2 วรรคสอง ผู้เช่าให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่บุคคลภายนอก ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทุนรวมเพื่อยินยอมผูกพัน และอยู่ภายใต้ของสิทธิ และหน้าที่ต่างๆของผู้ให้เช่า ตามสัญญาฉบับนี้
- 5.4 ผู้ให้เช่าตกลงไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกไปให้เช่าช่วง จัดหาประโยชน์ โอน สิทธิ ให้เป็นหลักประกันก่อภาระผูกพันหรือดำเนินการด้วยประการใดๆ ที่ อาจส่งผลเป็นการขัดขวางการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวมตลอดระยะเวลาการเช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม
- 5.5 ผู้ให้เช่าตกลงไม่ดัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่กองทุนจะให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า

- 6 หน้าที่ใช้ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า
- 6.1 กรณีทรัพย์สินที่เช่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ ภายในระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า ดังต่อไปนี้
- (1) บำรุงซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่คงอยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งานด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า
 - (2) ดำเนินการปรับปรุงสภาพลักษณะของทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมตามประมาณการรายรับ และรายจ่าย ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ทำให้ออกกองทุนรวม
- 7 การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า
- ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้
- 7.1 กองทุนรวมสามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ได้ โดยต้องได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม และจะไม่ให้ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
- 7.2 ตลอดอายุการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง เว้นแต่
- (1) การนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าแก่บริษัท สีมอลล์ จำกัด ภายใต้สัญญาเช่าห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชย์กรรมพร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์
 - (2) การให้เช่าช่วงซึ่งเป็นธุรกรรมการค้าปกติของกองทุนรวม
 - (3) ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า
- 8 การประกันภัย
- 8.1 กองทุนรวมมีหน้าที่จัดให้มีประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า ซึ่งไม่รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การประกันสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) การประกันภัยเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) ทั้งนี้ เว้นแต่การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ซึ่งผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้จัดให้มีการประกันภัยดังกล่าวอย่างเพียงพอและเหมาะสมในนามของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องด้วยตนเอง

การประกันภัย (ต่อ)

8.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีการจัดทำสัญญาประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าไว้ (ยกเว้นการประกันความเสี่ยงภัยทางทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเข้าทำสัญญาฉบับนี้และกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันจดทะเบียนการเช่าแล้ว ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัย (ผู้เอาประกันภัยร่วม) และ/หรือผู้รับประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว (แล้วแต่กรณีโดยขึ้นอยู่กับประเภทและเงื่อนไขความคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัยแต่ละฉบับ) โดยมีผลนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าเป็นต้นไป โดยกองทุนรวมตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามส่วนระยะเวลาที่เหลืออยู่ของความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัย รวมถึงค่าใช้จ่าย และ/หรือค่าธรรมเนียมใดๆที่เกิดขึ้น หรือเกี่ยวข้องกับ การโอนสิทธิการสลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยข้างต้น

9. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

9.1 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการ เนื่องด้วยที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ

ทั้งนี้ หากผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ รวมถึงตลอดถึงภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือ ค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตั้งแต่จดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมเป็นต้นไป กองทุนรวมจะชำระคืนค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมที่ผู้เช่าชำระไปดังกล่าวให้กับผู้ให้เช่าให้ครบถ้วนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้รับหนังสือแจ้งจากผู้ให้เช่า

9.2 ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายใดๆที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญา

9.3 ผู้ให้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี) ของตนเอง

10 สิทธิและหน้าที่ของ
คู่สัญญาในกรณีทรัพย์สิน
เช่าได้รับความเสียหาย

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายลงทั้งหมดหรือ
บางส่วน และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ หรือไม่
สามารถใช้งานได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกัน
ดังนี้ :-

- (1) ผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่าประสงค์
จะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่หรือไม่
- (2) หากผู้ให้เช่าแจ้งให้กองทุนรวมทราบว่า ผู้ให้เช่าประสงค์จะสร้าง
ทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่านำค่าสินไหม
ทดแทนที่ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน ดังกล่าว
มาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมในจำนวนตามอัตราส่วนของค่าเช่า
คิดคำนวณตามระยะเวลา นับจากวันที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูก
ทำลายลงจนถึงวันที่กองทุนรวมสามารถเข้าใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า
ที่สร้างขึ้นใหม่ได้
- (3) หากผู้ให้เช่าแจ้งให้กองทุนรวมทราบว่า ผู้ให้เช่าจะไม่สร้างทรัพย์สินที่
เช่าขึ้นใหม่ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่านำค่าสินไหมทดแทนที่
ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินมาชดเชย
ค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมในจำนวนตามอัตราส่วนของค่าเช่าคิด
คำนวณตามระยะเวลา นับจากวันที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย
ลงจนถึงวันครบระยะเวลาเช่า

หมายเหตุ : ค่าสินไหมทดแทนตามเงื่อนไข (3) ข้างต้นหมายความว่าเฉพาะ
ค่าสินไหมทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับตามกรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัย
ทรัพย์สิน (All Risks Insurance) เท่านั้น แต่ไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนที่
กองทุนรวมมีสิทธิได้รับตามกรมธรรม์ประกันภัยอื่นๆ อาทิเช่น การ
ประกันภัยสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance) การประกันภัยธุรกิจ
หยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และสิทธิในการเรียกร้อง
ให้นำค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวมาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวม
ตามเงื่อนไข (3) ข้างต้นถือเป็นค่าเสียหายหรือ ค่าสินไหมทดแทน
นอกเหนือจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับตามกรมธรรม์
ประกันภัยอื่นๆ

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรซัล จำกัด ไม่สามารถตรวจสอบสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของ
ทรัพย์สินได้ทุกประการเว้นแต่ที่ได้ระบุไว้ข้างต้น จึงทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมาย
ของทรัพย์สินมีความถูกต้อง ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือ
ได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

3.4 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับที่ดินแปลงข้างต้นเป็นการประเมินแบบรายละเอียดจากการตรวจสอบพบว่ามีรายละเอียดดังนี้ :-

❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 1

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินราชการ (บาท/ตารางวา)	ราคาประเมินราชการ รวม (บาท)
1	12746	100.00	280,000	28,000,000.-
2	12747	101.00	280,000	28,280,000.-
รวม		201.00		56,280,000.-

❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 2

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับห้องชุดที่ประเมินมูลค่าข้างต้น ตรวจสอบพบว่ามีรายละเอียดดังนี้ :-

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

หมายเหตุ การคำนวณราคาทุนทรัพย์ดังกล่าว เป็นการประมาณราคาในเบื้องต้นเท่านั้น อย่างไรก็ตาม เพื่อความถูกต้อง ชัดเจน ดังนั้นเห็นควรตรวจสอบราคาทุนทรัพย์ เพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมอย่างเป็นทางการกับสำนักงานที่ดินอีกครั้งหนึ่ง

ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกันวันแต่จะมีภาระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน หรือทั้งหมด มีความสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมาย ปราศจากเงื่อนไขหรือภาระผูกพันที่ได้เปรียบหรือเสียเปรียบนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน อันอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน

ผู้ประเมินมิได้ตรวจสอบฐานะทางการเงินของผู้เช่า หรือผู้กำลังจะเช่า และมีสมมติฐานว่า ผู้เช่าสามารถจะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาเช่าได้ โดยไม่มีการค้างชำระค่าเช่าหรือการกระทำที่เป็นการละเมิดสัญญาเช่ามาก่อน ผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน หรือทั้งหมด มีความสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมาย ปราศจากเงื่อนไขหรือภาระผูกพันที่ได้เปรียบเสียเปรียบนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน อันอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน

3.5 การสำรวจที่ดิน

ในการสำรวจสถานที่ตั้งของที่ดินครั้งนี้ สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดินได้โดยตรวจสอบจาก

- ได้สำรวจที่ดินแล้วไม่พบหมุดหลักเขต
- ระวังแผนที่ เลขที่ 5136 III 6416-4
- สำรวจโดยใช้แผนที่ตั้งที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นแนวอ้างอิงเพื่อหาตำแหน่งที่ดิน และมีผู้นำชี้สำรวจ ได้แก่ คุณเกรียงศักดิ์ โทรศัพท์ 089-969-3014 เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโดยเป็น เจ้าหน้าที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี ฟรินซิเพิล จำกัด

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวังที่ดินเอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินพร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจจริงวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดินและแนวเขตที่ดินและมิได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทดสอบ ดินสดจนวัตถุมีพิษที่อาจมี

3.6 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 1

เนื้อที่ดินและรูปร่าง

- | | |
|--|--|
| ที่ดินที่ประเมินประกอบที่ดินจำนวน | : 2 แปลง (ต่อเนื่องกัน) |
| เนื้อที่ดินตามเอกสิทธิ์ที่ดินรวมทั้งสิ้น | : 2 งาน 01.00 ตารางวา (หรือ 201.00 ตารางวา) |
| ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูป | : สี่เหลี่ยมผืนผ้า |
| ที่ดินมีด้านที่ติดถนน | : 1 ด้าน |
| ด้านหน้าที่ดินติดถนนเข้าออกหลัก | : ทางด้านทิศใต้ ติดซอยไม่มีชื่อ กว้างประมาณ 27.00 เมตร |
| | : ความลึกเฉลี่ย ประมาณ 30.25 เมตร |

สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับพื้นผิวดิน และการใช้ประโยชน์

- สภาพทางภูมิศาสตร์ : เป็นที่พื้กอาศัย และพาณิชยกรรม
- ระดับพื้นผิวดิน : ถมแล้ว มีระดับเสมอกันผ่านหน้าที่ดิน
- การใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบัน : เป็นอาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ)

อาณาเขตติดต่อ

ทิศ	ระยะทางประมาณ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	27.00 เมตร	ที่ดินเลขที่ 6 และ 7
ทิศใต้	27.00 เมตร	ชอยไม่มีชื่อ (ทางสาธารณประโยชน์)
ทิศตะวันออก	30.25 เมตร	ที่ดินเลขที่ 529
ทิศตะวันตก	30.25 เมตร	ที่ดินเลขที่ 455 (โครงการตรีนิติ คอมเพล็กซ์)

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบดังนี้

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

3.6 ระบบสาธารณูปโภค

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

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้างรวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนาบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ลำดับ	บ้านเลขที่	รายการอาคาร และสิ่งก่อสร้าง	พื้นที่ก่อสร้างรวม ประมาณ (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บน โฉนดที่ดินเลขที่
1	22 - 24	อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน	5,286.81	12746 และ 12747
รวมพื้นที่			5,286.81	

หมายเหตุ : พื้นที่ในการประเมินค่าทรัพย์สิน มีพื้นที่ 4,270.25 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่จัดสวน ประมาณ 327.75 ตารางเมตร)

4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ทรัพย์สินส่วนที่ 1)

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

- มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ 1842/2536 ลงวันที่ 24 สิงหาคม พ.ศ. 2536
- สำหรับอาคารประเภท อาคารซึ่งต้องมีใบอนุญาตการใช้อาคาร จากการตรวจสอบพบว่า มีใบรับรองก่อสร้างอาคาร เลขที่.....ลงวันที่
- ไม่สามารถตรวจสอบได้ / ไม่มีใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร เนื่องจาก ไม่ได้รับเอกสารจากผู้ว่าจ้าง กรณีนี้บริษัทฯจะประเมินโดยมีสมมติฐานว่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดเป็นส่วนควบของที่ดิน ดังนั้นสิทธิในอาคาร และ สิ่งปลูกสร้างย่อมเป็นของเจ้าของที่ดิน

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน

- เป็นตามแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้
- ไม่มีแบบแปลนอาคารจัดให้ ผู้ประเมินได้วัดระยะอาคาร และร่างขึ้นเป็นเพียงระยะโดยประมาณ

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งาน หรือได้ใช้งานแล้ว
- เป็นอาคารที่ยังก่อสร้างสมบูรณ์บางอาคาร และมีบางส่วนอยู่ในระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้ก่อสร้าง
- อาคารยังไม่ได้ทำการก่อสร้าง เป็นการประมาณการตามแบบแปลนการก่อสร้างเท่านั้น

การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

- ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจภายในทรัพย์สินได้
- ผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคาร พบว่าอาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตของที่ดินที่ประเมิน

การสำรวจของห้องชุด (ทรัพย์สินส่วนที่ 2)

ผังห้องชุดที่ใช้ประกอบในการประเมิน

- เป็นตามแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้
- ไม่มีแบบแปลนอาคารจัดให้ ผู้ประเมินได้ยึดถือตามผังกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งาน หรือได้ใช้งานแล้ว
- เป็นอาคารที่ยังก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์บางอาคารและมีบางส่วนอยู่ในระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้ก่อสร้าง
- อาคารยังไม่ได้ทำการก่อสร้าง เป็นการประมาณการตามแบบแปลนการก่อสร้างเท่านั้น

การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

- ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจภายในทรัพย์สินได้
- ผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคาร พบว่าอาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตของที่ดินที่ประเมิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการตรวจสอบอาคาร

บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรซัล จำกัด ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่า โดยมีเงื่อนไขและข้อจำกัดในการสำรวจและตรวจสอบอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ บนที่ดิน กล่าวคือ

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

(ผังที่ตั้งอาคารแต่ละหลัง และภาพถ่ายอาคาร ได้แสดงไว้ในเอกสารแนบท้าย ตามลำดับ)

4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 1 (กรรมสิทธิ์สมบูรณ์)

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

อาคารสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 1 หลัง มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ 5,285.81 ตารางเมตร ณ วันที่ทำการสำรวจอาคารมีการบำรุงรักษาดี โดยมีรายละเอียดของอาคารดังนี้.-

รายการ : อาคารตรีทิพย์ 2 สูง 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 1 หลัง

รายละเอียดทั่วไป

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

ขนาดอาคาร : 24.50 X 26.80 เมตร

พื้นที่รวมประมาณ : 5,286.81 ตารางเมตร

การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ : ชั้นใต้ดิน : พื้นที่พาณิชย์กรรม (ร้านค้า)

ชั้น 1 : พื้นที่ วิลล่า มาร์เก็ต และโถงเอนกประสงค์

ชั้น 2-7 : พื้นที่ห้องพัก, โถงทางเดิน และโถงลิฟท์

จากการสอบถาม ณ วันสำรวจ แบ่งเป็นห้องขาย จำนวน 72 ห้อง

รูปแบบอาคาร

คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง : ปานกลาง

รูปแบบสถาปัตยกรรม : ปานกลาง

อายุอาคารประมาณ : 29 ปี (ปรับปรุง และซ่อมแซมในปี 2560)

สภาพอาคาร : ดี

การดูแล บำรุงรักษา : ดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร : คอนกรีตเสริมเหล็ก

โครงหลังคาและวัสดุผนังหลังคา : คอนกรีตเสริมเหล็ก (ดาดฟ้า) และโครงเหล็กมุงด้วยเมทัลชีท

ฝ้าเพดาน : ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี, ยิปซัมบอร์ดที่บาร์ และคอนกรีต

พื้นและวัสดุปูผิวพื้น : คอนกรีตเสริมเหล็ก ปูกระเบื้องแกรนิตโต้, ปูกระเบื้องเซรามิค และปูไม้ลามิเนต

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

งานระบบในอาคาร

ภายในอาคารประกอบด้วย งานระบบต่างๆ ได้ดังนี้.-

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

5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

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



5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองของสำนักงานเขตสาทร การขออนุญาตปลูกสร้าง /ดัดแปลง /รื้อถอนอาคาร จะต้องยื่นขอใบอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

5.3 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินไม่อยู่ในแนวเวนคืนของหน่วยงานราชการใดๆ

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 สูงกว่าระดับถนนหน้า 0.30 เมตร, รูปแปลงใกล้เคียง สี่เหลี่ยมผืนผ้า	
การคมนาคม / ถนนหน้าที่ดิน	สะดวก สถานีรถไฟฟ้า BTS, ทางด่วน / ถนนคอนกรีตกว้างประมาณ 6.0 เมตร	-
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า / ประปา / โทรศัพท์ / ท่อระบายน้ำ	-
สภาพแวดล้อม	พาณิชยกรรม, สำนักงาน	-
ความเจริญ	สูง	-
สภาพอาคาร	ดี	-
รูปแบบอาคาร	ปานกลาง	-
การก่อสร้าง / การตกแต่ง	ปานกลาง	-
การบำรุงรักษา	ดี	-

6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

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

6.3 ความเห็นหรือข้อสังเกตพิเศษ

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด มีสมมติฐานเพิ่มเติม และสมมติฐานพิเศษอื่น ๆ ดังนี้-

- เนื่องด้วยทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าส่วนที่ 1 ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม แต่เนื่องด้วยไม่มีใบอนุญาตประกอบกิจการประเภทโรงแรม ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้พิจารณาประเมินมูลค่าภายใต้สมมติฐานเป็นเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ตามข้อกำหนดของกฎหมาย
- เนื่องด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งประกาศโดยองค์การอนามัยโลกในฐานะ "โรคระบาดทั่วโลก" ในวันที่ 11 มีนาคม 2563 ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจทั่วโลก รวมถึงประเทศไทย อย่างไรก็ตาม สถานการณ์ในปัจจุบันเป็นภาวะตลาดที่เริ่มปรับตัวดีขึ้น เนื่องจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมของรัฐ แต่ยังคงไม่เสถียร เนื่องจากปัจจัยที่อยู่นอกการควบคุม โดยยังไม่สามารถคาดการณ์การแพร่ระบาดดังกล่าวว่าจะยุติเป็นระยะเวลาานเท่าใด ซึ่งการตั้งสมมติฐานต่างๆในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เป็นการประมาณการตามข้อมูลเท่าที่รับรู้ได้ในปัจจุบัน ณ วันที่ประเมินมูลค่าเท่านั้น ซึ่งข้อเท็จจริงต่างๆ ที่เกิดขึ้นในอนาคตอาจจะแตกต่างจากสมมติฐานที่คาดการณ์ไว้ในรายงานฉบับนี้ ซึ่งหากสถานการณ์ดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงไปจากสมมติฐานในรายงานฉบับนี้ อาจทำให้มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้เปลี่ยนแปลงไป ดังนั้นผู้ใช้งานพึงใช้ความระมัดระวังอย่างสูงในการนำมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินไว้ในรายงานฉบับนี้ไปใช้ และบริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด มีความเห็นว่าควรให้มีการทบทวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้บ่อยครั้ง

7. ภาพรวมของการท่องเที่ยวและตลาดอสังหาริมทรัพย์

7.1 การท่องเที่ยวของกรุงเทพมหานคร

ภาพรวมการเดินทางท่องเที่ยวของกรุงเทพมหานคร ในปี 2564 มีจำนวนนักท่องเที่ยวรวม 12,571,842 คน แบ่งเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย 11,946,480 คน เป็นชาวต่างชาติ 625,362 คน ขณะที่ในปี พ.ศ. 2563 มีจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งปีเท่ากับ 23,617,914 คน แบ่งเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย 18,795,410 คน เป็นชาวต่างชาติ 4,822,513 คน โดยมีอัตราการหดตัวของนักท่องเที่ยวจากปี พ.ศ.2563 เมื่อเทียบกับช่วงระยะเวลาเดียวกัน คิดเป็นร้อยละ 46.77 แบ่งเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทยมีอัตราการลดลงร้อยละ 36.44 และชาวต่างชาติก็มีอัตราการลดลง ร้อยละ 87.03 จะเห็นได้ว่ามีอัตราการลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติมากกว่านักท่องเที่ยวชาวไทย

รายได้จากผู้เยี่ยมชมเยือน (ล้านบาท) ปี พ.ศ. 2564 ประมาณ 62,700.00 บาท ซึ่งลดลงเมื่อเทียบกับปี พ.ศ.2563 ที่มีรายได้จากผู้มาเยี่ยมชมเยือนประมาณ 254,740.00 บาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 75.39

สรุปข้อมูลผู้มาเยี่ยมชมเยือนกรุงเทพมหานคร ปี 2562 – 2563

ประเภทข้อมูล	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564
ผู้มาเยี่ยมชมเยือน	66,966,562	23,617,914	12,571,842
ชาวไทย	42,073,847	18,795,401	11,946,480
ชาวต่างชาติ	24,892,715	4,822,513	625,362
รายได้หมุนเวียน (ล้านบาท)	1,067,814.00	254,740.00	62,700.00
ชาวไทย	384,604.50	133,761.20	52,546.78
ชาวต่างชาติ	983,209.26	120,978.96	10,153.13
อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)	82.20	28.20	13.04
จำนวนผู้เข้าพักแรม	36,407,624.00	12,407,068.00	4,566,557.00

ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ (การท่องเที่ยว)

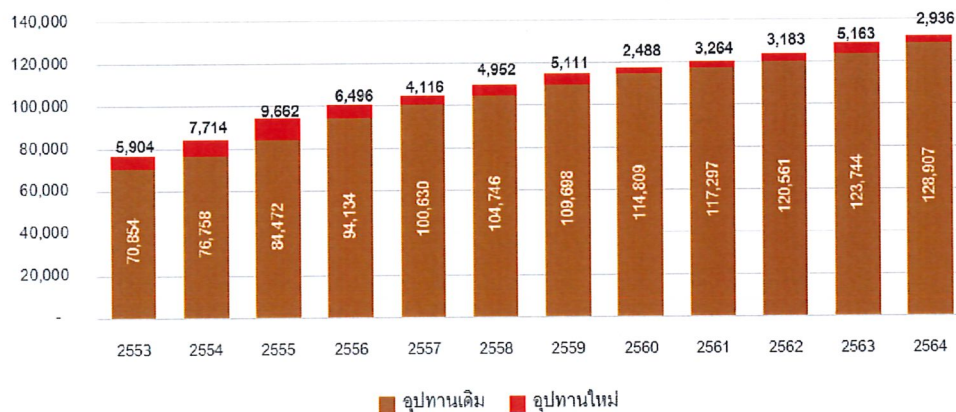
7.2 ภาพรวมตลาดโรงแรม เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์และพื้นที่ค้าปลีก

- ตลาดโรงแรม

อุปทาน

จากการสำรวจและรวบรวมข้อมูลพบว่า อุปทานโรงแรมในกรุงเทพมหานคร มีจำนวนห้องสะสมถึงไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2564 รวมประมาณ 131,843 ห้อง โดยมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยประมาณร้อยละ 6 ต่อปี ทั้งนี้ในปี พ.ศ.2563 มีโครงการชะลอการเปิดตัวจำนวน 10 โครงการ รวมจำนวน 2,776 ห้อง ส่งผลให้จำนวนการเปิดโครงการใหม่ในปี พ.ศ. 2563 อยู่ที่ 5,163 ห้อง ด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ทำให้ผู้ประกอบการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการใหม่จำเป็นต้องเลื่อนการเปิดตัวโครงการออกไปเพื่อลดผลกระทบจากต้นทุนการให้บริการในช่วงที่ยังไม่มีผู้เช่ามากพอ อีกทั้งการชะลอการก่อสร้างจะสามารถช่วยลดต้นทุนการให้บริการในภาวะที่ยังไม่มีผู้เช่ามากพอได้อีกทางหนึ่งเช่นกัน

จำนวนอุปทานรวมและอุปทานใหม่ในกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2553 - ไตรมาส 1 พ.ศ. 2564



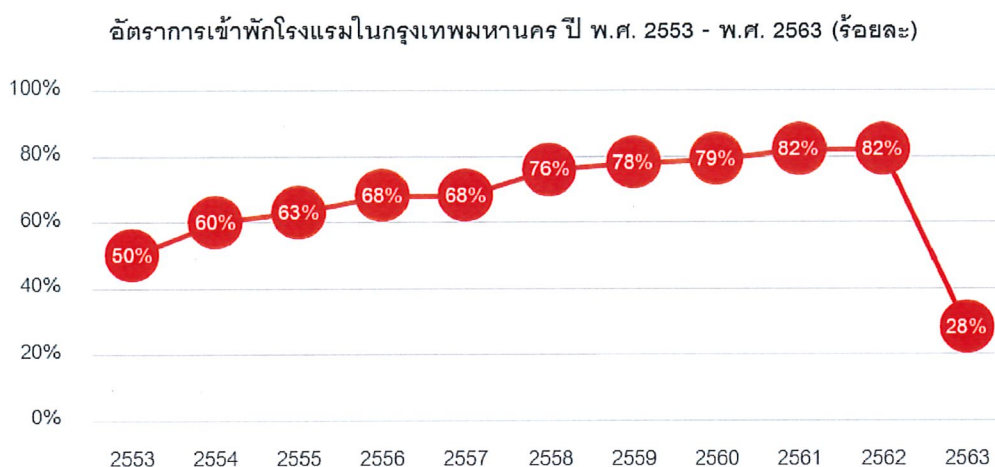
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ: โครงการที่ชะลอการเปิดตัวในปี พ.ศ.2563 ได้แก่ โครงการ Bangkok City Ratchada, Best Western Chatuchak, Chatrium Grand Siam Bangkok, Courtyard by Marriott Suvarnabhumi Airport, Dusit D2 Chaengwattana, Holiday Inn Express Bangkok Ratchada, Hotel Pret Ploenchit, Maitria Hotel Rama 9 Bangkok, Shama Yenakart Bangkok และ The Quarter Ruamrudee

อุปทานในอนาคตคาดว่าจะมีโรงแรมทยอยเปิดใหม่ตามแผนในปี พ.ศ.2564-2570 อีกจำนวน ไม่น้อยกว่า 11,287 ห้อง โดยในปี พ.ศ. 2564 คาดว่าจะมีโรงแรมเปิดตัวประมาณ 2,936 ห้อง และ พ.ศ.2565 ประมาณ 4,238 ห้อง

อุปสงค์

จากการสำรวจและรวบรวมข้อมูลพบว่า อุปสงค์โรงแรมในกรุงเทพมหานครปี พ.ศ. 2562 ช่วงก่อนวิกฤตโควิด-19 มีอัตราเข้าพักสูงถึงร้อยละ 82 เพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยร้อยละ 6 ต่อปี และในปี พ.ศ. 2563 ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ทำให้โรงแรมในกรุงเทพมหานคร มีอัตราการเข้าพักโดยรวมลดลงเหลือร้อยละ 28 เนื่องจากทั่วโลก รวมถึงประเทศไทย อยู่ในช่วงของการจำกัดการเดินทางเข้า-ออก ประเทศ ส่งผลให้อุปสงค์ชาวต่างชาติลดลงมาก



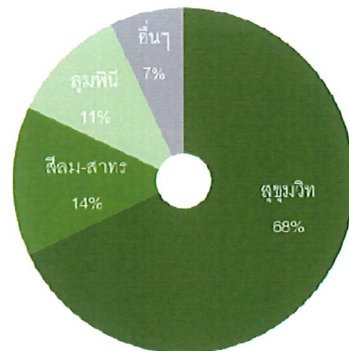
ที่มา: สำนักงานปลัดกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ปัจจัยในการขับเคลื่อนอุปสงค์และแนวโน้มในอนาคต

ประเทศไทยยังเป็นจุดหมายปลายทางของการท่องเที่ยวที่ชาวต่างชาติให้ความนิยม สังเกตได้จากอัตราการเร่งของอุปทาน และอุปสงค์ในช่วงก่อนวิกฤตโควิด-19 นั้นเติบโตใกล้เคียงกันที่ร้อยละ 6 แม้ว่าอัตราการเข้าพักจะลดลงในช่วงวิกฤตโควิด-19 แต่หากสถานการณ์เริ่มคลี่คลายจากการกระจายวัคซีนได้ทั่วถึงแล้ว เชื่อว่านักท่องเที่ยวจะทยอยเดินทางกลับเข้ามาในประเทศไทยและอัตราการเข้าพักโรงแรมจะเพิ่มขึ้นกลับคืนสู่ระดับก่อนเกิดวิกฤตได้ภายในปี พ.ศ. 2566

- ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

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



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทาน

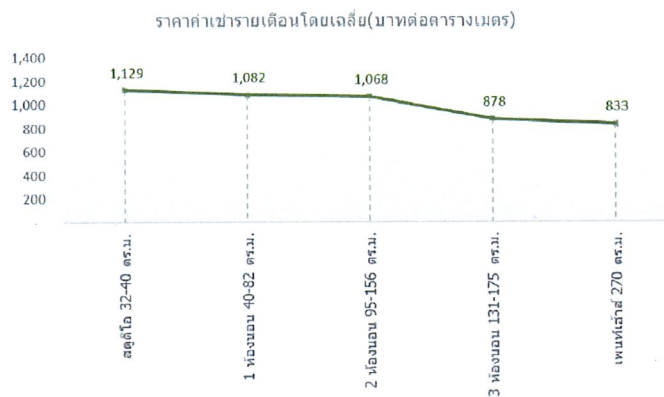
ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่ใกล้เคียงส่วนใหญ่จะได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม จึงสามารถให้บริการห้องพักได้ทั้งรูปแบบโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์รายเดือน ในสถานการณ์ปกติห้องพักรายเดือนมีจำนวนประมาณ 2,000 ห้อง โดยในช่วงปี พ.ศ.2563-2564 เป็นช่วงที่มีอัตราการเข้าพักลดลงมาก ทำให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่พร้อมปรับตัวโดยนำห้องรายวันมาเปลี่ยนเป็นรายเดือนได้ตามความต้องการของลูกค้า นอกจากนี้ยังมีการปรับตัวรับสถานการณ์ทั้งการปิดพื้นที่ทั้งหมดหรือบางส่วนชั่วคราวเพื่อลดต้นทุนค่าบริหารจัดการ หรือการปรับรูปแบบห้องพักเพื่อรองรับ ผู้เช่าในรูปแบบ Staycation สถานักักตัวทางเลือก หรือหากลูกค้าต้องการเช่าแบบรายเดือน (Long Stay) ก็จะมีโปรโมชั่นราคาพิเศษที่ลดจากราคาปกติร้อยละ 30-50 นอกจากนี้การต่อรองราคาเช่าและสิทธิประโยชน์ต่างๆ ค่อนข้างมีความยืดหยุ่นสูง นับว่าเป็นช่วงที่ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองสูง อย่างไรก็ตามจากสถานการณ์การแพร่กระจายของวัคซีนที่มีความคืบหน้า ทำให้บางโครงการเริ่มมีแผนปรับราคาเช่าขึ้นประมาณร้อยละ 10 ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปีนี้

อุปสงค์

ด้านอุปสงค์ จากการสำรวจโครงการตัวอย่าง 8 แห่ง ในบริเวณโดยรอบพบว่า มีอัตราการเช่าโดยรวมเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 36 กลุ่มลูกค้าในปัจจุบันมีลักษณะผสมระหว่างชาวไทยและชาวต่างชาติ (Expats)

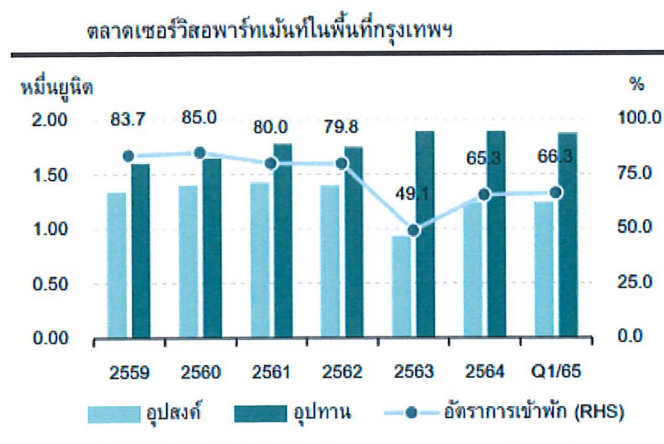
ราคาเช่าในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง

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



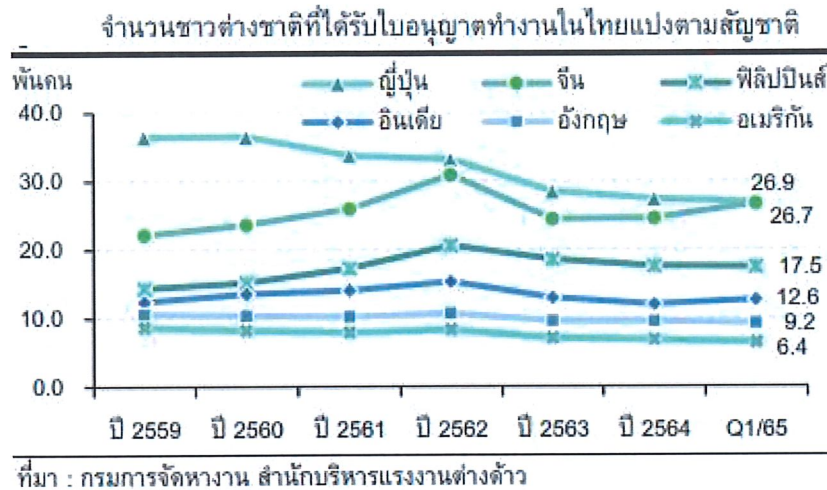
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่ตั้งอยู่ใน พื้นที่กรุงเทพฯ ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2565 พบว่า มีอัตราการเข้าพักที่ระดับ 66.3% เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก ณ สิ้นปี 2564 ซึ่งยังอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าช่วงก่อนเกิดการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่มีอัตราการเข้าพัก อยู่ที่ 79.8% ในปี 2562 แม้ปัจจุบันจำนวนอุปทานที่มีอยู่ในตลาดจะยังคง ทรงตัวใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมาด้วยจำนวน 18,693 ยูนิต แต่ยังคงมีการ แข่งขันที่รุนแรงจากทั้งกลุ่มธุรกิจเดียวกันที่ยังมีการลงทุนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องและคู่แข่งจากกลุ่มอาคารชุดและโรงแรมที่ให้เช่ารายเดือนด้วย



ที่มา : CBRE

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

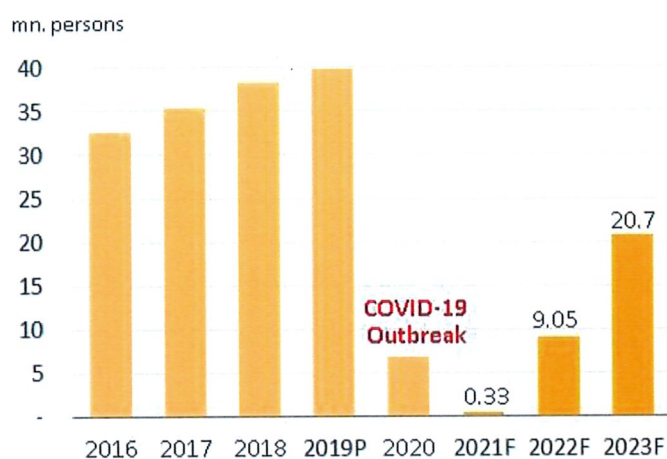


- ตลาดพื้นที่ค้าปลีก

ในปี 2564 ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ามีแนวโน้มทรงตัวหรืออาจหดตัวเล็กน้อยจากปี 2563 ผลจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังคงกดดันการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทย ประกอบกับหนี้ครัวเรือนมีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้น ส่งผลโดยตรงต่อกำลังซื้อโดยรวมประกอบกับผู้บริโภคมีความระมัดระวังการใช้จ่ายมากขึ้น นอกจากนี้ ภาคท่องเที่ยวที่ยังฟื้นตัวช้า เนื่องจากการเปิดประเทศอาจล่าช้า ทำให้การใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวต่างชาติลดลงมาก โดยกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาคาดการณ์รายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2564 จะอยู่ที่ 3 แสนล้านบาท (เทียบกับ 1.9 ล้านล้านบาท ในปี 2562) ปัจจัยดังกล่าวกระทบโดยตรงต่อยอดขายและรายได้ของผู้เช่าพื้นที่ ก่อต้นอัตรากำไรเช่าพื้นที่ค้าปลีกให้มีทิศทางปรับลดลง แม้ว่าภาครัฐจะออกมาตรึงระดับเศรษฐกิจผ่านการใช้จ่ายของครัวเรือน ส่งผลดีต่อร้านค้าในโครงการพื้นที่ค้าปลีก แต่การฟื้นตัวของดีมานด์ยังคงจำกัดเฉพาะกำลังซื้อในประเทศเท่านั้น อาจไม่เพียงพอต่อการฟื้นตัวของธุรกิจพื้นที่ค้าปลีก เนื่องจากธุรกิจยังต้องพึ่งพิงดีมานด์จากกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะช่วยกระตุ้นยอดขายของผู้เช่าพื้นที่ค้าปลีกเพื่อให้ธุรกิจกลับมาฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่ง

ปี 2565-2566 ธุรกิจมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นโดยมีปัจจัยหนุนจาก (1) การบริโภคภาคเอกชนที่คาดว่าจะขยายตัวตามเศรษฐกิจไทยที่มีแนวโน้มเติบโตเฉลี่ย 3.0-4.0% ต่อปี เป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญในการฟื้นตัวของยอดค้าปลีก (2) ความคืบหน้าของการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐจะช่วยกระตุ้นการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องซึ่งรวมถึงธุรกิจพื้นที่ค้าปลีก และ (3) จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะทยอยฟื้นตัว หลังมีการเปิดให้เดินทางระหว่างประเทศอีกครั้ง โดยคาดว่าจะมีจำนวนนักท่องเที่ยวจะอยู่ที่ 9.05 ล้านคน ในปี 2565 และเพิ่มเป็น 20.7 ล้านคน ในปี 2566 ตามลำดับ จะช่วยหนุนให้เกิดการจับจ่ายใช้สอยจึงเป็นสัญญาณที่ดีต่อพื้นที่ค้าปลีกในอนาคต

International Tourist Arrivals

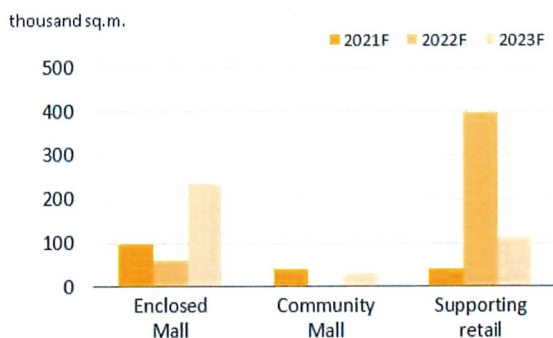


Sources: MOTS, Krungsri Research's forecast

ในช่วง 3 ปีข้างหน้า ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เข้ายังเผชิญการแข่งขันจากธุรกิจร้านค้าออนไลน์ (E-commerce) ที่มีบทบาทมากขึ้น โดยเฉพาะผลจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้การสั่งซื้อสินค้าออนไลน์ในชีวิตประจำวันเติบโตอย่างก้าวกระโดด อย่างไรก็ตาม ยอดขายผ่านออนไลน์ยังมีสัดส่วนไม่มากนักเมื่อเทียบกับยอดขายผ่านหน้าร้าน โดยคิดเป็นสัดส่วนเพียง 3-4% ของยอดขายทั้งหมด แต่มีศักยภาพการเติบโตสูงในระยะข้างหน้า ทั้งนี้ สหประชาชาติคาดการณ์ว่าในปี 2566 ยอดขายออนไลน์ของไทยจะมีสัดส่วนมากกว่า 10% ของยอดค้าปลีกรวม ผู้ประกอบการธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกจึงจำเป็นต้องปรับตัวเพื่อรับมือกับพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปดังกล่าว

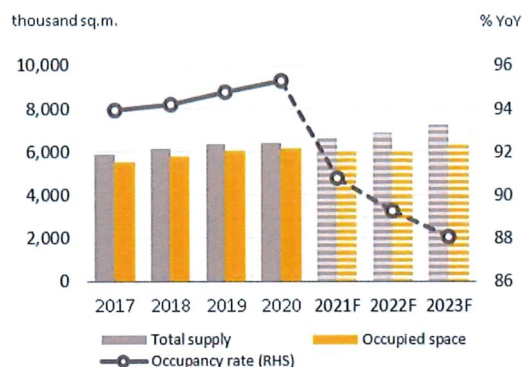
โดยสรุป ความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกมีแนวโน้มหดตัวเฉลี่ย 2.2% ในปี 2564 ก่อนเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 2.3-4.0% ต่อปีในปี 2565-2566 ขณะที่ผู้ประกอบการยังคงมีแผนเปิดโครงการพื้นที่ค้าปลีกใหม่อย่างต่อเนื่องในระยะ 3 ปีข้างหน้า โดยรวมกว่า 1 ล้านตารางเมตร ได้แก่ เซ็นทรัล วิลเลจ (เฟส 2) เทอมนอด 21 พระราม 3 สไมล์ สแควร์ ดิ เอ็มสเฟียร์ เป็นต้น โดยอุปทานใหม่ส่วนใหญ่จะสร้างเสร็จในปี 2565 ประมาณ 460,000 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนสัดส่วนถึง 80% ของพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมด ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยปรับลดลงสู่ระดับ 88-91% สอดคล้องกับค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยซึ่งคาดว่าจะปรับลดลงจากผลกระทบของ COVID-19 ทำให้ผู้เช่าจำนวนมากยกเลิกสัญญาเช่า หรือมีการต่อรองขอลดค่าเช่า

New Supply of Retail Space in BMR during 2021-2023F



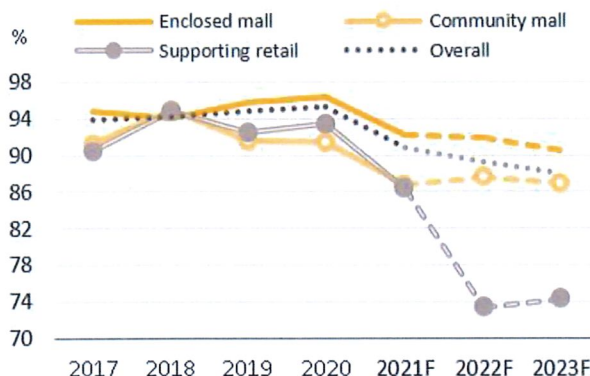
Source: CBRE Research, Krungsri Research

Retail Space in BMR



Source: CBRE Research, forecast by Krungsri Research

Occupancy Rate by type



Source: CBRE Research, forecast by Krungsri Research

8. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

8.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้นำหลักเกณฑ์ มูลค่าตลาด เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไขข้อจำกัดและสมมติฐานประกอบของการประเมินเฉพาะในรายงานนี้โดยมูลค่าตลาดหมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควรและโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” 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 และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีตรวจสอบความถูกต้องของผลสรุป

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2



ทรัพย์สินส่วนที่ 1

อาคารตรีทิพย์ 2 (สตูดิโอ) และ
พื้นที่พาณิชย์กรรม ชั้นใต้ดิน และชั้นที่ 1

ทรัพย์สินส่วนที่ 2

สิทธิการเช่าพื้นที่ห้องชุดพาณิชย์กรรม (ตรีนิดี มอลล์ 3)

❖ การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีตรวจสอบ

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดิน

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจข้อมูลทางตลาดในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ข้อมูลที่มีการเสนอซื้อ เสนอขาย และได้จากการสอบถามผู้อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียง สามารถสรุปผลข้อมูลตลาดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2
ภาพถ่าย		
ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดซอยไม่มีชื่อ แยกซอยพิพัฒน์	ติดซอยสีลม 11 แยกถนนสีลม
ค่าพิกัดภูมิศาสตร์	LAT. 13.725260, LONG. 100.531027	LAT. 13.724249, LONG. 100.525289
ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า	ห่างสถานีรถไฟฟ้า BTS ซอยนนทรี ประมาณ 400 เมตร	ห่างสถานีรถไฟฟ้า BTS ซอยนนทรี ประมาณ 450 เมตร
สภาพแวดล้อม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม
เนื้อที่ดิน	0-1-00.0 ไร่ (100.0 ตารางวา)	0-2-30.0 ไร่ (230.0 ตารางวา)
สภาพที่ดิน	ปรับถมแล้ว	ปรับถมแล้ว
ระดับดิน	เสมอดถนนผ่านหน้า	เสมอดถนนผ่านหน้า
หน้ากว้างที่ดิน	15.00 เมตร	17.00 เมตร
รูปแปลง	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, รถไฟฟ้า	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, รถไฟฟ้า
ถนนผ่านหน้า	คอนกรีต 5.00 เมตร	ลาดยาง 5.00 เมตร
ผังเมือง	สีแดง พาณิชยกรรม	สีแดง พาณิชยกรรม
ราคา (บาท)	85,000,000.-	195,500,000.-
(ตารางวาละ)	850,000.- บาท/ตารางวา	850,000.- บาท/ตารางวา
เงื่อนไข	เสนอขาย	เสนอขาย
วันที่ทราบข้อมูล	สิงหาคม 2565	สิงหาคม 2565
ผู้ติดต่อ	คุณตึก	บริษัทนายหน้า
แหล่งข้อมูล	081-732-9399	083-989-0768
หมายเหตุ	-	-

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดิน (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4
ภาพถ่าย		
ประเภท	พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	พร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้ง	ติดซอยสาทร 6 ถนนสาทรเหนือ	ติดถนนเดโช และซอยสีลม 14
ค่าพิกัดภูมิศาสตร์	LAT. 13.723842, LONG. 100.533253	LAT. 13.726789, LONG. 100.525103
ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า	ห่างสถานีรถไฟฟ้า BTS ช่องนนทรี ประมาณ 500 เมตร	ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า ช่องนนทรี ประมาณ 750 เมตร
สภาพแวดล้อม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม
เนื้อที่ที่ดิน	0-3-48.0 ไร่ (348.0 ตารางวา)	0-2-98.0 ไร่ (298.0 ตารางวา)
สภาพที่ดิน	ปรับถมแล้ว	ปรับถมแล้ว
ระดับดิน	เสมอดถนนผ่านหน้า	เสมอดถนนผ่านหน้า
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 2565	สิงหาคม 2565
ผู้ติดต่อ	คุณไต้	คุณพีรเดช
แหล่งข้อมูล	081-860-6184	085-245-0669
หมายเหตุ	เสนอขายพร้อมบ้านพักอาศัย 2 ชั้น ผู้ขายไม่คิด มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	เสนอขายพร้อมอาคารพักอาศัย 2 ชั้น ผู้ขายไม่ คิดมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

การวิเคราะห์หามูลค่า (ที่ดิน)

การวิเคราะห์หามูลค่าโดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score)					
การประเมินมูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลด้วยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (WQS)					
รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ใช้วิเคราะห์			ทรัพย์สิน	
ข้อมูลเปรียบเทียบที่	(1)	(2)	(3)		
ประเภท	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดิน+สิ่งปลูกสร้าง	
เนื้อที่ (ตารางวา)	100.0	230.0	348.0	201.0	
ราคาเสนอขาย/ซื้อ-ขาย (บาท/ตารางวา)	850,000	850,000	1,048,851	????	
ราคาต่อร่องเบื้องต้น (บาท)	-100,000	-100,000	-148,851	????	
ราคาที่ปรับแก้ (บาท)	750,000	750,000	900,000	????	
ปัจจัยต่างๆที่ใช้ในการวิเคราะห์	น้ำหนัก	(1)	(2)	(3)	ทรัพย์สิน
ทำเลที่ตั้ง	15%	7	7	8	7
สภาพแวดล้อม	15%	7	7	8	7
ขนาดที่ดิน	15%	7	7	8	7
หน้ากว้าง	10%	6	6	7	6
รูปแปลง	5%	7	7	7	7
สภาพที่ดิน	5%	7	7	7	7
ถนนผ่านหน้าที่ดิน	10%	6	6	8	6
ระบบสาธารณูปโภค	10%	7	7	7	7
ศักยภาพการพัฒนา	15%	6	6	8	6
Total Score	100%	6.65	6.65	7.70	6.65
Adjust Ratio	????	1.00000	1.00000	0.86364	1.00000
Indicated price	????	750,000	750,000	777,272	????
Comparable (%)	????	49.76%	49.76%	0.47%	100.00%
ราคาหลังเปรียบเทียบ (บาท)	????	373,223	373,223	3,684	750,129
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (พิเศษ)					750,000

หมายเหตุ : ตัวเลขตารางเป็นการคำนวณและพิเศษโดยโปรแกรม EXCEL

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

- การประเมินมูลค่าที่ดิน

เนื้อที่ดินรวม 0 ไร่ 2 งาน 1.0 ตารางวา (201.00 ตารางวา)

@ 750,000.00 บาทต่อตารางวา เป็นเงิน 150,750,000.- บาท

- การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียด	พื้นที่ (ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างใหม่ (บาท/ตร.ม.)	ราคาต้นทุนทด แทนใหม่ (บาท)	อายุ (ปี)	ค่าเสื่อมราคา			ราคาหลังหัก ค่าเสื่อม (บาท)
					ปีละ	รวม	เป็นเงิน	
อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์สูง 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน								
- พื้นที่ใช้สอย	5,286.81	20,000	105,736,200	29	1.7%	48%	50,753,376	54,982,824
รวม	5,286.81		105,736,200		รวมมูลค่าอาคาร			54,982,824
					บัตพิเศษ			54,980,000

หมายเหตุ : - ราคาค่าก่อสร้าง และค่าเสื่อมราคา ทางบริษัทฯ อ้างอิงจากราคามาตรฐานค่าก่อสร้างอาคารของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2563-2564 และจากฐานข้อมูลจากภายในบริษัทฯ เป็นเกณฑ์

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

- ที่ดิน	เป็นเงิน	150,750,000.- บาท
- อาคารสิ่งปลูกสร้าง	เป็นเงิน	54,982,824.- บาท
รวมมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เป็นเงิน	205,732,824.- บาท
	บัตพิเศษ	206,000,000.- บาท
		(สองร้อยหกล้านบาทถ้วน)

❖ การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดย วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบ Discounted Cash Flow Technique (DCF)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 5
ชื่อโครงการ	SABAI SATHORN SERVICE APARTMENT



1 BEDROOM 1 BATHROOM
(40 - 45 SQ.M)



2 BEDROOM 2 BATHROOM
(65 - 70 SQ.M)



3 BEDROOM 2 BATHROOM

ที่ตั้ง	ซอยสาทร 10 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า	ใกล้สถานีรถไฟฟ้า ชองนนท์ ประมาณ 750 เมตร
สภาพโครงการ	ดี
สิ่งอำนวยความสะดวก	สระว่ายน้ำ / ห้องออกกำลังกาย / อินเทอร์เน็ต
รายละเอียดในห้องพัก	เครื่องปรับอากาศ เตียงนอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง โทรทัศน์ ตู้เย็น และกาต้มน้ำ
จำนวนห้องพัก	N/A
แหล่งข้อมูล	โทร. 02-636-0131-2
ที่มา	www.sabaisathom.com

อัตราค่าห้องพัก

Room Type	Room Size (Sq.m.)	No. of Room	Room Rate (Baht/Room/Month)
1 bedroom 1 bathroom	40.0-45.0	N/A	35,000
2 bedroom 2 bathroom	65.0-70.0	N/A	52,000
3 bedroom 2 bathroom	100.0	N/A	65,000
ค่าเช่าเฉลี่ย บาท/ห้อง/เดือน ประมาณ			50,667.-

หมายเหตุ

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 6
ชื่อโครงการ	Furamaxclusive Hotel sathorn



ที่ตั้ง	เลขที่ 59 ซอยพิพัฒน์ (สีลม 3)
ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า	ใกล้สถานีรถไฟฟ้า ซองนนทรี ประมาณ 200 เมตร
สภาพโครงการ	ดี
สิ่งอำนวยความสะดวก	สระว่ายน้ำ / ฟิตเนส / ร้านอาหาร / ห้องประชุม / อินเทอร์เน็ต
รายละเอียดในห้องพัก	เครื่องปรับอากาศ เตียงนอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง โทรทัศน์ และ ตู้เย็น
จำนวนห้องพัก	139 ห้อง
แหล่งข้อมูล	โทร. 02-266-8030
ที่มา	Propertyhub.in.th

อัตราค่าห้องพัก

Room Type	Room Size (Sq.m.)	No. of Room	Room Rate (Baht/Room/Month)
Premier Room	40.0	N/A	45,000.0 - 51,000.0
Executive Suite	60.0	N/A	59,000.0 - 65,000.0
ค่าเช่าเฉลี่ย บาท/ห้อง/เดือน ประมาณ			52,000.- - 58,000.-

หมายเหตุ

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 7
ชื่อโครงการ	At 21 Saladaeng
	
ที่ตั้ง	เลขที่ 21 ซอยยมราช ถนนศาลาแดง แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า	ใกล้สถานีรถไฟฟ้า ศาลาแดง ประมาณ 350 เมตร
สภาพโครงการ	ดี
สิ่งอำนวยความสะดวก	สระว่ายน้ำ / ซาวน่า / ร้านอาหาร / ห้องประชุม / อินเทอร์เน็ต
รายละเอียดในห้องพัก	เครื่องปรับอากาศ เตียนนอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง โทรทัศน์ ตู้เย็น และกาต้มน้ำ
จำนวนห้องพัก	N/A
แหล่งข้อมูล	โทร. 02-636-0131, 02-360-0155
ที่มา	www.21saladaeng.com

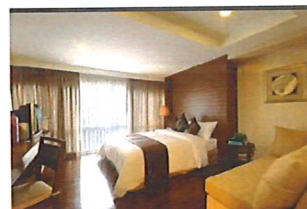
อัตราค่าห้องพัก

Room Type	Room Size (Sq.m.)	No. of Room	Room Rate (Baht/Room/Month)
Junior Suite	42.0	N/A	58,000
Executive Suite	60.0	N/A	68,000
Premier Suite	80.0	N/A	88,000
Family Suite	110.0	N/A	98,000
Penthouse Suite	120.0	N/A	90,000
ค่าเช่าเฉลี่ย บาท/ห้อง/เดือน ประมาณ			80,400.-

หมายเหตุ

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 8
ชื่อโครงการ	Unico Grande Sathorn



ที่ตั้ง	ซอยพิพัฒน์ 2 แขวงสีลม เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า	ใกล้สถานีรถไฟฟ้า ชองนนทรี ประมาณ 500 เมตร
สภาพโครงการ	ดี
สิ่งอำนวยความสะดวก	ร้านอาหาร / ห้องออกกำลังกาย / อินเทอร์เน็ต
รายละเอียดในห้องพัก	เครื่องปรับอากาศ เตียงนอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง โทรทัศน์ ตู้เย็น และกาต้มน้ำ
จำนวนห้องพัก	N/A
แหล่งข้อมูล	โทร. 02-266-8030-2
ที่มา	www.renthub.in.th

อัตราค่าห้องพัก

Room Type	Room Size (Sq.m.)	No. of Room	Room Rate (Baht/Room/Month)
Superior Suite	55.0	N/A	42,000.0
Deluxe Suite	56.0	N/A	48,000.0
Corner Suite	57.0	N/A	52,000.0
Junior Suite	61.0	N/A	72,000.0
ค่าเช่าเฉลี่ย บาท/ห้อง/เดือน ประมาณ			53,500.-

หมายเหตุ

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (พื้นที่ - พาณิชยกรรม)

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 9	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 10
ภาพถ่าย		
ประเภท	ห้องชุดพาณิชยกรรม	ห้องชุดพาณิชยกรรม
ที่ตั้ง	ห้องเลขที่ 130/168 อาคารโบหยก 1 ถนนราชปรารภ	ห้องเลขที่ 222/189 อาคารโบหยก 2 ถนนราชปรารภ
พื้นที่ห้องชุด	28.87 ตารางเมตร	26.00 ตารางเมตร
ชั้นที่	ชั้น 2	ชั้น 1 (ห้องมุม)
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)	8,990,000.-	6,500,000.-
(ตารางเมตรละ)	311,396.- บาท/ตารางเมตร	250,000.- บาท/ตารางเมตร
ราคาเสนอเช่า (บาท)	11,900.- บาท/เดือน	20,000.- บาท/เดือน
(ตารางเมตร/เดือน)	412.- บาท/ตารางเมตร/เดือน	769.- บาท/ตารางเมตร/เดือน
เงื่อนไข	ประกัน 2 เดือน ล่วงหน้า 1 เดือน	-
วันที่ทราบข้อมูล	สิงหาคม 2565	สิงหาคม 2565
ผู้ติดต่อ	บริษัทนายหน้า	คุณเค
แหล่งข้อมูล	064-6497956	086-9691692
หมายเหตุ	เสนอขายค่อนข้างสูง	ต่อรองได้

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (พื้นที่ - พาณิชยกรรม) ต่อ

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 11	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 12
ภาพถ่าย		
ประเภท	ห้องชุดพาณิชยกรรม	ห้องชุดพาณิชยกรรม
ที่ตั้ง	อาคาร รีเจนท์ เฮ้าส์ ถนนราชดำริ	อาคาร ไนไวเทล ถนนสีลม
พื้นที่ห้องชุด	812.00 ตารางเมตร	27.00 ตารางเมตร
ชั้นที่	ชั้นที่ G	ชั้น 1 (G ห้องกระจก)
จำนวนชั้นของอาคาร	20 ชั้น	N/A
สภาพทรัพย์สิน	ดี	ดี
การบำรุงรักษา	ดี	ดี
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, รถไฟฟ้า
ถนนผ่านหน้า	คอนกรีต 12 เมตร	คอนกรีต 18 เมตร
ผังเมือง	สีแดง พาณิชยกรรม	สีแดง พาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย (บาท)	0.-	0.-
(ตารางเมตรละ)	0.- บาท/ตารางเมตร	0.- บาท/ตารางเมตร
ราคาเสนอเช่า (บาท)	690,200.- บาท/เดือน	40,014.- บาท/เดือน
(ตารางเมตร/เดือน)	850.- บาท/ตารางเมตร/เดือน	1,482.- บาท/ตารางเมตร/เดือน
เงื่อนไข	-	-
วันที่ทราบข้อมูล	สิงหาคม 2565	คุณเค
ผู้ติดต่อ	-	-
แหล่งข้อมูล	091-8782453	091-8782453
หมายเหตุ		

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (พื้นที่ - พาณิชยกรรม) ต่อ

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 13	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 14
ภาพถ่าย		
ประเภท	ห้องชุดพาณิชยกรรม	ห้องชุดพาณิชยกรรม
ที่ตั้ง	บีบี ทาวเวอร์ ถนนดำรงรักษ์	ห้องเลขที่ 498/167 บีบี ทาวเวอร์ ถนนดำรงรักษ์
พื้นที่ห้องชุด	17.39 ตารางเมตร	16.00 ตารางเมตร
ชั้นที่	ชั้นที่ 4 (โซน 5B)	ชั้นใต้ดิน
จำนวนชั้นของอาคาร	6 ชั้น	29 ชั้น
สภาพทรัพย์สิน	ดี	ดี
การบำรุงรักษา	ดี	ดี
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, รถไฟฟ้า
ถนนผ่านหน้า	คอนกรีต 12 เมตร	คอนกรีต 18 เมตร
ผังเมือง	สีแดง พาณิชยกรรม	สีแดง พาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย (บาท)	5,500,000.-	7,500,000.-
(ตารางเมตรละ)	316,274.- บาท/ตารางเมตร	468,750.- บาท/ตารางเมตร
ราคาเสนอเช่า (บาท)	0.- บาท/เดือน	35,000.- บาท/เดือน
(ตารางเมตร/เดือน)	0.- บาท/ตารางเมตร/เดือน	2,188.- บาท/ตารางเมตร/เดือน
เงื่อนไข	-	
วันที่ทราบข้อมูล	สิงหาคม 2565	สิงหาคม 2565
ผู้ติดต่อ	คุณหนึ่ง สุวพันธุ์ ศรีสังข์สุข	-
แหล่งข้อมูล	098-8456654	089-8932155
หมายเหตุ	เสนอขายค่อนข้างสูง	

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (พื้นที่ - พาณิชยกรรม) ต่อ

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 15	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 16
ภาพถ่าย		
ประเภท	ห้องชุดพาณิชยกรรม	ห้องชุดพาณิชยกรรม
ที่ตั้ง	อาคาร สีลม 64 ถนนสีลม	ห้องเลขที่ 498/167 สีลม พลาซ่า ถนนสีลม
พื้นที่ห้องชุด	60.00 ตารางเมตร	84.00 ตารางเมตร
ชั้นที่	ชั้น 1	ชั้น 1 (2 ชั้นพร้อมชั้นลอย)
จำนวนชั้นของอาคาร	N/A	N/A
สภาพทรัพย์สิน	ดี	ดี
การบำรุงรักษา	ดี	ดี
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, รถไฟฟ้า	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, รถไฟฟ้า
ถนนผ่านหน้า	คอนกรีต 6 เมตร	คอนกรีต 18 เมตร
ผังเมือง	สีแดง พาณิชยกรรม	สีแดง พาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย (บาท)	0.-	0.-
(ตารางเมตรละ)	0.- บาท/ตารางเมตร	0.- บาท/ตารางเมตร
ราคาเสนอเช่า (บาท)	132,000.- บาท/เดือน	39,000.- บาท/เดือน
(ตารางเมตร/เดือน)	2,200.- บาท/ตารางเมตร/เดือน	464.- บาท/ตารางเมตร/เดือน
เงื่อนไข	สัญญา 1 ปีขึ้นไป	
วันที่ทราบข้อมูล	สิงหาคม 2565	สิงหาคม 2565
ผู้ติดต่อ	บริษัทนายหน้า (BKCC)	-
แหล่งข้อมูล	091-8782453	092-9626945 คุณบอย 064-4636939 คุณนิค
หมายเหตุ	ชั้น 3 (73.0 ตารางเมตร) @ 1,300 บาท/ตารางเมตร	ลดพิเศษช่วงโควิดจาก 45,000 บาท เหลือ 39,000 บาท

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

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1 (อาคารตรีทิพย์ 2 – Studio)

ตารางการวิเคราะห์หามูลค่า (ค่าเช่าเฉลี่ย) ห้องพัก

การวิเคราะห์หามูลค่าโดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score)					
การประเมินมูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลด้วยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (WQS)					
รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ใช้วิเคราะห์			ทรัพย์สิน	
ข้อมูลเปรียบเทียบที่	(5)	(6)	(7)		
ประเภท	ห้องพัก	ห้องพัก	ห้องพัก	ห้องพัก	
พื้นที่ห้องพักเฉลี่ย (ตารางเมตร)	40.0-100.0	40.0-60.0	42.0-120.0	38.0-40.0	
ราคาเสนอเช่าเฉลี่ย (บาท/ห้อง/เดือน)	50,667	52,000	80,400	????	
ราคาต่อรองรับเบื้องต้น (บาท)	-5,667	-5,000	-10,400	????	
ราคาคาดว่าน่าจะปล่อยเช่าได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/เดือน)	45,000	47,000	70,000	????	
ปัจจัยต่างๆที่ใช้ในการวิเคราะห์	น้ำหนัก	(5)	(6)	(7)	ทรัพย์สิน
ทำเลที่ตั้ง	15%	6	7	9	6
สภาพแวดล้อม	15%	6	7	9	6
ชื่อเสียงโครงการ	10%	6	8	8	6
สภาพโครงการ	10%	7	7	8	6
พื้นที่ใช้สอย	15%	8	7	9	5
การตกแต่ง	10%	7	7	9	5
สภาพอาคาร	5%	6	8	8	6
ระบบสาธารณูปโภค	10%	7	8	8	6
สิ่งอำนวยความสะดวก	10%	7	7	9	6
Total Score	100%	6.70	7.25	8.65	5.75
Adjust Ratio	????	0.85821	0.79310	0.66474	1.00000
Indicated price	????	38,619	37,276	46,532	????
Comparable (%)	????	41.12%	35.98%	22.90%	100.00%
ราคาหลังเปรียบเทียบ (บาท)	????	15,880.76	13,412.34	10,654.48	39,947.58
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (บาท/ห้อง/เดือน) (พิเศษ)				40,000.00	

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

การวิเคราะห์หามูลค่าโดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score)					
การประเมินมูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลด้วยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (WQS)					
รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ใช้วิเคราะห์			ทรัพย์สิน	
	ข้อมูลเปรียบเทียบที่	(10)	(11)		(12)
ประเภท		ห้องชุดพาณิชย์กรรม	ห้องชุดพาณิชย์กรรม	ห้องชุดพาณิชย์กรรม	พื้นที่พาณิชย์กรรม
เนื้อที่ (ตารางเมตร)		26.00	812.00	27.00	357.46
ราคาเสนอเช่า (บาท/ตารางเมตร)		769	850	1,482	????
ราคาต่อร่องเบื้องต้น (บาท/ตารางเมตร)		-19	-50	-282	????
ราคาที่ปรับแก้ (บาท/ตารางเมตร)		750	800	1,200	????
ปัจจัยต่างๆที่ใช้ในการวิเคราะห์	น้ำหนัก	(10)	(11)	(12)	ทรัพย์สิน
ทำเลที่ตั้ง	15%	7	7	8	7
สภาพแวดล้อม	15%	6	7	8	8
ขนาดห้องชุด	10%	7	5	7	6
ชั้นที่ตั้ง	10%	8	8	8	8
การดูแลรักษา	10%	7	8	7	7
สภาพห้องชุด	10%	7	7	7	7
ถนนผ่านหน้าที่ดิน	15%	7	7	8	7
ระบบสาธารณูปโภค	10%	8	8	8	8
สิ่งอำนวยความสะดวก	10%	8	8	8	8
Total Score	105%	7.50	7.55	8.10	7.70
Adjust Ratio	????	1.02667	1.01987	0.95062	1.00000
Indicated price	????	770	816	1,141	????
Comparable (%)	????	35.29%	47.06%	17.65%	100.00%
ราคาหลังเปรียบเทียบ (บาท)	????	271.85	383.95	201.31	857.11
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (บาท/ตารางเมตร) (พิเศษ)					900.00

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 โดยทำการประมาณการรายได้จากการดำเนินกิจการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ หักด้วยค่าใช้จ่ายของการดำเนินการทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง ผลรวมของรายได้สุทธิในแต่ละปี คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วเมื่อรวมกับมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งได้จากรายได้ปีสุดท้ายคูณด้วยอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันจะเป็นมูลค่ารวมของเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ปัจจุบันของทรัพย์สิน

บริษัทฯ จะทำการประมาณการโดยได้มีการวิเคราะห์ถึงปัจจัยประกอบต่างๆ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ อันได้แก่ การวิเคราะห์ภาพรวมเศรษฐกิจ ปริมาณนักท่องเที่ยว ปัจจัยทางด้านอุปสงค์ อุปทาน สถานการณ์การแข่งขัน การคาดการณ์แนวโน้ม และอัตราการเจริญเติบโตในอนาคต การวิเคราะห์ถึงผลของการดำเนินการของทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของทรัพย์สิน รวมถึงบริษัทฯ ได้รับข้อมูลการเช่าของโครงการเอง ประกอบกับจากการสำรวจรายละเอียดของทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

อาคารตรีทิพย์ 2 – Studio

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตามสภาพปัจจุบัน เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประเภทอาคาร เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ 7 ชั้น มีชั้นใต้ดิน ๓ วันสำรวจ แบ่งเป็นห้องพัก ชั้นที่ 2-7 จำนวนรวม 72 ห้อง

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลที่ได้จากการสอบถาม จำนวนห้องพักที่มีการขายอยู่จริง และพิจารณาภายใต้เงื่อนไขว่าทรัพย์สินจะประกอบธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ไปตลอดการประมาณการ

1.) รายได้

บริษัทฯ พิจารณาแหล่งที่มาของรายได้ออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ จากค่าห้องพัก และจากรายได้อื่นๆ โดยทำการเปรียบเทียบสัดส่วนรายได้ที่คาดว่าจะดำเนินการได้ ทั้งนี้ได้อ้างอิงจากการสอบถาม และเปรียบเทียบสัดส่วนที่เหมาะสมในการทำกิจการของเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ อื่นๆประกอบ

- การประมาณการรายได้ห้องพัก (Average Room Rate)

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการรายได้ห้องพัก ซึ่งมีทั้งหมดจำนวน 72 ห้อง โดยใช้วิธีวิเคราะห์จากราคาเสนอเช่า ของเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ที่มีลักษณะและองค์ประกอบต่างๆที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และอ้างอิงจากการดำเนินกิจการของทรัพย์สินเองมาประกอบ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ขนาดพื้นที่ใช้สอย การตกแต่ง และสภาพอาคาร เป็นสำคัญ เมื่อพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆที่มีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่า และพิจารณาปรับเพิ่ม-ลดตามปัจจัยที่เหมาะสมแล้ว มีความเห็นว่าค่าเช่าของทรัพย์สินที่ประเมิน มีมูลค่าตลาดการเช่าที่เหมาะสม โดยการวิเคราะห์หามูลค่าตลาดค่าเช่า โดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score) ได้ดังนี้-

จากการพิจารณาจากราคาที่ปรับ-แก้ ข้อมูลที่เกี่ยวข้องแล้ว โดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score) และพิจารณาถึงปัจจัยของสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน บริษัท เรียว เอสเตท แอปเพรซัล จำกัด มีความเห็นว่าค่าเช่าของทรัพย์สินที่ประเมิน มีมูลค่าตลาดค่าเช่าที่ดังนี้-

- เฉลี่ยอัตราค่าเช่าห้องพักทุกแบบ 40,000 บาท/ห้อง/เดือน สำหรับปีที่ 1 และ 2
 - เฉลี่ยอัตราค่าเช่าห้องพักทุกแบบ 45,000 บาท/ห้อง/เดือน สำหรับปีที่ 3
- และปรับเพิ่มค่าเช่าที่ 5% ทุกๆ 3 ปี

- **หมายเหตุ** สำหรับค่าเช่าห้องพักในปีที่ 1-2 เป็นค่าเช่าในสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา (COVID-19) ณ วันสำรวจสถานการณ์เริ่มปรับตัวดีขึ้น และคาดการณ์ว่าสถานการณ์จะกลับสู่ภาวะปกติในปีที่ 3 ส่วนการพิจารณาปรับราคาเช่าเพิ่มนั้น ทางบริษัทฯพิจารณาปรับเพิ่มค่าเช่าที่ 5% ทุกๆ 3 ปี (หลังกลับสู่ภาวะปกติ) ซึ่งได้จากการสอบถามจากสัดส่วนการปรับเพิ่มในอดีตของเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ที่มีลักษณะและองค์ประกอบต่างๆที่ใกล้เคียงทรัพย์สิน ทั้งนี้จะต้องพิจารณาองค์ประกอบอื่นๆ ด้วย เช่น คู่แข่งขันในบริเวณใกล้เคียง การตลาดของเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ กำลังซื้อของนักท่องเที่ยวตลอดจนสถานะเศรษฐกิจในประเทศ

- การประมาณการรายได้พื้นที่พาณิชยกรรม

- พื้นที่ให้เช่ารวม โดยประมาณ (ปิดเศษ) 845.00 ตารางเมตร
- พื้นที่ชั้นใต้ดินให้เช่าร้านค้า จำนวน 69 ร้านค้า มีพื้นที่เช่าสุทธิ 357.46 ตารางเมตร
 - เฉลี่ยอัตราค่าเช่าพื้นที่ 900.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับปีที่ 1-2
 - เฉลี่ยอัตราค่าเช่าพื้นที่ 2,200.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับปีที่ 3
 - พื้นที่ชั้น 1 ซุปเปอร์มาเก็ต (Villa Market) มีพื้นที่เช่าสุทธิ 487.43 ตารางเมตร
 - เฉลี่ยอัตราค่าเช่าพื้นที่คิดที่ 35% ของร้านค้า 315.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับปีที่ 1-3
- และพิจารณาปรับเพิ่มค่าเช่าที่ 10% ทุกๆ 3 ปี

หมายเหตุ - ค่าเช่าพื้นที่พาณิชยกรรม (ร้านค้า) ในปีที่ 1-2 เป็นค่าเช่าในสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) ณ วันสำรวจสถานการณ์เริ่มปรับตัวดีขึ้น และคาดการณ์ว่าสถานการณ์จะกลับสู่ภาวะปกติในปีที่ 3 ส่วนพื้นที่ซุปเปอร์มาเก็ต (Villa Market) อ้างอิงจากการสอบถามค่าเช่าจริงจากผู้ให้เช่าเป็นเกณฑ์ ซึ่งมีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ 35-40% ของร้านค้า ทางบริษัทฯพิจารณาคิดที่ 35% ในปีที่ 1-3 ตามสถานการณ์ปัจจุบัน

- ข้อมูลพื้นที่เช่า อ้างอิงข้อมูลจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดินดี

- การพิจารณาอัตราการเข้าใช้ห้องพัก (Occupancy Rate)

บริษัทฯพิจารณาโดยอ้างอิงจากผลการดำเนินงานกิจการ และความสามารถของเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์เองประกอบกับสถานะการตลาดในพื้นที่ คู่แข่งขัน และกลุ่มลูกค้า เป็นต้น ควรพิจารณาอัตราการใช้บริการที่เหมาะสมดังนี้-

ปีที่ 1-2	อัตราการเข้าพัก 30%
ปีที่ 3-5	อัตราการเข้าพัก 65%
ปีที่ 6-8	อัตราการเข้าพัก 70%
ปีที่ 9 ถึงปีสิ้นสุดประมาณการ	อัตราการเข้าพัก 75%

หมายเหตุ จากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) ณ วันสำรวจสถานการณ์เริ่มปรับตัวดีขึ้น ทำให้มีนักท่องเที่ยวเพิ่มมากขึ้นจากเดิม ดังนั้นจึงประมาณการอัตราการเข้าพักในปีที่ 1-2 ที่ 30% และคาดการณ์ว่าสถานการณ์จะกลับสู่ภาวะปกติในปีที่ 3-5 เท่ากับ 65% โดยอ้างอิงจากผลการดำเนินกิจการ และความสามารถของเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์เอง ก่อนการระบาดของไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) และพิจารณาปรับเพิ่มขึ้นทุก ๆ 3 ปี ในปีที่ 6-8 เท่ากับ 70% และในปีที่ 9 เท่ากับ 75% จนตลอดอายุการประมาณการ (กำหนดให้ 1 ปี มีวันเฉลี่ย เท่ากับ 365 วัน)

- การพิจารณาอัตราการเข้าพักที่พาณิชย์กรรม (Occupancy Rate)

พื้นที่ชั้นใต้ดินให้เช่าร้านค้า จำนวน 69 ร้านค้า

ปีที่ 1	อัตราการเช่า	0% (ณ วันสำรวจ พื้นที่ไม่มีผู้เช่า)
ปีที่ 2	อัตราการเช่า	30%
ปีที่ 3-5	อัตราการเช่า	60%
ปีที่ 6-8	อัตราการเช่า	65%
ปีที่ 9 ถึงปีสิ้นสุดประมาณการ	อัตราการเช่า	70%

พื้นที่ชั้น 1 ซุปเปอร์มาเก็ต (Villa Market)

ปีที่ 1 ถึงปีสิ้นสุดประมาณการ	อัตราการเช่า	100%
-------------------------------	--------------	------

- รายได้อื่น ๆ

บริษัทฯพิจารณากำหนดไว้ที่ 1% ของรายได้ค่าเช่าห้องพัก

2.) ต้นทุนการขาย

บริษัทฯพิจารณาเป็นต้นทุนการขายโดยตรง (Cost of goods sold) โดยเปรียบเทียบเป็น % ของรายได้ข้างต้น

- ต้นทุนค่าใช้จ่ายห้องพักบริษัทฯประมาณการไว้ที่ 12% ของรายได้ค่าเช่าห้องพัก
- ต้นทุนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ บริษัทฯประมาณการไว้ที่ 80% ของรายได้อื่น ๆ
- เงินเดือน และค่าจ้าง

ตามเกณฑ์การประกอบกิจการของเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ที่วิ่งไปจะมีสัดส่วนของเงินและค่าจ้างประมาณ 10-20% ของรายได้ สำหรับอาคาร สตูดิโอ ทางบริษัทฯพิจารณาใช้ที่ 10% ของรายได้ เป็นฐานในปีที่ 1-3 เนื่องจากปัจจุบันอยู่ในสถานการณ์การระบาดของไวรัสโควิด -19 จากนั้นปรับเพิ่มจากฐานเดิมทุก ๆ ปีในอัตราที่ 3%

- ค่าพลังงาน

ได้แก่ ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า โดยบริษัทฯกำหนดให้ที่ 5% ของรายได้รวม

- ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคาร

บริษัทฯ พิจารณากำหนดไว้ 2% ของรายรับรวม เพื่อเป็นการสำรองสำหรับการซ่อมแซม และปรับปรุงรักษาอาคารให้อยู่ในสภาพดีพร้อมให้บริการอยู่เสมอ

- ค่าใช้จ่ายทางการตลาด

บริษัทฯ พิจารณากำหนดในอัตรา 5% ของรายรับรวม เพื่อการโฆษณา และประชาสัมพันธ์ให้เป็นผู้รู้จักของนักท่องเที่ยง

- ค่ากันรองเพื่อการซ่อมแซม และบำรุงรักษา (FF&E Reserve)

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

- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax)

บริษัทฯ พิจารณาจากอัตราการคำนวณของทางราชการ เป็นเงินเท่ากับ 18,212 บาท (ปัดเศษ)

*** ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อ้างอิงจากอัตราการคำนวณของทางราชการ โดยใช้ลักษณะคงที่จากตัวบทกฎหมาย

2.10 ค่าประกันภัย (Insurance)

บริษัทฯ พิจารณาคิดที่ 80,679 บาทต่อปี คงที่จนถึงสิ้นสุดปีที่ประมาณการ อ้างอิงจากเอกสารกรมธรรม์

2.11 ค่าใช้ถนนและทางเดิน

บริษัทฯ พิจารณาคิดที่ 240,000 บาทต่อปี คงที่จนถึงสิ้นสุดปีที่ประมาณการ อ้างอิงจากสัญญาขอใช้ทาง

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 2.52% ส่วน Premium จะขึ้นอยู่กับลักษณะของทรัพย์สิน ความสามารถในการสร้างรายได้ และปัจจัยอื่นๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อประกอบกิจการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ จะอยู่ระหว่าง 6.00% - 10.00% ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าครั้งนี้จะอยู่ในช่วง 8.52% - 12.52% สำหรับการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ พิจารณาใช้ที่ 10% เพื่อให้สอดคล้องกับต้นทุนทางการเงินหรือผลตอบแทนที่จะได้รับในทางอื่น

DISCOUNT CASH FLOW ANALYSIS : อาคารตรีทิพย์ 2 " STUDIO "

รายการ / ปี		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	
รายได้ (Revenue) :													
ประมาณการรายได้ค่าห้องพัก (Room Rate) :													
จำนวนห้องพัก	72 ห้อง	บาท / ห้อง / เดือน	40,000	40,000	45,000	45,000	45,000	47,250	47,250	47,250	49,613	49,613	49,613
รวมจำนวนห้องพักทั้งหมด	72 ห้อง	บาท / ห้อง / เดือน (เฉลี่ย)	40,000	40,000	45,000	47,250	45,000	47,250	47,250	47,250	49,613	49,613	49,613
รวมรายได้ค่าห้องพัก (กรณีเข้าพักเต็ม)		บาท / ปี	34,560,000	34,560,000	38,880,000	40,824,000	38,880,000	40,824,000	40,824,000	40,824,000	42,865,200	42,865,200	42,865,200
อัตราการใช้ห้องพัก (OCC.)			30%	30%	65%	65%	65%	70%	70%	70%	75%	75%	75%
รายได้ค่าห้องพัก	84.2% ของรายรับรวม		10,368,000	10,368,000	25,272,000	26,535,600	25,272,000	28,576,800	28,576,800	28,576,800	32,148,900	32,148,900	32,148,900
รายได้อื่นๆ	1% ของรายได้ค่าห้องพัก		103,680	103,680	252,720	265,356	252,720	285,768	285,768	285,768	321,489	321,489	321,489
รวมรายได้ห้องพัก			10,471,680	10,471,680	25,524,720	26,800,956	25,524,720	28,862,568	28,862,568	28,862,568	32,470,389	32,470,389	32,470,389
ประมาณการรายได้พื้นที่ชั้นใต้ดินให้เช่าร้านค้า จำนวน 69 ร้านค้า (ตารางเมตร)													
- อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)			900	900	2,200	2,200	2,200	2,420	2,420	2,420	2,662	2,662	2,662
- อัตราการใช้เช่า			0%	30%	60%	60%	60%	65%	65%	65%	70%	70%	70%
รายได้ค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า			-	1,158,170	5,662,166	5,662,166	5,662,166	6,747,415	6,747,415	6,747,415	7,993,092	7,993,092	7,993,092
ประมาณการรายได้พื้นที่ชั้น 1 ซูเปอร์มาร์เก็ต (Villa Market) (ตารางเมตร)													
- อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน) คิดที่	35.0% ของรายได้ค่าเช่าร้านค้า		315	315	315	347	347	347	381	381	381	419	419
- อัตราการใช้เช่า			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
รายได้ค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า			1,842,485	1,842,485	1,842,485	2,026,734	2,026,734	2,026,734	2,229,407	2,229,407	2,229,407	2,452,348	2,452,348
รายรับรวม			12,314,165	13,472,336	33,029,372	34,489,856	33,213,620	37,636,717	37,839,390	37,839,390	42,692,888	42,915,829	42,915,829
ต้นทุนการขาย (Cost of Sale) :													
ต้นทุนแยกห้องพัก	12% ของรายได้ค่าห้องพัก		1,244,160	1,244,160	3,032,640	3,184,272	3,032,640	3,429,216	3,429,216	3,429,216	3,857,868	3,857,868	3,857,868
ต้นทุนอื่นๆ	80% ของรายได้อื่นๆ		82,944	82,944	202,176	212,285	202,176	228,614	228,614	228,614	257,191	257,191	257,191
รวมต้นทุนการขาย (Total Cost of Sale)			1,327,104	1,327,104	3,234,816	3,396,557	3,234,816	3,657,830	3,657,830	3,657,830	4,115,059	4,115,059	4,115,059
ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการบริหาร :													
เงินเดือนและสวัสดิการ	10% (ปรับเพิ่ม 3% ทุกปี เริ่มในปีที่ 4)		1,231,417	1,347,234	3,302,937	3,402,025	3,504,086	3,609,209	3,717,485	3,829,009	3,943,880	4,062,196	4,184,062
ค่าพลังงาน (ค่าน้ำ / ค่าไฟฟ้า)	5% ของรายรับรวม		615,708	673,617	1,651,469	1,724,493	1,660,681	1,881,836	1,891,970	1,891,970	2,134,644	2,145,791	2,145,791
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	5% ของรายรับรวม		615,708	673,617	1,651,469	1,724,493	1,660,681	1,881,836	1,891,970	1,891,970	2,134,644	2,145,791	2,145,791
ค่าซ่อมบำรุงรักษาอาคาร	2% ของรายรับรวม		246,283	269,447	660,587	689,797	664,272	752,734	756,788	756,788	853,858	858,317	858,317
ค่าภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง	ตาม พรบ.ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		18,212	18,212	18,212	18,212	18,212	18,212	18,212	18,212	18,212	18,212	18,212
ค่าเบี้ยประกันภัย	อ้างอิงจากเอกสารกรมธรรม์		80,679	80,679	80,679	80,679	80,679	80,679	80,679	80,679	80,679	80,679	80,679
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ค่ากันส่วรอง)	2% ของรายรับรวม		246,283	269,447	660,587	689,797	664,272	752,734	756,788	756,788	853,858	858,317	858,317
ค่าใช้ถนนและทางเดิน	อ้างอิงจากสัญญาขอใช้ทาง		240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร			3,294,290	3,572,251	8,265,940	8,569,496	8,492,884	9,217,240	9,353,890	9,465,415	10,259,775	10,409,303	10,531,169
รวมค่าใช้จ่าย			4,621,394	4,899,355	11,500,756	11,966,053	11,727,700	12,875,070	13,011,721	13,123,245	14,374,834	14,524,362	14,646,228
Net Operating Income			7,692,771	8,572,981	21,528,616	22,523,804	21,485,921	24,761,647	24,827,670	24,716,145	28,318,054	28,391,467	28,269,601
Reversion Value ปีที่ 11	8%											353,370,009	
Total Net Cash Flow			7,692,771	8,572,981	21,528,616	22,523,804	21,485,921	24,761,647	24,827,670	24,716,145	28,318,054	381,761,476	
NPV Discount Rate	10%		0.9091	0.8264	0.7513	0.6830	0.6209	0.5645	0.5132	0.4665	0.4241	0.3855	
Present Value			6,993,428	7,085,108	16,174,768	15,384,061	13,341,066	13,977,304	12,740,520	11,530,264	12,009,619	147,185,575	
มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมิน (Net Present Value)		256,421,714 บาท											
(บัดเศษ)		256,000,000 บาท											

Sensitivity Analysis			
Discount Rate	9%	10%	11%
Cap. Rate	NPV	NPV	NPV
7%	297,000,000	276,000,000	256,000,000
8%	276,000,000	256,000,000	239,000,000
9%	259,000,000	241,000,000	225,000,000

❖ การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2 (พื้นที่พาณิชย์กรรม – ที่ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 21 ปี)

ตารางการวิเคราะห์หามูลค่า (ค่าเช่าเฉลี่ย) - พื้นที่พาณิชย์กรรม

การวิเคราะห์หามูลค่าโดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score)					
การประเมินมูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลด้วยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (WQS)					
รายละเอียด		ข้อมูลเปรียบเทียบที่ใช้วิเคราะห์			ทรัพย์สิน
ข้อมูลเปรียบเทียบที่	(10)	(11)	(12)		
ประเภท		ห้องชุดพาณิชย์กรรม	ห้องชุดพาณิชย์กรรม	ห้องชุดพาณิชย์กรรม	ห้องชุดพาณิชย์กรรม
เนื้อที่ (ตารางเมตร)		26.00	812.00	27.00	638.26
ราคาเสนอเช่า (บาท/ตารางเมตร)		769	850	1,482	????
ราคาต่อร่องเบื่องต้น (บาท/ตารางเมตร)		-19	-50	-282	????
ราคาที่ปรับแก้ (บาท/ตารางเมตร)		750	800	1,200	????
ปัจจัยต่างๆที่ใช้ในการวิเคราะห์	น้ำหนัก	(10)	(11)	(12)	ทรัพย์สิน
ทำเลที่ตั้ง	15%	7	7	8	8
สภาพแวดล้อม	15%	6	7	8	8
ขนาดห้องชุด	10%	7	5	7	6
ชั้นที่ตั้ง	10%	8	8	8	7
การดูแลรักษา	10%	7	8	7	9
สภาพห้องชุด	10%	7	7	7	8
ถนนผ่านหน้าที่ดิน	15%	7	7	8	7
ระบบสาธารณูปโภค	10%	8	8	8	8
สิ่งอำนวยความสะดวก	10%	8	8	8	8
Total Score	105%	7.50	7.55	8.10	8.05
Adjust Ratio	????	1.07333	1.06623	0.99383	1.00000
Indicated price	????	805	853	1,193	????
Comparable (%)	????	7.63%	8.40%	83.97%	100.00%
ราคาหลังเปรียบเทียบ (บาท)	????	61.47	71.62	1,001.41	1,134.51
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (บาท/ตารางเมตร) (พิเศษ)					1,100.00

หมายเหตุ ตัวเลขตารางเป็นการคำนวณและพิเศษโดยโปรแกรม

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

รายละเอียด และสมมติฐานในการประเมินมูลค่า

1) พื้นที่ห้องชุดพาณิชย์กรรม ประมาณ 979.86 ตารางเมตร

พื้นที่ให้เช่าร้านค้า จำนวน 155 ร้านค้า มีพื้นที่เช่าสุทธิ ประมาณ 638.26 ตารางเมตร

หมายเหตุ ข้อมูลพื้นที่เช่าสุทธิ อ้างอิงข้อมูลจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตราบันด์

2) ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 21 ปี เริ่มนับตั้งแต่วันที่ 29 สิงหาคม 2565

3) บริษัทฯได้ทำการประมาณการรายได้พื้นที่พาณิชย์กรรมเฉลี่ยปัจจุบัน โดยใช้วิธีเปรียบเทียบจากราคาเสนอเช่าทั่วไป ที่มีลักษณะและองค์ประกอบต่างๆที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีราคาเช่าอยู่ประมาณ 412-1,482 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เมื่อพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆที่มีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่า และพิจารณาปรับเปลี่ยนตามปัจจัยที่เหมาะสมแล้ว โดยการวิเคราะห์หามูลค่าตลาดค่าเช่า โดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score) มีความเห็นว่าค่าเช่าของทรัพย์สินที่ประเมิน มีมูลค่าตลาดการเช่าที่เหมาะสมเท่ากับ 1,100 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน (เป็นค่าเช่าปัจจุบันที่มีการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) วันสำรวจสถานการณ์เริ่มปรับตัวดีขึ้น) ส่วนค่าเช่าปกติก่อนการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) จะอยู่ที่ประมาณ 2,700-3,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ดังนั้นทางบริษัทฯจึงกำหนดราคาเช่าเฉลี่ยสุทธิ (ช่วงสภาวะปกติ) ในปี 3 ไว้ที่เฉลี่ยประมาณ 2,800.-บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ประกอบกับพิจารณาอ้างอิงจากผลการดำเนินงานกิจการของทรัพย์สินเอง ก่อนการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) เป็นเกณฑ์ และบริษัทฯกำหนดราคาเช่าเฉลี่ยสุทธิในปี 1 และปีที่ 2 ไว้ที่เฉลี่ยประมาณ 1,100.-บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยการวิเคราะห์หามูลค่าตลาดค่าเช่า โดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score)

หมายเหตุ จากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) มีผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวม ทำให้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกมีการปรับตัวลดลง รวมถึงอัตราการเช่าพื้นที่ที่มีจำนวนน้อยลง ปัจจุบันสถานการณ์เริ่มปรับตัวดีขึ้น ซึ่งคาดการณ์ว่าสถานการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบในปี 1 และปีที่ 2 เริ่มปรับตัวดีขึ้นและกลับสู่ภาวะปกติในปี 3

4) อัตราเพิ่มของค่าเช่าพื้นที่ ทางบริษัทฯพิจารณาจากพื้นที่เช่าอื่นๆที่มีลักษณะ และองค์ประกอบต่างๆที่ใกล้เคียงทรัพย์สิน และอ้างอิงจากการสอบถามจากสัดส่วนการปรับเพิ่มในอดีตของตัวทรัพย์สินเองประกอบ พิจารณาปรับเพิ่มค่าเช่าที่ 10% ทุกๆ 3 ปี

5) อัตราการใช้พื้นที่พาณิชย์กรรม (Occupancy Rate)

ปีที่ 1	อัตราการเช่า	70%
ปีที่ 2	อัตราการเช่า	75%
ปีที่ 3 ถึงปีสิ้นสุดประมาณการ	อัตราการเช่า	85%

6) ค่าบริหารส่วนกลาง ได้แก่ ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่ารักษาความปลอดภัย ค่ารักษาความสะอาด และค่าประกันภัย เป็นต้น โดยบริษัทฯประมาณการค่าบริหารส่วนกลางที่ 150 บาท/ตารางเมตร/เดือน และปรับเพิ่มขึ้นทุกๆ ปีที่ 3%

7) ค่าใช้จ่ายฝ่ายบริหาร ทางบริษัทประมาณการค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ไว้ที่ 8% ของรายรับรวม และปรับเพิ่มขึ้น ปีละ 3.00%

8) ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคาร (ค่าซ่อมแซม) บริษัท พิจารณากำหนดไว้ 3% ของรายรับรวม เพื่อเป็นการสำรองสำหรับการซ่อมแซม และปรับปรุงรักษาอาคารให้อยู่ในสภาพดีพร้อมให้บริการอยู่เสมอ

9) ค่าใช้จ่ายทางการตลาด บริษัท พิจารณากำหนดในอัตรา 1% ของรายรับรวม เพื่อการโฆษณา และประชาสัมพันธ์

10) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax)

พิจารณาจากอัตราการเก็บภาษี (ภาระภาษี = (พื้นที่ห้องชุด X ราคาประเมินราชการห้องชุด) X อัตราภาษี) (ซึ่งมีการกำหนดใช้แทนภาษีโรงเรือน โดยเป็นพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2563 ดังนั้นทางบริษัทจึงได้ทำการประมาณการค่าใช้จ่ายส่วนนี้แทนภาษีโรงเรือน จากการคำนวณมูลค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นเงินเท่ากับ 153,152 บาท

*** ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นการประมาณการจากรายละเอียดของกรมธนารักษ์เป็นเกณฑ์ในการอ้างอิง โดยใช้ลักษณะคงที่จากตัวบทกฎหมาย

11) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ บริษัทประมาณการไว้ปีที่ 0.50% ของรายได้รวม

12) อัตราคิดลด (Discount Rate) เกณฑ์การกำหนดอัตราคิดลด เป็นเกณฑ์เดียวกับการพิจารณาทางการเงินของโครงการทั่วไป ส่วนใหญ่คิดมาจาก Discount Rate = Risk Free Rate + Risk Premium โดยปัจจุบัน Risk Free Rate จะอยู่ประมาณ 2.52% ส่วน Premium จะขึ้นอยู่กับลักษณะของทรัพย์สิน ความสามารถในการสร้างรายได้ และปัจจัยอื่นๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อ ซึ่งการประกอบกิจการพื้นที่เพื่อพาณิชย์กรรมจะอยู่ระหว่าง 6% - 10% ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าครั้งนี้จะอยู่ในช่วง 8.52% - 12.52% สำหรับในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทพิจารณาใช้ที่ 11% เพื่อให้สอดคล้องกับต้นทุนทางการเงินหรือผลตอบแทนที่จะได้รับในทางอื่น

ตารางคำนวณมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตลาดและค่าเช่าตามสัญญาเช่า

ปีที่เริ่มต้น	ปีที่สิ้นสุด	ค่าเช่าตลาด Market Rent	อัตราเช่า Occupancy Rate	ค่าบริการส่วนกลาง Common Area	ค่าใช้จ่ายฝ่ายบริหาร Admin. & Salary	ค่าการตลาด Marketing	ค่าซ่อมแซม Maintenance	ค่าภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง Taxes on land and building	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ Others	ค่าเช่าตามสัญญา Contract Rent	ผลต่างอัตราเช่า Profit Rent	อัตราคิดลด Discount Rate	มูลค่าปัจจุบัน ของสิทธิการเช่า (บาท)
1.00	29/9/2565	8,425,032	5.897,522	1,148,868	674,003	84,250	262,751	153,152	42,125	0	3,542,373.28	0.9009	3,191,327
2.00	29/8/2566	8,425,032	6,318,774	1,183,334	694,223	84,250	262,751	153,152	42,125	0	3,908,938.77	0.8116	3,172,662
3.00	29/8/2567	21,445,536	18,228,706	1,218,834	715,049	214,455	643,366	153,152	107,228	0	15,176,620.98	0.7312	11,097,014
4.00	29/8/2568	21,445,536	18,228,706	1,255,399	736,501	214,455	643,366	153,152	107,228	0	15,118,604.48	0.6587	9,959,093
5.00	29/8/2569	21,445,536	18,228,706	1,293,061	759,596	214,455	643,366	153,152	107,228	0	15,058,847.49	0.5935	8,936,693
6.00	29/8/2570	23,590,090	20,051,576	1,331,853	781,364	235,901	707,703	153,152	117,950	0	16,723,663.43	0.5346	8,941,153
7.00	29/8/2571	23,590,090	20,051,576	1,371,808	804,794	235,901	707,703	153,152	117,950	0	16,660,267.23	0.4817	8,024,558
8.00	29/8/2572	23,590,090	20,051,576	1,412,963	829,938	235,901	707,703	153,152	117,950	0	16,594,969.15	0.4339	7,200,997
9.00	29/8/2573	25,949,099	22,056,734	1,455,352	853,806	259,491	778,473	153,152	129,745	0	18,426,714.34	0.3909	7,203,459
10.00	29/8/2574	25,949,099	22,056,734	1,499,012	879,420	259,491	778,473	153,152	129,745	0	18,357,439.60	0.3522	6,465,205
11.00	29/8/2575	25,949,099	22,056,734	1,543,983	905,803	259,491	778,473	153,152	129,745	0	18,286,086.62	0.3173	5,801,870
12.00	29/8/2576	28,544,008	24,262,407	1,590,302	932,977	285,440	856,320	153,152	142,720	0	20,301,495.49	0.2868	5,802,996
13.00	29/8/2577	28,544,008	24,262,407	1,638,011	960,966	285,440	856,320	153,152	142,720	0	20,225,797.11	0.2575	5,208,431
14.00	29/8/2578	28,544,008	24,262,407	1,687,151	989,795	285,440	856,320	153,152	142,720	0	20,147,827.78	0.2320	4,674,192
15.00	29/8/2579	31,398,409	26,688,648	1,737,766	1,019,489	313,984	941,952	153,152	156,992	0	22,365,312.06	0.2090	4,674,447
16.00	29/8/2580	31,398,409	26,688,648	1,789,899	1,050,074	313,984	941,952	153,152	156,992	0	22,282,594.40	0.1863	4,195,639
17.00	29/8/2581	31,398,409	26,688,648	1,843,596	1,081,576	313,984	941,952	153,152	156,992	0	22,197,395.21	0.1696	3,765,402
18.00	29/8/2582	34,538,250	29,357,513	1,896,904	1,114,024	345,383	1,036,148	153,152	172,691	0	24,637,211.99	0.1528	3,765,112
19.00	29/8/2583	34,538,250	29,357,513	1,955,871	1,147,444	345,383	1,036,148	153,152	172,691	0	24,546,824.17	0.1377	3,379,549
20.00	29/8/2584	34,538,250	29,357,513	2,014,547	1,181,888	345,383	1,036,148	153,152	172,691	0	24,453,724.72	0.1240	3,033,091
21.00	29/8/2585	37,992,075	32,293,264	2,074,983	1,217,324	379,921	1,139,762	153,152	189,960	0	27,138,161.42	0.1117	3,032,479
รวม												121,525,292	
รวมมูลค่าทรัพย์สิน (ปีเศษ)												122,000,000	

ผลสรุป

จากการประเมินโดย วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) และ วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) สามารถสรุปผลมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินทั้ง 2 ส่วน ได้ดังนี้ :-

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	วิธีการประเมินมูลค่า	
	วิธีคิดจากต้นทุน (บาท)	วิธีคิดจากรายได้ (บาท)
<u>ทรัพย์สินส่วนที่ 1</u> (กรรมสิทธิ์สมบูรณ์) - ส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	206,000,000.-	256,000,000.-
<u>ทรัพย์สินส่วนที่ 2</u> (สิทธิการเช่า) - ห้องชุดเลขที่ 425, 425/1-4	-	122,000,000.-
รวมมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ส่วน	206,000,000.-	378,000,000.-

9. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรซัล จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สินที่ทำการสำรวจภายใต้หลักเกณฑ์ข้อจำกัดและสมมติฐานข้างต้นที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจทราบได้แล้ว

ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดย "วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)" เป็นวิธีที่เหมาะสมและสามารถสรุปผลการประเมิน ทรัพย์สินมีมูลค่าตลาด ดังนี้ :-

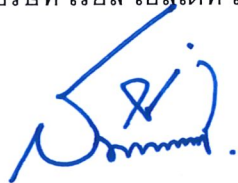
มูลค่าตลาด (Market Value) : 378,000,000.- บาท
(สามร้อยเจ็ดสิบบแปดล้านบาทถ้วน)

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

ประเมิน ณ วันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2565 ภายใต้เงื่อนไขข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรซัล จำกัด ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่าโดยได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรซัล จำกัด



(นายสมเกียรติ ศรีพิชัย)

ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต กลด.

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.219

(นายขจรศักดิ์ ไทยจงรักษ์)

ผู้ตรวจสอบรายงาน

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.230



(นายพีระพงษ์ สังเมฆ)

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ วส.1788

นางสาวณัฐกาญจน์ รอดภัย / ผู้พิมพ์รายงาน

ได้ผ่านการอนุมัติราคาเลขที่ QC-2136/65

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 “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ 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 วิธีนี้ส่วนมากใช้สำหรับทรัพย์สินที่สร้างขึ้นเฉพาะ เช่น โรงงาน กรณีบ้านจัดสรรใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาดจะเหมาะสมกว่า และในภาวะที่ราคาทรัพย์สินตกต่ำ แต่ต้นทุนวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น บางครั้งต้นทุนที่คำนวณได้อาจจะแพงกว่ามูลค่าตลาด ทำให้การประเมินด้วยวิธีนี้อาจผิดพลาดจากความไม่จริงใจได้

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

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

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ส่วนวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด จะเป็นการประมาณการรายได้จากทรัพย์สินในอนาคตตามอายุขัยของทรัพย์สินและคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยมีหัวใจสำคัญก็คือ รายได้ในอนาคตที่เราประมาณการนั้นจะขึ้น ๆ ลง ๆ ไม่หยุดนิ่งตามภาวะตลาด เงินเฟ้อ ดอกเบี้ย ฯลฯ ดังนั้นผู้ประเมินจะต้องมีความเข้าใจถึงธรรมชาติของทรัพย์สินโดยต้องประมาณการรายได้ในอนาคตให้ใกล้เคียงความเป็นจริงที่สุด รวมทั้งมีความรู้ทางการเงินที่เกี่ยวข้องของพอสมควร 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

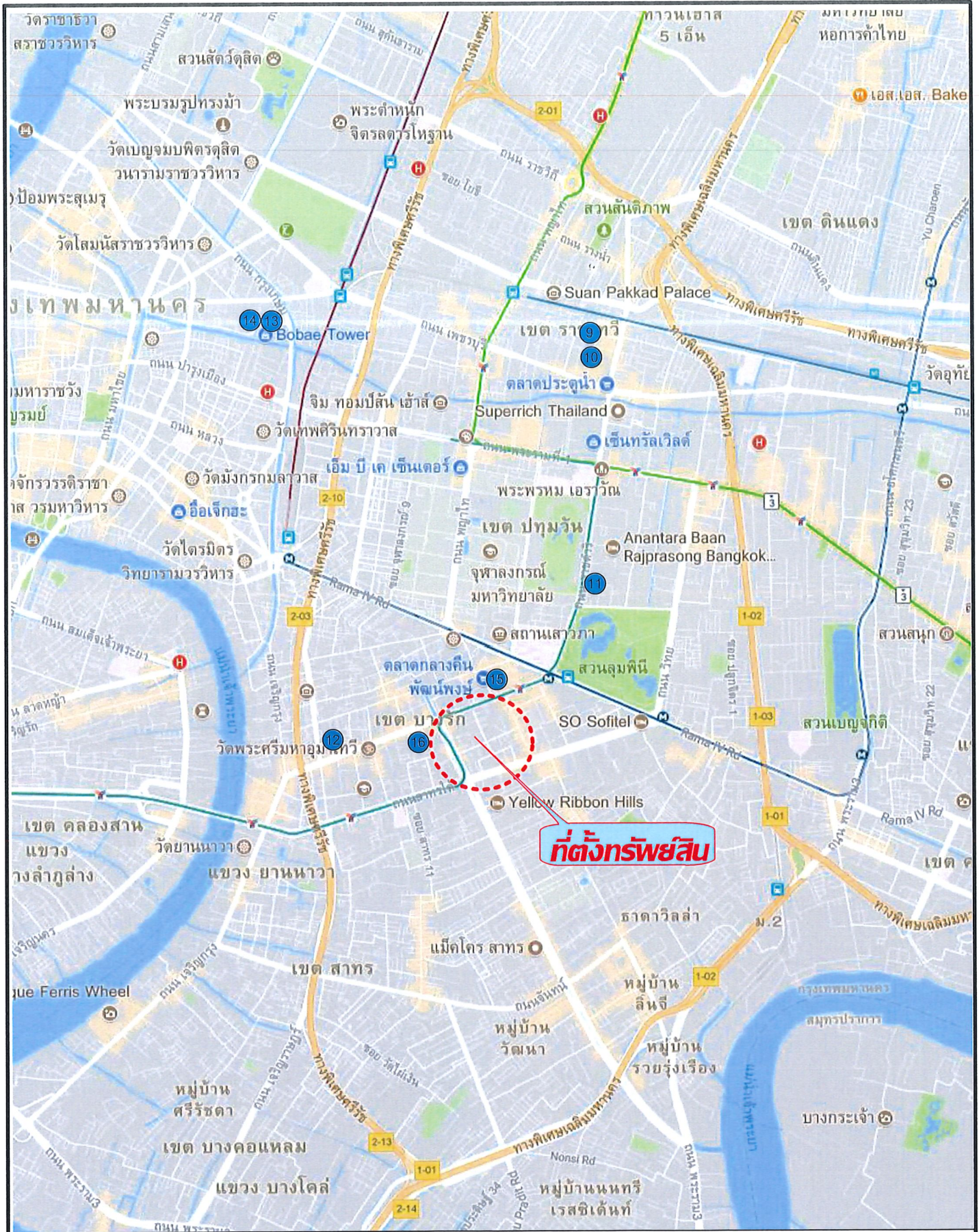
ในกรณีทรัพย์สินธรรมดา อาจใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาด หรือวิธีการต้นทุน แต่ในกรณีทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงหรือซับซ้อนมาก อาจต้องใช้ทั้ง 3 วิธี หรืออาจใช้วิธีอื่นที่เป็นวิธีขั้นสูงขึ้นไปมาพิจารณา และหลังจากใช้แต่ละวิธีแล้ว ผู้ประเมินจะได้มาสรุปความเห็นต่อมูลค่าที่สมควร การวิเคราะห์สรุป เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบแต่ละกระบวนการหรือขั้นตอนในแต่ละวิธี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

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้ จำกัดอยู่ในเงื่อนไข และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้:-

1. รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท เรียล เอสเตท แอปพรaisal จำกัด (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 ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้อย่างสิ้น ในกรรับจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับ ไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในทันทีทั้งสิ้น
6. กรณีที่ผู้ว่าจ้างจำเป็นต้องอ้างบริษัทไปให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่องเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินปกติขึ้นต่อครั้งละ 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 หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

ภาคผนวก



**Real
Estate
Appraisal**

บริษัท เรอัล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด

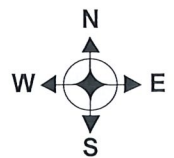
แสดงแผนที่ ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน : LOCATION PLAN



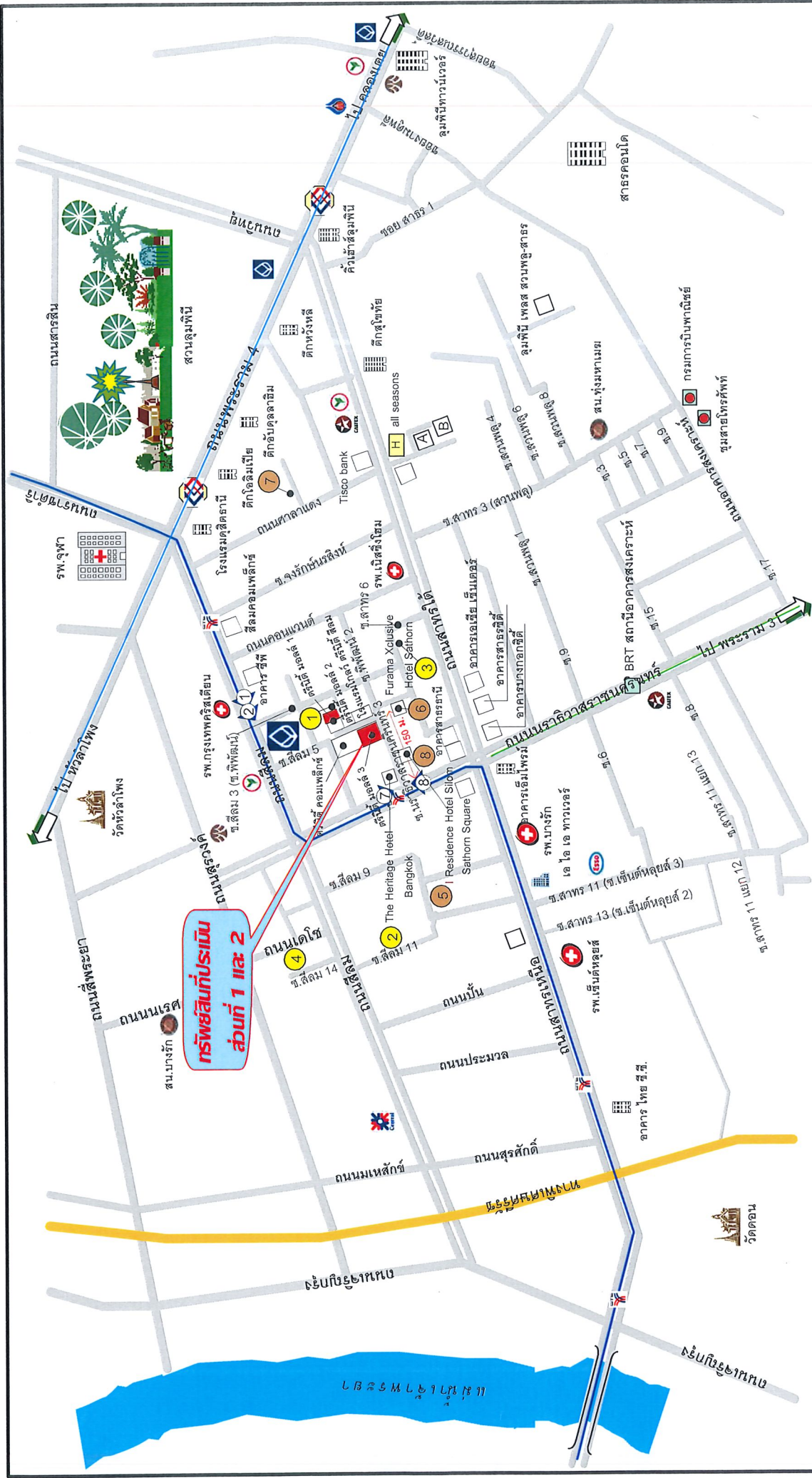
ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
THE SUBJECT PROPERTY



ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - พื้นที่พาณิชย์กรรม
MARKET DATA - COMMERCIAL AREA



REA/GL-1171/65-2



REA/GL-1171/65-2

แสดงแผนที่ ที่ตั้งทรัพย์สิน : SITE PLAN

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / THE SUBJECT PROPERTY

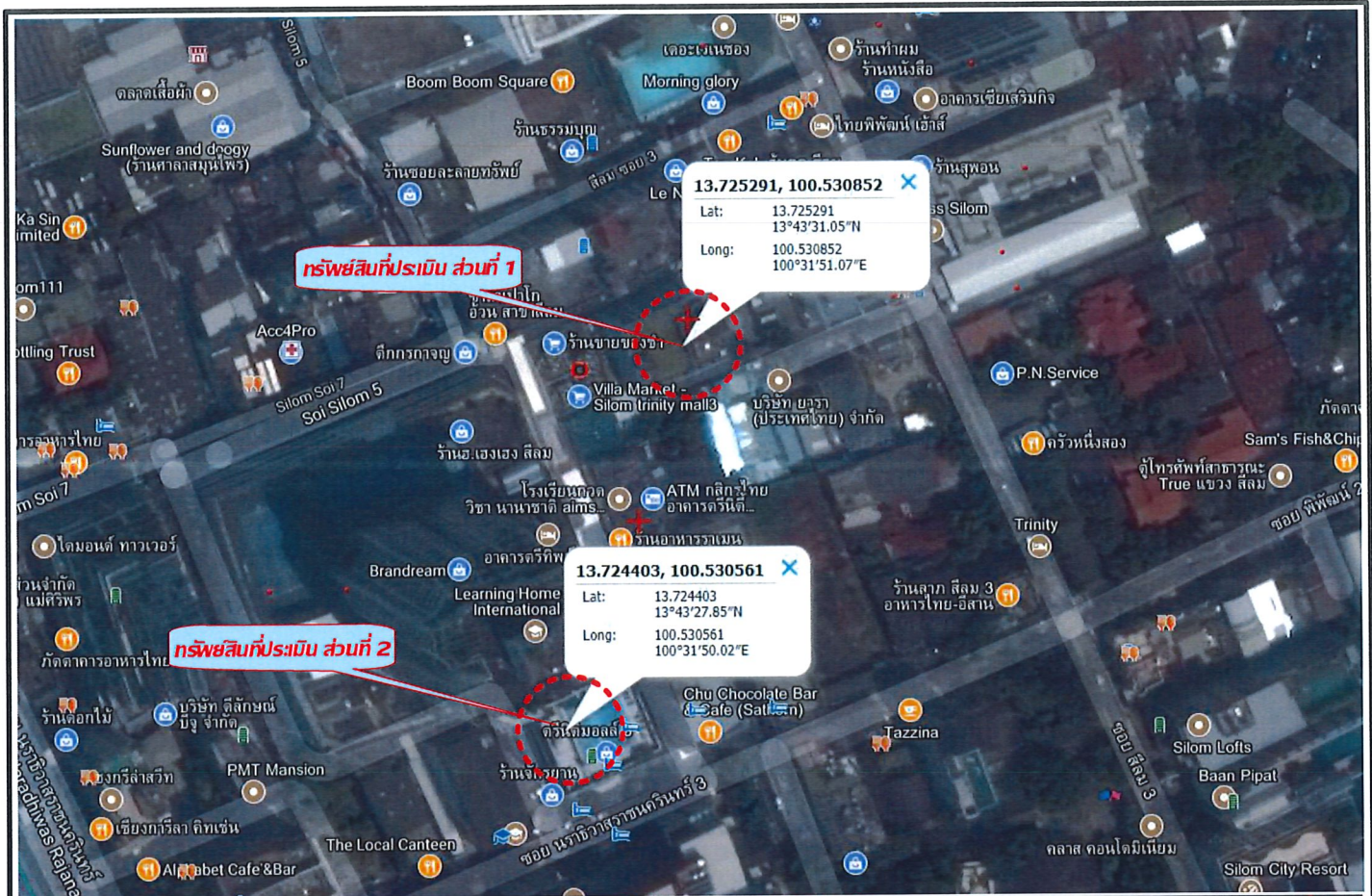
ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดิน / MARKET DATA - LAND

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ / MARKET DATA - SERVICE APARTMENT

จุดถ่ายภาพ / PHOTO VIEW POINT

Real Estate Appraisal

บริษัท เรียด เอสเตท แอพเพรซัล จำกัด



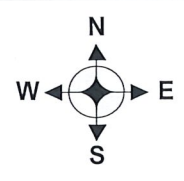
**Real
Estate
Appraisal**

บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด

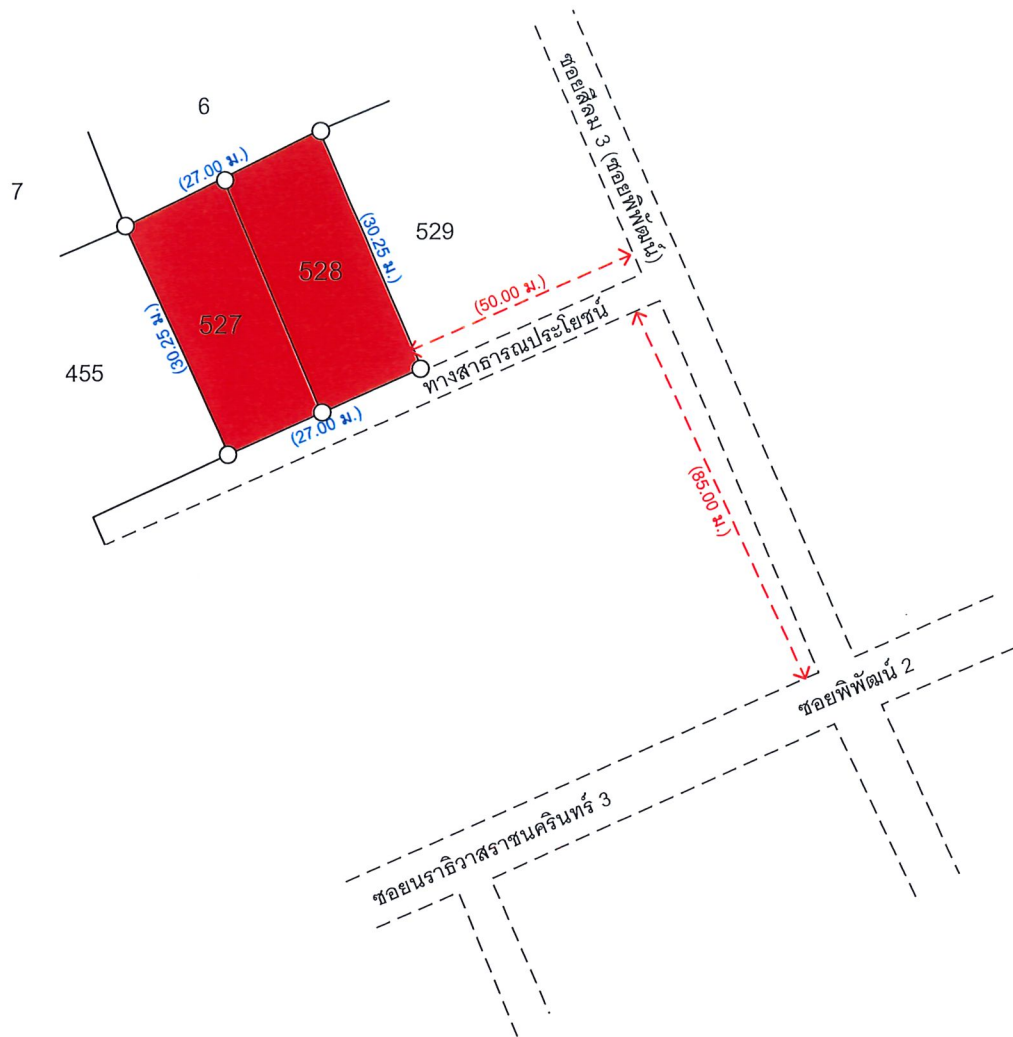
แสดงแผนที่ ภาพถ่ายทางอากาศ : AERIAL PHOTOGRAPHS



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
THE SUBJECT PROPERTY



REA/GL-1171/65-2



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1 อาคารทรัพย์สิน 2 (อาคารโกลด์ สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์

- โฉนดที่ดินเลขที่ 12746 เลขที่ดิน 527 หน้าสำรวจ 2389 เนื้อที่ดิน 0-1-00.0 ไร่ (100.0 ตารางวา)
- โฉนดที่ดินเลขที่ 12747 เลขที่ดิน 528 หน้าสำรวจ 2390 เนื้อที่ดิน 0-1-01.0 ไร่ (101.0 ตารางวา)



**Real
Estate
Appraisal**

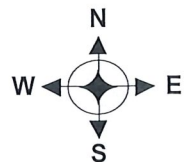
บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด

แสดง : SHOW

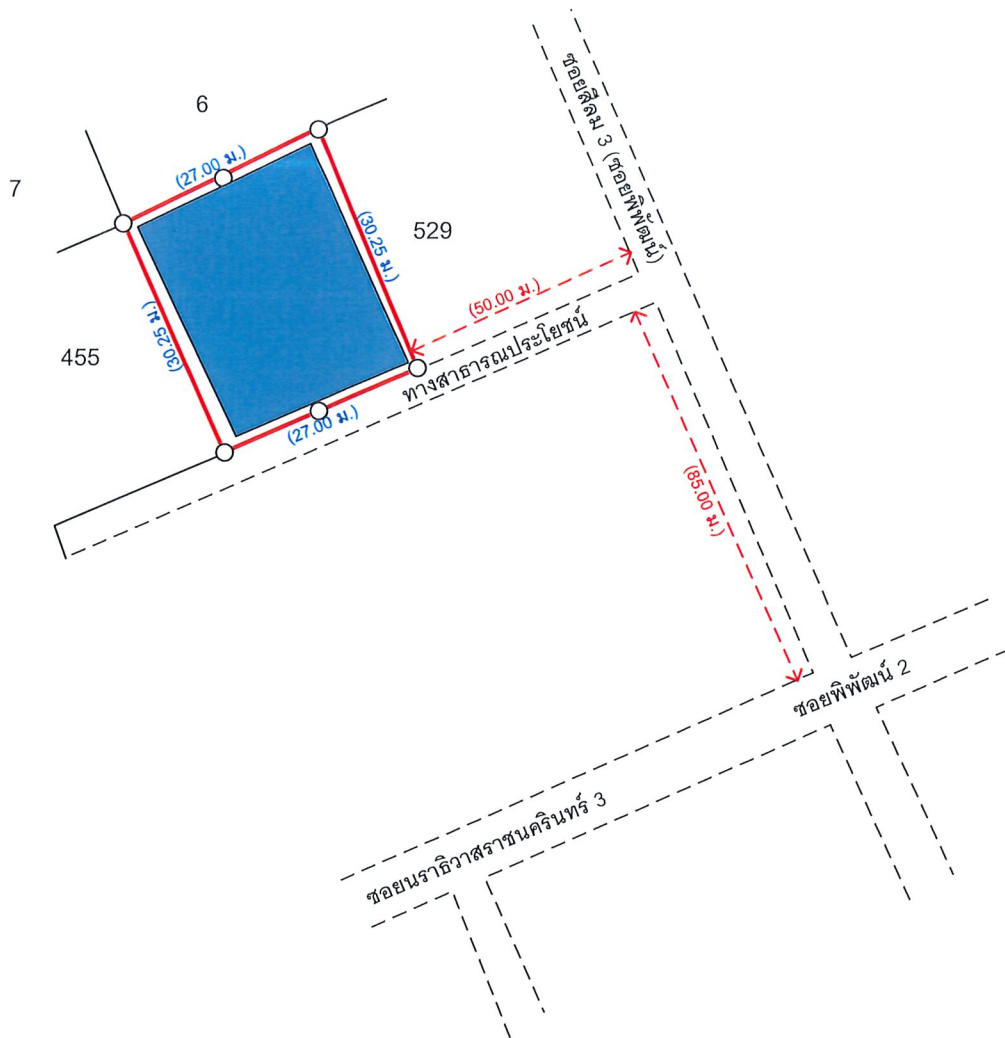
ผังที่ดิน : LOT PLAN

ไม่เข้ามาตรฐาน : NOT TO SCALE

■ ทรัพย์สินที่ประเมิน / THE SUBJECT PROPERTY



REA/GL-1171/65-2



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1

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



**Real
Estate
Appraisal**

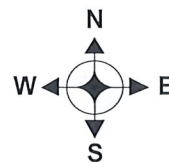
บริษัท เรอัล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด

แสดง : SHOW

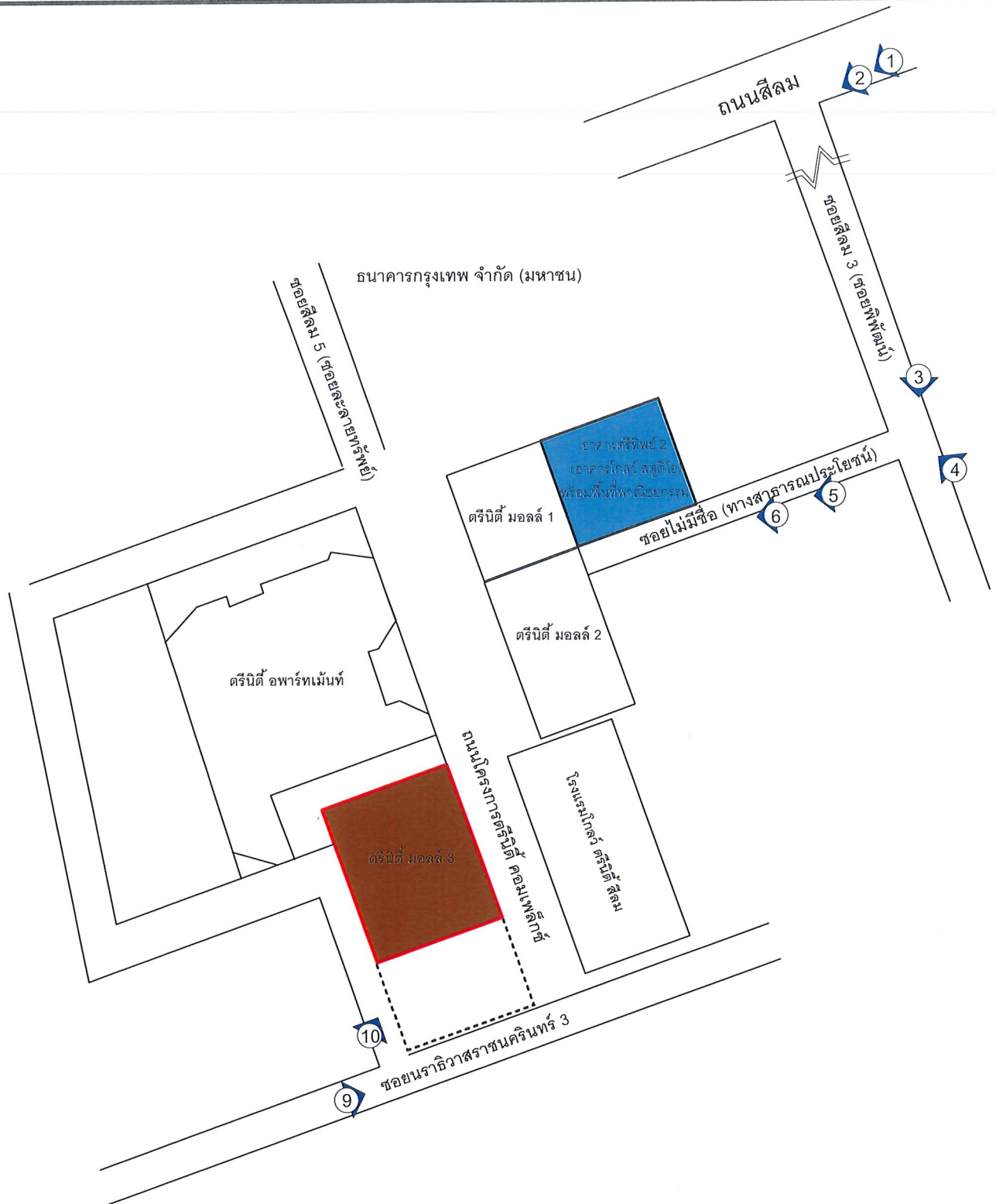
ผังอาคาร : PLAT PLAN

ไม่เข้ามาตราส่วน : NOT TO SCALE

ทรัพย์สินที่ประเมิน / THE SUBJECT PROPERTY



REA/GL-1171/65-2



- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1**
 - อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคารโกลด์ สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์
 - พื้นที่พาณิชย์กรรม (พื้นที่ชั้นใต้ดิน และพื้นที่ชั้นที่ 1)
- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2**
 - ห้องชุดเลขที่ 425, 425/1, 425/2, 425/3 และ 425/4 ชั้นที่ 1 (ตรีนิตี้ มอลล์ 3)



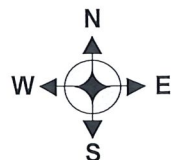
**Real
Estate
Appraisal**

บริษัท เรียล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด

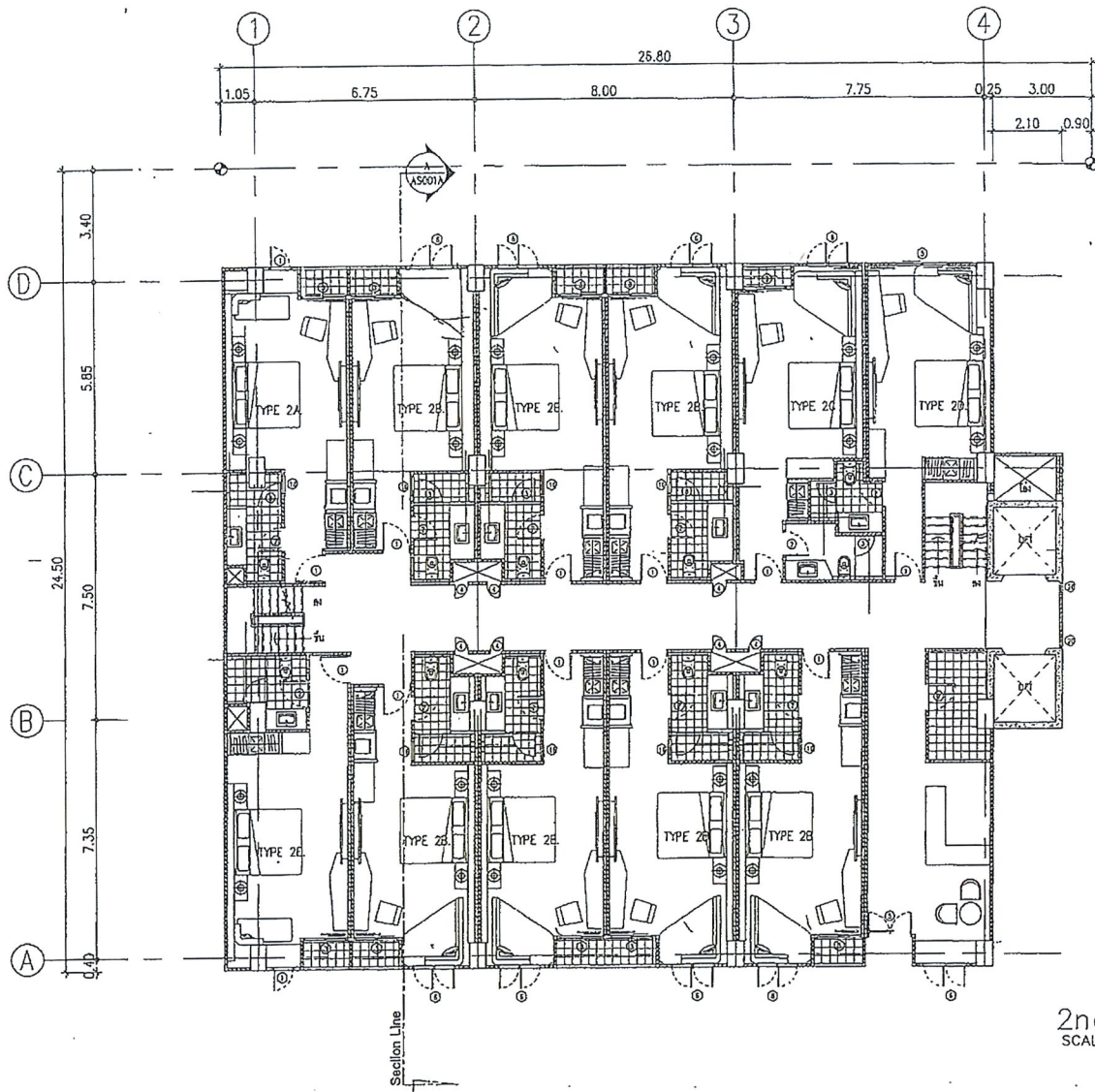
แสดง : SHOW

ผังโครงการ : LAY-OUT PLAN
ไม่เข้ามาตราส่วน : NOT TO SCALE

จุดถ่ายภาพ / PHOTO VIEW POINT



REA/GL-1171/65-2




 ๒๕๓
 glow hotel
2nd FLOOR PLAN
 SCALE 1:125

อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคารโกลด์ สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1



**Real
Estate
Appraisal**

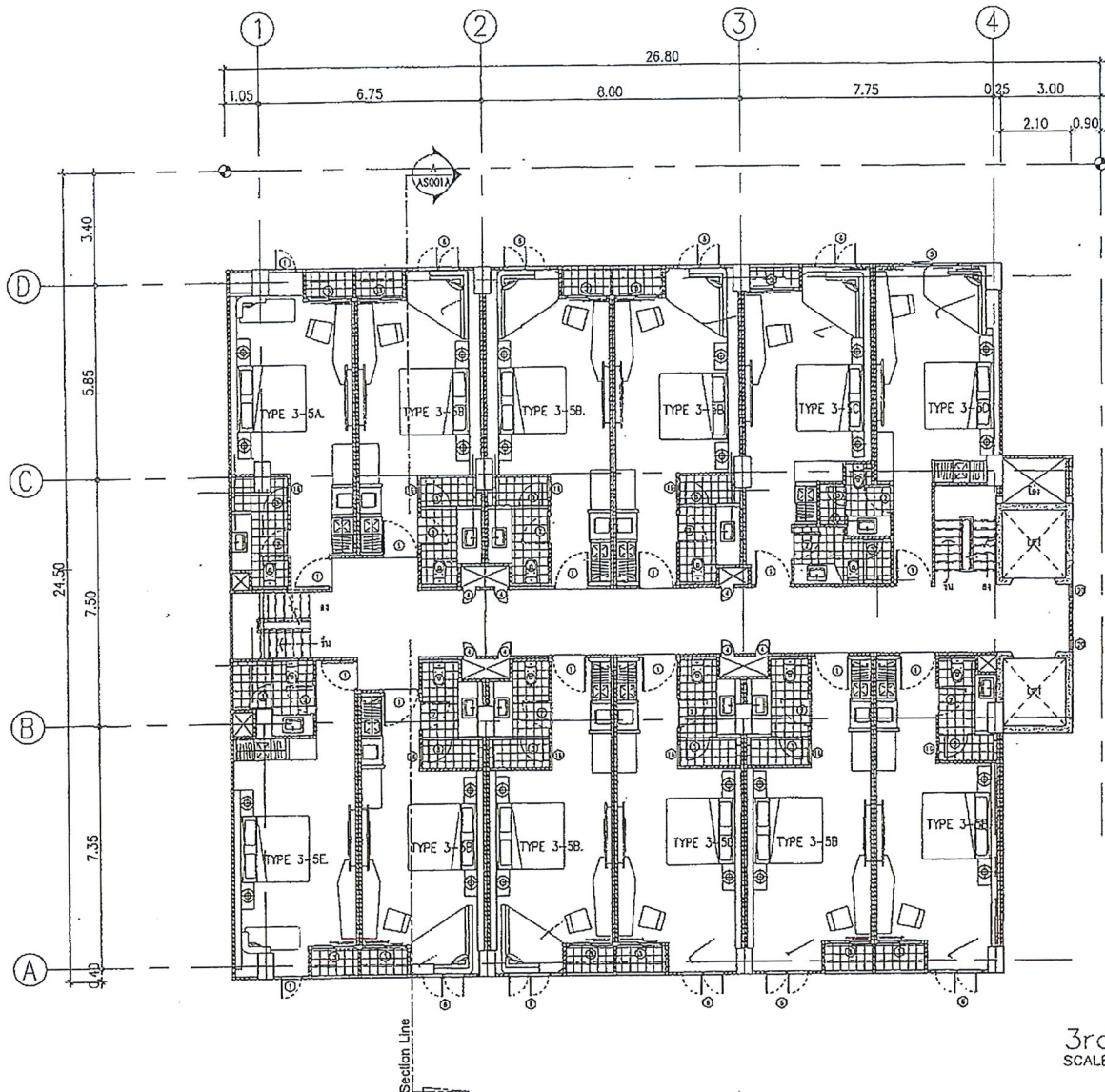
บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด

แสดง : SHOW

แปลนอาคาร : FLOOR PLAN

ไม่เข้ามาตราส่วน : NOT TO SCALE

REA/GL-1171/65-2



glow hotel
 3rd FLOOR PLAN
 SCALE 1:125

อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคารโกลว์ สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์
 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1



**Real
 Estate
 Appraisal**

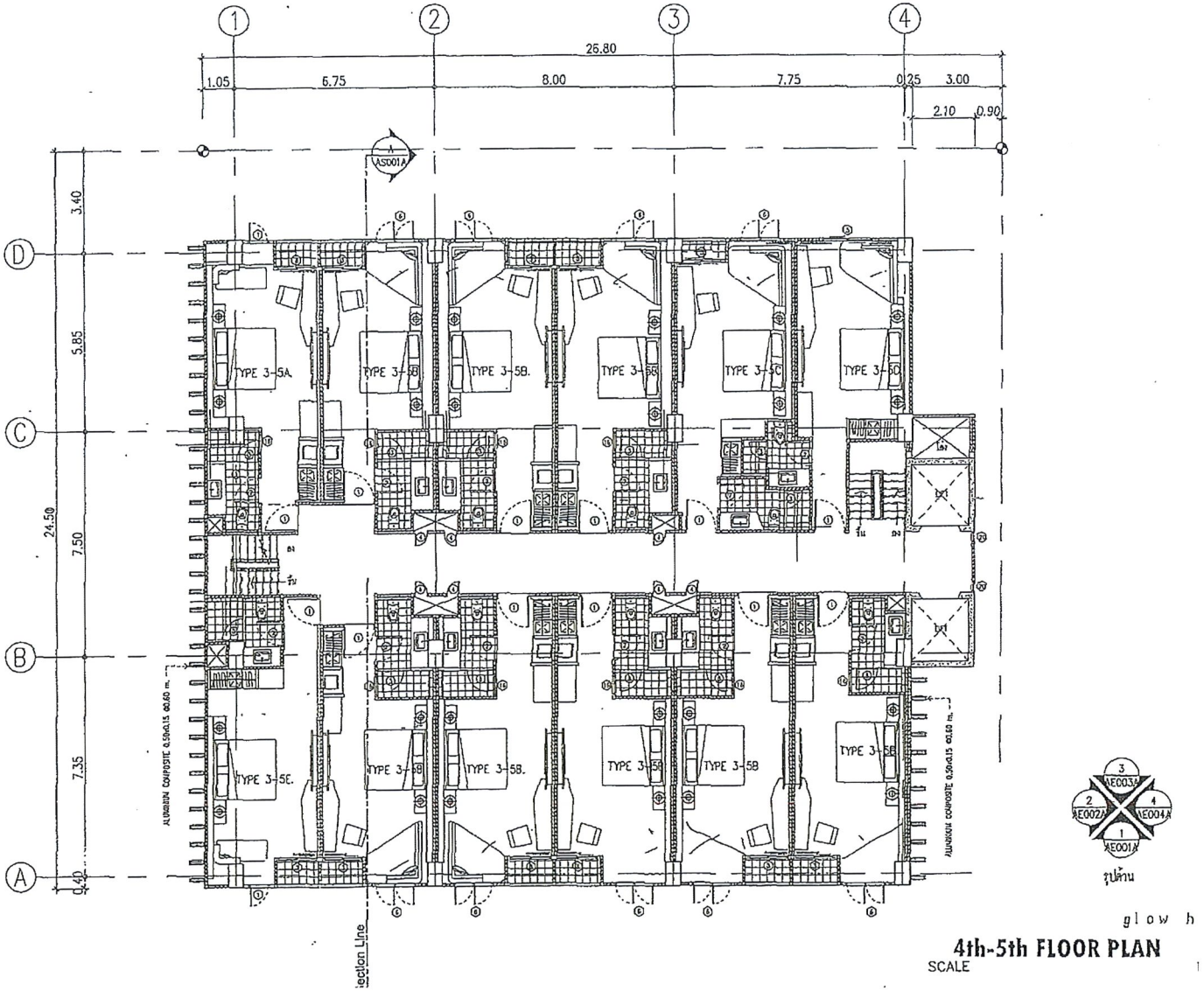
บริษัท เรียด เอสเตท แอปพรaisal จำกัด

แสดง : SHOW

แปลนอาคาร : FLOOR PLAN

ไม่เข้ามาตราส่วน : NOT TO SCALE

REA/GL-1171/65-2



อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคารโกลว์ สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1



**Real
Estate
Appraisal**

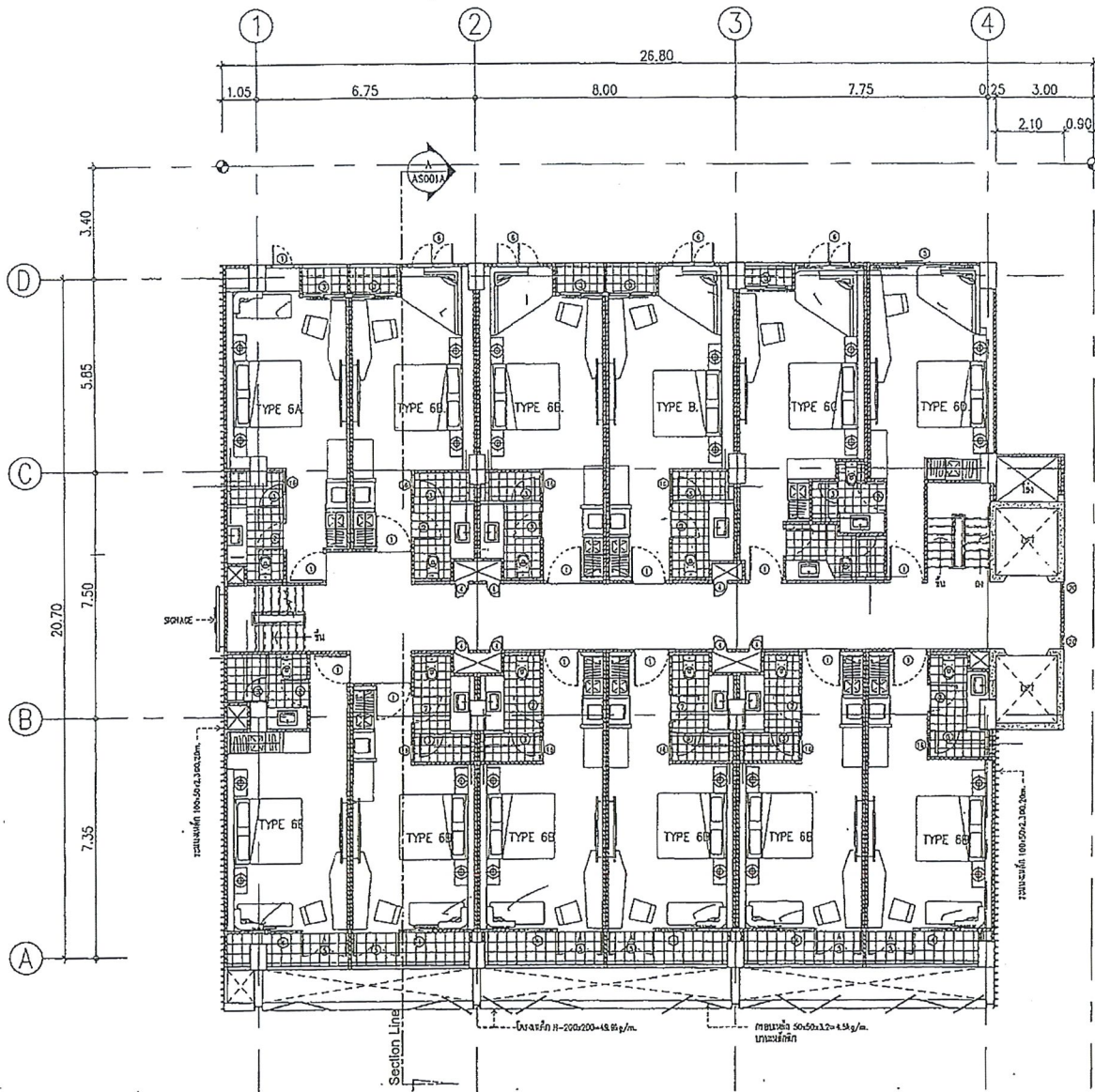
บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด

แสดง : SHOW

แปลนอาคาร : FLOOR PLAN

ไม่เข้ามาตราส่วน : NOT TO SCALE

REA/GL-1171/65-2



glow h
6th FLOOR PLAN
 SCALE

อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคารโกลว์ สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1



**Real
 Estate
 Appraisal**

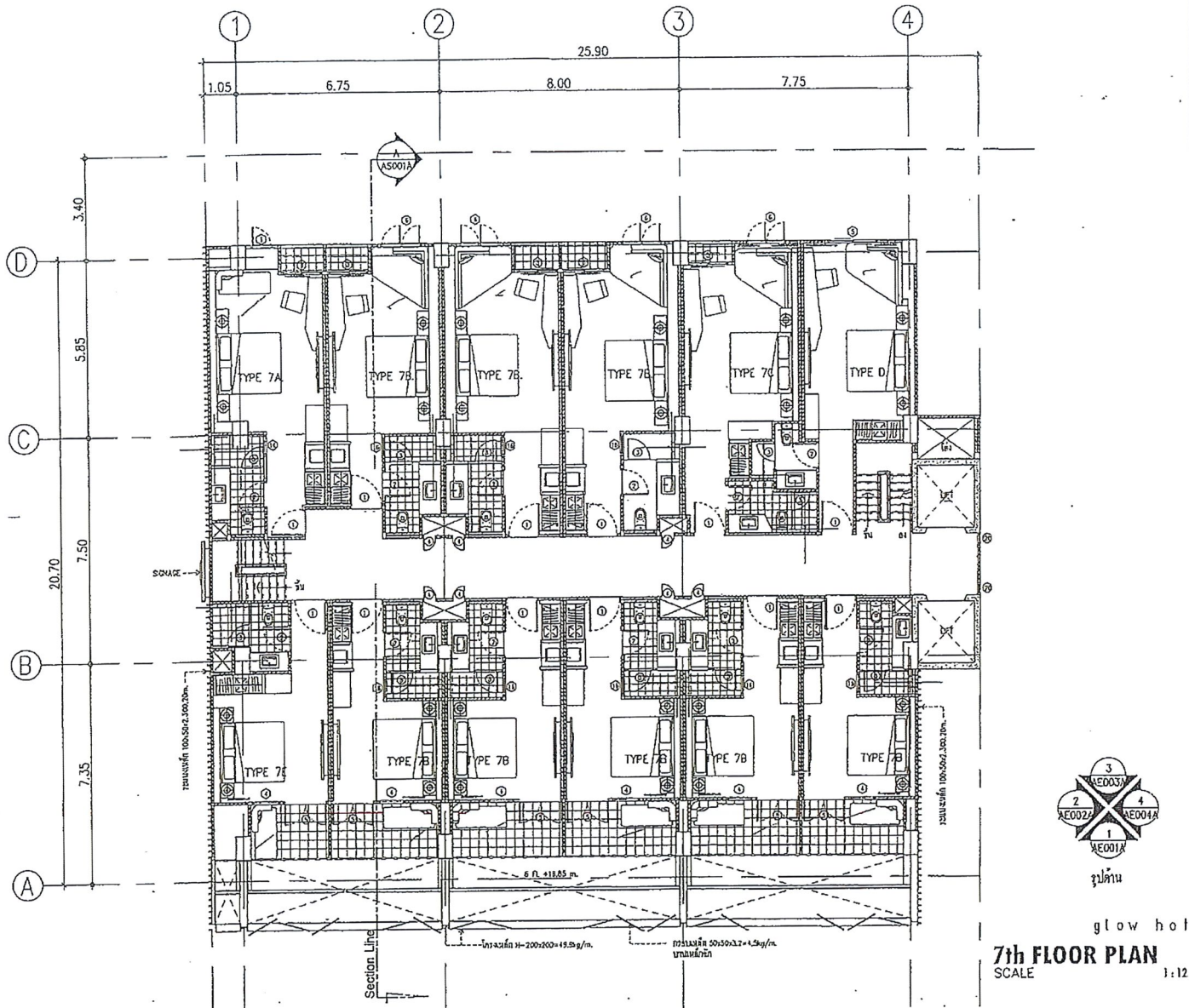
บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด

แสดง : SHOW

แปลนอาคาร : FLOOR PLAN

ไม่เข้ามาตรฐาน : NOT TO SCALE

REA/GL-1171/65-2



อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคารโกลว์ สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1



**Real
Estate
Appraisal**

บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด

แสดง : SHOW

แปลนอาคาร : FLOOR PLAN

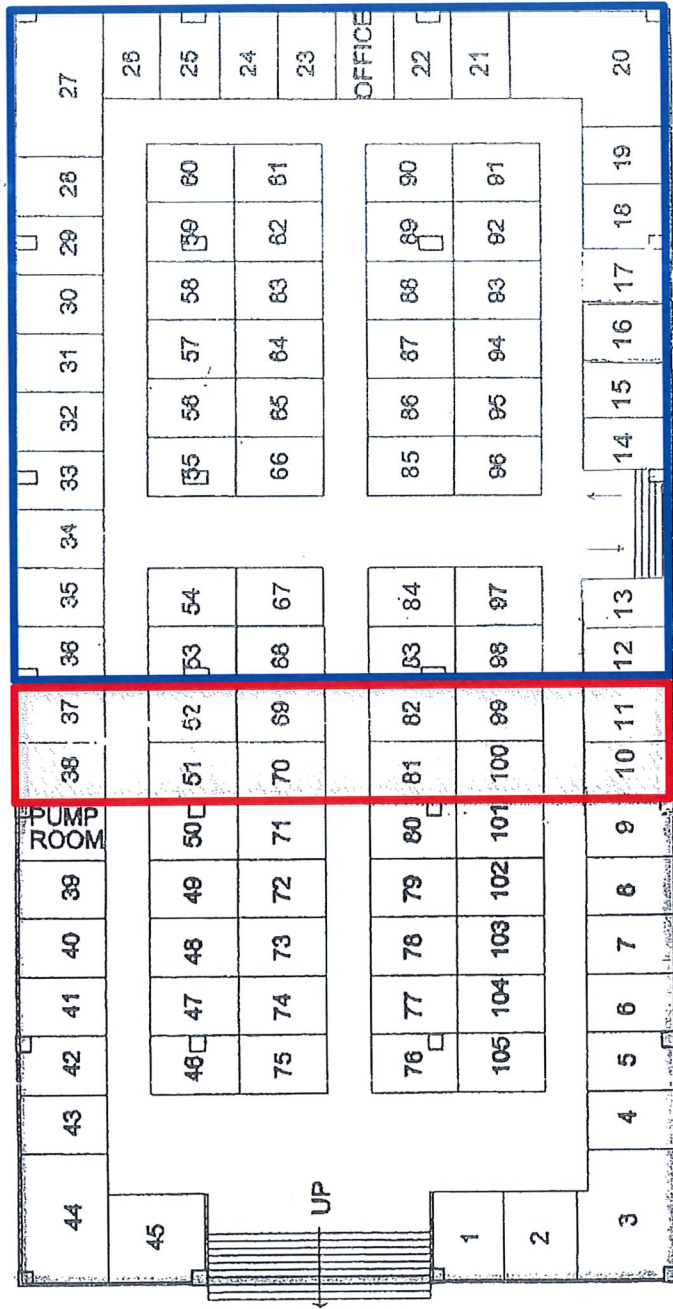
ไม่เข้ามาตราส่วน : NOT TO SCALE

REA/GL-1171/65-2

TRINITY MALL 1 ล่าง

พื้นที่ Zone B อาคารเลขที่ 22-24 ชั้นใต้ดิน

พื้นที่ Zone A



พื้นที่ส่วนเกิน

เป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท ตรีทิพย์ คอมเมอร์เชียล จำกัด

พื้นที่พาณิชย์กรรม (มอลล์ 1 ล่าง) เลขที่ 22-24

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1



**Real
Estate
Appraisal**

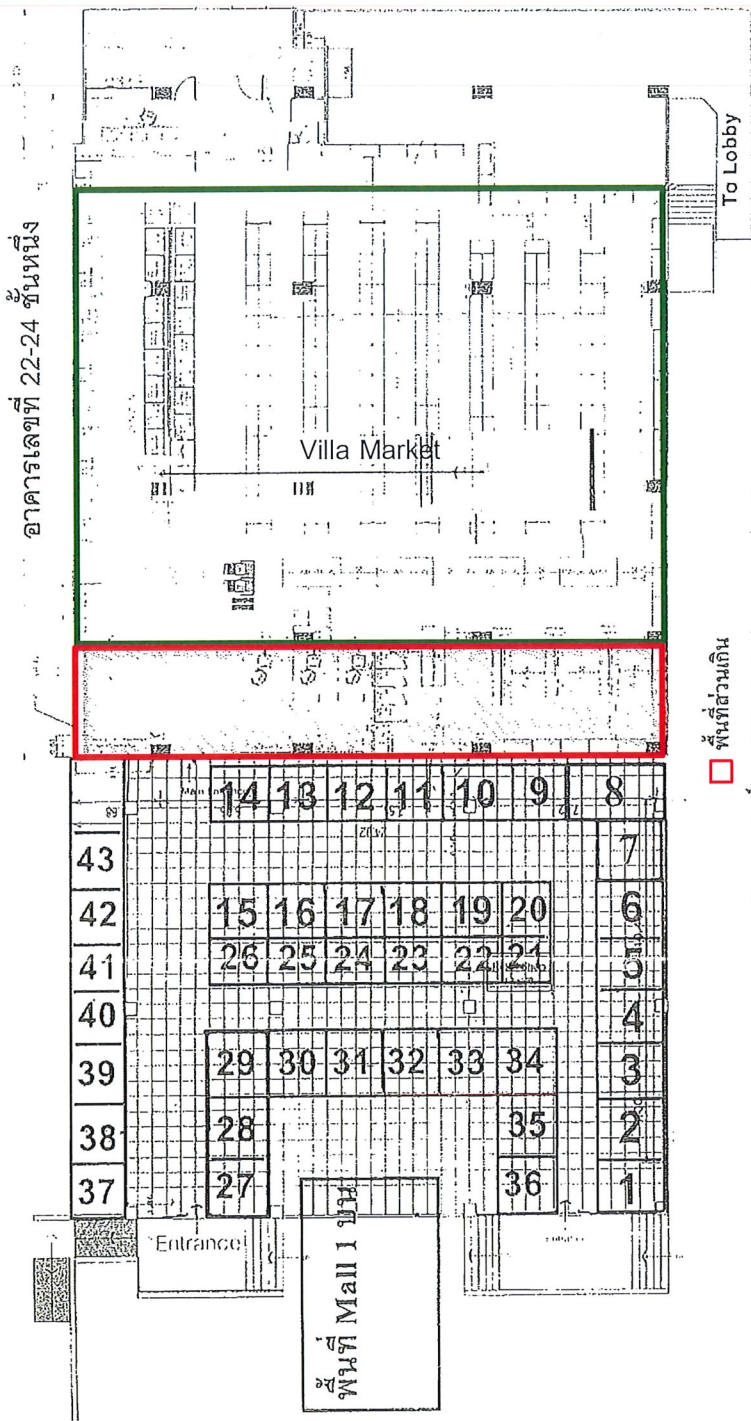
บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด

แสดง : SHOW

แปลนอาคาร : FLOOR PLAN

ไม่เข้ามาตราส่วน : NOT TO SCALE

REA/GL-1171/65-2



□ พื้นที่พาณิชย์กรรม Villa Market (มอดล์ 1 บน) เลขที่ 22-24

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1



**Real
Estate
Appraisal**

บริษัท เรียล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด

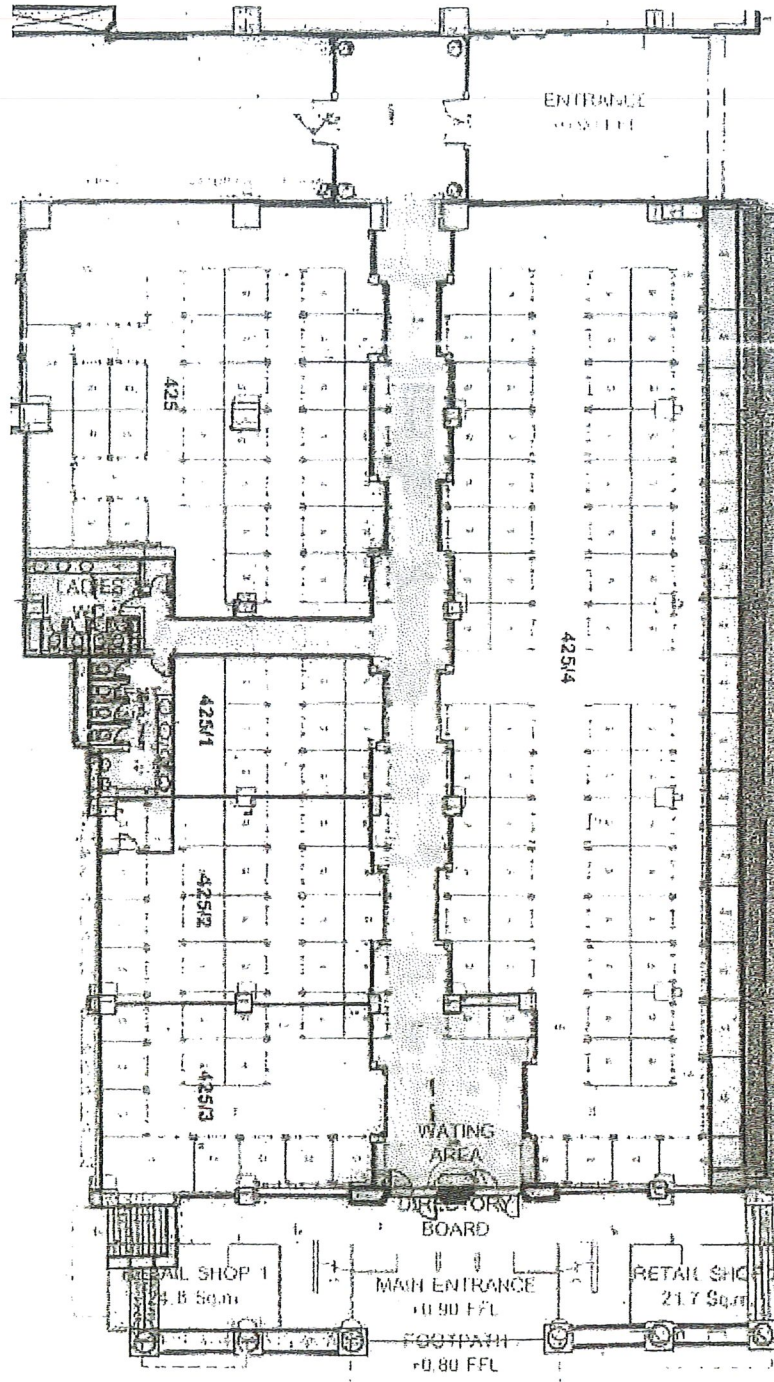
แสดง : SHOW

แปลนอาคาร : FLOOR PLAN

ไม่เข้ามาตราส่วน : NOT TO SCALE

REA/GL-1171/65-2

Mall 3



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

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2



**Real
Estate
Appraisal**

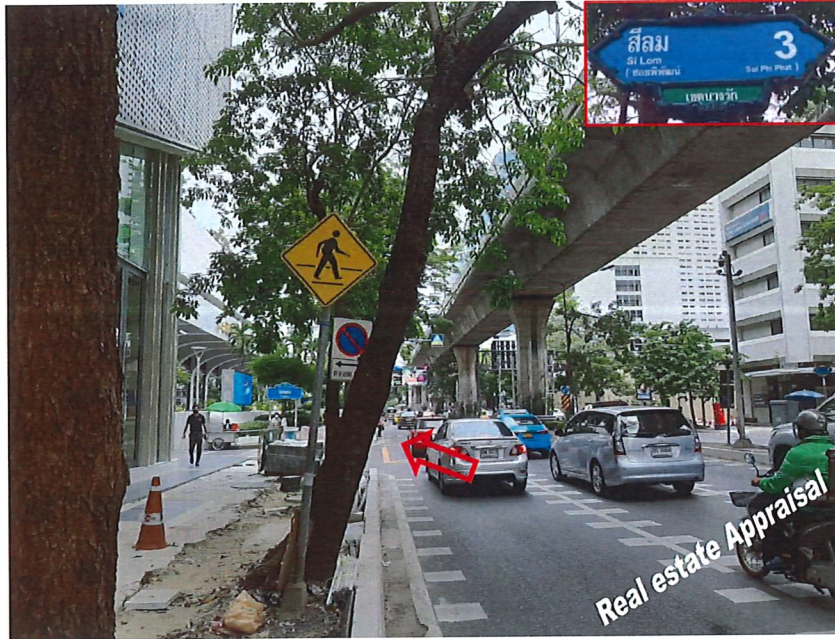
บริษัท เร็ล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด

แสดง : SHOW

แปลนอาคาร : FLOOR PLAN

ไม่เข้ามาตราส่วน : NOT TO SCALE

REA/GL-1171/65-2



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



สภาพซอยสี่ลม 3 (ซอยพิพัฒน์) ไปสู่ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1 (จุดถ่ายภาพที่ 2)



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

REA/GL-1171/65-2

ภาพถ่ายประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

PHOTOGRAPHS



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



สภาพซอยไม่มีชื่อ ถนนผ่านหน้าที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1 (จุดถ่ายภาพที่ 5-6)



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

REA/GL-1171/65-2

ภาพถ่ายประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

PHOTOGRAPHS



สภาพถนนรถไฟฟ้ามหานครสายสีน้ำเงิน แยกเข้าชอยนรถไฟฟ้ามหานครสายสีน้ำเงิน 3
ทางไปสู่ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2 (จุดถ่ายภาพที่ 7)



สภาพชอยนรถไฟฟ้ามหานครสายสีน้ำเงิน 3 ทางไปสู่ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2 (จุดถ่ายภาพที่ 8)



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

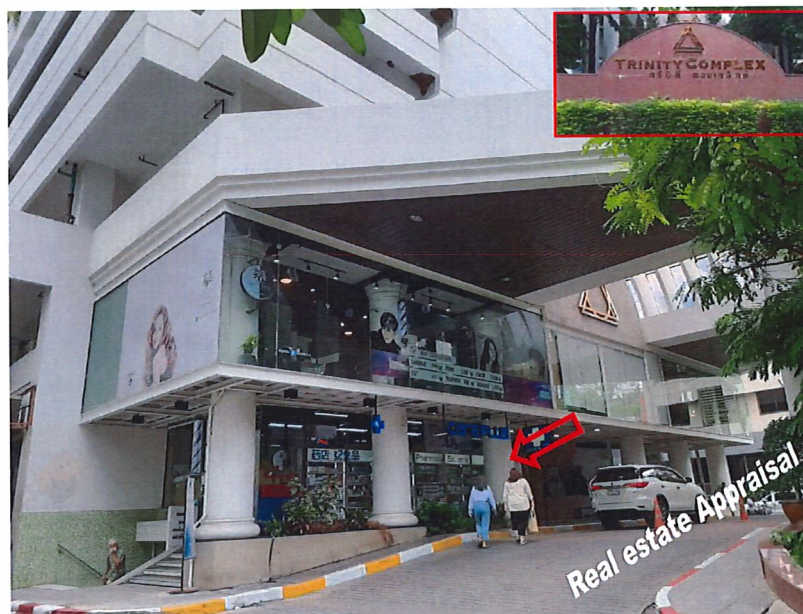
REA/GL-1171/65-2

ภาพถ่ายประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

PHOTOGRAPHS



สภาพชอยนราธิวาสราชชนครินทร์ 3 ผ่านหน้าอาคารชุดตรีเน็ต คอมเพล็กซ์
อาคารที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2 (จุดถ่ายภาพที่ 9)



สภาพด้านหน้าอาคารชุดตรีเน็ต คอมเพล็กซ์ อาคารที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2 (จุดถ่ายภาพที่ 10)



บริษัท เรียด เอสเดท แอปเพรชัล จำกัด
Real Estate Appraisal Co., Ltd.

REA/GL-1171/65-2

ภาพถ่ายประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

PHOTOGRAPHS



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1 อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคารโกลว์ สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 1 / โถงทางเข้าอาคาร



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 1 / โถงลิฟต์โดยสาร



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

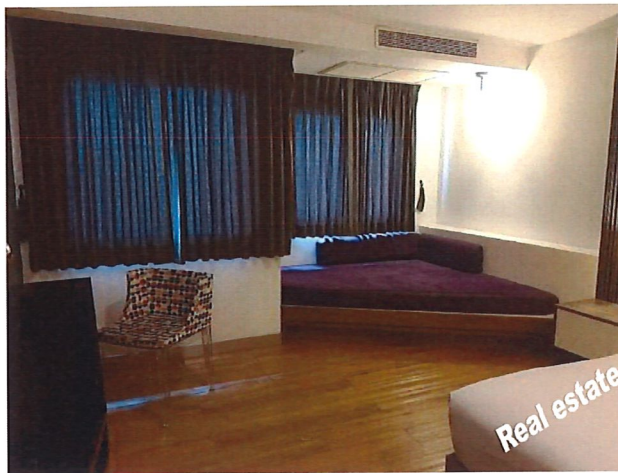
REA/GL-1171/65-2

ภาพถ่ายประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

PHOTOGRAPHS



สภาพภายในอาคาร/ ห้องพัก



สภาพภายในห้องพัก



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

REA/GL-1171/65-2

ภาพถ่ายประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

PHOTOGRAPHS



สภาพภายในห้องพัก



สภาพภายในห้องพัก

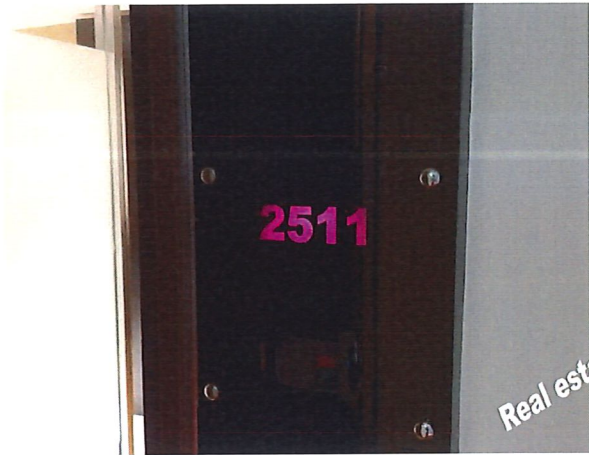


บริษัท เรียล เอสเตท แอปพรaisal จำกัด
Real Estate Appraisal Co., Ltd.

REA/GL-1171/65-2

ภาพถ่ายประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

PHOTOGRAPHS



สภาพภายในห้องพัก



สภาพภายในห้องพัก



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

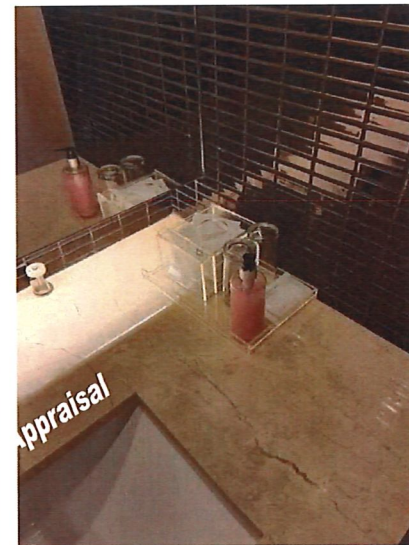
REA/GL-1171/65-2

ภาพถ่ายประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

PHOTOGRAPHS



สภาพภายในห้องพัก



สภาพภายในห้องพัก

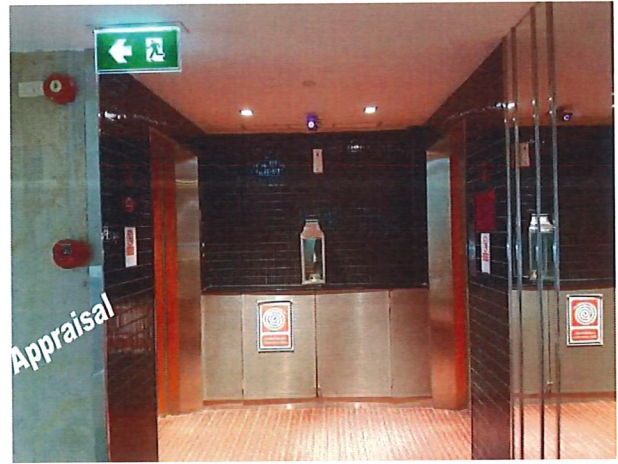


บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด
Real Estate Appraisal Co., Ltd.

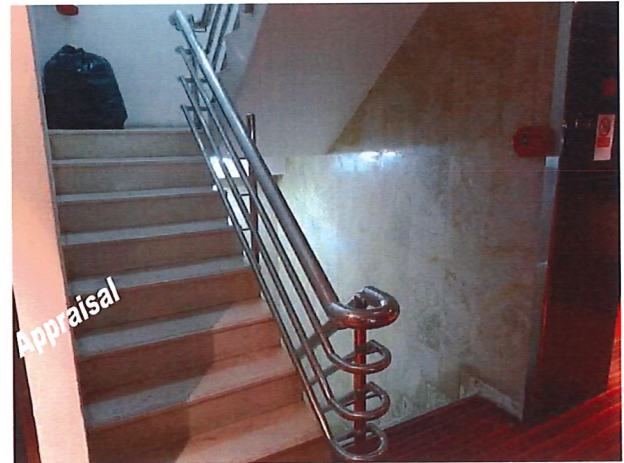
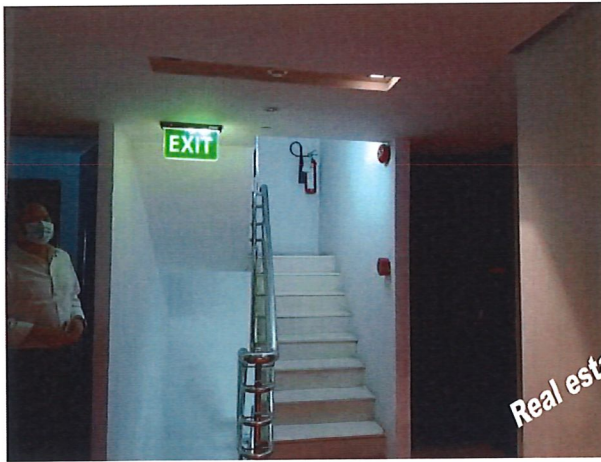
REA/GL-1171/65-2

ภาพถ่ายประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

PHOTOGRAPHS



สภาพภายในอาคาร / โถงลิฟต์โดยสาร



สภาพภายในอาคาร / บันไดหนีไฟ

สภาพภายในอาคาร / บันไดขึ้น-ลง

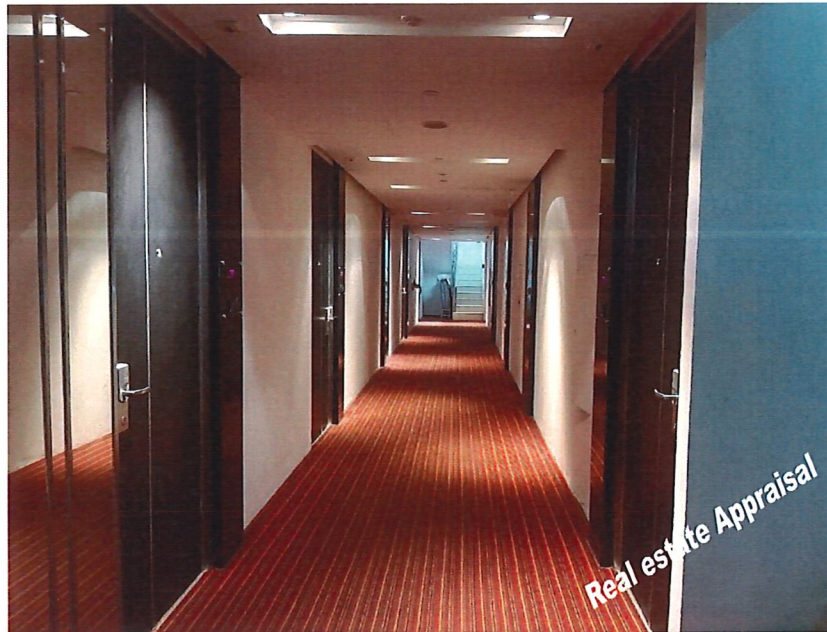


บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด
Real Estate Appraisal Co., Ltd.

REA/GL-1171/65-2

ภาพถ่ายประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

PHOTOGRAPHS



สภาพภายในอาคาร / โถงทางเดิน



สภาพภายในอาคาร / โถงทางเดิน



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

REA/GL-1171/65-2

ภาพถ่ายประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

PHOTOGRAPHS



สภาพภายในอาคาร / ลิฟต์โดยสาร



สภาพภายในอาคาร / โถงลิฟต์โดยสาร และอุปกรณ์ดับเพลิง



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

REA/GL-1171/65-2

ภาพถ่ายประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

PHOTOGRAPHS



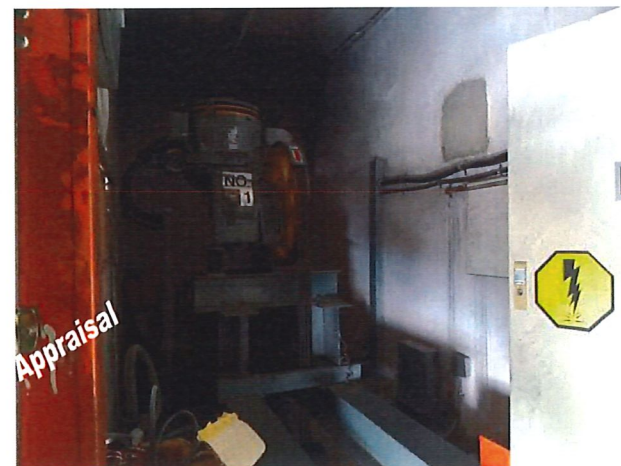
สภาพชั้นดาดฟ้า



สภาพชั้นดาดฟ้า / ห้องเครื่องลิฟต์โดยสาร



สภาพชั้นดาดฟ้า / ห้องเครื่องลิฟต์โดยสาร



สภาพชั้นดาดฟ้า / ห้องเครื่องลิฟต์โดยสาร



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

REA/GL-1171/65-2

ภาพถ่ายประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

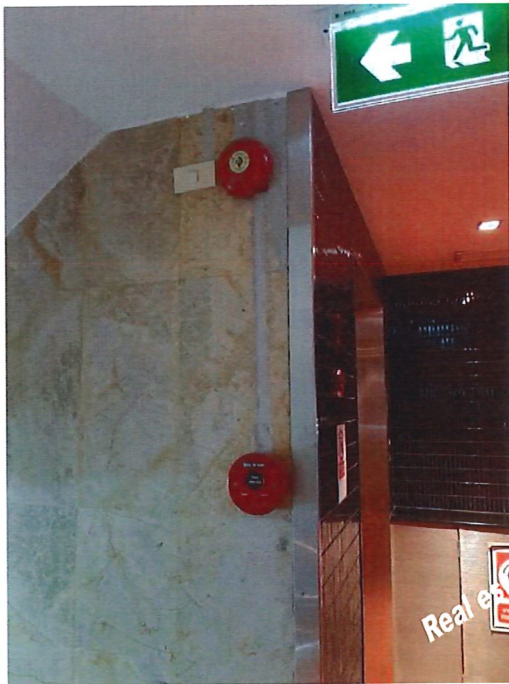
PHOTOGRAPHS



สภาพถังดับเพลิง



สภาพกล้องวงจรปิด CCTV



สภาพกระดิ่งสัญญาณเตือนภัย



สภาพอุปกรณ์ตรวจจับควัน

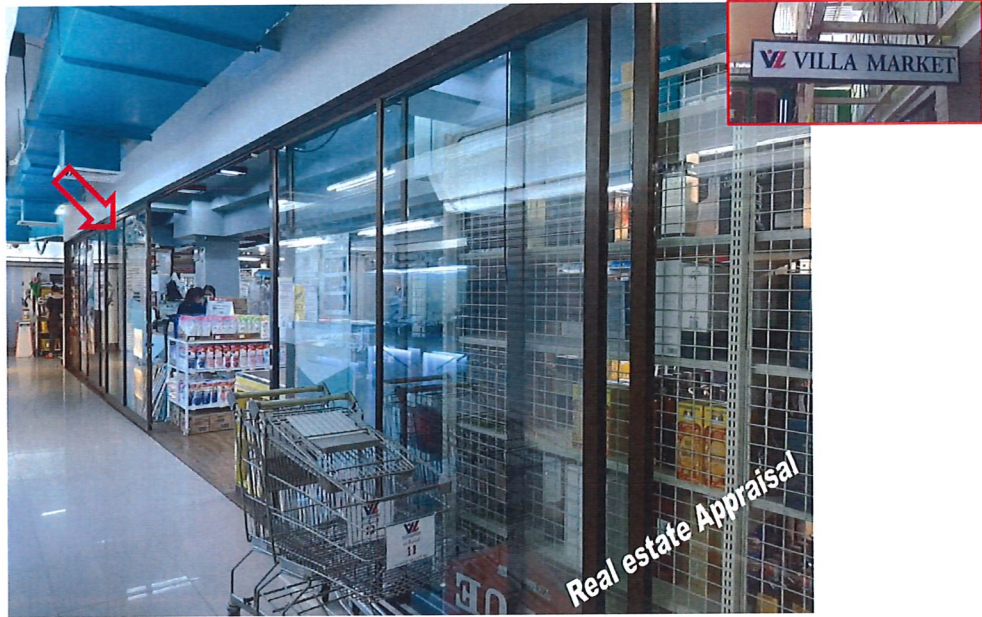


บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด
Real Estate Appraisal Co., Ltd.

REA/GL-1171/65-2

ภาพถ่ายประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

PHOTOGRAPHS



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 1 / Villa Market (พื้นที่พาณิชย์กรรม)



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 1 / Villa Market (พื้นที่พาณิชย์กรรม)



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

REA/GL-1171/65-2

ภาพถ่ายประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

PHOTOGRAPHS



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 1 / Villa Market (พื้นที่พาณิชย์กรรม)



สภาพภายในอาคารชั้นใต้ดิน / ทางเข้าอาคาร (พื้นที่พาณิชย์กรรม)
ปัจจุบันปิดดำเนินการ



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

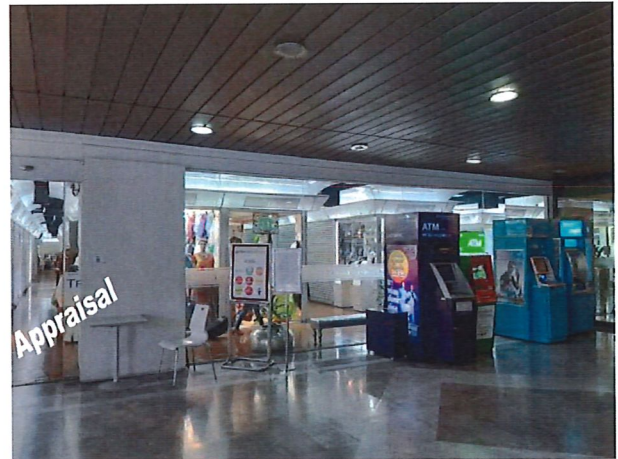
REA/GL-1171/65-2

ภาพถ่ายประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

PHOTOGRAPHS



สภาพอาคารชุดตริไนตี้ คอมเพล็กซ์ เลขที่ 425, 425/1-4 ชั้นที่ 1 / ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2



สภาพอาคารชุดตริไนตี้ คอมเพล็กซ์ เลขที่ 425, 425/1-4 ชั้นที่ 1 / ร้านค้า (พื้นที่พาณิชย์กรรม)



บริษัท เรียด เอสเดท แอปเพรชัล จำกัด
Real Estate Appraisal Co., Ltd.

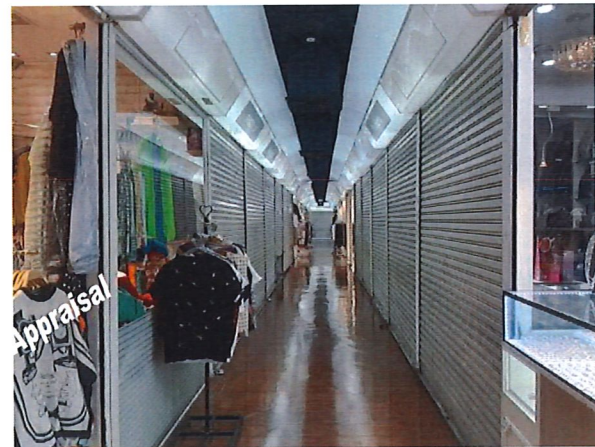
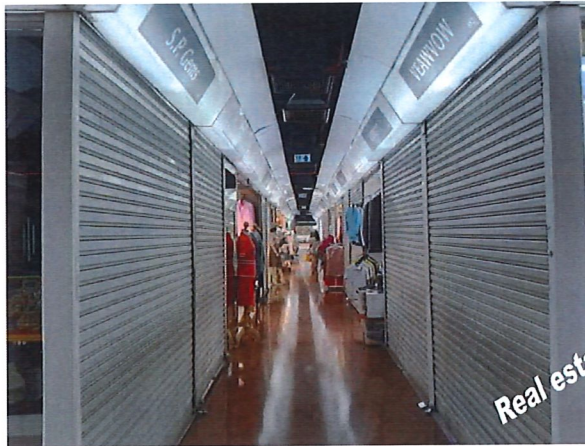
REA/GL-1171/65-2

ภาพถ่ายประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

PHOTOGRAPHS



สภาพภายในห้องชุด / ร้านค้า (พื้นที่พาณิชยกรรม)



สภาพภายในห้องชุด / ร้านค้า (พื้นที่พาณิชยกรรม)



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

REA/GL-1171/65-2

ภาพถ่ายประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

PHOTOGRAPHS



สภาพภายในห้องชุด (พื้นที่พาณิชย์กรรม) / ตู้ควบคุม



สภาพภายในห้องชุด (พื้นที่พาณิชย์กรรม) / อุปกรณ์ดับเพลิง



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

REA/GL-1171/65-2

ภาพถ่ายประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

PHOTOGRAPHS

ทรัพย์สินส่วนที่ 1
เอกสารสิทธิ์ (โฉนดที่ดิน)



๒๓๑ ๑๐ 5136 1164/๑-4
เลขที่กรม ๒๓๑ ๑๐
นามลำทาง ๒๓๑ ๑๐
ตำบล ๒๓๑ ๑๐

โดยที่ ๑๒๕๗๕๖
เล่ม ๑๒๕๗ หน้า ๕๖
อำเภอ เมือง

โดยที่พระมหากษัตริย์สยามโดยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ที่ดินแปลงเลขที่ ส.๒๓๑ ๑๐ ๕๑๓๖ ๑๑๖๔/๑-๔ ตำบล เมือง

อำเภอ เมือง
จังหวัด กรุงเทพมหานคร
ที่ดินแปลงเลขที่ ส.๒๓๑ ๑๐ ๕๑๓๖ ๑๑๖๔/๑-๔ ตำบล เมือง
เนื้อที่ ๑.๐๐ ตารางวา

หรือ

หรือ
ที่ดินแปลงเลขที่ ส.๒๓๑ ๑๐ ๕๑๓๖ ๑๑๖๔/๑-๔ ตำบล เมือง
ที่ดินแปลงเลขที่ ส.๒๓๑ ๑๐ ๕๑๓๖ ๑๑๖๔/๑-๔ ตำบล เมือง
ที่ดินแปลงเลขที่ ส.๒๓๑ ๑๐ ๕๑๓๖ ๑๑๖๔/๑-๔ ตำบล เมือง

ที่ดินแปลงเลขที่ ส.๒๓๑ ๑๐ ๕๑๓๖ ๑๑๖๔/๑-๔ ตำบล เมือง
ที่ดินแปลงเลขที่ ส.๒๓๑ ๑๐ ๕๑๓๖ ๑๑๖๔/๑-๔ ตำบล เมือง
ที่ดินแปลงเลขที่ ส.๒๓๑ ๑๐ ๕๑๓๖ ๑๑๖๔/๑-๔ ตำบล เมือง

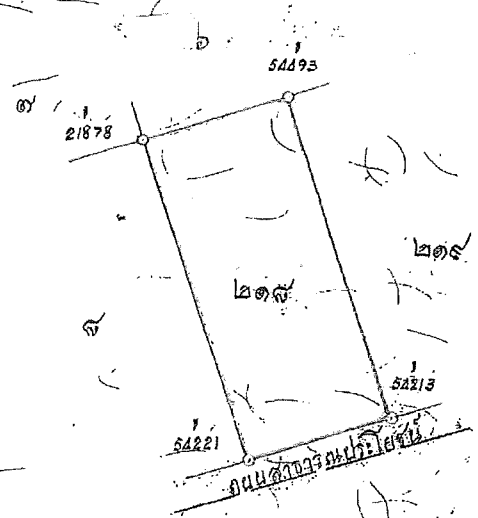
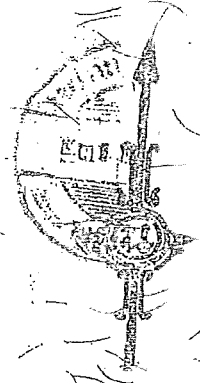
ที่ดินแปลงเลขที่ ส.๒๓๑ ๑๐ ๕๑๓๖ ๑๑๖๔/๑-๔ ตำบล เมือง
ที่ดินแปลงเลขที่ ส.๒๓๑ ๑๐ ๕๑๓๖ ๑๑๖๔/๑-๔ ตำบล เมือง
ที่ดินแปลงเลขที่ ส.๒๓๑ ๑๐ ๕๑๓๖ ๑๑๖๔/๑-๔ ตำบล เมือง

ที่ดินแปลงเลขที่ ส.๒๓๑ ๑๐ ๕๑๓๖ ๑๑๖๔/๑-๔ ตำบล เมือง
ที่ดินแปลงเลขที่ ส.๒๓๑ ๑๐ ๕๑๓๖ ๑๑๖๔/๑-๔ ตำบล เมือง
ที่ดินแปลงเลขที่ ส.๒๓๑ ๑๐ ๕๑๓๖ ๑๑๖๔/๑-๔ ตำบล เมือง

พ.ศ. ๒๕๕๒

ที่าสองแสน

ภาคทาสัน ๑ : ๕๐๐



๗๔ พ.ศ. ๒๕๐๙

นาย *[Signature]* / นาย *[Signature]*
กรมที่ดิน

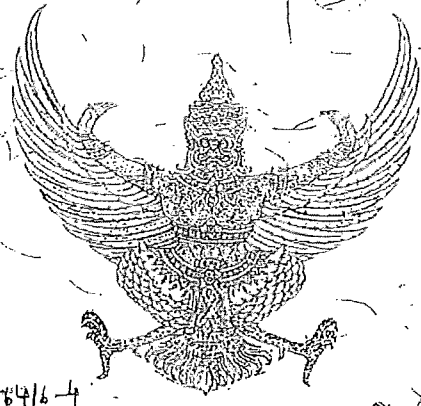
๒๓ พ.ศ. ๒๕๐๕

นาย *[Signature]* / นาย *[Signature]*
กรมที่ดิน

วันที่	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	จำนวนที่ดินตามสัญญา			จำนวนที่ดินคงเหลือ			โฉนดที่ดินใหม่ เลขที่	เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ ๓๐	จำหน่าย	บริษัท ตรีวิทย์	สหคตการกรุงเทพ	—	๑						
มีนาคม	แบ่งด่าง	จอมเพ็ญ	จำกัด (มหาชน)								
พ.ศ. ๒๕๕๐	ลำดับสอง	จำกัด	ผู้รับโอน								
	กรมสำรวจ										
	โฉนด										
วันที่ ๕	โอนสิทธิ	สหคตการกรุงเทพ	นครราชสีมา	—	๑						
มีนาคม	การรับจำนอง	จำกัด (มหาชน)	วิเศษวิเศษ								
พ.ศ. ๒๕๕๓	กรมสำรวจ		ผู้รับโอน								
วันที่ ๑๕	โอนสิทธิ	สหคตการกรุงเทพ	นครราชสีมา	—	๑						
พฤศจิกายน	การรับจำนอง	จำกัด (มหาชน)	วิเศษวิเศษ								
พ.ศ. ๒๕๕๓	กรมสำรวจ		ผู้รับโอน								
	โฉนด										
วันที่ ๑๖	โอนกรรมสิทธิ์	บริษัท ตรีวิทย์	นครราชสีมา	—	๑						
ธันวาคม	จำหน่ายรวม		กรมที่ดิน จำกัด								
พ.ศ. ๒๕๕๕	กรมสำรวจ		ผู้รับโอน								
	โฉนด										

15457-126

ฉบับหลวง



ที่ลงพิมพ์ ๒๑ ๑๐ ๒๖๕๗๔๖๖ 4
เลขที่คืน ๒๑๕ หน้ากระดาษ ๒๓๕๐
ตำบล ต.ต.ม. (ต.ต.ม.) ๒๓๕๐

วันที่ ๑๒๗๕๗
เล่ม ๑๒๕ หน้า ๕๗
ชื่อกอง ๕๗๖๖

โฉนดที่ดินซึ่งมีโฉนดเดิมโดยอำนาจทางประมวลกฎหมายที่ดิน
ที่กรมที่ดินที่ ต.ต.ม.

จำนวน ๓๖๖๐
จังหวัด นนทบุรี
โฉนดที่ดินที่ ๒๑๕ หน้ากระดาษ ๒๓๕๐
เลขที่คืน ๒๑๕ ตำบล ต.ต.ม. (ต.ต.ม.) ๒๓๕๐
โฉนดที่ดินที่ ๒๑๕ หน้ากระดาษ ๒๓๕๐
โฉนดที่ดินที่ ๒๑๕ หน้ากระดาษ ๒๓๕๐

โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
โฉนดที่ดินที่ ๒๑๕	โฉนดที่ดินที่ ๒๑๕	โฉนดที่ดินที่ ๒๑๕	โฉนดที่ดินที่ ๒๑๕
โฉนดที่ดินที่ ๒๑๕	โฉนดที่ดินที่ ๒๑๕	โฉนดที่ดินที่ ๒๑๕	โฉนดที่ดินที่ ๒๑๕
โฉนดที่ดินที่ ๒๑๕	โฉนดที่ดินที่ ๒๑๕	โฉนดที่ดินที่ ๒๑๕	โฉนดที่ดินที่ ๒๑๕

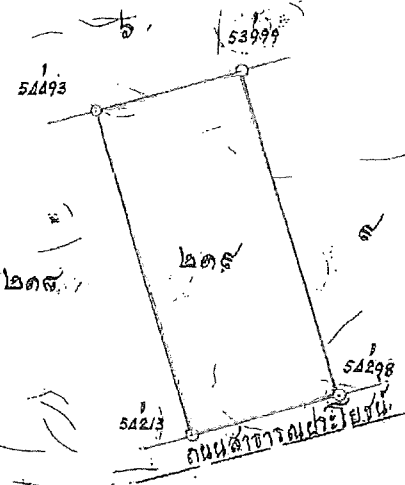
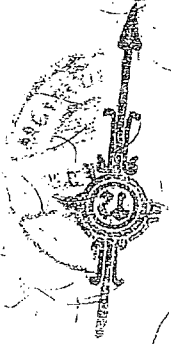
ให้สิทธิในโฉนดที่ดินนี้เป็นผู้ถือสิทธิตามกฎหมาย และตั้งอยู่ในบังคับแห่งกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้ใช้ชื่อในเวลานี้ และจึงได้
แก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือบัญญัติใหม่ในภายหลัง
ผู้ถือสิทธิในโฉนดที่ดินนี้ ถ้าจะทำการจดทะเบียนสิทธิหรือนิติกรรมประการใด ให้มีโฉนดที่ดินในภาคนี้เป็นต่อหน้าเจ้าหน้าที่
ตามกฎหมาย

ในกรณีที่สำนักงานกรมที่ดิน ผู้รับโอนตามสารบัญชามีหน้าที่ต้องไป
โฉนดที่ดินที่ ๒๑๕ หน้ากระดาษ ๒๓๕๐



Handwritten signatures and dates at the bottom right of the document.

ทิวาสองแผ่นที่
ภาคทส่วน ๑ : ๕๐๐



นาย
ผู้เขียนแผนที่
นาย
ผู้ตรวจแผนที่

ผู้ขอในเขตทัศนวิสัย

เลขที่คดี: ๑๒๓๔๕ - ๖๗๘๙๐
 ฝ่าย: ฝ่ายคดีอาญา
 ศาล: ศาลจังหวัดเชียงใหม่

คดี: คดีอาญา
 ศาล: ศาลจังหวัดเชียงใหม่
 อำเภอ: อำเภอเมือง

สารบัญคดีเป็นหลักฐานและนิติกรรม

คดีเป็น ใน คดี	ประเภท การ คดีเป็น	ชื่อ ข้อ	ตัว ข้อ	จำนวนที่ดิน ที่คิดค่า			จำนวนที่ดิน ที่ลงชื่อ			โฉนดที่ดิน			เจ้าพนักงานที่ดิน ลงนาม ลงวัน ประทับตรา	
				ไร่	งาน	ท.	ไร่	งาน	ท.	เลขที่	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน		
๑	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	๑	๑									
๒	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน											
๓	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน											
๔	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน											
๕	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน											
๖	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน											
๗	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน											
๘	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน											
๙	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน											
๑๐	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน											

วันจดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	จำนวนที่ดินตามสัญญา			จำนวนที่ดินคงเหลือ			เงินที่คืนใหม่ เลขที่	เจ้าพนักงานที่ดินส่งข้อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ ๕	ขาย	นายสมสัน	บริษัท ทาทาย		๑	๐๐					
วันที่ ๑๖	รวม	นายวิวัฒน์	คอมเพล็กซ์								
พ.ศ. ๒๕๓๖	ซื้อ/รวม		อ. ๑								
วันที่ ๓๗	รวม	นายสมสัน	บริษัท ทาทาย		๑	๐๐					
วันที่ ๓๗	รวม	นายวิวัฒน์	คอมเพล็กซ์								
พ.ศ. ๒๕๓๖	รวม	นายวิวัฒน์	บริษัท ทาทาย								
วันที่ ๑๑	ซื้อ	นายสมสัน	บริษัท ทาทาย		๑	๐๐					
พ.ศ. ๒๕๓๖	รวม	นายวิวัฒน์	คอมเพล็กซ์								
พ.ศ. ๒๕๓๖	ซื้อ/รวม		อ. ๑								
วันที่ ๑๑	ซื้อ	นายสมสัน	บริษัท ทาทาย		๑	๐๐					
พ.ศ. ๒๕๓๖	รวม	นายวิวัฒน์	คอมเพล็กซ์								
พ.ศ. ๒๕๓๖	ซื้อ/รวม		อ. ๑								
วันที่ ๑๑	รวม	นายสมสัน	บริษัท ทาทาย		๑	๐๐					
พ.ศ. ๒๕๓๖	รวม	นายวิวัฒน์	คอมเพล็กซ์								
พ.ศ. ๒๕๓๖	รวม	นายวิวัฒน์	บริษัท ทาทาย								

นายสมสัน

นายวิวัฒน์

นายสมสัน (นายสมสัน)

นายวิวัฒน์ (นายวิวัฒน์)

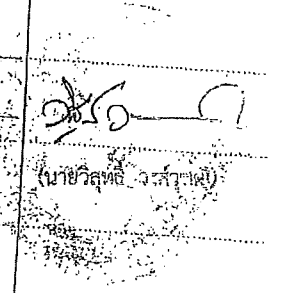
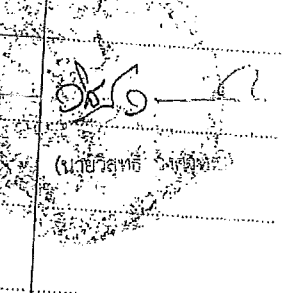
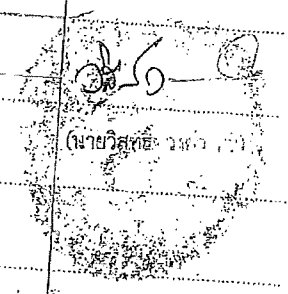
พ. ๑๒๗๕๗

วันที่จดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	จำนวนที่ดินตามสัญญา			จำนวนที่ดินคงเหลือ			โฉนดที่ดินใหม่ เลขที่	เจ้าพนักงานที่ดินส่งชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ ๓๐ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๐	จำนอง	บริษัท ตรีวิทย์ คอมพิวเตอร์ จำกัด	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	๑	๐๑						
	รวมส่วน โฉนด										
วันที่ ๔ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๑	โอนสิทธิ์	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัท ไทยพาณิชย์ จำกัด	๑	๐๑						
	รวมส่วน โฉนด										
วันที่ ๑๕ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๑	โอนสิทธิ์	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัท ไทยพาณิชย์ จำกัด	๑	๐๑						
	รวมส่วน โฉนด										
วันที่ ๑๕ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๑	โอนสิทธิ์	บริษัท ไทยพาณิชย์ จำกัด	บริษัท ไทยพาณิชย์ จำกัด	๑	๐๑						
	รวมส่วน โฉนด										
วันที่ ๑๕ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๕	โอนสิทธิ์	บริษัท ไทยพาณิชย์ จำกัด	บริษัท ไทยพาณิชย์ จำกัด	๑	๐๑						
	รวมส่วน โฉนด										



สิ้นเดือนที่ ๒

วันที่จดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้เสียภาษี	ผู้รับสัญญา	จำนวนที่ดินตามสัญญา			จำนวนที่ดินคงเหลือ			โฉนดที่ดินใหม่ เลขที่	เจ้าพนักงานที่ดิน ส่งชื่อ ประเภทตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ 12	โอนจากราค	บริษัทบริหาร	บริษัท ทวีชัย	1	01						
กรกฎาคม	จำนองจำนอง	สินทรัพย์ไทย	คอมเพล็กซ์ จำกัด								
พ.ศ. 2555	ของรวมสองโฉนด		ผู้ใดถอน								
วันที่ 12	ขาย	บริษัท ทวีชัย	นางฉวีฉวี	1	01						
กรกฎาคม	ขายสอง	คอมเพล็กซ์ จำกัด	เชิดบุญชูชาติ								
พ.ศ. 2555	โฉนด										
วันที่ 12	จำนอง	นางฉวีฉวี	ธนาคารกรุงไทย		01						
กรกฎาคม	รวมสอง	เชิดบุญชูชาติ	จำกัด (มหาชน)								
พ.ศ. 2555	โฉนด		ผู้รับจำนอง								
วันที่ 12	ขาย	นางฉวีฉวี	บริษัท ทวีชัย	1	01						
กรกฎาคม	จำนอง	เชิดบุญชูชาติ	เชิดบุญชู จำกัด								
พ.ศ. 2555	แปลงโฉนดสอง		ผู้ขาย								
	โฉนด (ระหว่าง)										
	จำนอง										
วันที่ 29	โอนจากราค	ธนาคารกรุงไทย	นางฉวีฉวี	1	01						
สิงหาคม	จำนองรวม	จำกัด (มหาชน)	เชิดบุญชูชาติ								
พ.ศ. 2556	โฉนดโฉนด		ผู้ใดถอน								



บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร

สาขา จังหวัด

รอบบัญชี พ.ศ. 2559-2562

โฉนดเลขที่ : 12746 อำเภอ : บางรัก

หน้าสำรวจ : 2389 ตำบล : สาทร

เครื่องหมายที่ดิน

ระวาง : 5136III 6416 แผ่นที่ : 04 มาตรฐาน : 1:1000 เลขที่ดิน : 527

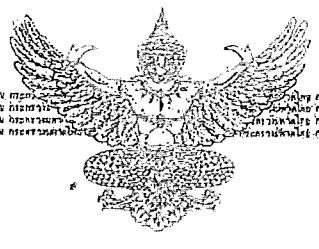
โซน : บล็อก : ลีท/หน่วย :

เนื้อที่(ไร่-งาน-ตร.วา) : 0-1-0

ราคาประเมิน (บาท ต่อ ตร.วา) : **280,000.00** บาท

ทรัพย์สินส่วนที่ 2
เอกสารสิทธิ์ (อ.ช.2)

425-1/5
(๑.๒)



กระทรวงพาณิชย์ กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ สำนักงานส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ เขต ๑ กรุงเทพมหานคร

ตำแหน่งที่

ที่ตั้งของชุด

เลขที่ (สหพร)

ห้องเลขที่ ๔๖๕

ตำบล บางรัก

พื้นที่ ๑

อำเภอ

จำนวน ๕๒๕

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ชื่ออาคาร บริษัท คอมเมท

เนื้อที่ ๑ ไร่ ๑ งาน ๕๒ ตารางวา

ทะเบียนอาคารเลขที่ ๕๖/๒๕

ตั้งสี่กักรวมสี่ห้องชุด

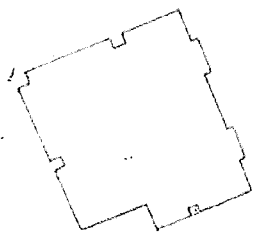
ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ให้แก่ บริษัท ตรีทรีบี คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม สี่กักรวมสี่ห้องชุด ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๔๒๕ หมู่ที่

ถนน สี่ลม

ตรอก/ซอย สี่จลเสวก ตำบล/แขวง สี่ลม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

แผนผังห้องชุด

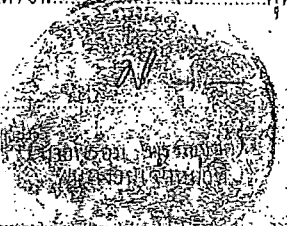


มาตราส่วน ๑ : ๕๐๐

เนื้อที่ประมาณ ๒๕๗ ไร่ ๑๐ ตารางเมตร สูง ๗.๑๐ เมตร

อัตราส่วนแบ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล จำนวน ๕๒๕ ส่วน ใน ๕๐๐ ส่วน

ออก ณ วันที่ สิบสาม เดือน กันยายน พุทธศักราชสองพันห้าร้อยสามสิบเจ็ด



กระทรวงพาณิชย์ กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ สำนักงานส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ เขต ๑ กรุงเทพมหานคร

๒๑ - 012763

(นางศิริพราน ศรี) ผู้พิมพ์
(นายบรรจง สุตเมธียา) ผู้ตรวจ
(นายอรุณ บุญธรรม) หัวหน้ากอง

4/25 - 2/25

สารบัญชีจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงดาบถือชื่อ ประจำที่ตบ
27 ส.ย. 2528	จำหน่าย เป็นประกัน (ครอบจำหน่าย)	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย ผู้รับแปลงโฉมโฉนดที่ดิน ตามสัญญา จำนอง ก.ว. 27 ส.ย. 2528	(ลงชื่อ) นายจเร กุลทนันทน์ (นายจเร กุลทนันทน์)
28 ส.ย. 2528	จำหน่าย หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำหน่าย)	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด ที่ดินแปลง ยังค้างอยู่ สงวนที่	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย การจำหน่ายที่ดินหลักทรัพย์ ตามสัญญาจำหน่ายที่ดินหลักทรัพย์ 28 ส.ย. 2528	(ลงชื่อ) นายจเร กุลทนันทน์ (นายจเร กุลทนันทน์)
2 ก.ค. 2528	จำหน่าย หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำหน่าย)	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย การจำหน่ายที่ดินหลักทรัพย์ ตามสัญญาจำหน่ายที่ดินหลักทรัพย์ 2 ก.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายจเร กุลทนันทน์ (นายจเร กุลทนันทน์)
9 ก.ค. 2528	จำหน่าย หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำหน่าย)	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย การจำหน่ายที่ดินหลักทรัพย์ ตามสัญญาจำหน่ายที่ดินหลักทรัพย์ 9 ก.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายจเร กุลทนันทน์ (นายจเร กุลทนันทน์)
26 ส.ย. 2531	ขืนเงินจาก จำหน่าย ประกันกรณี ที่ พ.ศ.	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย	นางพวงเพชร เจริญวิชัยธร (นางพวงเพชร เจริญวิชัยธร)
	ห้องชุดรับบริการ และมอบสิทธิออก เป็นเงิน ส่วนที่	หน้าจำหน่ายตามสัญญาจำหน่าย ขืนเงินในจำหน่าย น.ร. 26 ส.ย. 2531	27 ส.ย. 2528 26 ส.ย. 2531	(นางพวงเพชร ก่อ)

การบัญชีจดทะเบียน (ใบต่อ)

แผ่นที่

หน้า ข.

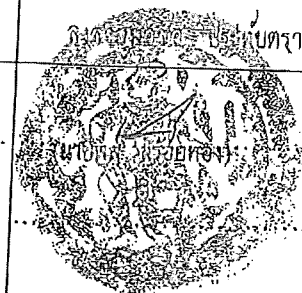

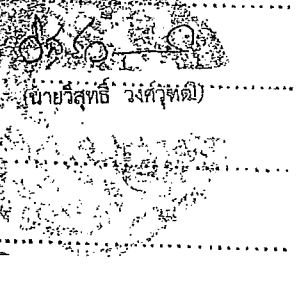
รหัสหนังสือจากเดิมที่ ๕๒๕ ชื่อการค้า รุ่งริ้ว ออมทรัพย์ จำกัด นคร จันทบุรี ๑๖๐๑๖๖๖๖

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประจำเขต
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	๑๖๐๑๖๖๖๖ โอนสิทธิการ รับจำนอง	ธนาคารกรุงธนบุรี จำกัด โดยผู้พิมพ์จากกรรมการตามสัญญา ฉบับฉบับลงวันที่ ๕ ก.ค. ๒๕๒๘ โดยบันทึกข้อตกลงปิดตัวจำหน่าย วันที่ ๒๔ ม.ค. ๒๕๓๕	บริษัท ออมทรัพย์ จำกัด รุ่งริ้ว ออมทรัพย์ จำกัด	กรม (นางวิภากร คงสมบูรณ์ ผู้พิมพ์)
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	๑๖๐๑๖๖๖๖ โอนสิทธิการ รับจำนอง	ธนาคารกรุงธนบุรี จำกัด โดยผู้พิมพ์จากกรรมการตามสัญญา ฉบับฉบับลงวันที่ ๑๓ มี.ค. ๒๕๓๔ โดยบันทึกข้อตกลงปิดตัวจำหน่าย วันที่ ๒๔ ม.ค. ๒๕๓๕	บริษัท ออมทรัพย์ จำกัด รุ่งริ้ว ออมทรัพย์ จำกัด	กรม (นางวิภากร คงสมบูรณ์ ผู้พิมพ์)
วันที่ ๒๕ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๓๕	จำนวนเงิน ชำระหนี้รวม ทำนอง ๑๖๐	บริษัท ออมทรัพย์ จำกัด รุ่งริ้ว ออมทรัพย์ จำกัด	ธนาคาร กรุงธนบุรี จำกัด รุ่งริ้ว ออมทรัพย์ จำกัด	กรม (นางวิภากร คงสมบูรณ์ ผู้พิมพ์)
วันที่ ๒๕ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๓๕	โอนสิทธิการ รับจำนอง รวมหนี้ที่ผิดนัด (๒๓๓๗)	ธนาคารกรุงธนบุรี จำกัด รุ่งริ้ว ออมทรัพย์ จำกัด	บริษัท บริหารสินทรัพย์ เพชรบุรี จำกัด จำกัด บัดนี้ จำกัด (มหาชน)	กรม (นางวิภากร คงสมบูรณ์ ผู้พิมพ์)
วันที่ ๒๕ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๓๕	โอนสิทธิการ รับจำนอง รวมหนี้ที่ผิดนัด	บริษัท บริหารสินทรัพย์ เพชรบุรี จำกัด	บริษัท บริหารสินทรัพย์ไทย ผู้รับโอน การโอน สิทธิการรับจำนองจากนี้เป็นสาระ สำคัญ ดำเนินการยื่นขอจดทะเบียน และชำระค่า ๒๐ แห่งพระราชบัญญัติ บริษัท บริหารสินทรัพย์ จำกัด พ.ศ. ๒๕๓๕	กรม (นางวิภากร คงสมบูรณ์ ผู้พิมพ์)

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

แผ่นที่.....๒.....
หน้า ก.

กรมสิทธิห้องชุดเจดีย์ ๑๒๕ ชื่ออาคารชุด ครีตี้ คอมเพล็กซ์ อำเภอ บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่
วันที่ ๓ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๔	ปลด จำนอง	บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด	
		ที่อยู่คณะนิตยสาร จำนอง เลขที่ ๑๕ / ๕๐ ถนนสุขุมวิท ปทุมวัน กรุงเทพฯ ๑๐๑๑๐	ตามสัญญา จำนอง เลขที่ กอ.๑๖๖ / ๕๐ ออกเมื่อวันที่ ๑๖ / ๕๐	
วันที่ ๓ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๔	ขาย	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด	บริษัท ศรีนิตี แอสเซท จำกัด	
วันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2556	เช่ามีกำหนด สามสิบปี	บริษัท ศรีนิตี แอสเซท จำกัด	กองทุนรามอสสังหาริมทรัพย์แ สิทธิการเช่าบริษัท ผู้เช่า	





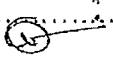

475/1-2/5

สารบัญชีจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้า ลงลายมือชื่อ
27 ส.ย. 2528	จำหน่าย เป็นประกัน (ครอบจำหน่าย)	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพ็คส์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย ตั้งแต่วันที่ 27 ส.ย. 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กลก (นายอารักษ์ บุณย์เชื้อ 2528)
28 ส.ย. 2528	จำหน่ายเพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำหน่าย)	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพ็คส์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย ตั้งแต่วันที่ 28 ส.ย. 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กลก (นายอารักษ์ บุณย์เชื้อ 2528)
- 2 ก.ค. 2528	จำหน่ายเพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำหน่าย)	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพ็คส์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย ตั้งแต่วันที่ - 2 ก.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กลก (นายอารักษ์ บุณย์เชื้อ 2528)
- 9 ก.ค. 2528	จำหน่ายเพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำหน่าย)	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพ็คส์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย ตั้งแต่วันที่ 9 ก.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กลก (นายอารักษ์ บุณย์เชื้อ 2528)
26 ส.ย. 2531	เงินจาก จำหน่ายเป็น ประกันครั้งที่ ...	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพ็คส์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย	(ลงชื่อ) นายจรูญ กลก (นายอารักษ์ บุณย์เชื้อ 2531)
	ห้องชุดรับการ และบันทึกข้อตกลง เป็นเงิน...	...	27 ส.ย. 2528 26 ส.ย. 2531	มีใบต่อม (นายจรูญ)

๐๒๕/๒ - ๒/๕

สำนวนฎีกาจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประจำที่
27 ต.ธ. 2528	จำนอง เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ตรีทรี คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับค้ำประกัน แปลงนี้การจำนองยังคงมีอยู่ ตามสัญญา จำนอง 27-ต.ธ. 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนันท  (นายอารักษ์ บุณยรัต)
28 ต.ธ. 2528	จำนองเพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ตรีทรี คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับค้ำประกัน ที่ดินแปลงนี้การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ 28 ต.ธ. 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนันท  (นายอารักษ์ บุณยรัต)
2 ก.ค. 2528	จำนองเพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ตรีทรี คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับค้ำประกัน ที่ดินแปลงนี้การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ 2 ก.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนันท  (นายอารักษ์ บุณยรัต)
9 ก.ค. 2528	จำนองเพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ตรีทรี คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับค้ำประกัน ที่ดินแปลงนี้การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ 9 ก.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนันท  (นายอารักษ์ บุณยรัต)
26 เม.ย. 2531	ชดเชยเงินจาก จำนองเป็น ประกันครั้ง ที่...	บริษัท ตรีทรี คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับค้ำประกัน	(นางพวงเพ็ชร ใจวิจิตร)  (นายอารักษ์ บุณยรัต)
ห้องชุดนี้รับภาระ และบันทึกข้อตกลง เป็นเงิน กิ่ง...		นี้จำนองค้ำสัญญาจำนอง... ซึ่งเงินจำนอง... ในจำนวนเงิน...	27 ต.ธ. 2528 28 ต.ธ. 2528 2 ก.ค. 2528 9 ก.ค. 2528	มีใบต่อ.....  (นายอารักษ์ บุณยรัต)

มีใบต่อหน้า
นางพวงเพ็ชร ใจวิจิตร
(นางพวงเพ็ชร ใจวิจิตร)

425/ว 3/1 แผ่นที่ 2

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

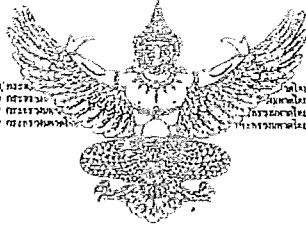
หน้า ก.

กรมสิทธิห้องชุดเลขที่ ๕๒๕๖๒ ชื่ออาคารชุด ต.สีหิ อ.ตม.พ.ศ.๖๖ อำเภอ บางบัวทอง จังหวัด สมุทรสาคร

ฉบับสำเนียงงานที่ดิน ห้ามลอก

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประเภท
วันที่ ๒๗ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	จดทะเบียนโอน	สหาคารรุ่งอรุณ จำกัด ห้องชุดที่ ๓๓ อาคารรุ่งอรุณ หมู่ ๕ ตำบลบางพลีใหญ่ อ.ตม.พ.ศ.๖๖ โดยบันทึกข้อตกลงซื้อขายของลง วันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๓๕	บริษัท "ศิวิไลซ์" จำกัด เปลี่ยนชื่อจาก "รุ่งอรุณ" จำกัด ตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น วันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๓๕	กรม (นางวิภากร คงสวัสดิ์)
วันที่ ๒๗ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	จดทะเบียนโอน พิเศษคือกรีก	สหาคารรุ่งอรุณ จำกัด ที่มอบสิทธิ์ให้ ห้องชุดที่ ๓๓ อาคารรุ่งอรุณ หมู่ ๕ ตำบลบางพลีใหญ่ อ.ตม.พ.ศ.๖๖ โดยบันทึกข้อตกลงซื้อขายของลง วันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๓๕	บริษัท "ศิวิไลซ์" จำกัด เปลี่ยนชื่อจาก "รุ่งอรุณ" จำกัด ตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น วันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๓๕	กรม (นางวิภากร คงสวัสดิ์)
วันที่ ๒๗ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	จดทะเบียนโอน พิเศษคือกรีก	สหาคารรุ่งอรุณ จำกัด ที่มอบสิทธิ์ให้ ห้องชุดที่ ๓๓ อาคารรุ่งอรุณ หมู่ ๕ ตำบลบางพลีใหญ่ อ.ตม.พ.ศ.๖๖ โดยบันทึกข้อตกลงซื้อขายของลง วันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๓๕	บริษัท "ศิวิไลซ์" จำกัด เปลี่ยนชื่อจาก "รุ่งอรุณ" จำกัด ตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น วันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๓๕	กรม (นางวิภากร คงสวัสดิ์)
วันที่ ๒๗ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	จดทะเบียนโอน พิเศษคือกรีก	สหาคารรุ่งอรุณ จำกัด ที่มอบสิทธิ์ให้ ห้องชุดที่ ๓๓ อาคารรุ่งอรุณ หมู่ ๕ ตำบลบางพลีใหญ่ อ.ตม.พ.ศ.๖๖ โดยบันทึกข้อตกลงซื้อขายของลง วันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๓๕	บริษัท "ศิวิไลซ์" จำกัด เปลี่ยนชื่อจาก "รุ่งอรุณ" จำกัด ตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น วันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๓๕	กรม (นางวิภากร คงสวัสดิ์)

425/3 1/4
(จ.๒)



ตำแหน่งที่ดิน

๕๓๐

โฉนดที่ดินเลขที่ (สาร)
ตำบล บางรัก
อำเภอ กรุงเทพมหานคร
จังหวัด กรุงเทพมหานคร
เนื้อที่ ๑ ไร่ ๑ งาน ๕๒ ตารางวา

ที่ตั้งของชุด

ห้อง/คู่เลขที่ ๕๒๕/๗
พื้นที่ ๑ ๕๒๕
อาคารเลขที่ ตรีวิทย์ คอมเพล็กซ์
ชื่ออาคารชุด
ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ ๗/๒๕๓๑

ดินนํ้าสงารรมสิทธิตั้งของชุด

ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ให้แก่ บริษัท ตรีวิทย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด (มหาชน) ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๕๒๕ หมู่ที่ ๑ ถนน สีลม
ถนน สีลม
ตรอก/ซอย สีรุ้งเสวก ตำบล/แขวง สีลม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

แผนผังห้องชุด



มาตราส่วน ๑ : ๕๐๐

เนื้อที่ประมาณ ๑๐๖.๔๗ ตารางเมตร สูง ๗.๕๐ เมตร

อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง จำนวน ๐.๖๖ ส่วน ใน ๑๐๐ ส่วน

ออก ณ วันที่ สิบสาม เดือน พฤษภาคม พุทธศักราช สองพันห้าร้อยสามสิบเอ็ด



ฉบับสำนักงานที่ดิน หน้าออก

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรุงเทพมหานคร

๒๗ - 012766

(นางศิริพรรณ) ตรีวิทย์
ผู้แทน
บริษัท ตรีวิทย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด
หัวหน้าอาคาร
(นางอรารักษ์ นุตยงเรือบ)

13-4/4

สำรับบัญชีจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประจำที่
27 ส.ย. 2528	จำหน่าย เป็นประกัน (ครอบจำหน่าย)	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย ยังคงมีอยู่ ลงวันที่ 27 ส.ย. 2528	(ลงชื่อ) นายเร กุลทนต์ (นายอารักษ์ บุณย์)
28 ส.ย. 2528	จำหน่าย หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำหน่าย)	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย ที่ดินแปลง การจำหน่ายเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ ลงวันที่ 28 ส.ย. 2528	(ลงชื่อ) นายเร กุลทนต์ (นายอารักษ์ บุณย์)
- 2 ก.ค. 2528	จำหน่าย หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำหน่าย)	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย ที่ดินแปลง การจำหน่ายเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ ลงวันที่ - 2 ก.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายเร กุลทนต์ (นายอารักษ์ บุณย์)
- 9 ก.ค. 2528	จำหน่าย หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำหน่าย)	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย ที่ดินแปลง การจำหน่ายเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ ลงวันที่ - 9 ก.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายเร กุลทนต์ (นายอารักษ์ บุณย์)
26 เม.ย. 2531	เงินจาก จำหน่าย ประกัน ที่ 24	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย	นางพวงเพชร เจริญวิริยะ (นายอารักษ์ บุณย์)
ห้องชุดนี้รับภาระหนี้จำนองตามสัญญาจำนอง และบันทึกเลขที่ กงจ.เงินจำนอง : กงจ. 26 เม.ย. 2531 เป็นเงิน บาท ๑๐๐,๐๐๐ (หนึ่งแสนบาทถ้วน)			ลงวันที่ 27 ส.ย. 2528	(ลงชื่อ) นายเร กุลทนต์

มีใบต่อแผ่นที่ ๑
นางพวงเพชร (กตม)

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

กรมที่ดินท้องที่เลขที่ ๕๒๕/๓ ซอยอาคารที่ ๓๖/๑ ถนนพหลโยธิน อำเภอ บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประจำที่
วันที่ ๑๓ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๕	งาน เป็นประกัน	บริษัท อีทีบี คอมพิวเตอร์	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	๒๒๑ (นางประนอม แดงน้อย)
	การปล่อยจำนอง	บริษัท อีทีบี คอมพิวเตอร์	นายไฉนวิไลย์ ใจภักดิ์	
	การปล่อยจำนอง	บริษัท อีทีบี คอมพิวเตอร์	นายไฉนวิไลย์ ใจภักดิ์	
	การปล่อยจำนอง	บริษัท อีทีบี คอมพิวเตอร์	นายไฉนวิไลย์ ใจภักดิ์	
	การปล่อยจำนอง	บริษัท อีทีบี คอมพิวเตอร์	นายไฉนวิไลย์ ใจภักดิ์	
วันที่ ๒๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	การโอนจำนอง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด	บริษัท อีทีบี คอมพิวเตอร์	๒๒๑ (นางวิภากร คงสมบูรณ์)
	การโอนจำนอง	บริษัท อีทีบี คอมพิวเตอร์	บริษัท อีทีบี คอมพิวเตอร์	
	การโอนจำนอง	บริษัท อีทีบี คอมพิวเตอร์	บริษัท อีทีบี คอมพิวเตอร์	
วันที่ ๒๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	การโอนจำนอง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด	บริษัท อีทีบี คอมพิวเตอร์	๒๒๑ (นางวิภากร คงสมบูรณ์)
	การโอนจำนอง	บริษัท อีทีบี คอมพิวเตอร์	บริษัท อีทีบี คอมพิวเตอร์	
	การโอนจำนอง	บริษัท อีทีบี คอมพิวเตอร์	บริษัท อีทีบี คอมพิวเตอร์	
วันที่ ๒๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	การโอนจำนอง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด	บริษัท อีทีบี คอมพิวเตอร์	๒๒๑ (นางวิภากร คงสมบูรณ์)
	การโอนจำนอง	บริษัท อีทีบี คอมพิวเตอร์	บริษัท อีทีบี คอมพิวเตอร์	
	การโอนจำนอง	บริษัท อีทีบี คอมพิวเตอร์	บริษัท อีทีบี คอมพิวเตอร์	

๑๑/๑๓-๑๑/๑๐

สารบัญญัตินิติกรรม (ใบต่อ)

แผ่นที่... ๑
หน้า ข.

กรณีนิติกรรมที่จดทะเบียนเลขที่ ๑๒๕/๓... ข้อตกลงว่า... วันที่ ๑๐/๑๑/๒๕๖๕... อำเภอ... จังหวัด... จังหวัด กรุงเทพมหานคร

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงนามมือชื่อ ประจำตรา
วันที่ ๒๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	โอนหุ้น ของ สหกรณ์	สหกรณ์ กรุงเทพ จำกัด คือผู้สมัครขอจดทะเบียน... จำนวนฉบับลงวันที่ ๕ ก.ค. ๒๕๓๕ โดยบันทึกข้อตกลงแปลงจำนวนลง วันที่ ๒๕ ม.ค. ๒๕๓๕	บริษัท บริษัท กรุงเทพ จำกัด	นาย... (นายวิภากร คงสมบูรณ์)
วันที่ ๒๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	โอนหุ้น ของ สหกรณ์	สหกรณ์ กรุงเทพ จำกัด คือผู้สมัครขอจดทะเบียน... จำนวนฉบับลงวันที่ ๕ ก.ค. ๒๕๓๕ โดยบันทึกข้อตกลงแปลงจำนวนลง วันที่ ๒๕ ม.ค. ๒๕๓๕	บริษัท บริษัท กรุงเทพ จำกัด	นาย... (นายวิภากร คงสมบูรณ์)
วันที่ ๒๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	โอนหุ้น ของ สหกรณ์	สหกรณ์ กรุงเทพ จำกัด คือผู้สมัครขอจดทะเบียน... จำนวนฉบับลงวันที่ ๕ ก.ค. ๒๕๓๕ โดยบันทึกข้อตกลงแปลงจำนวนลง วันที่ ๒๕ ม.ค. ๒๕๓๕	บริษัท บริษัท กรุงเทพ จำกัด	นาย... (นายวิภากร คงสมบูรณ์)
วันที่ ๒๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๖	เรื่องโอนหุ้น รวมหุ้นของ	บริษัท บริษัท กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด และจริงใจขอโอนหุ้นว่า "ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)"	บริษัท บริษัท กรุงเทพ จำกัด ผู้โอน	นาย... (นายวิภากร คงสมบูรณ์)
วันที่ ๒๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๖	เช่ารวม หุ้นที่	บริษัท บริษัท กรุงเทพ จำกัด จำกัด	กองหุ้นรวมของ บริษัท กรุงเทพ จำกัด และผู้ถือหุ้น บริษัท กรุงเทพ จำกัด ผู้เช่า	นาย... (นายวิภากร คงสมบูรณ์)

2/4

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประย
27 ส.ค. 2528	จำหน่าย เป็นประกัน (ครอบจำหน่าย)	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย ผู้รับแปลงนี้กรจำหน่ายยังลงบัญชี ตามสัญญา จำนอง พ.ร.บ. 27 ส.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนต์ (นายอารักษ์ บุค...
28 ส.ค. 2528	จำหน่าย หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำหน่าย)	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด ที่ดินแปลงนี้ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำหน่ายเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย การจำหน่ายเพิ่มหลักทรัพย์ 28 ส.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนต์ (นายอารักษ์ บุค...
2 ก.ค. 2528	จำหน่าย หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำหน่าย)	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด ที่ดินแปลงนี้ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำหน่ายเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย การจำหน่ายเพิ่มหลักทรัพย์ 2 ก.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนต์ (นายอารักษ์ บุค...
9 ก.ค. 2528	จำหน่าย หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำหน่าย)	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด ที่ดินแปลงนี้ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำหน่ายเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย การจำหน่ายเพิ่มหลักทรัพย์ 9 ก.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนต์ (นายอารักษ์ บุค...
26 ส.ค. 2531	เงินฝาก จำหน่ายเป็น ประกันครั้ง นี้	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย	นางพวงเพชร เจริญวิชัย (นายอารักษ์ บุค...
	ห้องชุดนี้รับการ และขยับที่กข้อค เป็นเงิน หรือ	หน้าจำหน่ายตามสัญญาจำหน่าย ลงวันที่เงินจำหน่าย หรือ (ส่วน) หลักทรัพย์ หรือ (ส่วน) หลักทรัพย์	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย 27 ส.ค. 2528 26 ส.ค. 2531 หรือ (ส่วน) หลักทรัพย์	(นายอารักษ์ บุค...

มีใบต่อหน้า

นางพวงเพชร เจริญวิชัย
พนักงานเจ้าหน้าที่

การนัดหมายของชุดเลขที่ ๕๒๕/๕ ชื่ออาคารชุด คอนโดมาร์ท อำเภอ ฉะเชิงเทรา จังหวัด ฉะเชิงเทรา

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

ฉบับสำนักงานที่ดิน ฝั่งหน้าออก

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงาน ลงนามพร้อม
วันที่ ๑๓ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๕	จำหน่าย เป็นประจักษ์	บริษัท อริย์ทรี คอนโดมาร์ท จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	2/1/1 นางประนอม นพ
วันที่ ๒๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลอดจำนอง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด	บริษัท อริย์ทรี คอนโดมาร์ท จำกัด	กรม (นางวิภาพร คงนิยม)
วันที่ ๒๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลอดจำนอง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด	บริษัท อริย์ทรี คอนโดมาร์ท จำกัด	กรม (นางวิภาพร คงนิยม)
วันที่ ๒๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลอดจำนอง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด	บริษัท อริย์ทรี คอนโดมาร์ท จำกัด	กรม (นางวิภาพร คงนิยม)

ข้อควรระวังจากภาระเงินของตามสัญญา
จำนวนฉบับลงวันที่ ๒๓ มิ.ย. ๒๕๒๕
โดยมีบันทึกข้อตกลงปลอดจำนองลง
วันที่ ๒๕ มิ.ย. ๒๕๓๕

ข้อควรระวังจากภาระเงินของตามสัญญา
จำนวนฉบับลงวันที่ ๒๓ มิ.ย. ๒๕๒๕
โดยมีบันทึกข้อตกลงปลอดจำนองลง
วันที่ ๒๕ มิ.ย. ๒๕๓๕

ข้อควรระวังจากภาระเงินของตามสัญญา
จำนวนฉบับลงวันที่ ๒ มิ.ย. ๒๕๒๕
โดยมีบันทึกข้อตกลงปลอดจำนองลง
วันที่ ๒๕ มิ.ย. ๒๕๓๕

สัญญาเช่าห้องชุด พื้นที่มอลล์ 3

ระหว่าง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนตี้

และ

บริษัท ตริไนตี้ แออสเซท จำกัด

ลงวันที่ 27 สิงหาคม 2556

54 25

WEERAWONG 
WEERAWONG, CHINNAVAT & PEANGPANOR LTD.

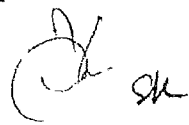
สัญญาเช่าทรัพย์สิน

สัญญานี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2561 ระหว่าง

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

อารัมภบท

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



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

ข้อ 1. เงื่อนไขบังคับก่อน

ให้สัญญาฉบับนี้เริ่มมีผลใช้บังคับเมื่อเหตุการณ์และเงื่อนไขต่างๆ ดังต่อไปนี้เกิดขึ้นโดยสมบูรณ์

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

กองทุนรวมอาจละสิทธิหรือประโยชน์ในเงื่อนไขบังคับก่อนข้อใดข้อหนึ่งหรือทั้งหมดได้ โดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ 2. ทรัพย์สินที่เช่าและระยะเวลาการเช่า

- 2.1 กองทุนรวมตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิการเช่า ตามสภาพที่เป็นอยู่ในวันที่สัญญาฉบับนี้มีผล โดยมีรายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่าดังต่อไปนี้

สัญญาเช่าห้องชุด พื้นที่มยลล. 3

สัญญานี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2556 ระหว่าง

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

โดยที่

- ก. บริษัทฯ เป็นผู้มั่งคั่งในห้องชุดที่เช่า (ตามที่นิยามด้านล่าง)
- ข. บริษัทฯ มีความประสงค์จะให้ผู้เช่าดำเนินการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญานี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. ทรัพย์สินที่เช่า

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

รายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญานี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

2. ระยะเวลาการเช่าและการต่ออายุสัญญาเช่า

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

๑๗

๑๗

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

2.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะต่ออายุการเช่าภายหลังจากที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญานับนี้ออกไปให้กองทุนรวมพิจารณาภายใน 12 เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ระบุไว้ในข้อ 2.1 ข้างต้น

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

3. ค่าเช่า

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

4. วัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจพาณิชย์กรรม และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากบริษัทฯ เป็นลายลักษณ์อักษร

5 สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า

5.1 ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ามีการนำไปจัดนำผลประโยชน์ใด ๆ อยู่ในวันที่ผู้สัญญาเช่าทำสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการได้รับประโยชน์ จากหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนเวลา 24.00 น. ของวันก่อนวันจดทะเบียนการเช่า

ให้กองทุนรวมมีสิทธิในการได้รับประโยชน์ จากหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นนับจากเวลา 24.00 น. ของวันก่อนวันจดทะเบียนการเช่า

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

5.3 ภายใต้บังคับของข้อ 2.2 วรรคสอง ผู้ให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทุนรวมเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้

5.4 ผู้ให้เช่าตกลงไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกไปให้เช่าช่วง จัดหาประโยชน์ โอนสิทธิ ใช้เป็นหลักประกัน ก่อภาระผูกพัน หรือดำเนินการด้วยประการใดๆ ที่อาจส่งผลเป็นการขัดขวางการให้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวมตลอดระยะเวลาการเช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม

5.5 ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่ดัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่กองทุนรวมจะให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า

6. สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

นอกเหนือจากสิทธิ และหน้าที่ของผู้เช่าซึ่งได้ระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้

6.1 ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และตามวัตถุประสงค์ในการเช่าที่กำหนดในข้อ 4 ของสัญญาฉบับนี้

Shutda

6.2 ผู้เช่ามีสิทธิในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเช่าตามที่กำหนดในข้อ 4 ของสัญญาฉบับนี้โดยผู้เช่าต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะพิจารณาให้หรือไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวภายในระยะเวลาที่เหมาะสม และจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุอันสมควร

คู่สัญญาตกลงให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง ทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง

ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่าตามความในวรรคก่อนก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือกระทำผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียว

6.3 ผู้เช่าจะรักษาและดูแลพื้นที่รอบ ๆ และภายในทรัพย์สินที่เช่าให้เรียบร้อย และจะไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการรบกวนความสงบสุขของบุคคลอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง หรือกีดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย

ผู้เช่าจะไม่ดำเนินธุรกิจ การค้า หรือการใด ๆ ที่เป็นอันตราย หรือขัดต่อกฎหมายในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยมอบให้บุคคลอื่นดำเนินการ และจะไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

6.4 ผู้เช่ามีสิทธินำสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินหรือการปฏิบัติตามสัญญาระหว่างกองทุนรวมกับบุคคลภายนอกได้ โดยได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม และจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุอันสมควร

6.5 ผู้เช่าจะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้โดยผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในระยะเวลาอันสมควร

6.6 ผู้เช่ามีหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงกฎหมายเกี่ยวกับภาษีอากร และสิ่งแวดล้อม

6.7 กองทุนรวมตกลงจะบำรุงรักษา ปรับปรุง และซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมใช้งานตลอดระยะเวลาเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเองซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการบำรุงรักษาและปรับปรุงภูมิทัศน์และภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่เช่า การซ่อมแซมและ

อ.พ

บำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าและ/หรือเพื่ออำนวยความสะดวก
ของผู้เช่า และ/หรือผู้มาใช้บริการ

7. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้

7.1 กองทุนรวมสามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ได้โดยต้องได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม และจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

7.2 ตลอดอายุการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง เว้นแต่

- (1) การนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงแก่บริษัท สิลมอลล์ จำกัด ภายใต้สัญญาเช่าห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชย์กรรมพร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์
- (2) การให้เช่าช่วงซึ่งเป็นธุรกรรมทางการค้าปกติของกองทุนรวม
- (3) ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

8. การประกันภัย

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

8.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีการจัดทำสัญญาประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าไว้ (ยกเว้นการประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance)) ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเช่าทำสัญญาฉบับนี้และกรรมการมีประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันจดทะเบียนการเช่าแล้ว ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัย(หรือผู้เอาประกันภัยร่วม) และ/หรือผู้รับประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว (แล้วแต่กรณีโดยขึ้นอยู่กับประเภทและเงื่อนไขความคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัยแต่ละฉบับ) โดยมีผลนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าเป็นต้น

๑๖

ไป โดยกองทุนรวมตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามส่วนระยะเวลาที่เหลืออยู่ของ ความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยรวมถึงค่าใช้จ่ายและ/หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้น หรือเกี่ยวกับการโอนสิทธิหรือการสลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยข้างต้น

9. คำรับรองและรับประกันของกองทุนรวม

ในวันทำสัญญาและวันจดทะเบียนการเข้า กองทุนรวมตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่ผู้เข้า ดังต่อไปนี้

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

10. คำรับรองและรับประกันของผู้ให้เข้า

ในวันทำสัญญาและ/หรือวันจดทะเบียนการเข้า (แล้วแต่กรณี) ผู้ให้เข้าตกลงให้คำรับรองและรับประกัน แก่กองทุนรวมดังต่อไปนี้

- 10.1 ผู้ให้เข้าเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง
- 10.2 ผู้ให้เข้ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และ การ ดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของผู้ให้เข้า
- 10.3 การที่ผู้ให้เข้าเข้าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือ ฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้ให้เข้าได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น
- 10.4 ผู้ให้เข้าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์โดยชอบในทรัพย์สินที่เช่าแต่เพียงผู้เดียว และ ทรัพย์สินที่เช่าเป็น ทรัพย์สินที่ปราศจากและไม่มีภาระติดพัน รวมถึงการรอนสิทธิ ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น.

o.w

- 10.5 การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้โดยผู้ให้เช่าไม่มีลักษณะเป็นการขัดแย้ง ฝ่าฝืน และ/หรือไม่เป็นไปตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง คำสั่ง หมาย คำพิพากษา หรือคำชี้ขาดใด ๆ และ ผู้ให้เช่าได้ดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นสำหรับการเข้าทำสัญญาฉบับนี้โดยครบถ้วนแล้ว
- 10.6 ผู้ให้เช่าได้รับความยินยอมเพื่อเข้าทำและปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้จากคู่สัญญาต่าง ๆ ของผู้ให้เช่า และ/หรือบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยครบถ้วนแล้ว
- การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่มีผลทำให้ผู้ให้เช่าตกหรืออาจตกเป็นผู้ผิดสัญญาหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่ผู้ให้เช่ามีอยู่กับบุคคลภายนอก
- 10.7 ข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าที่ปรากฏในโครงการจัดการกองทุนรวมและ/หรือหนังสือชี้ชวนเป็นข้อมูลที่ถูกต้องและครบถ้วนในสาระสำคัญ ไม่ขาดข้อความจริงที่ควรต้องนำเสนอเพื่อมิให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดในสาระสำคัญ
- นอกจากนี้ ไม่มีข้อเท็จจริงใด ๆ ที่มีได้เปิดเผยหรือแจ้งให้กองทุนรวมทราบ ซึ่งการที่มีได้ดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดในสาระสำคัญในข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าตามที่ปรากฏในโครงการจัดการกองทุนรวมและ/หรือหนังสือชี้ชวน
- 10.8 ข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าที่ผู้ให้เช่า ส่งมอบให้แก่กองทุนรวมเป็นข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญ
- 10.9 ในช่วงเวลาก่อนวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่า ไม่ได้ดำเนินการใด ๆ ให้บุคคลภายนอกมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าในลักษณะใด ๆ นอกเหนือจากผู้เช่า/ผู้ให้บริการพื้นที่รายย่อย (ถ้ามี) ภายใต้สัญญากับผู้เช่า/ผู้ให้บริการพื้นที่รายย่อย
- 10.10 ในวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่ามิได้ค้างชำระค่าสาธารณูปโภค ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีอื่น ๆ ค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า
- 10.11 ทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือผู้ให้เช่า ไม่อยู่ภายใต้ข้อพิพาทหรือคดีความใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้
- 10.12 การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้โดยผู้ให้เช่า ไม่อยู่ภายใต้เงื่อนไขแห่งการเพิกถอนกลฉ้อฉลภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือพระราชบัญญัติล้มละลาย พุทธศักราช 2483 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)
- 10.13 ผู้ให้เช่ามิได้อนุญาตหรือได้รับอนุญาตอย่างครบถ้วนจากหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องสำหรับ

๑๗

การประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงการก่อสร้าง แก้ไข ดัดแปลง การเปิดใช้งาน การประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า และใบอนุญาต และ/หรือการอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับอย่างสมบูรณ์อยู่ในวันที่ทำสัญญา

10.14 ผู้ให้เช่ามิได้ปฏิบัติผิดเงื่อนไขต่าง ๆ ภายใต้ใบอนุญาตหรือการได้รับอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่ามิได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้ใบอนุญาต และ/หรือการได้รับอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าระงับ ยกเลิก หรือเพิกถอน

10.15 ในการประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าได้คำนึงถึงและปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมและไม่เคยได้รับแจ้งและไม่เคยได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ เกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือจากบุคคลทั่วไป

10.16 ผู้ให้เช่ามิได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้การประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่ามีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม

10.17 ผู้ให้เช่าไม่ได้เข้าทำสัญญาหรือข้อตกลงในลักษณะใด ๆ กับบุคคลภายนอกที่ส่งผลให้บุคคลภายนอกดังกล่าวมีสิทธิดีกว่ากองทุนรวมในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้

10.18 ผู้ให้เช่าได้ดำเนินการต่างๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าพร้อมสำหรับการลงทุน เป็นที่เรียบร้อยแล้วก่อนหรือในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนโดยการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ได้แก่ การดำเนินการจดทะเบียนปลดจำนวนทรัพย์สินที่เช่าที่ติดจำนวนเป็นประกันอยู่กับธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ

10.19 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้ให้เช่าปฏิบัติผิดคำรับรองและ/หรือคำรับประกันข้อหนึ่งข้อใด ไม่ว่าก่อนหรือภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนโดยการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ก็ตาม ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวให้คืนดี ถูกต้องและเป็นที่ยอมรับด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเองทั้งสิ้น รวมถึงรับผิดชอบในความเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการปฏิบัติผิดคำรับรองและ/หรือคำรับประกันดังกล่าว

11. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

11.1 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ

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

- 11.2 ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า อาคารเสตมป์ และค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญา
- 11.3 ผู้ให้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบภาษีเงินได้ภาษีหัก ณ ที่จ่ายภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี) ของตนเอง

12. เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา

นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ เหตุการณใดอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของผู้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

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

13. ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 12 คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- 13.1 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ 12.1 ข้อ 12.2 หรือข้อ 12.3 ของสัญญานี้

อ.ล

Suteda

คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ประพุดิติดสัญญาจะแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ประพุดิติดสัญญาทราบถึงการปฏิบัติสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันเพื่อให้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง และหากคู่สัญญาฝ่ายที่ประพุดิติดสัญญาไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอาจบอกเลิกสัญญารับนี้ได้ และ/หรือในกรณีที่ผู้ให้เขาเป็นฝ่ายประพุดิติดสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้ให้เขาได้รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เข้าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

- 13.2 ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 12.4 หรือข้อ 12.5 ของสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้
- 13.3 เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงในกรณีใด ๆ ผู้เช่าจะดำเนินการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เขาในสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้นพร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งกับทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม

14. ข้อตกลงเกี่ยวกับการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่า

ในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งเป็นสาระสำคัญและส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญาฉบับนี้ ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อกองทุนรวมบอกเลิกสัญญาฉบับนี้โดยแจ้งให้แก่ผู้ให้เขาทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและให้ผู้ให้เขาตกลงชำระค่าเช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่คืนให้แก่กองทุนรวม

15. สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาในกรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายลงทั้งหมดหรือบางส่วนและกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ หรือไม่สามารถใช้งานได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังนี้

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

๒๖

คำนวณตามระยะเวลา นับจากวันที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายลงจนถึงวันที่กองทุนรวมสามารถเข้าใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าที่สร้างขึ้นใหม่ได้

- (3) หากผู้ให้เช่าแจ้งให้กองทุนรวมทราบว่า ผู้ให้เช่าจะไม่สร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่านำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินมาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมในจำนวนตามอัตราส่วนของค่าเช่าคิดคำนวณตามระยะเวลานับจากวันที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายลงจนถึงวันครบระยะเวลาการเช่าได้

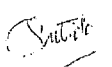
หมายเหตุ ค่าสินไหมทดแทนตามเงื่อนไข (3) ข้างต้นหมายความถึงเฉพาะค่าสินไหมทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับตามกรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) เท่านั้น แต่ไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับตามกรมธรรม์ประกันภัยอื่นๆ อาทิเช่น การประกันภัยสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก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

16. การแยกต่างหากของสัญญา

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

17. การแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญานี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญา ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมหรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญานี้ขัดแย้งกับโครงการจัดการกองทุนรวมหรือข้อกำหนดดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญานี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยเร็ว



3. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ

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

- 18.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญา เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญานี้ โดยที่บุคคลดังกล่าว ตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน
- 18.2 เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยินยอมอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรให้เปิดเผยได้ หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 18.3 เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่แล้ว

19. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญานี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใด ๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะแจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง หรือพนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามีผลภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์ หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือพนักงานส่งเอกสาร หรือ

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวเลิกสัญญานี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะบอกเลิกสัญญาส่งคำบอกกล่าวด้วยตนเอง หรือพนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

หากส่งให้กองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดรีนิตี้

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

โทรศัพท์ : 02-659-8888

เรียน : ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

o.l

(Signature)

หากส่งให้ผู้ให้เช่า

บริษัท ดรีมดี แอสเซท จำกัด

ที่อยู่ 425/15 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ : 02 235 4870-7

เรียน : กรรมการผู้จัดการ

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือภายใน 7 วันนับจากวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งค่าบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

20. การใช้สิทธิ

การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิ หรือล่าช้า ในการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญานี้ มีให้ถือว่า การไม่ใช้สิทธิหรือการล่าช้าดังกล่าวเป็นการละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น

21. กฎหมายที่ใช้บังคับ


สัญญานี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย


๐๒

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 3 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

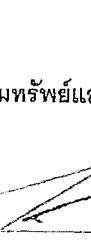
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี


บริษัท ตริณีดี แอสเซท จำกัด


นายธีรพันธุ์ จิตดาลาน


นางอรนารด เชิดบุญชาติ





นางสุธิดา สุริโยตร


 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ฟินันซ่า จำกัด
FINANSA ASSET MANAGEMENT LIMITED


นายอินทร์นอม เชิดบุญชาติ

พยาน


นายเอกกมล ณ ระนอง

พยาน

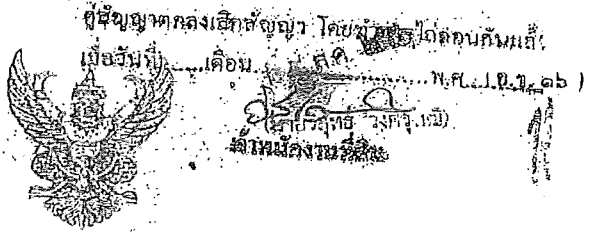

นางวีณา เชิดบุญชาติ

เอกสารแนบท้าย 1
รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า

1. ห้องชุดที่เช่า

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

รายละเอียดห้องชุด	ห้องชุดเลขที่ 425
ชั้นที่	1
เนื้อที่ประมาณ	247.51 ตารางเมตร
ความสูง	3.00 เมตร
อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง	0.52 ส่วนใน 100 ส่วน



หนังสือสัญญาจ้างงานนักเรียนโรงเรียนเอกชน

บ้านเลขที่.....
 โทรศัพท์.....
 ตำบล.....
 อำเภอ.....
 จังหวัด.....

ที่ตั้งของชุด.....
 โรงเรียน.....
 ชื่ออาคาร.....
 ทะเบียนอาคาร.....
 เนื้อที่ประมาณ..... ตารางเมตร

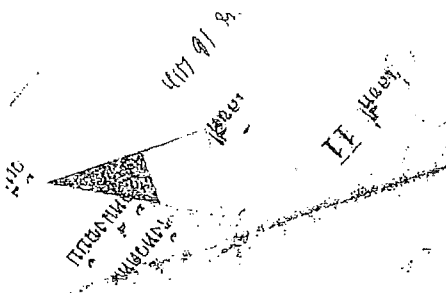
หนังสือสัญญาฉบับนี้ทำเมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....
 ณ สำนักงานที่..... จังหวัด.....

ระหว่าง.....
 (นาย.....)
 บุตร.....
 ถนน.....
 อำเภอ.....
 จังหวัด.....

กับ.....
 (นางสาว.....)
 บุตร.....
 ถนน.....
 อำเภอ.....
 จังหวัด.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญาว่า ตั้งแต่วันที่.....
 ข้อ ๑. ผู้จ้าง.....
 ข้อ ๒. ผู้รับจ้าง.....

ข้อ ๓. ผู้จ้าง.....
 ข้อ ๔. ผู้รับจ้าง.....



หนังสือสัญญา ขอขมาปล่อยจำนองของห้องชุดใหม่หลักทรัพย์ วงเงิน

ตามสัญญาฉบับที่	เลขที่
โฉนดที่ดินเลขที่ 530	425,425/3
ตำบล นิลมณี(สวนหลวง)	ห้องชุดเลขที่ 425/4, 425/5 ชั้นที่ 1 อาคารเลขที่ 425
อำเภอ บางรัก	ชื่ออาคารชุด บริษัท คอมเพล็กซ์
จังหวัด กรุงเทพมหานคร	ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 8/2531
	เนื้อที่ประมาณ 247.51, 106.48, 458.07 ตารางเมตร
	260.09

หนังสือสัญญาฉบับนี้ทำเมื่อวันที่ 24 เดือน มกราคม พ.ศ. 2535

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร

ระหว่าง ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง นาย - บิ สัญชาติ ไทย
(นางฉวีวรรณ วงศ์เวช แทน)

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

กับ บริษัท ศรีทวีชัย คอมเพล็กซ์ จำกัด ผู้จำนอง นาย - บิ สัญชาติ ไทย
(นางฉวีวรรณ วงศ์เวช แทน)

บุตร	อยู่ที่บ้าน ซอยศิริจุลเชาว์	เลขที่ 425	หมู่ที่
ถนน	คลอง/ซอย	-	ตำบล สีลม
อำเภอ บางรัก	จังหวัด กรุงเทพมหานคร	โทรศัพท์	

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากัน ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้รับจำนอง ตกลง ปล่อยจำนอง ห้องชุด ตามที่กล่าวข้างบนนี้แก่ บริษัท ศรีทวีชัย คอมเพล็กซ์ คอมมิวนิตีเมียนเป็นเงิน บาท ()

ข้อ ๒. ผู้จำนอง ตกลง ปล่อยจำนอง ห้องชุด ตามที่กล่าวในข้อ ๑ จาก ธนาคารกรุงเทพ จำกัด

ข้อ ๓. การปล่อยจำนองของชุดนี้ปล่อยจำนองตามสัญญาฉบับนี้ลงวันที่ 28 มิถุนายน 2528



หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร

วันที่ ๒๗ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๓๑

หนังสือสำคัญฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนนิติบุคคล
อาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ทะเบียนเลขที่ ๔/๒๕๓๑
เมื่อวันที่ ๒๗ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๓๑ โดยมีรายการดังนี้

- ๑. ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด " กรีนทรีคอมเพลกซ์ "
- ๒. มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ของอาคารชุด และให้มีอำนาจ
กระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามข้อบังคับและตามมติของเจ้าของรวม
ภายใต้บังคับของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. ที่ตั้งสำนักงานอยู่ที่ บ้านเลขที่ ๑๒ หมู่ที่ -
ถนน สีลม ตรอก / ซอย - ตำบล / แขวง สีลม
อำเภอ / เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ ๒๕๕ ๕๖๕ - ๖

(ลงชื่อ) พนักงานเจ้าหน้าที่
(ตรา)
ตำแหน่ง อธิบดีกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร