

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

APPRAISAL REPORT

- ชื่อลูกค้า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี
- ทรัพย์สิน : ทรัพย์สินส่วนที่ 1
1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โรงแรม ตริณีดี สีลม
- ทรัพย์สินส่วนที่ 2
2. อาคารชุดพาณิชย์กรรม จำนวน 2 ยูนิต
- ที่ตั้ง : ทรัพย์สินส่วนที่ 1
1. โรงแรม ตริณีดี สีลม ตั้งอยู่เลขที่ 150 ซอยนราธิวาสราช
นครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขต
บางรัก กรุงเทพมหานคร
- ทรัพย์สินส่วนที่ 2
2. ห้องชุดพาณิชย์กรรม ตั้งอยู่เลขที่ 425/128 ชั้นใต้ดิน และ
เลขที่ 425/129 ชั้นที่ 1 อาคารชุด ตริณีดี คอมเพล็กซ์ ซอย
นราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์
แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

เลขที่รายงาน : REA/GL-1171/65-1

เสนอต่อ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

จัดทำโดย



บริษัท เรียล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด

Real Estate Appraisal Co., Ltd.

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

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

E-Mail : real_estate_appraisal@hotmail.com

สารบัญ

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

สารบัญ (ต่อ)

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

ภาคผนวก (Appendix)

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

ลับเฉพาะ

วันที่ 7 ธันวาคม พ.ศ. 2565



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

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (REA/GL-1171/65-1)

เรียน กรรมการผู้จัดการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

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

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



บริษัท เรียล เอสเตท แอปพรaisal จำกัด

Professional Valuation-Real Estate
Machinery, Consultant & Financial

วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด" (Market Value)
วิธีการประเมิน	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Approach) และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
วันที่ประเมินมูลค่า	17 สิงหาคม พ.ศ. 2565
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน	483,000,000.- บาท (สี่ร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)

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

บริษัท เรียล เอสเตท แอปพรaisal จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวกนกพร เห็นพร้อม)

กรรมการผู้จัดการ

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การมอบหมาย

บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี ตามรายงานของบริษัทฯเลขที่ REA/GL-1171/65-1 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2565

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยมีวัตถุประสงค์การประเมินมูลค่า เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

โดยมีบุคคลผู้ที่เกี่ยวข้องในการใช้รายงานนี้ได้แก่

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

การนำรายงานนี้ไปใช้ประโยชน์ จำกัดตามวัตถุประสงค์และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น ไม่อาจใช้ได้กับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ใช้ประโยชน์รายอื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด ได้ทำการสำรวจ และประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2565

1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี โดยมีรายละเอียดดังนี้.-

- ❖ **ทรัพย์สินส่วนที่ 1** เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย
 - **ที่ดิน** โฉนดเลขที่ 3147 และ 43104 รวม 2 ฉบับ (ต่อเนื่องกัน) มีเนื้อที่ดินรวมทั้งหมด 2 งาน 94.6 ตารางวา (294.6 ตารางวา)
 - **สิ่งปลูกสร้าง** อาคาร ตริณีดี สีส้ม สูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน มีพื้นที่ใช้สอยรวม ประมาณ 5,930.0 ตารางเมตร
- ❖ **ทรัพย์สินส่วนที่ 2** เป็นห้องชุดพาณิชย์กรรม ประกอบด้วย
 - ห้องชุดเลขที่ 425/128 และ 425/129 มีพื้นที่รวม 675.89 ตารางเมตร

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

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

โดยมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

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

2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

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

2.3 ทางเข้าออกตามกฎหมาย

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

2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม

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

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน และห้องชุด

3.1 เอกสารสิทธิ์

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

❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 1

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

หมายเหตุ ณ ปัจจุบัน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตริเน็ต ได้มีการเปลี่ยนแปลงชื่อเป็น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต ตั้งแต่วันที่ 11 กรกฎาคม พ.ศ. 2556

สิทธิตามกฎหมาย กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

ภาระผูกพันการจำนอง ไม่มี

ภาระผูกพันอื่น ๆ ไม่มี

ค่าพิกัดทางภูมิศาสตร์ LAT : 13.7245364, LONG : 100.530890

❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 2

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

หมายเหตุ ห้องชุดทั้ง 2 ห้องข้างต้น มีผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตริเน็ต ปัจจุบันได้มีการเปลี่ยนแปลงชื่อเป็น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต ตั้งแต่วันที่ 11 กรกฎาคม พ.ศ. 2556

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

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

3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับที่ดินแปลงข้างต้นเป็นการประเมินแบบรายแปลงจากการตรวจสอบพบว่ามีรายละเอียดดังนี้ :-

❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 1

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

❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 2

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

หมายเหตุ การคำนวณราคาทุนทรัพย์ดังกล่าว เป็นการประมาณราคาในเบื้องต้นเท่านั้น อย่างไรก็ตาม เพื่อความถูกต้อง ชัดเจน ดังนั้น เห็นควรตรวจสอบราคาทุนทรัพย์ เพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมอย่างเป็นทางการกับสำนักงานที่ดินอีกครั้งหนึ่ง

3.3 การสำรวจที่ดิน

ในการสำรวจสถานที่ตั้งของที่ดินครั้งนี้ สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดินได้โดยตรวจสอบจาก

- ได้สำรวจที่ดินแล้วไม่พบหมุดหลักเขต
- ระวังแผนที่ เลขที่ 5136 III 6416-4, 8
- สำรวจโดยใช้แผนที่ตั้งที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นแนวอ้างอิงเพื่อหาตำแหน่งที่ดิน และมีผู้นำชี้สำรวจ ได้แก่ คุณเกรียงศักดิ์ ไทศ์พิท 089-969-3014 เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโดยเป็น เจ้าหน้าที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี ฟรินซิเพิล จำกัด

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวังที่ดินเอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินพร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจจริงวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดินและแนวเขตที่ดินและมิได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทดสอบดิน ตลอดจนวัตถุดิบที่มีที่อาจมี

3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 1

เนื้อที่ดินและรูปร่าง

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

สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์

สภาพภูมิศาสตร์	:	เป็นพื้นที่ราบ
ระดับพื้นผิวดิน	:	ได้รับการปรับถมแล้ว ระดับดินเสมอกันผ่านหน้าที่ดิน
การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน	:	เป็นที่ดินที่ได้รับการพัฒนาแล้ว ใช้ประโยชน์เป็นอาคารโรงแรม "ตรีนิดี สีลม" สูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน

อาณาเขตติดต่อ

ทิศ	ระยะทางประมาณ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	22.50 เมตร	เลขที่ดิน 543 และ 455
ทิศใต้	20.00 เมตร	นราธิวาสราชนครินทร์ ซอย 3 (ซอยพิพัฒน์ 2)
ทิศตะวันออก	54.50 เมตร	เลขที่ดิน 74
ทิศตะวันตก	56.50 เมตร	เลขที่ดิน 455 (ถนนโครงการตรีนิติ คอมเพล็กซ์)

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบ ดังนี้

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

3.5 ระบบสาธารณูปโภค

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

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้างรวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนาบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

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

4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ส่วนของโรงแรม (ทรัพย์สินส่วนที่ 1)

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

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

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน

- ไม่มีแบบแปลนอาคารจัดให้ ผู้ประเมินได้วัดระยะอาคารและร่างขึ้นเป็นเพียงระยะโดยประมาณเท่านั้น
- เป็นตามแบบแปลนอาคารตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว
- เป็นอาคารที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ หรืออยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง
- เป็นอาคารที่ยังไม่ทำการก่อสร้าง เป็นการประมาณการตามแบบแปลนการก่อสร้างเท่านั้น

การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

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

ส่วนของห้องชุด (ทรัพย์สินส่วนที่ 2)

ผังห้องชุดที่ใช้ประกอบในการประเมิน

- เป็นตามแบบแปลนตามผู้ว่าจ้างจัดให้, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้
- ไม่มีแบบแปลนอาคารจัดให้ ผู้ประเมินยึดถือตามผังกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นเกณฑ์เท่านั้น

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว
- เป็นอาคารที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ หรืออยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง
- เป็นอาคารที่ยังไม่ทำการก่อสร้าง เป็นการประมาณการตามแบบแปลนการก่อสร้างเท่านั้น

การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

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

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการตรวจสอบอาคาร

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่า โดยมีเงื่อนไขและข้อจำกัดในการสำรวจและตรวจสอบอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ บนที่ดิน กล่าวคือ

- ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การหลุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว
- ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาต ก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
- ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

(ผังที่ตั้งอาคารแต่ละหลัง และภาพถ่ายอาคาร ได้แสดงไว้ในภาคผนวก)

4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 1 (ส่วนของโรงแรม)

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

รายการ	:	อาคาร ตรีนิตี้ สีส้ม 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 หลัง
รายละเอียดทั่วไป		
ลักษณะอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
จำนวนชั้น	:	สูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน
ขนาดอาคาร	:	19.00 x 51.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	:	5,930.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	:	ชั้นใต้ดิน : ที่จอดรถ และห้องเครื่อง ชั้น 1 : ร้านอาหาร และร้านกาแฟ ชั้น 2-6 : ห้องพัก, โถงทางเดิน และโถงลิฟท์ จำนวนห้องพักที่ขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรม 83 ห้อง (รวม ห้องพักที่เชื่อมถึงกัน – Connecting Room) จากการสอบถาม ณ วันสำรวจ แบ่งเป็นห้องขาย จำนวน 104 ห้อง (แยกห้อง Connecting Room ออกจากกัน)
รูปแบบอาคาร		
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ปานกลาง
รูปแบบสถาปัตยกรรม	:	ปานกลาง
อายุอาคารประมาณ	:	31 ปี
สภาพอาคาร	:	ดี
การดูแล บำรุงรักษา	:	ดี
โครงสร้างและวัสดุอาคาร		
โครงสร้างอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคาและวัสดุผนังหลังคา	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก (ดาดฟ้า) และโครงเหล็กมุงด้วยเมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	:	ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก ปูกระเบื้องหินแกรนิต, กระเบื้องเคลือบ, ไม้ลามิเนต และพรม
ผนังและวัสดุผิว	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี บางส่วนบุด้วยกระเบื้องเคลือบ

รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

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

งานระบบในอาคาร

ภายในอาคารประกอบด้วย งานระบบต่างๆ ได้ดังนี้-

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

❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 2 (ส่วนของห้องชุด)

รายละเอียดของห้องชุดที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในอาคารชุดซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ : อาคารชุด ตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร : คอนกรีตเสริมเหล็ก

จำนวนชั้น : สูง 2 ชั้น

โครงสร้างอาคาร : คอนกรีตเสริมเหล็ก

พื้นที่รวมประมาณ : N/A

คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง : ปานกลาง

รูปแบบสถาปัตยกรรม : ปานกลาง

อายุอาคารประมาณ : 31 ปี

สภาพอาคาร : ดี

การดูแล บำรุงรักษา : ดี

งานระบบในอาคารชุด

ภายในอาคารประกอบด้วย งานระบบต่างๆ ได้ดังนี้-

ระบบไฟฟ้า : มี

ระบบสุขาภิบาล : มี

ระบบปรับอากาศ : มี

ระบบป้องกันอัคคีภัย : มี

ระบบรักษาความปลอดภัย : มี

ระบบลิฟท์ : ไม่มี

ระบบบันไดเลื่อน : ไม่มี

ระบบโทรศัพท์ : มี

รายละเอียดของห้องชุดที่ประเมินมูลค่า (ต่อ)

รายละเอียดของห้องชุดที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	:	ห้องชุดที่ประเมินมูลค่า
รายละเอียดทั่วไป		
ห้องชุด	:	ห้องชุดพาณิชยกรรม จำนวน 2 ชั้น
พื้นที่ห้องชุด	:	1. ห้องชุดเลขที่ 425/28 พื้นที่ 342.81 ตารางเมตร (ชั้นใต้ดิน) 2. ห้องชุดเลขที่ 425/29 พื้นที่ 333.08 ตารางเมตร (ชั้น 1)
พื้นที่รวมประมาณ	:	675.89 ตารางเมตร (รวม 2 ห้องชุด)
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	:	ใช้เป็นพื้นที่ให้เช่า สำหรับพาณิชยกรรม (ร้านค้าปลีก)
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ปานกลาง
สภาพห้องชุด	:	ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	:	ดี
วัสดุภายในห้องชุด		
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก ปูกระเบื้องเคลือบ
ผนังและวัสดุฉนวน	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี และยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี
ฝ้าเพดาน	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ประตู	:	บานเหล็กมีฉนวน และบานกระจกกรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม
พื้นและผนังห้องน้ำ	:	ปูกระเบื้องเคลือบ ปูกระเบื้องเคลือบ
สุขภัณฑ์	:	ชักโครกแบบนั่งราบ, โถปัสสาวะชาย, อ่างล้างหน้า, กระจกเงา และอุปกรณ์อื่นๆตามมาตรฐาน
เครื่องปรับอากาศ	:	ระบบ Cooling Tower
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	:	เป็นห้องชุดพาณิชยกรรม เป็นพื้นที่ให้เช่า
หมายเหตุ	:	-

5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

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



5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองของสำนักงานเขตบางรัก การขออนุญาตปลูกสร้าง / ดัดแปลง / รื้อถอนอาคาร จะต้องยื่นขอใบอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

5.3 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินไม่อยู่ในแนวสำรวจเพื่อการเวนคืนของทางราชการ

5.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ

แนวสายไฟฟ้าแรงสูง : ไม่มี
 การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นโดยการจดทะเบียนจำยอม : ไม่มี
 การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ : ไม่มี
 การรอนสิทธิอื่น ๆ : ไม่มี

การตรวจการรอนสิทธิต่าง ๆ ผู้ประเมินจะรายงานให้ทราบตามที่ปรากฏและสามารถตรวจสอบได้เท่านั้นบริเวณเนื้อที่ดินที่ถูกรอนสิทธินั้น ผู้ประเมินอาจประเมินหรือไม่ประเมินมูลค่าให้ก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจ สมมติฐาน และเงื่อนไขในการประเมิน โดยจะรายงานให้ทราบในรายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่า

5.5 กฎหมายอื่นๆ

ไม่มี

5.6 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

ไม่มี

6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่าง ๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

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

6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

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

6.3 ความเห็นหรือข้อสังเกตพิเศษ

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด มีสมมติฐานเพิ่มเติม และสมมติฐานพิเศษอื่นๆ เกี่ยวกับการระบาดของไวรัสโคโรนา (COVID-19) ดังนี้-

เนื่องด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งประกาศโดยองค์การอนามัยโลกในฐานะ "โรคระบาดทั่วโลก" ในวันที่ 11 มีนาคม 2563 ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจทั่วโลก รวมถึงประเทศไทย อย่างไรก็ตาม สถานการณ์ในปัจจุบันเป็นภาวะตลาดที่เริ่มปรับตัวดีขึ้น เนื่องจากการผ่อนคลายมาตรการการควบคุมของรัฐ แต่ยังคงไม่เสถียร เนื่องจากปัจจัยที่อยู่เหนือการควบคุม โดยยังไม่สามารถคาดการณ์การแพร่ระบาดดังกล่าวว่าจะยุติเป็นระยะเวลาสั้นเท่าใด ซึ่งการตั้งสมมติฐานต่างๆ ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เป็นการประมาณการตามข้อมูลเท่าที่รับรู้ได้ในปัจจุบัน ณ วันที่ประเมินมูลค่าเท่านั้น ซึ่งข้อเท็จจริงต่างๆ ที่เกิดขึ้นในอนาคตอาจจะแตกต่างจากสมมติฐานที่คาดการณ์ไว้ในรายงานฉบับนี้ ซึ่งหากสถานการณ์ดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงไปจากสมมติฐานในรายงานฉบับนี้ อาจทำให้มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้เปลี่ยนแปลงไป ดังนั้นผู้ใช้รายงานพึงใช้ความระมัดระวังอย่างสูงในการนำมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินไว้ในรายงานฉบับนี้ไปใช้ 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 และช่วงต่างชาติก็มีอัตราการลดลง 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

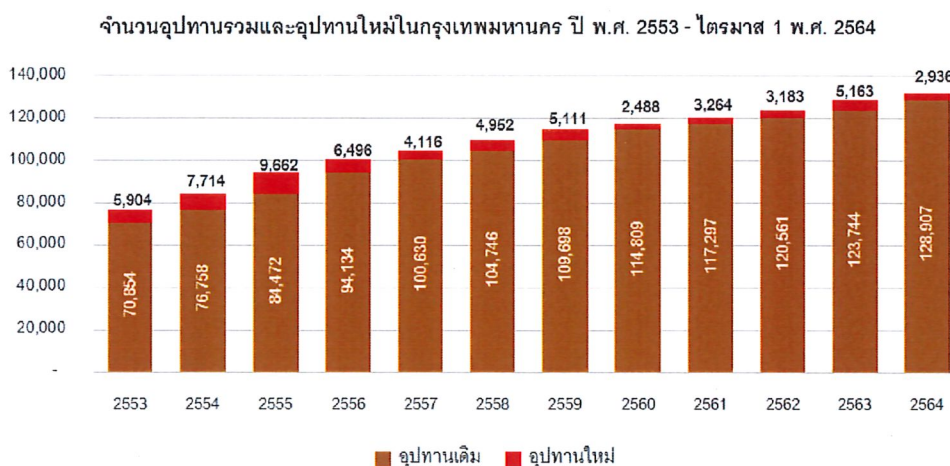
ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ (การท่องเที่ยว)

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



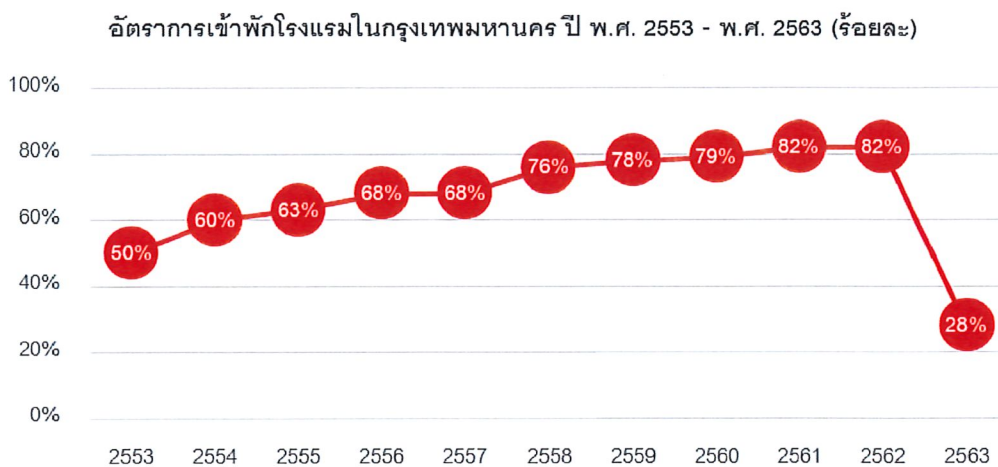
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

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



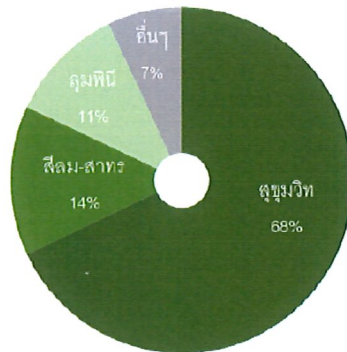
ที่มา: สำนักงานปลัดกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ปัจจัยในการขับเคลื่อนอุปสงค์และแนวโน้มในอนาคต

ประเทศไทยยังเป็นจุดหมายปลายทางของการท่องเที่ยวที่ชาวต่างชาติให้ความนิยม สืบเนื่องได้จากอัตราการเร่งของอุปทาน และอุปสงค์ในช่วงก่อนวิกฤตโควิด-19 นั้นเติบโตใกล้เคียงกันที่ร้อยละ 6 แม้ว่าอัตราการเข้าพักจะลดลงในช่วงวิกฤตโควิด-19 แต่หากสถานการณ์เริ่มคลี่คลายจากการกระจายวัคซีนได้ทั่วถึงแล้ว เชื่อว่านักท่องเที่ยวจะทยอยเดินทางกลับเข้ามาในประเทศและอัตราการเข้าพักโรงแรมจะเพิ่มขึ้นกลับคืนสู่ระดับก่อนเกิดวิกฤตได้ภายในปี 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

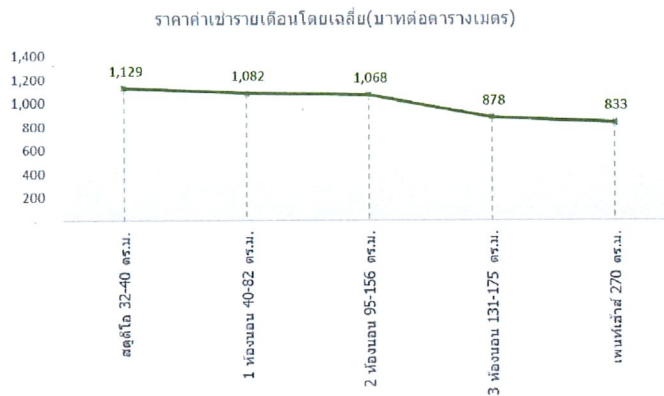
ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่ใกล้เคียงส่วนใหญ่มักจะได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม จึงสามารถให้บริการห้องพักได้ทั้งรูปแบบโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์รายเดือน ในสถานการณ์ปกติห้องพักรายเดือนมีจำนวนประมาณ 2,000 ห้อง โดยในช่วงปี พ.ศ.2563-2564 เป็นช่วงที่มีอัตราการเข้าพักลดลงมาก ทำให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่พร้อมปรับตัวโดยนำห้องรายวันมาเปลี่ยนเป็นรายเดือนได้ตามความต้องการของลูกค้า 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 (Expatriate)

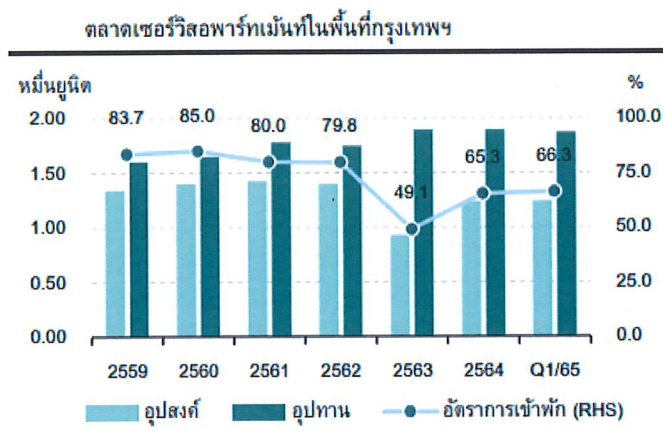
ราคาค่าเช่าในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง

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



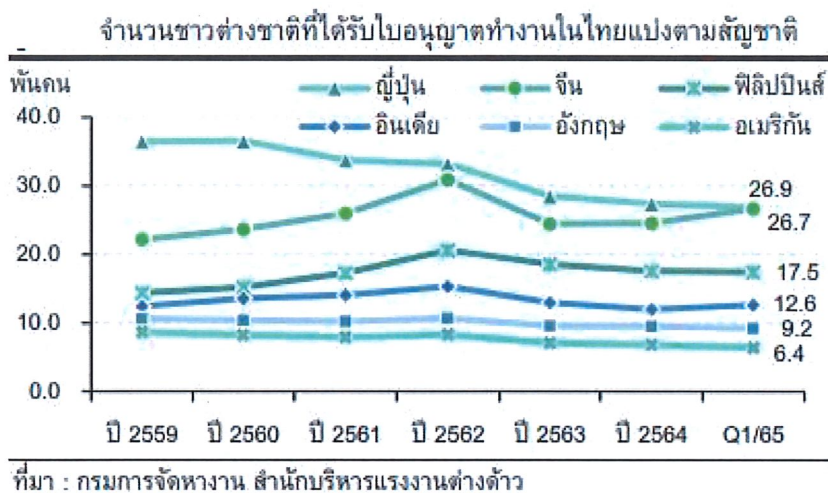
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

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



ที่มา : CBRE

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

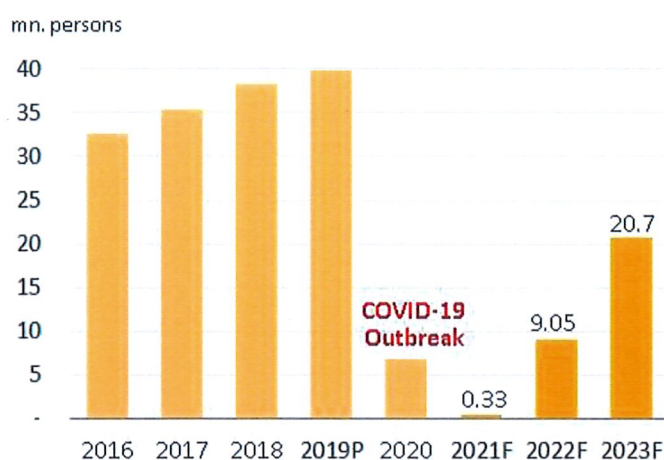


- ตลาดพื้นที่ค้าปลีก

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 ก่อให้เกิดอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกให้มีทิศทางปรับลดลง แม้ว่าภาครัฐจะออกมาตรึงกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านการใช้จ่ายของครัวเรือน ส่งผลดีต่อร้านค้าในโครงการพื้นที่ค้าปลีก แต่การฟื้นตัวของดีมานด์ยังคงจำกัดเฉพาะกำลังซื้อในประเทศเท่านั้น อาจไม่เพียงพอต่อการฟื้นตัวของธุรกิจพื้นที่ค้าปลีก เนื่องจากธุรกิจยังต้องพึ่งพิงดีมานด์จากกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะช่วยกระตุ้นยอดขายของผู้เช่าพื้นที่ค้าปลีกเพื่อให้ธุรกิจกลับมาฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่ง

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

International Tourist Arrivals

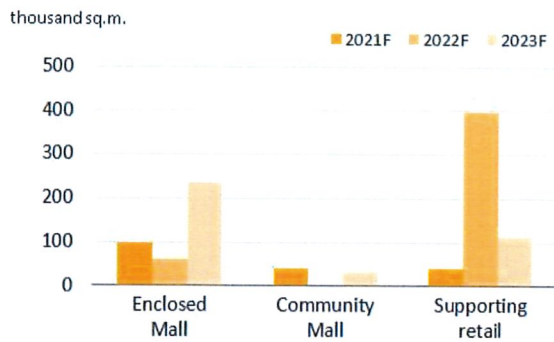


Sources: MOTS, Krungsri Research's forecast

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

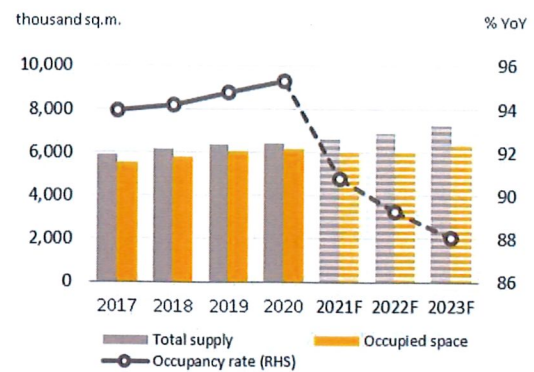
โดยสรุป ความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกมีแนวโน้มหดตัวเฉลี่ย 2.2% ในปี 2564 ก่อนเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 2.3-4.0% ต่อปีในปี 2565-2566 ขณะที่ผู้ประกอบการยังคงมีแผนเปิดโครงการพื้นที่ค้าปลีกใหม่อย่างต่อเนื่องในระยะ 3 ปีข้างหน้า โดยรวมกว่า 1 ล้านตารางเมตร ได้แก่ เซ็นทรัล วิลเลจ (เฟส 2) เทอมนอล 21 พระราม 3 สไมล์ สแควร์ ดี 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



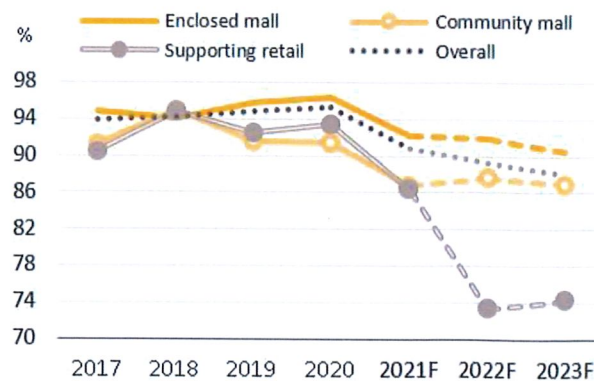
Source: CBRE Research, Krungsri Research

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 ทั้งนี้ให้ถือได้ว่าเป็นราคาที่สามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือภาษีใดๆ

8.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด มีเงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานโดยไม่มีเงื่อนไขและข้อจำกัดพิเศษอื่น และไม่ได้รับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษอื่นๆจากผู้ว่าจ้าง

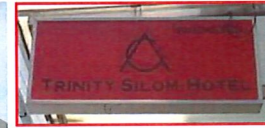
8.3 สมมติฐานเพิ่มเติม /สมมติฐานพิเศษในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม และสมมติฐานพิเศษอื่นๆ

8.4 วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด ได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และสมมติฐานเพิ่มเติมสมมติฐานพิเศษหรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน เพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับการว่าจ้าง อันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นทางการและเป็นระบบและสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด โดยในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีตรวจสอบความถูกต้องของผลสรุป

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2



ทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารโรงแรม "โกลด์ ตรินิตี้ ซีลอม"



ทรัพย์สินส่วนที่ 2 ห้างชุดพาดนิชยกรรม ชั้นใต้ดิน และชั้นที่ 1 "อาคารตรินิตี้ มอลล์ 1"

❖ การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ส่วนที่ 1

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดิน

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจข้อมูลทางตลาดในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ข้อมูลที่มีการเสนอซื้อ เสนอขาย และได้จากการสอบถามผู้อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียง สามารถสรุปผลข้อมูลตลาด ที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2
ภาพถ่าย		
ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดซอยไม่มีชื่อ แยกซอยพิพัฒนา	ติดซอยสีลม 11 แยกถนนสีลม
ค่าพิกัดภูมิศาสตร์	LAT. 13.725260, LONG. 100.531027	LAT. 13.724249, LONG. 100.525289
ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า	ห่างสถานีรถไฟฟ้า BTS ชองนนทบุรี ประมาณ 400 เมตร	ห่างสถานีรถไฟฟ้า BTS ชองนนทบุรี 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	ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า BTS ช่องนนทรี ประมาณ 500 เมตร	ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า ช่องนนทรี ประมาณ 750 เมตร
สภาพแวดล้อม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม
เนื้อที่ดิน	0-3-48.0 ไร่ (348.0 ตารางวา)	0-2-98.0 ไร่ (298.0 ตารางวา)
สภาพที่ดิน	ปรับถมแล้ว	ปรับถมแล้ว
ระดับดิน	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

ตารางการวิเคราะห์หามูลค่า (ที่ดิน)

การวิเคราะห์หามูลค่าโดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score)					
การประเมินมูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลด้วยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (WQS)					
รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ใช้วิเคราะห์			ทรัพย์สิน	
	ข้อมูลเปรียบเทียบที่	(1)	(2)		(3)
ประเภท	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดิน+สิ่งปลูกสร้าง	
เนื้อที่ (ตารางวา)	100.0	230.0	348.0	294.6	
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	8
สภาพแวดล้อม	15%	7	7	8	8
ขนาดที่ดิน	15%	7	7	8	8
หน้ากว้าง	10%	6	6	7	7
รูปแปลง	5%	7	7	7	7
สภาพที่ดิน	5%	7	7	7	7
ถนนผ่านหน้าที่ดิน	10%	6	6	8	8
ระบบสาธารณูปโภค	10%	7	7	7	7
ศักยภาพการพัฒนา	15%	6	6	8	8
Total Score	100%	6.65	6.65	7.70	7.70
Adjust Ratio	????	1.15789	1.15789	1.00000	1.00000
Indicated price	????	868,421	868,421	900,000	????
Comparable (%)	????	0.93%	0.93%	98.13%	100.00%
ราคาหลังเปรียบเทียบ (บาท)	????	8,116.08	8,116.08	883,177.15	899,409.32
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (พิเศษ)					900,000.00

หมายเหตุ : ตัวเลขตารางเป็นการคำนวณและพิเศษโดยโปรแกรม EXCEL

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

• การประเมินมูลค่า โดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

- การประเมินมูลค่าที่ดิน

เนื้อที่ดินรวม 0 ไร่ 2 งาน 94.6 ตารางวา (294.60 ตารางวา)

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

- การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียด	พื้นที่ (ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างใหม่ (บาท/ตร.ม.)	ราคาต้นทุนทด แทนใหม่ (บาท)	อายุ (ปี)	ค่าเสื่อมราคา			ราคาหลังหัก ค่าเสื่อม (บาท)
					ปีละ	รวม	เป็นเงิน	
อาคารโรงแรมสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน								
- พื้นที่ใช้สอย	5,930.00	20,000	118,600,000	31	1.7%	52%	61,672,000	56,928,000
- ค่าตกแต่ง และเฟอร์นิเจอร์	4,970.00	22,000	109,340,000	9	5.0%	45%	49,203,000	60,137,000
รวม	10,900.00		227,940,000		รวมมูลค่าอาคาร			117,065,000

หมายเหตุ : - ราคาค่าก่อสร้าง และค่าเสื่อมราคาทางบริษัทฯ อ้างอิงจากราคามาตรฐานค่าก่อสร้างอาคารของสมาคม

ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2563-2564 และจากฐานข้อมูลจากภายในบริษัทฯ เป็นเกณฑ์

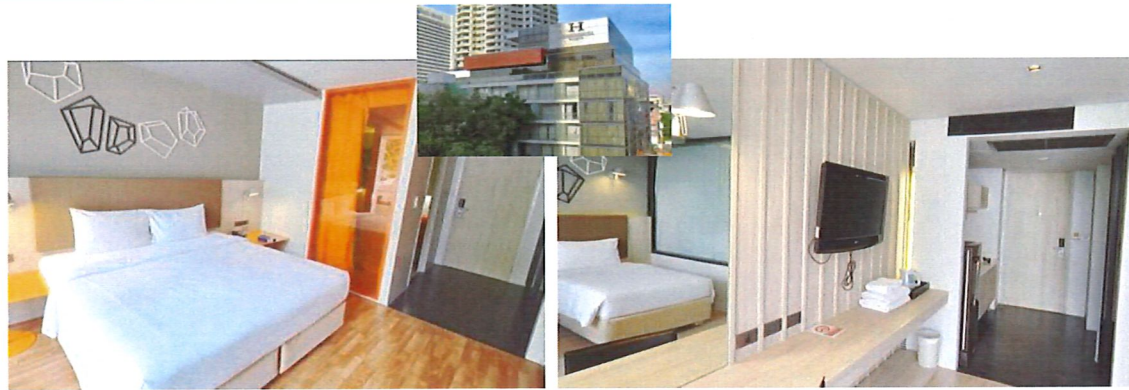
สรุป จากการประเมินโดย "วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)" สามารถสรุปผลมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินดังนี้ :-

- ที่ดิน	เป็นเงิน	265,140,000.- บาท
- อาคารสิ่งปลูกสร้าง	เป็นเงิน	117,065,000.- บาท
รวมมูลค่าที่ดินและอาคาร	เป็นเงิน	382,205,000.- บาท
	พิเศษ	382,200,000.- บาท
	(สามร้อยแปดสิบล้านสองแสนบาทถ้วน)	

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

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - โรงแรม

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 5
ชื่อโครงการ	The Heritage Hotel Bangkok



ที่ตั้ง	เลขที่ 198 ซ.นราธิวาสราชนครินทร์ 3, ถ.นราธิวาสราชนครินทร์, เขตบางรัก, กรุงเทพมหานคร
ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า	ใกล้สถานีรถไฟฟ้า นนทบุรี ประมาณ 60 เมตร
จำนวนห้องพัก	N/A
สิ่งอำนวยความสะดวก	สระว่ายน้ำ / ฟิตเนส / ร้านอาหาร / อินเทอร์เน็ต
แหล่งข้อมูล	โทร. 02-235 2888
ที่มา	www.agoda.com

อัตราค่าห้องพัก

Room Type	Room Size (Sq.m.)	No. of Room	(Baht/Room/Night)
Comfort Double Room	32.0	N/A	959
Double Or Twin Comfort	32.0	N/A	1,031
Premier Double or Twin Room	35.0	N/A	1,152
Comfort Twin Room	32.0	N/A	1,426
Average Room Rate			1,142

หมายเหตุ ราคานี้ไม่รวมค่าบริการ 10% และภาษีมูลค่าเพิ่ม 7%

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - โรงแรม (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 6
ชื่อโครงการ	I Residence Hotel Silom



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

อัตราค่าห้องพัก

Room Type	Room Size (Sq.m.)	No. of Room	Average Room Rate (Baht/Room/Night)
Deluxe Room	25.0	N/A	899
Grand Deluxe Room	34.0	N/A	N/A
Premier Deluxe	34.0	N/A	1,244
Executive Deluxe Room	38.0	N/A	N/A
Junior Suite	36.0	N/A	N/A
Average Room Rate			1,072

หมายเหตุ ราคานี้ไม่รวมค่าบริการ 10% และภาษีมูลค่าเพิ่ม 7%

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - โรงแรม (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 7
ชื่อโครงการ	Furamaxclusive Hotel sathorn



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

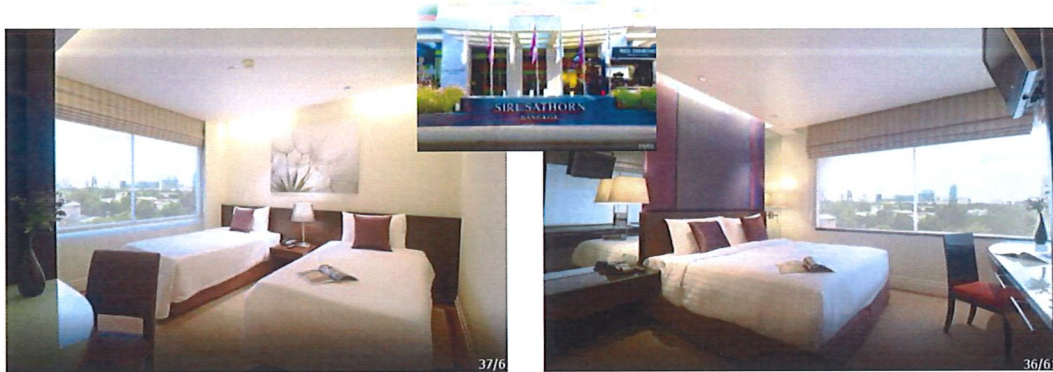
อัตราค่าห้องพัก

Room Type	Room Size (Sq.m.)	No. of Room	Average Room Rate (Baht/Room/Night)
Deluxe Room	32.0-36.0	N/A	1,036
Premier Room	40.0	N/A	1,142
Executive Suite	65.0-75.0	N/A	1,879
Average Room Rate			1,352

หมายเหตุ ราคานี้ไม่รวมค่าบริการ 10% และภาษีมูลค่าเพิ่ม 7%

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - โรงแรม (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 8
ชื่อโครงการ	Siri Sathorn Bangkok Hotel





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

อัตราค่าห้องพัก

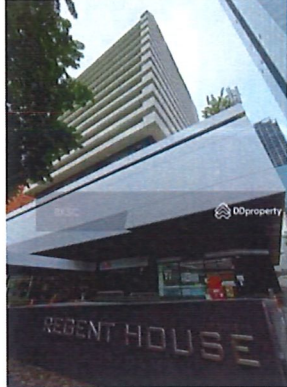

Room Type	Room Size (Sq.m.)	No. of Room	(Baht/Room/Night)
Superior Room	35.0	N/A	1,163
Junior Suite Double Room	40.0	N/A	1,393
Deluxe One-Bedroom Suite	55.0	N/A	1,372
Classic Suite Room	55.0	N/A	1,582
Executive Suite	60.0	N/A	1,789
Average Room Rate			1,460

หมายเหตุ ราคานี้ไม่รวมค่าบริการ 10% ภาษีมูลค่าเพิ่ม 7% และอาหารเช้า

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (พื้นที่ - พาณิชยกรรม)

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 9	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 10
ภาพถ่าย		
ประเภท	ห้องชุดพาณิชยกรรม	ห้องชุดพาณิชยกรรม
ที่ตั้ง	ห้องเลขที่ 130/168 อาคารไพบยทก 1 ถนนราชปรารภ	ห้องเลขที่ 222/189 อาคารไพบยทก 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 โฉมใหม่ 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)

โรงแรม ตรินิตี้ ซีลอม (Trinity Silom)

ตารางการวิเคราะห์หามูลค่า (ค่าเช่าเฉลี่ย)

การวิเคราะห์หามูลค่าโดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score)					
การประเมินมูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลด้วยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (WQS)					
รายละเอียด ข้อมูลเปรียบเทียบที่	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ใช้วิเคราะห์			ทรัพย์สิน	
	(5)	(6)	(7)		
ประเภท	ห้องพัก	ห้องพัก	ห้องพัก	ห้องพัก	
พื้นที่ห้องพักเฉลี่ย (ตารางเมตร)	32.0-35.0	25.0-34.0	32.0-75.0	22.0-36.0	
ราคาเสนอเช่าเฉลี่ย (บาท/ห้อง/วัน)	1,142	1,072	1,352	????	
ราคาต่อรองเบื้องต้นเฉลี่ย (%)	5%	5%	5%	????	
ราคาคาดว่าน่าจะปล่อยเช่าได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/วัน)	1,085	1,018	1,285	????	
ปัจจัยต่างๆที่ใช้ในการวิเคราะห์	น้ำหนัก	(5)	(6)	(7)	ทรัพย์สิน
ทำเลที่ตั้ง	15%	8	8	8	8
สภาพแวดล้อม	10%	8	8	8	8
ชื่อเสียงโครงการ	10%	7	7	8	7
สภาพโครงการ	10%	7	7	8	7
พื้นที่ใช้สอย	15%	8	7	8	7
การตกแต่ง	10%	7	7	7	7
สภาพอาคาร	10%	6	7	8	7
ระบบสาธารณูปโภค	10%	7	7	7	7
สิ่งอำนวยความสะดวก	10%	7	7	7	7
Total Score	100%	7.30	7.25	7.70	7.25
Adjust Ratio	????	0.99315	1.00000	0.94156	1.00000
Indicated price	????	1,077	1,018	1,210	????
Comparable (%)	????	16.36%	81.82%	1.82%	100.00%
ราคาหลังเปรียบเทียบ (บาท)	????	176.31	832.85	21.99	1,031.15
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (พิเศษ)					1,000.00

หมายเหตุ : ตัวเลขตารางเป็นการคำนวณและพิเศษโดยโปรแกรม EXCEL

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

ตารางการวิเคราะห์หามูลค่า (ค่าเช่าเฉลี่ย) - พื้นที่พาณิชย์กรรม (โรงแรม)

การวิเคราะห์หามูลค่าโดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score)					
การประเมินมูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลด้วยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (WQS)					
รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ใช้วิเคราะห์			ทรัพย์สิน	
ข้อมูลเปรียบเทียบที่	(10)	(11)	(12)		
ประเภท	ห้องชุดพาณิชย์กรรม	ห้องชุดพาณิชย์กรรม	ห้องชุดพาณิชย์กรรม	ห้องชุดพาณิชย์กรรม	
เนื้อที่ (ตารางเมตร)	26.00	812.00	27.00	372.05	
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	20%	7	7	8	7
สภาพแวดล้อม	15%	6	7	8	7
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	5%	8	8	8	8
สิ่งอำนวยความสะดวก	5%	8	8	8	8
Total Score	100%	7.05	7.10	7.70	7.10
Adjust Ratio	????	1.00709	1.00000	0.92208	1.00000
Indicated price	????	756	800	1,106	????
Comparable (%)	????	0.00%	100.00%	0.00%	100.00%
ราคาหลังเปรียบเทียบ (บาท)	????	0.00	800.00	0.00	800.00
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (บาท/ตารางเมตร) (พิเศษ)					800.00

หมายเหตุ : ตัวเลขตารางเป็นการคำนวณและพิเศษโดยโปรแกรม EXCEL

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

สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

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

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

จำนวนห้องพักที่ขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรม 83 ห้อง (รวมห้องพักที่เชื่อมถึงกัน-Connecting Room) ณ วันสำรวจ แบ่งเป็นห้องชายได้ จำนวน 104 ห้อง (แยกห้อง Connecting Room ออกจากกัน)

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลที่ได้จากการสอบถาม จำนวนห้องพักที่มีการขายอยู่จริง และพิจารณาภายใต้เงื่อนไขว่าทรัพย์สินจะได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจการโรงแรมไปตลอดการประมาณการ

1.) รายได้

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

1.1 การประมาณการรายได้ห้องพัก (Average Room Rate)

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

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

- เฉลี่ยอัตราค่าเช่าห้องพัก 1,000 บาท/ห้อง/คืน สำหรับปีที่ 1 และ 2
- เฉลี่ยอัตราค่าเช่าห้องพัก 1,600 บาท/ห้อง/คืน สำหรับปีที่ 3 (สภาวะปกติ)

และปรับเพิ่มค่าเช่าที่ 10% ทุกๆ 3 ปี

หมายเหตุ สำหรับค่าเช่าห้องพักในปีที่ 1-2 เป็นค่าเช่าในสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา (COVID-19) ณ วันสำรวจสถานการณ์เริ่มปรับตัวดีขึ้น ทำให้มีนักท่องเที่ยวเพิ่มมากขึ้นจากเดิม และคาดการณ์ว่าสถานการณ์จะกลับสู่ภาวะปกติในปีที่ 3 ส่วนการพิจารณาปรับราคาเช่าเพิ่มนั้น ทางบริษัทฯพิจารณาปรับเพิ่มค่าเช่าที่ 10% ทุกๆ 3 ปี (หลังกลับสู่ภาวะปกติ) ซึ่งได้จากการสอบถามจากสัดส่วนการปรับเพิ่มในอดีตของโรงแรมที่มีลักษณะและองค์ประกอบต่างๆที่ใกล้เคียงทรัพย์สิน ทั้งนี้จะต้องพิจารณาองค์ประกอบอื่นๆ ด้วย เช่น คู่แข่งขันในบริเวณใกล้เคียง การตลาดของโรงแรม กำลังซื้อของนักท่องเที่ยวตลอดจนสภาวะเศรษฐกิจในประเทศ

1.2 การประมาณการรายได้พื้นที่พาณิชยกรรม (ชั้นที่ 1)

- จากข้อมูลเปรียบเทียบค่าเช่าพื้นที่พาณิชยกรรม (ข้อมูลที่ 10-12) พบว่ามีราคาเช่าตลาดอยู่ที่ 769-1,482 บาท/ตารางเมตร/เดือน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม เนื้อที่ การตกแต่ง สภาพห้องชุด และความพอใจของผู้ให้เช่าเป็นสำคัญ จากตรวจสอบพื้นที่ให้เช่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีราคาไม่เปลี่ยนแปลงจากเดิมมากนัก เนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่ได้ทำสัญญากับทางโครงการไว้แล้ว เมื่อพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆที่มีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่า และพิจารณาปรับเพิ่ม-ลดตามปัจจัยที่เหมาะสมแล้ว มีความเห็นว่าค่าเช่าของทรัพย์สินที่ประเมิน มีมูลค่าตลาดการเช่าที่เหมาะสม โดยการวิเคราะห์หามูลค่าตลาดค่าเช่าพื้นที่พาณิชยกรรม (โรงแรม) โดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score) มีรายละเอียดดังนี้-

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

หมายเหตุ - ข้อมูลพื้นที่เช่า อ้างอิงข้อมูลจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต

1.3 อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)

อัตราการเข้าพัก บริษัทฯพิจารณากำหนดไว้ปีที่ 1-2 เท่ากับ 30% และ 40% เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา (COVID-19) ณ วันสำรวจสถานการณ์เริ่มปรับตัวดีขึ้น และคาดการณ์ว่าสถานการณ์จะกลับสู่ภาวะปกติในปีที่ 3-5 เท่ากับ 70% โดยอ้างอิงจากผลการดำเนินงานและความสามารถของโรงแรมเอง ก่อนการระบาดของไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) และพิจารณาปรับเพิ่มขึ้นทุก ๆ 3 ปี ในปีที่ 6-8 เท่ากับ 75% และในปีที่ 9 เท่ากับ 80% จนตลอดอายุการประมาณการ (กำหนดให้ 1 ปี มีวันเฉลี่ย เท่ากับ 365 วัน)

อัตราการใช้พื้นที่ส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรม บริษัทฯพิจารณากำหนดไว้ปีที่ 1-3 เท่ากับ 60% เนื่องจากยังอยู่ในสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรน่า (COVID-19) และเท่ากับ 95% จนตลอดอายุการประมาณการ

1.4 รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทฯพิจารณากำหนดไว้ปีที่ 10% ของรายได้ค่าห้องพัก

1.5 รายได้อื่นๆ

บริษัทฯพิจารณากำหนดไว้ปีที่ 3% ของรายได้ค่าห้องพัก

2.) ต้นทุนการขาย

บริษัทฯพิจารณาเป็นต้นทุนการขายโดยตรง (Cost of goods sold) โดยเปรียบเทียบเป็น % ของรายได้ข้างต้น

2.1 ต้นทุนค่าใช้จ่ายห้องพัก

บริษัทฯประมาณการไว้ปีที่ 12% ของรายได้ค่าห้องพัก

2.2 ต้นทุนค่าใช้จ่ายอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทฯประมาณการไว้ปีที่ 40% ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

2.3 ต้นทุนค่าใช้จ่ายอื่นๆ

บริษัทฯประมาณการไว้ปีที่ 50% ของรายได้อื่นๆ

2.4 เงินเดือน และค่าจ้าง

ตามเกณฑ์การประกอบกิจการของโรงแรมต่างๆไป จะมีสัดส่วนของเงินและค่าจ้าง ประมาณ 10-20% ของรายได้ ทั้งนี้จะขึ้นอยู่กับระดับ / เกรดของที่พัก จำนวนห้องพัก การให้บริการ และนโยบายการบริการ เป็นต้น สำหรับโรงแรม "ตรีนิทสีลิม" ทางบริษัทฯพิจารณาใช้ที่ 10% ของรายได้รวม เป็นฐานรายจ่ายในปีที่ 1-3 เนื่องจากยังอยู่สถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรน่า (COVID-19) จากนั้นปรับเพิ่มจากฐานเดิมปีที่ 3 ทุก ๆ ปีในอัตราที่ 3%

2.5 ค่าพลังงาน

ได้แก่ ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า โดยบริษัทฯกำหนดให้ที่ 6.0% ของรายได้รวม

2.6 ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคาร

บริษัทฯ พิจารณากำหนดไว้ 2% ของรายรับรวม เพื่อเป็นการสำรองสำหรับการซ่อมแซม และปรับปรุงรักษาอาคารให้อยู่ในสภาพดีพร้อมให้บริการอยู่เสมอ

2.7 ค่าใช้จ่ายทางการตลาด

บริษัทฯ พิจารณากำหนดในอัตรา 3% ของรายรับรวม เพื่อการโฆษณา และประชาสัมพันธ์ให้เป็นที่รู้จักของนักท่องเที่ยว

2.8 ค่าสำรองเพื่อการซ่อมแซม และบำรุงรักษา (FF&E Reserve)

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

2.9 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax)

บริษัทฯ พิจารณาจากอัตราการคำนวณของทางราชการ เป็นเงินเท่ากับ 506,538 บาท (ปัดเศษ)

*** ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อ้างอิงจากอัตราการคำนวณของทางราชการ โดยใช้ลักษณะคงที่จากตัวบทกฎหมาย

2.10 ค่าประกันภัย (Insurance)

บริษัทฯ พิจารณาคิดที่ 117,527 บาทต่อปี คงที่จนถึงสิ้นปีที่ประมาณการ อ้างอิงจากเอกสารกรมธรรม์

3.) อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)

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

4.) อัตราคิดลด (Discount Rate)

เกณฑ์การกำหนดอัตราคิดลด เป็นเกณฑ์เดียวกับการพิจารณาทางการเงินของโครงการทั่วไป ส่วนใหญ่คิดมาจาก $\text{Discount Rate} = \text{Risk Free Rate} + \text{Risk Premium}$ โดยปัจจุบัน Risk Free Rate จะอยู่ประมาณ 2.52% ส่วน Premium จะขึ้นอยู่กับลักษณะของทรัพย์สิน ความสามารถในการสร้างรายได้ และปัจจัยอื่น ๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อ ประกอบกิจการโรงแรมจะอยู่ระหว่าง 6% - 10% ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าครั้งนี้จะอยู่ในช่วง 8.52% - 12.52% สำหรับในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ พิจารณาใช้ที่ 10% เพื่อให้สอดคล้องกับต้นทุนทางการเงินหรือผลตอบแทนที่จะได้รับในทางอื่น



DISCOUNT CASH FLOW ANALYSIS : โรงแรม " TRINITY SILOM "

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 (Hotel Rooms)	104 Rooms	บาท / ห้อง / คืน	1,000	1,000	1,600	1,600	1,600	1,760	1,760	1,760	1,936	1,936	1,936
รวมจำนวนห้องพักทั้งหมด (Total Hotel Rooms)	104 Rooms	บาท / ห้อง / คืน (เฉลี่ย)	1,000	1,000	1,600	1,600	1,600	1,760	1,760	1,760	1,936	1,936	1,936
รวมรายได้ค่าห้องพัก (Total Room Revenue)		บาท / ปี	37,960,000	37,960,000	60,736,000	60,736,000	60,736,000	66,809,600	66,809,600	66,809,600	73,490,560	73,490,560	73,490,560
อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)		5.0% ปรับเพิ่มทุก 3 ปี	30%	40%	60%	60%	60%	75%	75%	75%	80%	80%	80%
อัตราการเพิ่มของห้องพัก (Growth Rate)		10% ทุก 3 ปี											
ประมาณการรายได้พื้นที่พาณิชย์กรรม (ร้านค้า)													
รายได้พื้นที่ให้เช่าพาณิชย์กรรม (ตารางเมตร)			372.05	372.05	372.05	372.05	372.05	372.05	372.05	372.05	372.05	372.05	372.05
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)			800	800	800	880	880	880	968	968	968	1,065	1,065
อัตราการเช่า (Occupancy Rate)			60%	60%	60%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
อัตราการเพิ่มของค่าเช่า (Growth Rate)		10% ทุก 3 ปี											
รายได้ (Revenue) :													
		10%											
รายได้ค่าห้องพัก (Rooms Revenue)	75.9% ของรายรับรวม		11,388,000	15,184,000	36,441,600	36,441,600	36,441,600	50,107,200	50,107,200	50,107,200	58,792,448	58,792,448	58,792,448
รายได้ค่าอาหาร / เครื่องดื่ม (Food & Beverage)	10.0% ของรายรับรวม		1,138,800	1,518,400	3,644,160	3,644,160	3,644,160	5,010,720	5,010,720	5,010,720	5,879,245	5,879,245	5,879,245
รายได้จากแผนกอื่นๆ (MOD)	3.0% ของรายรับรวม		341,640	455,520	1,093,248	1,093,248	1,093,248	1,503,216	1,503,216	1,503,216	1,763,773	1,763,773	1,763,773
รายได้ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม (ร้านค้า)	14.3% ของรายรับรวม		2,143,008	2,143,008	2,143,008	3,732,406	3,732,406	3,732,406	4,105,646	4,105,646	4,105,646	4,516,211	4,516,211
รายรับรวม (Total Gross Revenue)			15,011,448	19,300,928	43,322,016	44,911,414	44,911,414	60,353,542	60,726,782	60,726,782	70,541,112	70,951,677	70,951,677
ต้นทุนการขาย (Cost of Sale) :													
ต้นทุนแผนกห้องพัก (Rooms)	12.0% ของรายรับรวม		1,366,560	1,822,080	4,372,992	4,372,992	4,372,992	6,012,864	6,012,864	6,012,864	7,055,094	7,055,094	7,055,094
ต้นทุนแผนกอาหารและเครื่องดื่ม (Food & Beverage)	40.0% ของรายรับรวม		455,520	607,360	1,457,664	1,457,664	1,457,664	2,004,288	2,004,288	2,004,288	2,351,698	2,351,698	2,351,698
ต้นทุนรายจ่ายจากแผนกอื่นๆ (MOD)	50.0% ของรายรับรวม		170,820	227,760	546,624	546,624	546,624	751,608	751,608	751,608	881,887	881,887	881,887
รวมต้นทุนการขาย (Total Cost of Sale)			1,992,900	2,657,200	6,377,280	6,377,280	6,377,280	8,768,760	8,768,760	8,768,760	10,288,678	10,288,678	10,288,678
ค่าใช้จ่ายต่างๆในการบริหาร :													
เงินเดือนและสวัสดิการ (Admin & Salary)	10.0% (ปรับเพิ่ม 3% ทุกปี เริ่มในปีที่ 4)		1,501,145	1,930,093	4,332,202	4,462,168	4,596,033	4,733,914	4,875,931	5,022,209	5,172,875	5,328,062	5,487,903
ค่าสาธารณูปโภค (Utility Expenses)	6.0% ของรายรับรวม		900,687	1,158,056	2,599,321	2,694,685	2,694,685	3,621,212	3,643,607	3,643,607	4,232,467	4,257,101	4,257,101
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย (Marketing Expenses)	3.0% ของรายรับรวม		450,343	579,028	1,299,660	1,347,342	1,347,342	1,810,606	1,821,803	1,821,803	2,116,233	2,128,550	2,128,550
ค่าซ่อมบำรุงรักษาอาคาร (Maintenance)	2.0% ของรายรับรวม		300,229	386,019	866,440	898,228	898,228	1,207,071	1,214,536	1,214,536	1,410,822	1,419,034	1,419,034
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building tax)	ตาม พรบ.ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		506,538	506,538	506,538	506,538	506,538	506,538	506,538	506,538	506,538	506,538	506,538
ค่าเบี้ยประกันภัย (Property Insurance)	อ้างอิงจากกรมธรรม์		117,527	117,527	117,527	117,527	117,527	117,527	117,527	117,527	117,527	117,527	117,527
ค่าสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (FF&E)	2.0% ของรายรับรวม		300,229	386,019	866,440	898,228	898,228	1,207,071	1,214,536	1,214,536	1,410,822	1,419,034	1,419,034
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร			4,076,698	5,063,279	10,588,129	10,924,717	11,058,582	13,203,939	13,394,478	13,540,756	14,967,285	15,175,845	15,335,687
รวมค่าใช้จ่าย			6,069,598	7,720,479	16,965,409	17,301,997	17,435,862	21,972,699	22,163,238	22,309,516	25,255,963	25,464,523	25,624,365
Net Operating Income			8,941,850	11,580,449	26,356,607	27,609,417	27,475,552	38,380,842	38,563,544	38,417,266	45,285,149	45,487,154	45,327,312
Reversion Value ปีที่ 11	8.0%										566,591,401		
Total Net Cash Flow			8,941,850	11,580,449	26,356,607	27,609,417	27,475,552	38,380,842	38,563,544	38,417,266	45,285,149	612,078,555	
NPV Discount Rate	10.0%		0.9091	0.8264	0.7513	0.6830	0.6209	0.5645	0.5132	0.4665	0.4241	0.3855	
Present Value			8,128,954	9,570,619	19,802,109	18,857,603	17,060,156	21,664,985	19,789,196	17,921,938	19,205,324	235,982,779	
มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมิน (Net Present Value)		387,983,664 บาท											
(บัดเศษ)		388,000,000 บาท											

Sensitivity Analysis			
Discount Rate	9%	10%	11%
Cap. Rate	NPV	NPV	NPV
7%	453,000,000	419,000,000	389,000,000
8%	418,000,000	388,000,000	360,000,000
9%	392,000,000	364,000,000	338,000,000

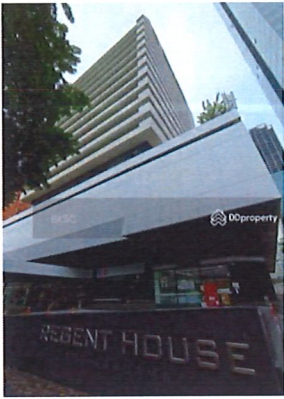

❖ การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ส่วนที่ 2

- การประเมินมูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (พื้นที่ - พาณิชยกรรม)

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 9	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 10
ภาพถ่าย		
ประเภท	ห้องชุดพาณิชยกรรม	ห้องชุดพาณิชยกรรม
ที่ตั้ง	ห้องเลขที่ 130/168 อาคารไพบยก 1 ถนนราชปรารภ	ห้องเลขที่ 222/189 อาคารไพบยก 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 โนโวเทล 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 คุณนิด
หมายเหตุ	ชั้น 3 (73.0 ตารางเมตร) @ 1,300 บาท/ตารางเมตร	ลดพิเศษช่วงโควิดจาก 45,000 บาท เหลือ 39,000 บาท

- การประเมินมูลค่า โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

ตารางการวิเคราะห์หามูลค่า - พื้นที่พาณิชย์กรรม

การวิเคราะห์หามูลค่าโดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score)					
การประเมินมูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลด้วยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (WQS)					
รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ใช้วิเคราะห์			ทรัพย์สิน	
ข้อมูลเปรียบเทียบที่	(9)	(10)	(13)		
ประเภท	ห้องชุดพาณิชย์กรรม	ห้องชุดพาณิชย์กรรม	ห้องชุดพาณิชย์กรรม	ห้องชุดพาณิชย์กรรม	
เนื้อที่ (ตารางเมตร)	28.87	26.00	17.39	675.89	
ราคาเสนอขาย/ซื้อ-ขาย (บาท/ตารางเมตร)	311,396	250,000	316,274	????	
ราคาต่อรองรับเบื้องต้น (บาท/ตารางเมตร)	-61,396	-30,000	-66,274	????	
ราคาที่ปรับแก้ (บาท/ตารางเมตร)	250,000	220,000	250,000	????	
ปัจจัยต่างๆที่ใช้ในการวิเคราะห์	น้ำหนัก	(9)	(10)	(13)	ทรัพย์สิน
ทำเลที่ตั้ง	20%	8	7	8	7
สภาพแวดล้อม	15%	8	7	8	7
ขนาดห้องชุด	15%	8	8	8	5
ชั้นที่ตั้ง	10%	7	8	6	6
การดูแลรักษา	10%	7	7	8	6
สภาพห้องชุด	15%	8	7	8	6
ถนนผ่านหน้าที่ดิน	5%	7	7	7	7
ระบบสาธารณูปโภค	5%	7	7	7	7
สิ่งอำนวยความสะดวก	5%	7	7	7	7
Total Score	100%	7.65	7.25	7.65	6.35
Adjust Ratio	????	0.83007	0.87586	0.83007	1.00000
Indicated price	????	207,516	192,690	207,516	????
Comparable (%)	????	29.03%	41.94%	29.03%	100.00%
ราคาหลังเปรียบเทียบ (บาท)	????	60,246.66	80,805.34	60,246.61	201,298.61
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (บาท/ตารางเมตร) (พิเศษ)					200,000.00

หมายเหตุ : ตัวเลขตารางเป็นการคำนวณและพิเศษโดยโปรแกรม EXCEL

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

❖ การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)

พื้นที่พาณิชย์กรรม (อาคาร ตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์)

ตารางการวิเคราะห์หามูลค่า (ค่าเช่าเฉลี่ย) - พื้นที่พาณิชย์กรรม

การวิเคราะห์หามูลค่าโดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score)					
การประเมินมูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลด้วยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (WQS)					
รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ใช้วิเคราะห์			ทรัพย์สิน	
ข้อมูลเปรียบเทียบที่	(9)	(10)	(11)		
ประเภท	ห้องชุดพาณิชย์กรรม	ห้องชุดพาณิชย์กรรม	ห้องชุดพาณิชย์กรรม	ห้องชุดพาณิชย์กรรม	
เนื้อที่ (ตารางเมตร)	26.00	812.00	27.00	430.00	
ราคาเสนอเช่า (บาท/ตารางเมตร)	769	850	1,482	????	
ราคาต่อร่องเบื้องต้น (บาท/ตารางเมตร)	-19	-50	-282	????	
ราคาที่ปรับแก้ (บาท/ตารางเมตร)	750	800	1,200	????	
ปัจจัยต่างๆที่ใช้ในการวิเคราะห์	น้ำหนัก	(9)	(10)	(11)	ทรัพย์สิน
ทำเลที่ตั้ง	20%	7	7	8	8
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	5%	8	8	8	8
สิ่งอำนวยความสะดวก	5%	8	8	8	8
Total Score	100%	7.05	7.10	7.70	7.45
Adjust Ratio	????	1.05674	1.04930	0.96753	1.00000
Indicated price	????	793	839	1,161	????
Comparable (%)	????	26.72%	30.53%	42.75%	100.00%
ราคาหลังเปรียบเทียบ (บาท)	????	211.82	256.32	496.32	964.45
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (บาท/ตารางเมตร) (พิเศษ)					1,000.00

หมายเหตุ: ตัวเลขตารางเป็นการคำนวณและพิเศษโดยโปรแกรม EXCEL

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

สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

พื้นที่พาณิชย์กรรม อาคาร ตริณีตี้ คอมเพล็กซ์

พื้นที่ตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ประมาณ	675.89 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่า ประมาณ	430.00 ตารางเมตร

1.) รายได้

1.1 การประมาณการอัตราค่าเช่าเฉลี่ย

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการรายได้พื้นที่พาณิชย์กรรม ซึ่งมีพื้นที่ขายทั้งหมดจำนวน 430.00 ตารางเมตร โดยใช้วิธีเปรียบเทียบจากราคาเสนอเช่าทั่วไป ที่มีลักษณะและองค์ประกอบต่างๆที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีราคาเช่าอยู่ที่ประมาณ 1,482-2,772 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน (ค่าเช่าในสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา (COVID-19)) โดยบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์โดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score) และกำหนดราคาเช่าเฉลี่ยสุทธิทั้งปี มีรายละเอียดดังนี้

- เฉลี่ยอัตราค่าเช่าพื้นที่ 1,000 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับปีที่ 1 และ 2
- เฉลี่ยอัตราค่าเช่าพื้นที่ 2,200 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับปีที่ 3

และปรับเพิ่มค่าเช่าที่ 10% ทุกๆ 3 ปี

- ข้อมูลพื้นที่เช่า อ้างอิงข้อมูลจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีตี้

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

1.2 อัตราการเช่า (Occupancy Rate)

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

2.) รายจ่าย

2.1 ค่าใช้จ่ายฝ่ายบริหาร

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

2. ค่าบริหารส่วนกลาง

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

2.3 ค่าใช้จ่ายทางการตลาด

บริษัทฯ พิจารณากำหนดในอัตรา 0.5% ของรายได้รวม เพื่อการโฆษณา และประชาสัมพันธ์

2.4 ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน

บริษัทฯ ได้พิจารณาค่ากันสำรองเพื่อการลงทุนนี้ เป็นเงินสะสมไว้ล่วงหน้าสำหรับการเปลี่ยนแปลงแทนสินทรัพย์ถาวรที่เสื่อมสภาพ หรือหมดอายุการใช้งานในอนาคต เพื่อปรับปรุงให้กิจการสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว ให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมให้บริการดำเนินกิจการต่อไปได้เสมอ นอกจากนี้ยังหมายความรวมถึงเงินที่กิจการสะสมไว้ในกรณีที่อาจมีการขยายการลงทุนของกิจการเพิ่มขึ้นด้วย บริษัทฯ ได้ประมาณการค่าสำรองเพื่อการลงทุนของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไว้ที่ 2% ของรายได้รวม

2.5 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax)

พิจารณาจากอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) (ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) (ซึ่งมีการกำหนดใช้แทนภาษีโรงเรือน โดยเป็นพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2563 ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงได้ทำการประมาณการค่าใช้จ่ายส่วนนี้แทนภาษีโรงเรือน) จากการคำนวณมูลค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นเงินเท่ากับ 125,127 บาท (ปัดเศษ)

*** ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นการประมาณการจากรายละเอียดของกรรมนารักษ์เป็นเกณฑ์ในการอ้างอิง โดยใช้ลักษณะคงที่จากตัวบทกฎหมาย

2.6 ค่าประกันภัย (Insurance)

บริษัทฯ พิจารณาคิดที่ 19,536 บาทต่อปี คงที่จนถึงสิ้นปีที่ประมาณการ อ้างอิงจากเอกสารกรมธรรม์

3.) อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)

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

4.) อัตราคิดลด (Discount Rate)

เกณฑ์การกำหนดอัตราคิดลด เป็นเกณฑ์เดียวกับการพิจารณาทางการเงินของโครงการทั่วไป ส่วนใหญ่คิดมาจาก $\text{Discount Rate} = \text{Risk Free Rate} + \text{Risk Premium}$ โดยปัจจุบัน Risk Free Rate จะอยู่ประมาณ 2.52% ส่วน Premium จะขึ้นอยู่กับลักษณะของทรัพย์สิน ความสามารถในการสร้างรายได้ และปัจจัยอื่นๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อประกอบกิจการพื้นที่พาณิชย์กรรมจะอยู่ระหว่าง 6% - 10% ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าครั้งนี้จะอยู่ในช่วง 8.52% - 12.52% สำหรับในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯพิจารณาใช้ที่ 10% เพื่อให้สอดคล้องกับต้นทุนทางการเงินหรือผลตอบแทนที่จะได้รับในทางอื่น

DISCOUNT CASH FLOW ANALYSIS : "พื้นที่พาณิชย์กรรม อาคารตริณิตี คอมเพล็กซ์"

รายการ / ปี		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
ประมาณการรายได้พื้นที่เช่า (Retail Rate) :												
Net Lettable Area - Retail	430 ตรม. บาท / ตารางเมตร / เดือน	1,000	1,000	2,200	2,200	2,200	2,420	2,420	2,420	2,662	2,662	2,662
รวมพื้นที่เช่าสุทธิทั้งหมด	430 ตรม. บาท / ตารางเมตร / เดือน (เฉลี่ย)	1,000	1,000	2,200	2,200	2,200	2,420	2,420	2,420	2,662	2,662	2,662
รวมรายได้ค่าเช่า (กรณีเช่าเต็ม)	บาท / ปี	5,160,000	5,160,000	11,352,000	11,352,000	11,352,000	12,487,200	12,487,200	12,487,200	13,735,920	13,735,920	13,735,920
อัตราการเพิ่มค่าเช่า (Growth Rate)	10% ทุก 3 ปี											
รายได้ (Revenue) :												
อัตราการเช่า (OCC.)	5.0% ปรับเพิ่มทุก 3 ปี	30%	50%	80%	80%	80%	85%	85%	85%	90%	90%	90%
รายได้ค่าเช่า	100.0% ของรายรับรวม	1,548,000	2,580,000	9,081,600	9,081,600	9,081,600	10,614,120	10,614,120	10,614,120	12,362,328	12,362,328	12,362,328
รายรับรวม		1,548,000	2,580,000	9,081,600	9,081,600	9,081,600	10,614,120	10,614,120	10,614,120	12,362,328	12,362,328	12,362,328
ค่าใช้จ่ายต่างๆในการบริหาร :												
ค่าบริหารและจัดการ (Admin & Salary)	2.5% (ปรับเพิ่ม 3% ทุกปี)	38,700	64,500	227,040	233,851	240,867	248,093	255,536	263,202	271,098	279,231	287,607
ค่าบริหารส่วนกลาง (Common Area Expenses)	33.3% (ปรับเพิ่ม 3% ทุกปี)	516,000	531,480	547,424	563,847	580,763	598,185	616,131	634,615	653,653	673,263	693,461
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย (Marketing Expenses)	0.5% ของรายรับรวม	7,740	12,900	45,408	45,408	45,408	53,071	53,071	53,071	61,812	61,812	61,812
ค่าสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (FF&E)	2.0% ของรายรับรวม	30,960	51,600	181,632	181,632	181,632	212,282	212,282	212,282	247,247	247,247	247,247
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building tax)	ตาม พรบ.ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	105,127	105,127	105,127	105,127	105,127	105,127	105,127	105,127	105,127	105,127	105,127
ค่าเบี้ยประกันภัย (Property Insurance)	อ้างอิงจากกรมธรรม์	19,536	19,536	19,536	19,536	19,536	19,536	19,536	19,536	19,536	19,536	19,536
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร		718,063	785,143	1,126,168	1,149,402	1,173,333	1,236,295	1,261,683	1,287,833	1,358,473	1,386,215	1,414,790
รวมค่าใช้จ่าย		718,063	785,143	1,126,168	1,149,402	1,173,333	1,236,295	1,261,683	1,287,833	1,358,473	1,386,215	1,414,790
Net Operating Income		829,937	1,794,857	7,955,432	7,932,198	7,908,267	9,377,825	9,352,437	9,326,287	11,003,855	10,976,113	10,947,538
Reversion Value ปีที่ 11	8.0%										136,844,226	
Total Net Cash Flow		829,937	1,794,857	7,955,432	7,932,198	7,908,267	9,377,825	9,352,437	9,326,287	11,003,855	147,820,339	
NPV Discount Rate	10.0%	0.9091	0.8264	0.7513	0.6830	0.6209	0.5645	0.5132	0.4665	0.4241	0.3855	
Present Value		754,488	1,483,353	5,977,034	5,417,798	4,910,412	5,293,538	4,799,279	4,350,782	4,666,709	56,991,140	
มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมิน (Net Present Value)		94,644,532 บาท										
(บัดเศษ)		95,000,000 บาท										

Sensitivity Analysis			
Discount Rate	9%	10%	11%
Cap. Rate	NPV	NPV	NPV
7%	110,000,000	102,000,000	95,000,000
8%	102,000,000	95,000,000	88,000,000
9%	96,000,000	89,000,000	83,000,000

ผลสรุป

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

ทรัพย์สิน	มูลค่าตลาด (บาท)		
	วิธีคิดจากต้นทุน	วิธีเปรียบเทียบตลาด	วิธีคิดจากรายได้
ทรัพย์สินส่วนที่ 1			
โรงแรม ดรีมดี ซีลิม	382,200,000.00		388,000,000.00
ทรัพย์สินส่วนที่ 2			
ห้องชุดพาณิชย์กรรม เลขที่ 425/128-129		135,200,000.00	95,000,000.00
รวมมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ส่วน		517,400,000.00	483,000,000.00

9. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สินที่ทำการสำรวจภายใต้หลักเกณฑ์ข้อจำกัดและสมมติฐานข้างต้นที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจทราบได้แล้ว

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

มูลค่าตลาด (Market Value) : 483,000,000.- บาท
(สี่ร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)

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

ประเมิน ณ วันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2565 ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่าโดยได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด



(นายสมเกียรติ ศรีพิชัย)

ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต กลด.

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วุฒ.219

(นายขจรศักดิ์ ไทยจงรักษ์)

ผู้ตรวจสอบรายงาน

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วุฒ.230



(นายพีระพงษ์ สังเมฆ)

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ วส.1788

นางสาวณัฐกาญจน์ รอดภัย / ผู้พิมพ์รายงาน

ได้ผ่านการอนุมัติราคาเลขที่ QC-2135/65

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 “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลง ซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใดๆ

หลักเกณฑ์การประเมิน “ที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด”

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

สำหรับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการใช้เป็นสากลมี 3 วิธีการ ซึ่งในที่นี้จะกล่าวโดยสังเขปเช่นกัน ดังนี้

วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)

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

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

วิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach)

วิธีการนี้เป็นวิธีที่ดีที่สุด ชัดเจนที่สุด เนื่องจากการวิเคราะห์มูลค่าจากการซื้อขายในตลาดเป็นสิ่งสำคัญ 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) ประมาณรายได้ของทรัพย์สินจากทุกแหล่ง 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 แต่ถ้าคาดว่าในอนาคตรายได้ของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงขึ้น ๆ ลง ๆ ตามภาวะตลาด ก็จะใช้วิธีการวิเคราะห์กระแสเงินสด การใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรงเนื่องจากเป็นการใช้รายได้สุทธิเพียงปีเดียว ดังนั้นการใช้วิธีการนี้ควรจะเป็นช่วงที่ตลาดอยู่ในภาวะปกติ หรือตลาดที่ไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ อุปทาน หรือรายได้ของสินทรัพย์ เนื่องจากวิธีการนี้จะถือว่าปีนั้นเป็นตัวแทนของรายได้ทั้งหมดในปีอนาคต โดยทั่วไปจะเหมาะสมกับทรัพย์สินขนาดเล็กที่สร้างรายได้ เช่น ห้องชุดอยู่อาศัย ห้องชุดสำนักงาน อาคารพาณิชย์ เป็นต้น

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

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

นอกจากวิธีการประเมินหลักทั้ง 3 วิธีข้างต้นแล้ว ในปัจจุบันยังมีวิธีการที่อิงหลักการของวิธีทั้ง 3 ข้างต้นมาปรับใช้เพิ่มเติม ดังนี้:

วิธีการตั้งสมมติฐานในการพัฒนา (Hypothetical Development Method) หรือวิธีการคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)

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

วิธีประเมินโดยการสร้างแบบจำลองทางสถิติ (Computer – Assisted Mass Appraisal)

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

การวิเคราะห์สรุปความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

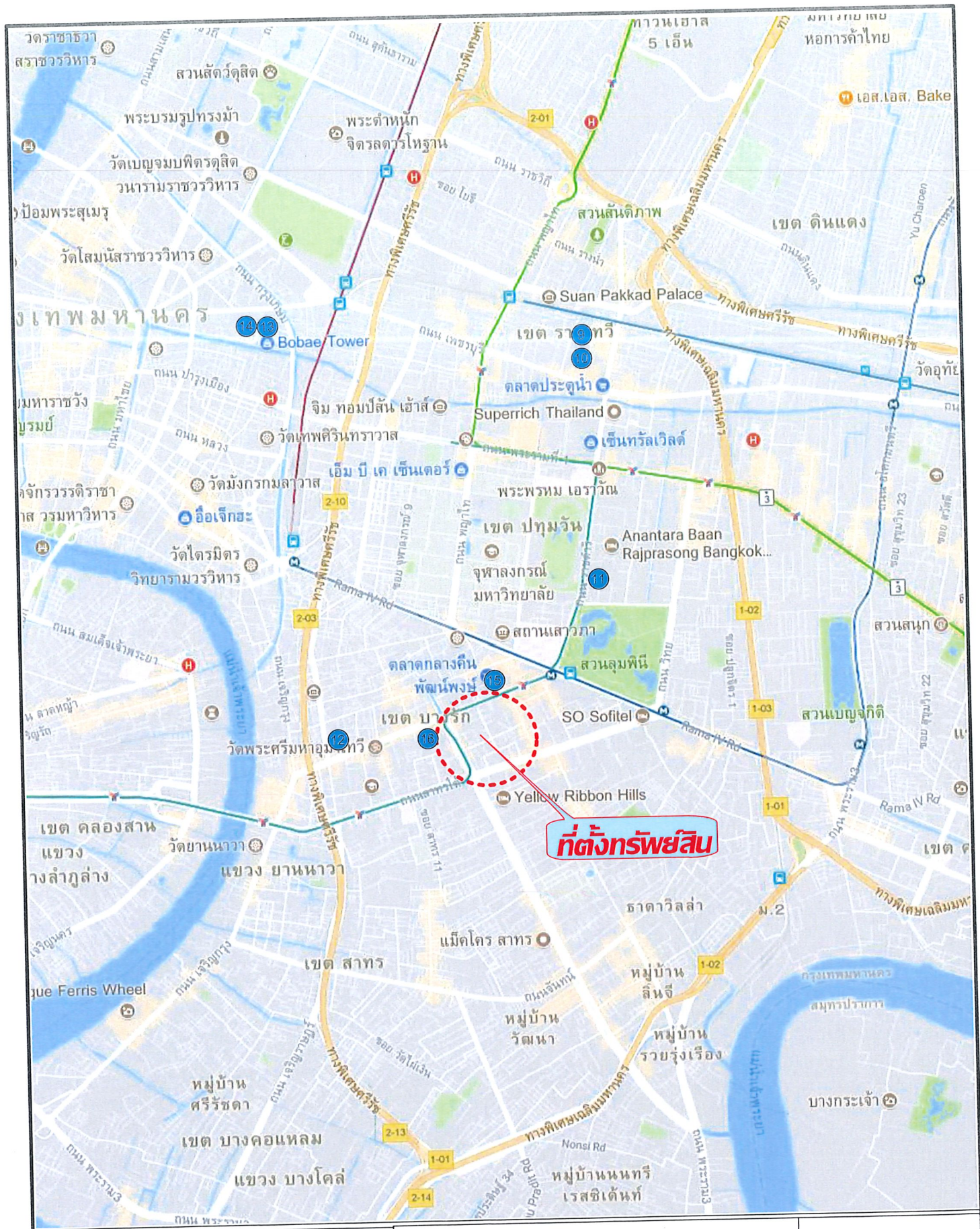
ในกรณีทรัพย์สินธรรมดา อาจใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาด หรือวิธีการต้นทุน แต่ในกรณีทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงหรือซับซ้อนมาก อาจต้องใช้ทั้ง 3 วิธี หรืออาจใช้วิธีอื่นที่เป็นวิธีขั้นสูงขึ้นไปมาพิจารณา และหลังจากใช้แต่ละวิธีแล้วผู้ประเมินจะได้มาสรุปความเห็นต่อมูลค่าที่สมควร การวิเคราะห์สรุป เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบแต่ละกระบวนการหรือขั้นตอนในแต่ละวิธี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

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้ จำกัดอยู่ในเงื่อนไข และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้:-

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

ภาคผนวก



ที่ตั้งทรัพย์สิน



Real Estate Appraisal

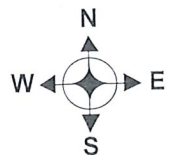
บริษัท เร็ล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด

แสดงแผนที่ ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน : LOCATION PLAN

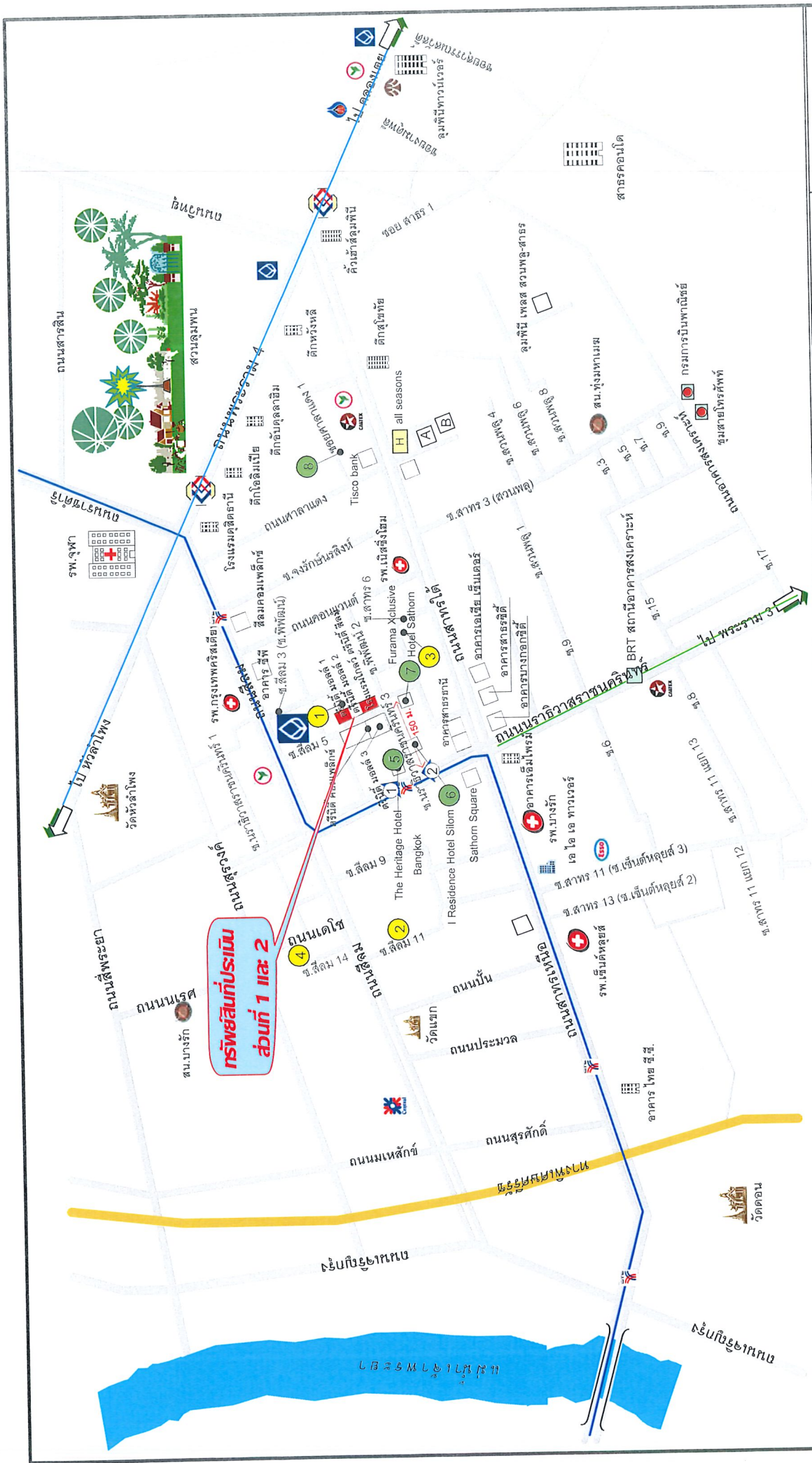


ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
THE SUBJECT PROPERTY

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - พื้นที่พาณิชย์กรรม
MARKET DATA - COMMERCIAL AREA



REA/GL-1171/65-1



แสดงแผนที่ที่ตั้งทรัพย์สิน : SITE PLAN

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / THE SUBJECT PROPERTY

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดิน / MARKET DATA - LAND

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - โรงแรม / MARKET DATA - HOTEL

จุดถ่ายภาพ / PHOTO VIEW POINT

Real Estate Appraisal

บริษัท เรียด เอสเตท แอปพรaisal จำกัด

REA/GL-117/165-1



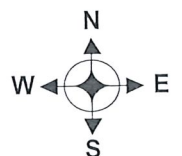
**Real
Estate
Appraisal**

บริษัท เรอัล เอสเตท แอปพรaisal จำกัด

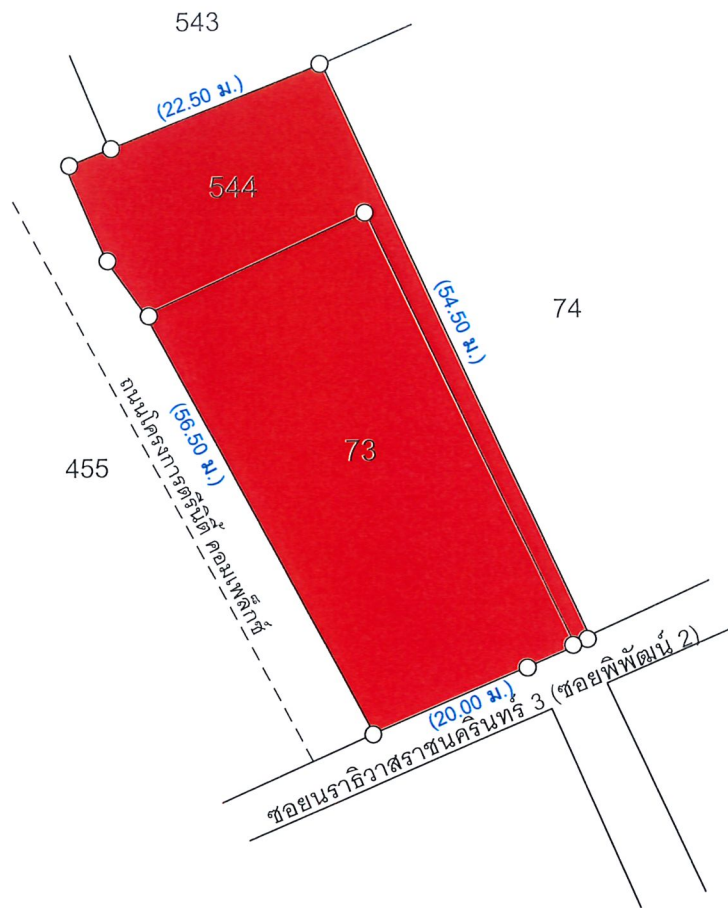
แสดงแผนที่ ภาพถ่ายทางอากาศ : AERIAL PHOTOGRAPHS



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
THE SUBJECT PROPERTY



REA/GL-1171/65-1



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1 (โรงแรม โกลด์ ตริวิถีดี้ สีสลม)

- โฉนดที่ดินเลขที่ 3147 เลขที่ดิน 73 หน้าสำรวจ 531 เนื้อที่ดิน 0-1-96.4 ไร่ (196.4 ตารางวา)
- โฉนดที่ดินเลขที่ 43104 เลขที่ดิน 544 หน้าสำรวจ 5333 เนื้อที่ดิน 0-0-98.2 ไร่ (98.2 ตารางวา)



**Real
Estate
Appraisal**

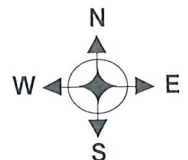
บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด

แสดง : SHOW

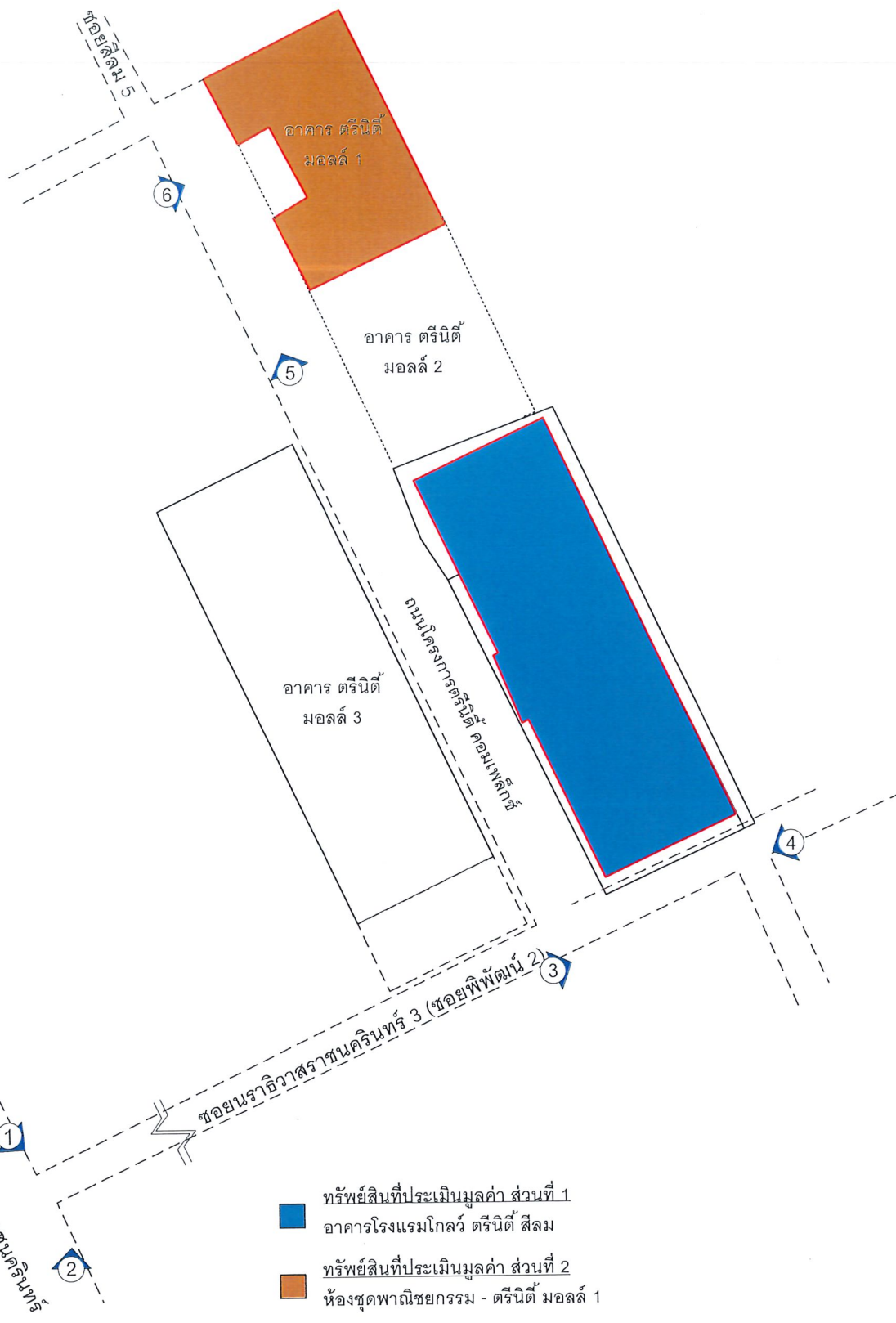
ผังที่ดิน : LOT PLAN

ไม่เข้ามาตรฐาน : NOT TO SCALE

■ ทรัพย์สินที่ประเมิน / THE SUBJECT PROPERTY



REA/GL-1171/65-1



- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1
- อาคารโรงแรมโกลด์ ตรีนิดี สีสลม
- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2
- ห้องชุดพาณิชยกรรม - ตรีนิดี มออลล์ 1



Real Estate Appraisal

บริษัท เร็ล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด

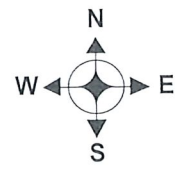
แสดง : SHOW

ผังอาคาร : PLAT PLAN

ไม่เข้ามาตราส่วน : NOT TO SCALE

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
THE SUBJECT PROPERTY

จุดถ่ายภาพ
PHOTO VIEW POINT



REA/GL-1171/65-1



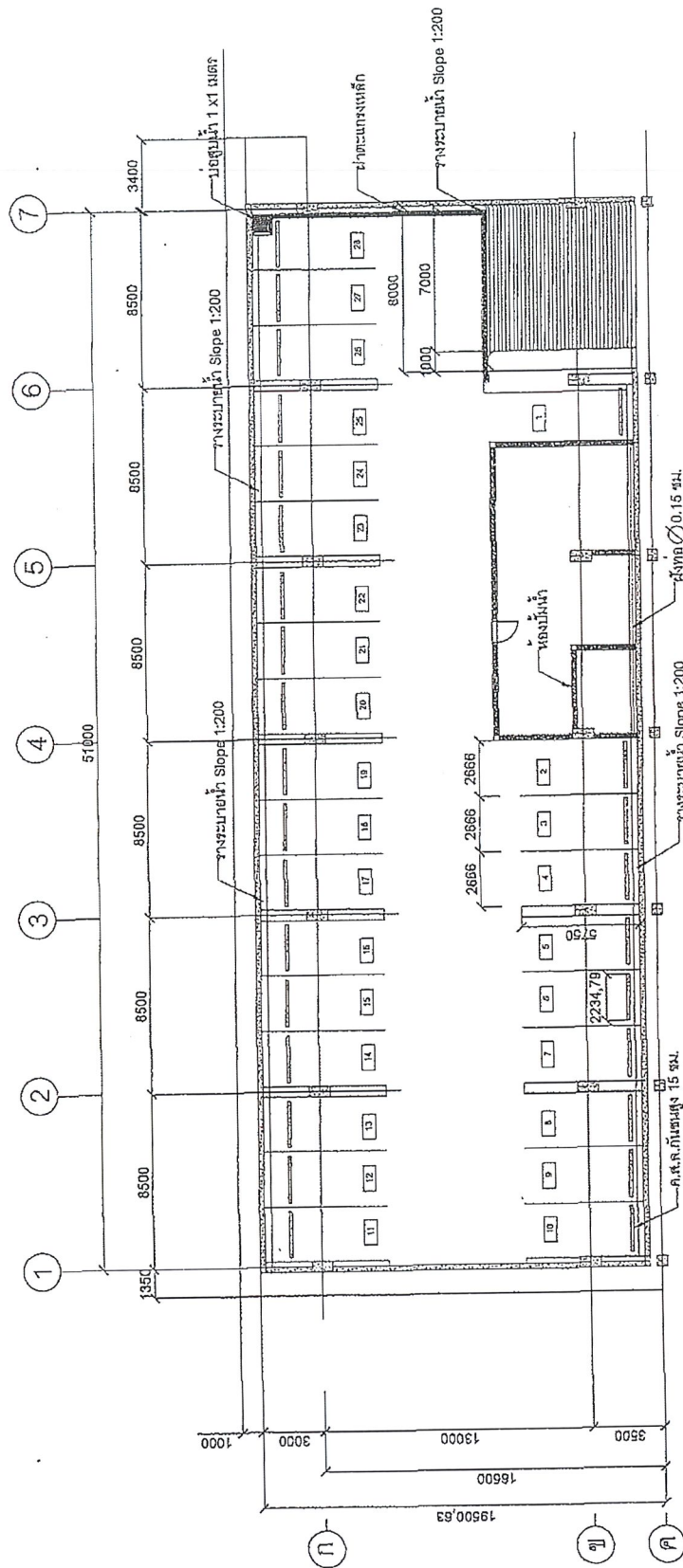
**Real
Estate
Appraisal**

บริษัท เร็ล เอสเตท แอปพรaisal จำกัด

แสดง : SHOW

แปลนอาคาร : FLOOR PLAN
ไม่เข้ามาตราส่วน : NOT TO SCALE

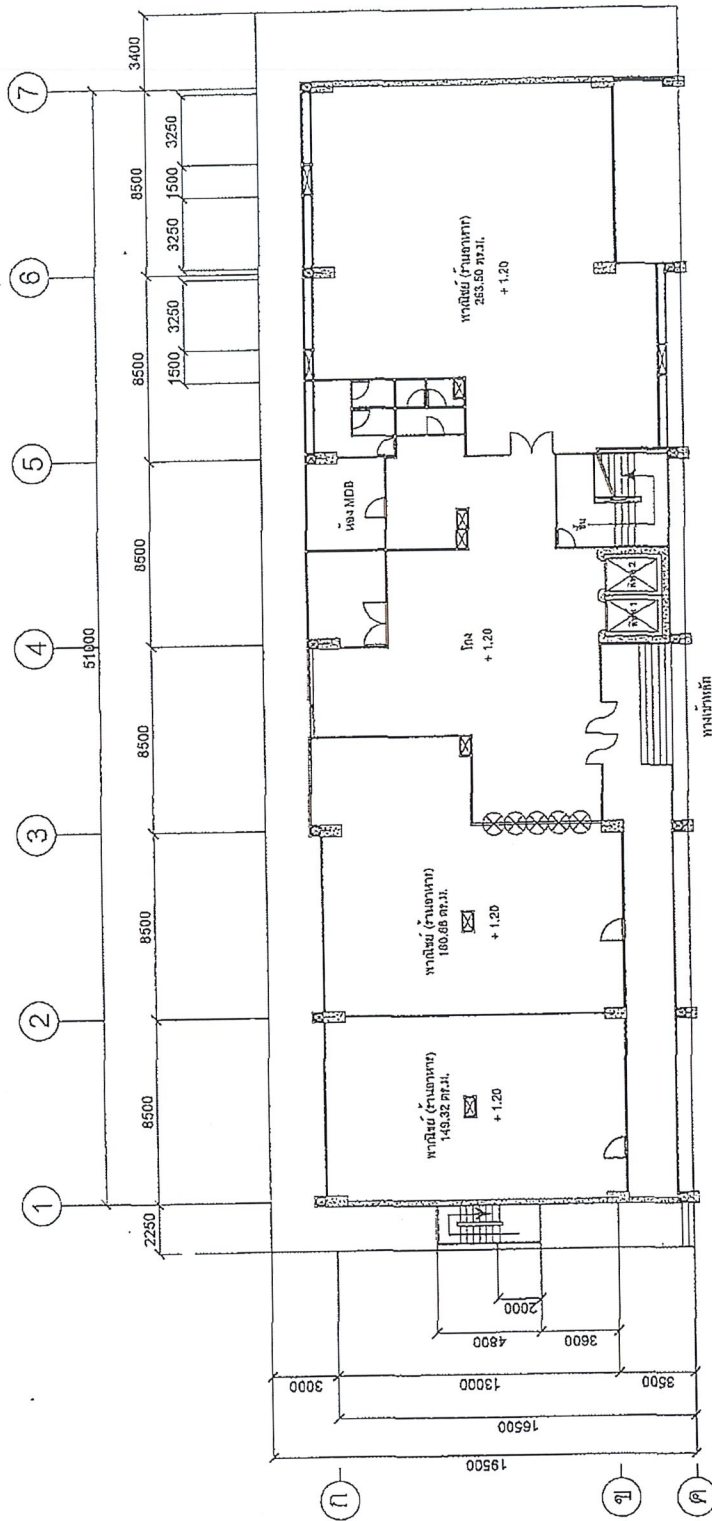
REA/GL-1171/65-1



แปลนผังอาคาร Glow Trinity Silom (Building 1)

แปลนพื้นที่ ใต้ดิน (ตามจุดรถ)

อาคารโรงแรมโกลด์ ตรินิตี้ สิลอม
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1



แบบผังอาคาร Glow Trinity Silom (Building 1)

แปลนพื้นที่ชั้น 1 โถงและลานพาทนียซ์

อาคารโรงแรมโกลด์ ตรินิตี้ สิลอม
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1



**Real
Estate
Appraisal**

บริษัท เร็ล เอสเตท แอปพรaisal จำกัด

แสดง : SHOW

แปลนอาคาร : FLOOR PLAN

ไม่เข้ามาตรฐาน : NOT TO SCALE

REA/GL-1171/65-1



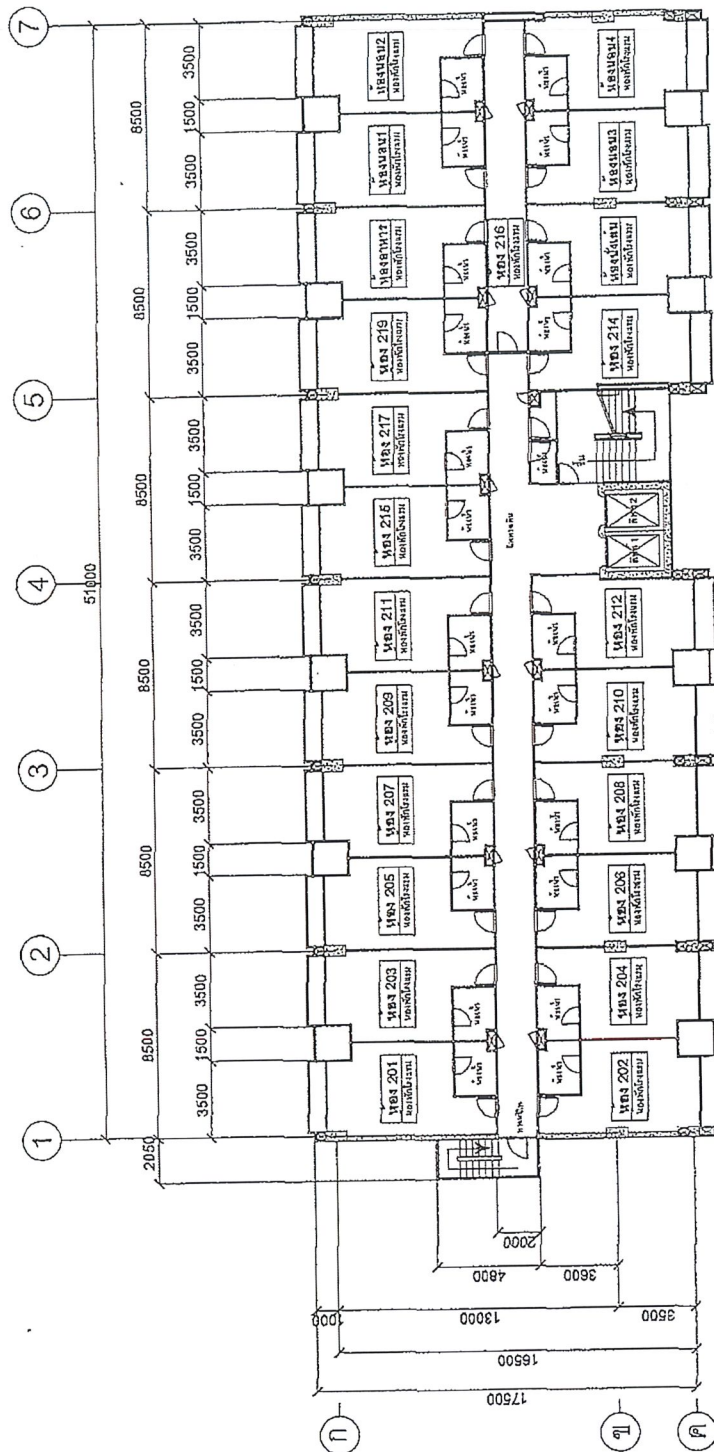
**Real
Estate
Appraisal**

บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด

แสดง : SHOW

แปลนอาคาร : FLOOR PLAN
ไม่เข้ามาตรฐาน : NOT TO SCALE

REA/GL-117/65-1



แปลนผังอาคาร Glow Trinity Silom (Building 1)

แปลนพื้นที่ชั้น 2 โฉงทางเดินและห้องพักโรงแรม

อาคารโรงแรมโกลด์ ตรินิตี้ ซิลอม
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1



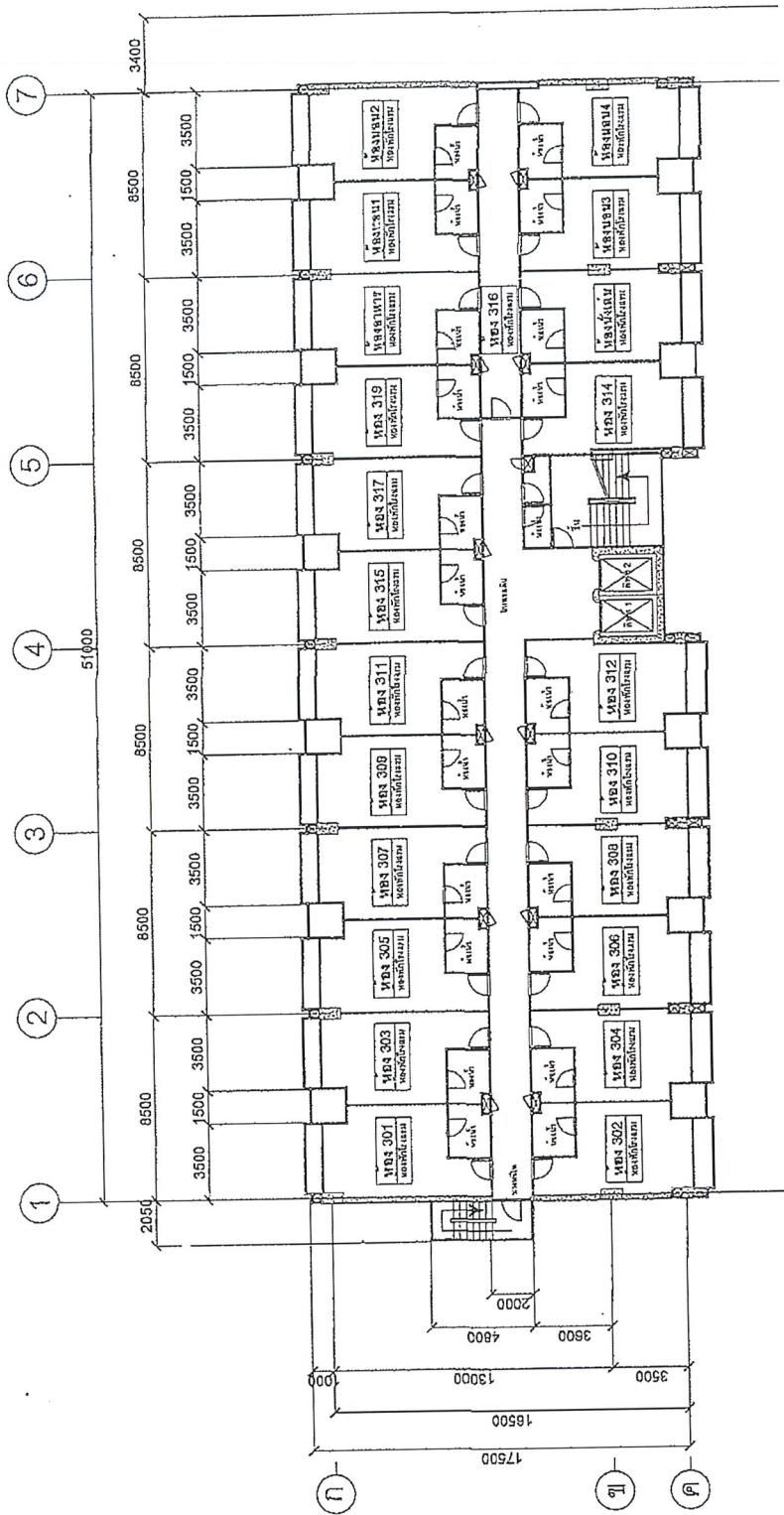
**Real
Estate
Appraisal**

บริษัท เร็ล เอสเตท แอปพรaisal จำกัด

แสดง : SHOW

แปลนอาคาร : FLOOR PLAN
ไม่เข้ามาตราส่วน : NOT TO SCALE

REA/GL-117/1/65-1



แบบผังอาคาร Glow Trinity Silom (Building 1)

แปลนพื้นที่ชั้น 3 โถงทางเดินและห้องพักโรงแรม

อาคารโรงแรมโกลด์ ตรินิตี้ ซิลอม
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1



**Real
Estate
Appraisal**

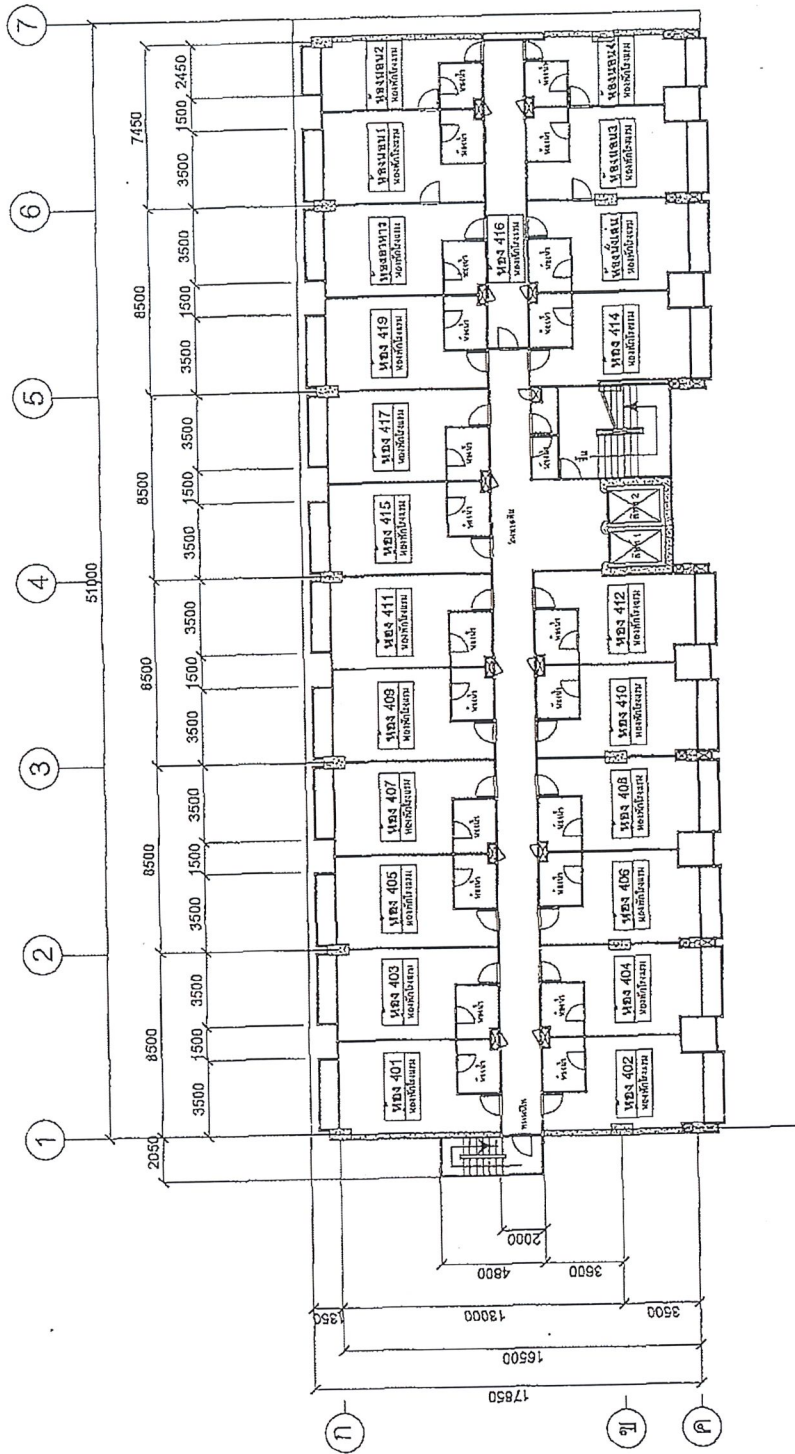
บริษัท เร็ล เอสเตท แอปพรaisal จำกัด

แสดง : SHOW

แปลนอาคาร : FLOOR PLAN

ไม่เข้ามาตราส่วน : NOT TO SCALE

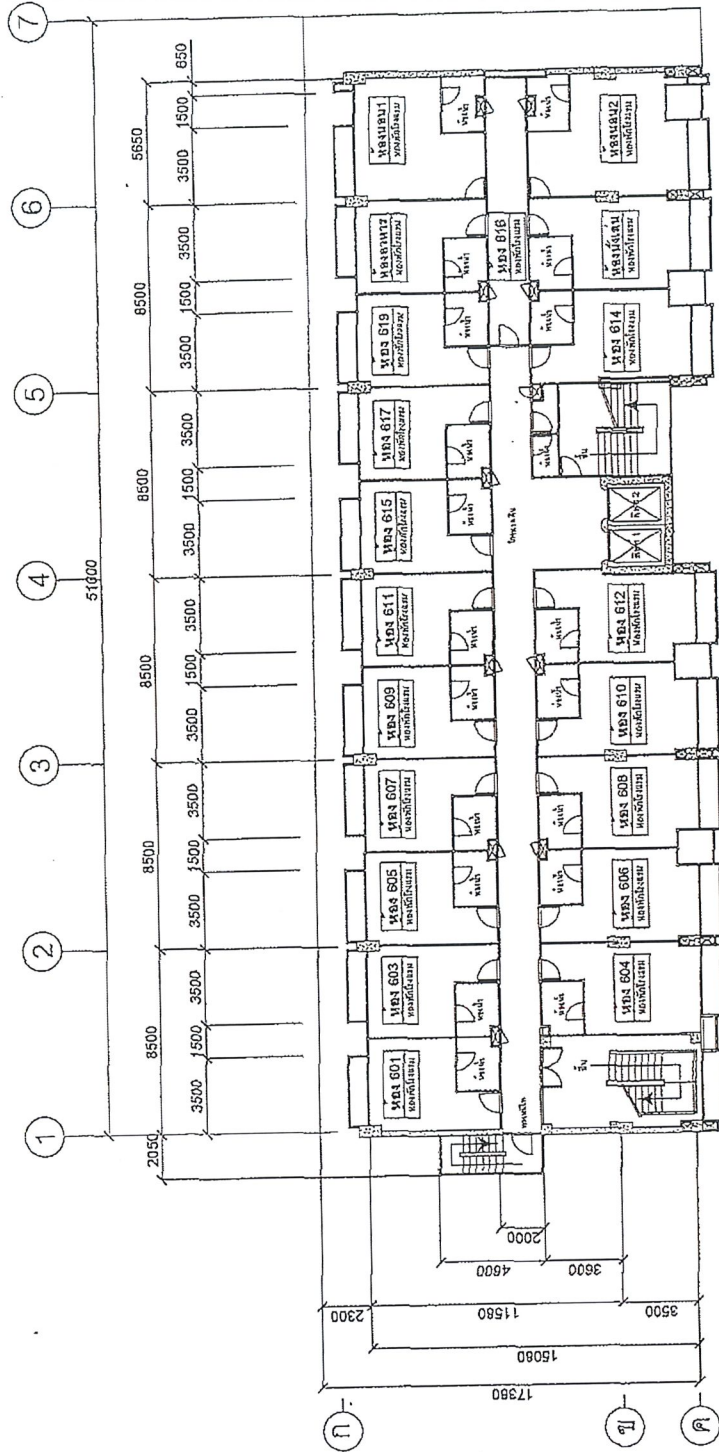
REA/GL-1171/65-1



แบบแปลนอาคาร Glow Trinity Silom (Building 1)

แปลนพื้นที่ 4 โถงทางเดินและห้องพักโรงแรม

อาคารโรงแรมโกลด์ ตรินิตี้ สิลอม
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1



แบบผังอาคาร Glow Trinity Siom (Building 1)

แปลนที่ชั้นที่ 6 โถงทางเดินและห้องพักรงแรม

อาคารโรงแรมโกลด์ ตรินิตี้ สยาม
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1



Real Estate Appraisal

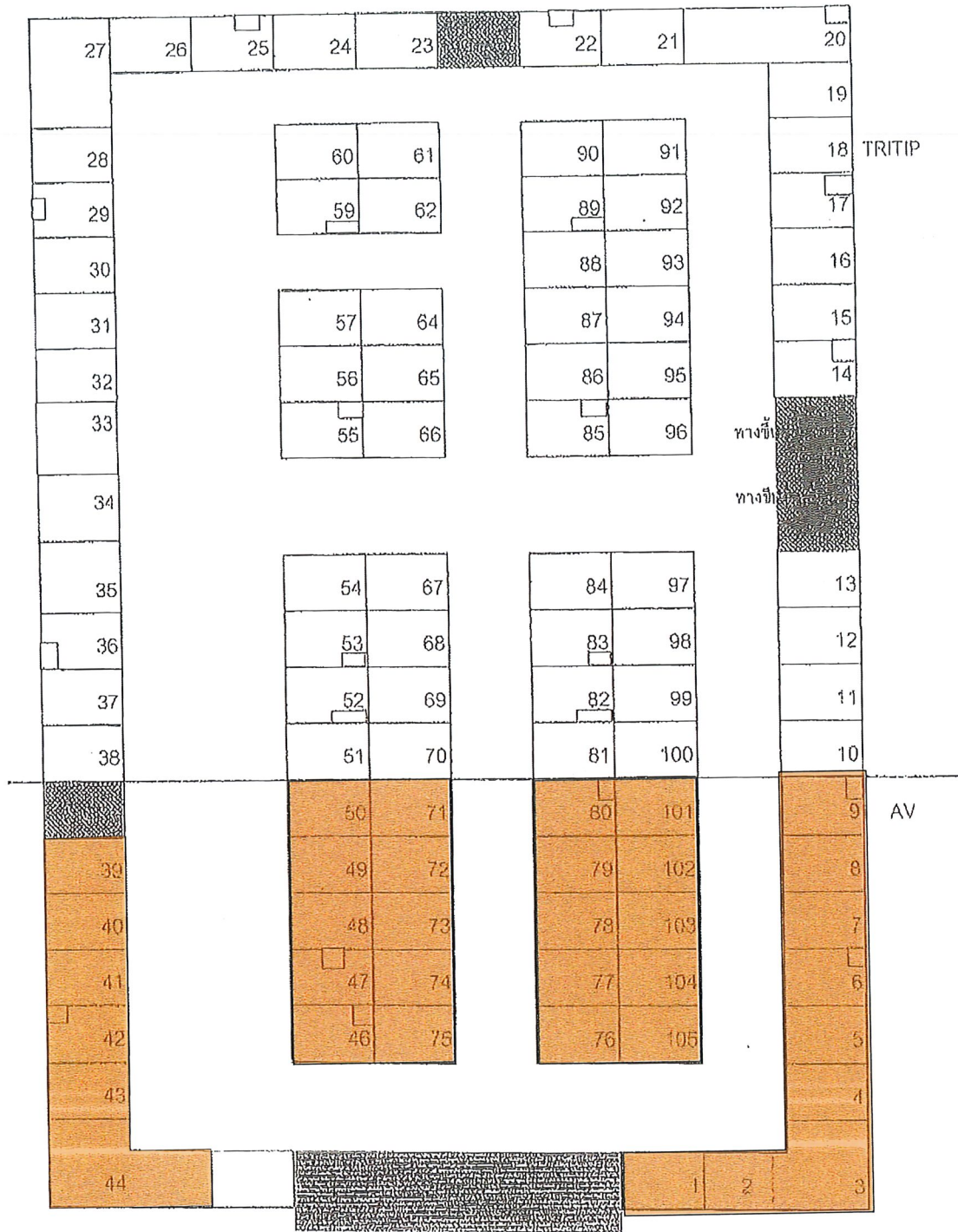
บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด

แสดง : SHOW

แปลนอาคาร : FLOOR PLAN

ไม่เข้ามาตราส่วน : NOT TO SCALE

REA/GL-117/65-1



พื้นที่พาณิชย์กรรม (มอลล์ 1 ล่าง) เลขที่ 425/128

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2



**Real
Estate
Appraisal**

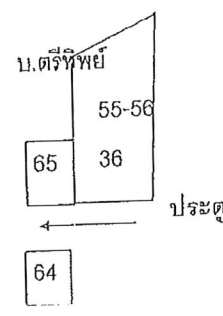
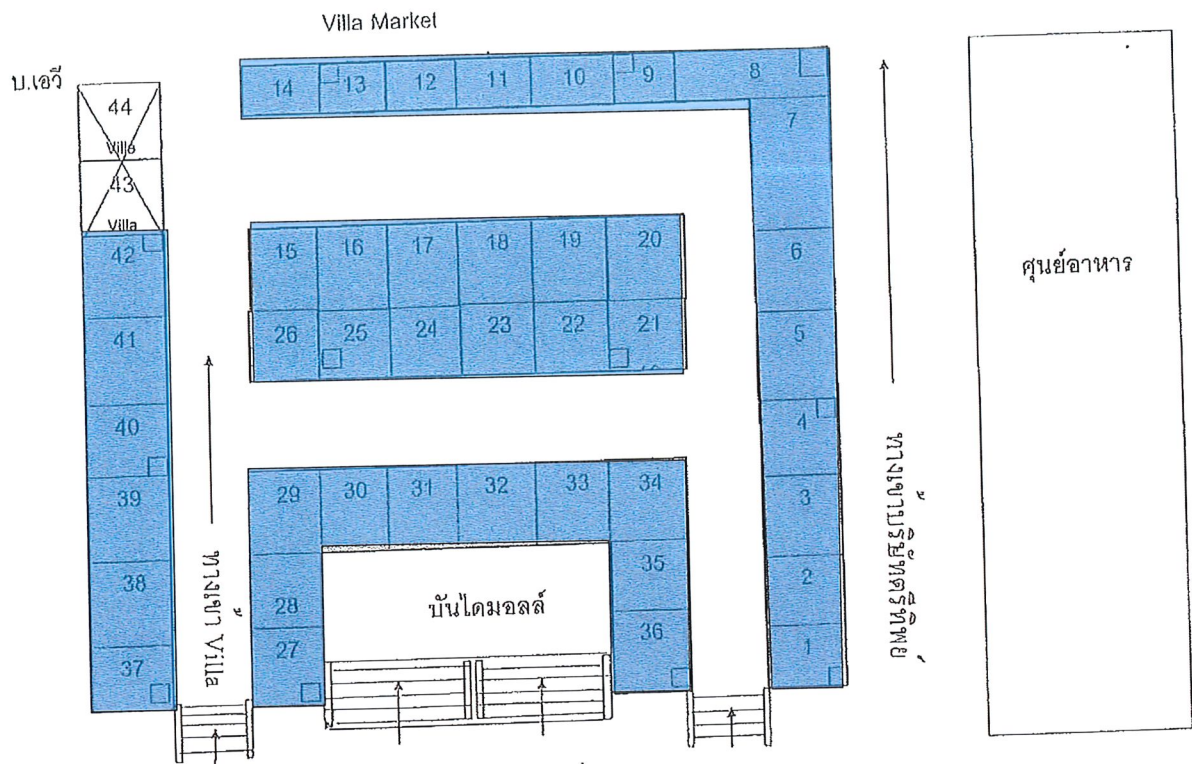
บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด

แสดง : SHOW

แปลนอาคาร : FLOOR PLAN

ไม่เข้ามาตราส่วน : NOT TO SCALE

REA/GL-1171/65-1



พื้นที่พาณิชยกรรม (มอลล์ 1 บน) เลขที่ 425/129

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2



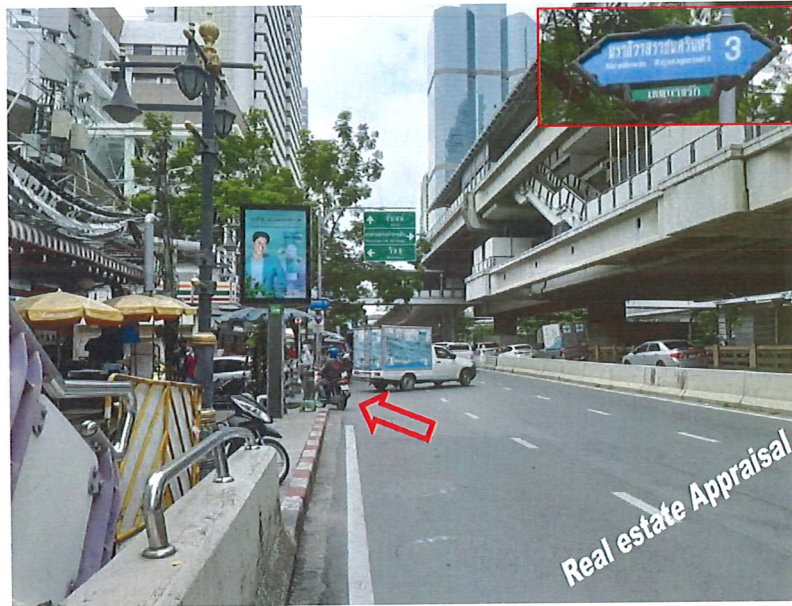
Real Estate Appraisal

บริษัท เร็ล เอสเตท แอปเพรซัล จำกัด

แสดง : SHOW

แปลนอาคาร : FLOOR PLAN
ไม่เข้ามาตราส่วน : NOT TO SCALE

REA/GL-1171/65-1



สภาพถนนราธิวาสราชนครินทร์ แยกเข้าซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ไปสู่ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1 (จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ไปสู่ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1 (จุดถ่ายภาพที่ 2)



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

REA/GL-1171/65-1

ภาพถ่ายประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

PHOTOGRAPHS



สภาพชอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1 (จุดถ่ายภาพที่ 3)



สภาพชอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1 (จุดถ่ายภาพที่ 4)



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

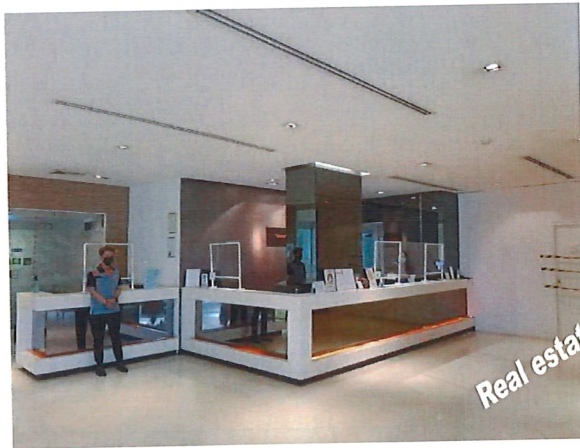
REA/GL-1171/65-1

ภาพถ่ายประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

PHOTOGRAPHS



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1 อาคารโรงแรมโกลด์ ตรีนิตี้ สีลม



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 1 / ส่วนโถงต้อนรับ



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 1 / ส่วนโถงต้อนรับ



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

REA/GL-1171/65-1

ภาพถ่ายประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

PHOTOGRAPHS



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 1 / ร้านอาหาร



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 1 / ร้านอาหาร



สภาพภายในอาคารชั้นที่ได้ดิน / ที่จอดรถ

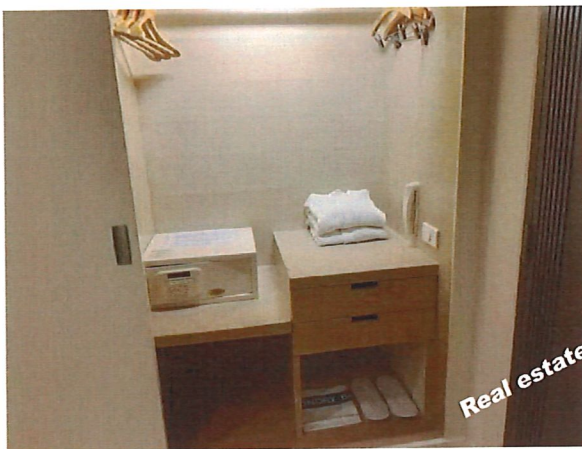


บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด
Real Estate Appraisal Co., Ltd.

REA/GL-1171/65-1

ภาพถ่ายประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

PHOTOGRAPHS



สภาพทั่วไปภายในอาคาร ส่วนห้องพัก

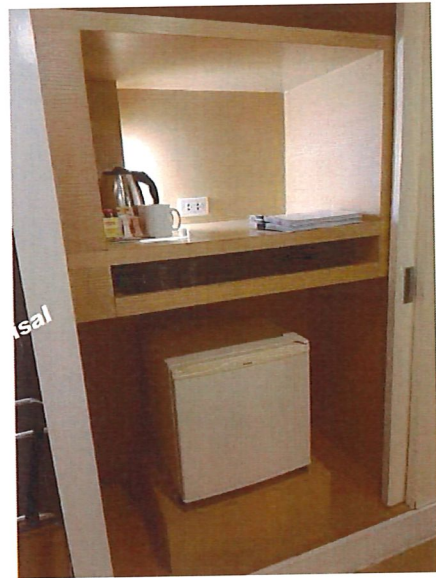
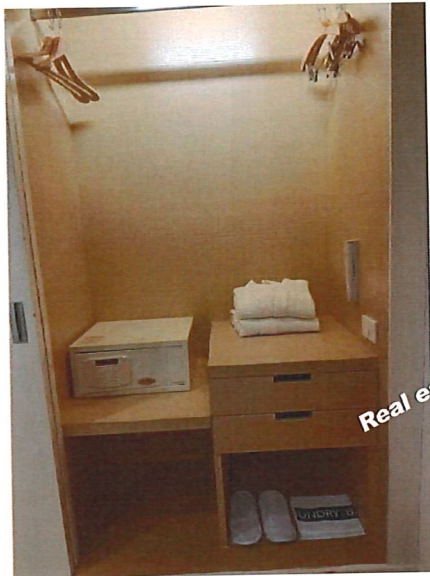


บริษัท เรียล เอสเตท แอปพรaisal จำกัด
Real Estate Appraisal Co., Ltd.

REA/GL-1171/65-1

ภาพถ่ายประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

PHOTOGRAPHS



สภาพทั่วไปภายในอาคาร ส่วนห้องพัก



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

REA/GL-1171/65-1

ภาพถ่ายประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

PHOTOGRAPHS



สภาพถนนโครงการตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์
ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2 ห้องชุดพาณิชยกรรม ตรีนิตี้มอลล์ 1 (จุดถ่ายภาพที่ 5)



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2 ห้องชุดพาณิชยกรรม ตรีนิตี้มอลล์ 1 (จุดถ่ายภาพที่ 6)



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

REA/GL-1171/65-1

ภาพถ่ายประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

PHOTOGRAPHS



สภาพภายในห้องชุดชั้นที่ 1 / ร้านค้า (พื้นที่พาณิชย์กรรม)



สภาพภายในห้องชุดชั้นที่ 1 / ร้านค้า (พื้นที่พาณิชย์กรรม)



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

REA/GL-1171/65-1

ภาพถ่ายประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

PHOTOGRAPHS



สภาพห้องชุดชั้นใต้ดิน / ร้านค้า (พื้นที่พาณิชย์กรรม) ปัจจุบันยังไม่เปิดให้บริการ



สภาพห้องชุดชั้นใต้ดิน / ร้านค้า (พื้นที่พาณิชย์กรรม) ปัจจุบันยังไม่เปิดให้บริการ



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

REA/GL-1171/65-1

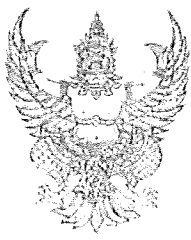
ภาพถ่ายประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

PHOTOGRAPHS

ทรัพย์สินส่วนที่ 1
เอกสารสิทธิ์ (โฉนดที่ดิน)

ที่ดินบริเวณ ๒๓/๑๐ ตร. ๖๖๖ บำลือ ๕๓๑
ตำบล บำลือ อำเภอบำลือ
อำเภอ บำลือ จังหวัด...

โฉนดที่ ๓๑๔๑
กระทรวงที่ดิน
ปีที่ ๕๗



โฉนดที่ดินฉบับนี้

กรมที่ดิน... ผู้บัญชาการ... จังหวัด...
กระทรวงมหาดไทย... กรมการที่ดิน... จังหวัด...
กรมที่ดิน... นายอำเภอ... จังหวัด...
ได้ทำโดยพระบรมราชานุญาตใน

พระบาทสมเด็จพระปกเกล้าแห่งสยาม

ให้ตั้งเป็นสำคัญแก่ ๑. น.ภ.ร.น.อ.วิรัตน์ (เส็ง, เขตบาง)
๒. น.ภ.ร.อ.ตาชอน สอน เป็นบุตร ของ เส็ง วิรัตน์ คนในบังคับ สยาม

อยู่ที่ ตำบล บำลือ ในหมู่บ้านที่ ๒ ตำบล บำนึก ในนครลำปาง ๒๓/๑๐
จังหวัด พเยน ที่ได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ พระราชทานพระบรมราชานุญาตให้
ผู้ซื้อซึ่งได้ออกนามไว้แล้วข้างบนนั้นถือที่ดินแปลงหนึ่ง
ซึ่งอยู่ที่ โฉนดที่ดินที่ ๓๑๔๑ ตำบล บำนึก ในเขตอำเภอ บำนึก
จังหวัด พเยน ค่าพนักงานได้ลงเส้นกระแสนยานซึ่งแล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว ตามหลักฐาน
วางที่ ๒๓/๑๐ หมายเลขที่ดินที่ ๒๓ คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ ๒๓๓๓ ตารางวา หรือ ๒๓๓๓ ไร่ ๒๓๓๓ งาน ๒๓๓๓ ตารางวา
เขตที่ต่อติดกับที่อื่น คือ ๒๓

- ทิศตะวันออก จก โฉนดที่ดินที่ ๒๓
- ทิศตะวันตก จก โฉนดที่ดินที่ ๒๕
- ทิศเหนือ จก โฉนดที่ดินที่ ๒๐ ๕๕
- ทิศใต้ จก โฉนดที่ดินที่ ๕๕ โฉนดที่ดินที่ ๒๓

ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ผู้รับพระราชทานพระบรมราชานุญาตถือที่ดินแปลงนี้ มีทั้งหมด
สิทธิแต่ต้องอยู่ในความจำเป็นจะต้องประพฤติตามความในพระราชกำหนดกฎหมายสำหรับที่ดินซึ่งตั้งอยู่ใน
หลักฐาน แต่จะได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือตั้งขึ้นใหม่ในภายหน้าสืบไปนั้นทุกประการ
ถ้าผู้ใดจะได้รับประโยชน์จากที่ดินแปลงนี้ด้วยประการใด ๆ มีทั้งซื้อขาย, จำนำ, เช่า, รับมรดก, ให้ปัน, ไล่ถอน,
แลกเปลี่ยน เป็นต้น ต้องนำโฉนดนี้มาให้เจ้าพนักงานแก้ทะเบียนตามข้อบังคับแล้ว จึงจะนับว่าการนั้นชอบ
ด้วยกฎหมาย เว้นแต่ถ้าเข้าถือไม่เกิน ๓ ปีจึงไม่จำเป็นต้องแก้ทะเบียน
เพื่อให้เป็นหลักฐานแห่งหนังสือโฉนดนี้ เจ้าพนักงานผู้รับราชการทำหนังสือนี้ไว้ลงชื่อและประทับตราที่
ให้เป็นที่สำคัญแก่ วิรัตน์ เดือน เมษายน พระพุทธศักราช ๒๓๓๓

พระบรมราชานุญาต



สำมะโนแกะทะเบียน

ชื่อถนน ที่ถนน ทะเบียน	ประเภท การ ที่ถนน	เจ้าของที่ดิน		ผู้รับที่ดิน		เนื้อที่ ที่ก่อสร้าง			เนื้อที่ ที่ปลูก			โฉนดที่ดิน	(๑) ผู้รับ ที่ดิน ที่ถนน
		(๑) ผู้ (๒) ผู้ (๓) ผู้	(๑) ปึก (๒) ปึก (๓) ปึก	(๑) ผู้ (๒) ผู้ (๓) ผู้	(๑) ปึก (๒) ปึก (๓) ปึก	ไร่	กม	ท	ไร่	กม	ท		
ถนน ถนน ถนน	ถนน	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
ถนน ถนน ถนน	ถนน	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
ถนน ถนน ถนน	ถนน	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
ถนน ถนน ถนน	ถนน	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
ถนน ถนน ถนน	ถนน	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
ถนน ถนน ถนน	ถนน	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
ถนน ถนน ถนน	ถนน	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
ถนน ถนน ถนน	ถนน	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

มีเขตถนนที่...

ตารางบัญชีแก้ไขพืช

ปี ที่ แก้ไข	ประเภท การ แก้ไข	จำนวนที่ดิน		ผู้รับผิดชอบ		เนื้อที่เดิม ที่ได้อิทธิพล			เนื้อที่เดิม ที่คงเหลือ			โฉนดใหม่		(๑) ไร่ ที่ แก้ไข
		(๑) ไร่ (๒) ไร่ (๓) ไร่	(๑) ไร่ (๒) ไร่ (๓) ไร่	(๑) ไร่ (๒) ไร่ (๓) ไร่	(๑) ไร่ (๒) ไร่ (๓) ไร่	ไร่	ไร่	ไร่	ไร่	ไร่	ไร่			
๒๕๒๐	แก้ไข	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
๒๕๒๑	แก้ไข	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
๒๕๒๒	แก้ไข	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
๒๕๒๓	แก้ไข	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
๒๕๒๔	แก้ไข	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
๒๕๒๕	แก้ไข	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
๒๕๒๖	แก้ไข	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
๒๕๒๗	แก้ไข	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
๒๕๒๘	แก้ไข	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
๒๕๒๙	แก้ไข	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
๒๕๓๐	แก้ไข	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

...

...

...

...

...

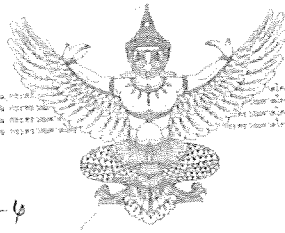
...

...

สำรณุญาตทะเบียน

กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

วันเดือนปี ที่แจ้ง ทะเบียน	ประเภท การ จดทะเบียน	คู่สม		คู่สมใหม่		จำนวนที่ดิน ที่ได้สัญญา		จำนวนที่ดิน ที่คงเหลือ		โฉนดใหม่		เจ้าพนักงานที่ดิน ลงนาม, ลงวัน, ปรตบตร
		ชื่อ ที่อยู่ สำคัญ	บิดา มารดา ภรรยา	ชื่อ ที่อยู่ สำคัญ	บิดา มารดา ภรรยา	ไร่	งานา	ไร่	งานา	รวม ที่ดิน	โฉนด ที่ดิน	
วันที่ ๒๗ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๕	รวม ที่ดิน	นายสมชาย นางสมใจ (๒๗๕๒)		นายสมชาย นางสมใจ (๒๗๕๒)		๑	๕๐					นายสมชาย นางสมใจ พ.ศ. ๒๕๕๕
วันที่ ๒๕ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๕	ขาย ที่ดิน	นายสมชาย นางสมใจ ที่ดินเลขที่ ๒๕๕๕		นายสมชาย นางสมใจ ที่ดินเลขที่ ๒๕๕๕		๑	๕๐					นายสมชาย นางสมใจ พ.ศ. ๒๕๕๕
วันที่ ๒๕ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๕	ขาย ที่ดิน	นายสมชาย นางสมใจ ที่ดินเลขที่ ๒๕๕๕		นายสมชาย นางสมใจ ที่ดินเลขที่ ๒๕๕๕		๑	๕๐					นายสมชาย นางสมใจ พ.ศ. ๒๕๕๕
วันที่ ๖ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๕	ขาย ที่ดิน	นายสมชาย นางสมใจ ที่ดินเลขที่ ๒๕๕๕		นายสมชาย นางสมใจ ที่ดินเลขที่ ๒๕๕๕		๑	๕๐					นายสมชาย นางสมใจ พ.ศ. ๒๕๕๕
วันที่ ๒๕ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๕	ขาย ที่ดิน	นายสมชาย นางสมใจ ที่ดินเลขที่ ๒๕๕๕		นายสมชาย นางสมใจ ที่ดินเลขที่ ๒๕๕๕		๑	๕๐					นายสมชาย นางสมใจ พ.ศ. ๒๕๕๕
วันที่ ๒๕ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๕	ขาย ที่ดิน	นายสมชาย นางสมใจ ที่ดินเลขที่ ๒๕๕๕		นายสมชาย นางสมใจ ที่ดินเลขที่ ๒๕๕๕		๑	๕๐					นายสมชาย นางสมใจ พ.ศ. ๒๕๕๕



(พ.ศ. ๒๕๓๖)

ตำแหน่งที่ดิน
 เลขที่ ๒๐ ๑๐ ๕/๑๖๗๒/๖-๔
 เลขที่ดิน ๕๕ ๕๕๕
 หน้าสำรวจ ๕๓๓๓
 ตำบล สี่คอง (สาขาว)

โฉนดที่ดิน
 เลขที่ ๕๓๓๐๕
 เล่ม ๕๓๖ หน้า ๕
 อำเภอ ยางปัก
 จังหวัด กรุงเทพมหานคร

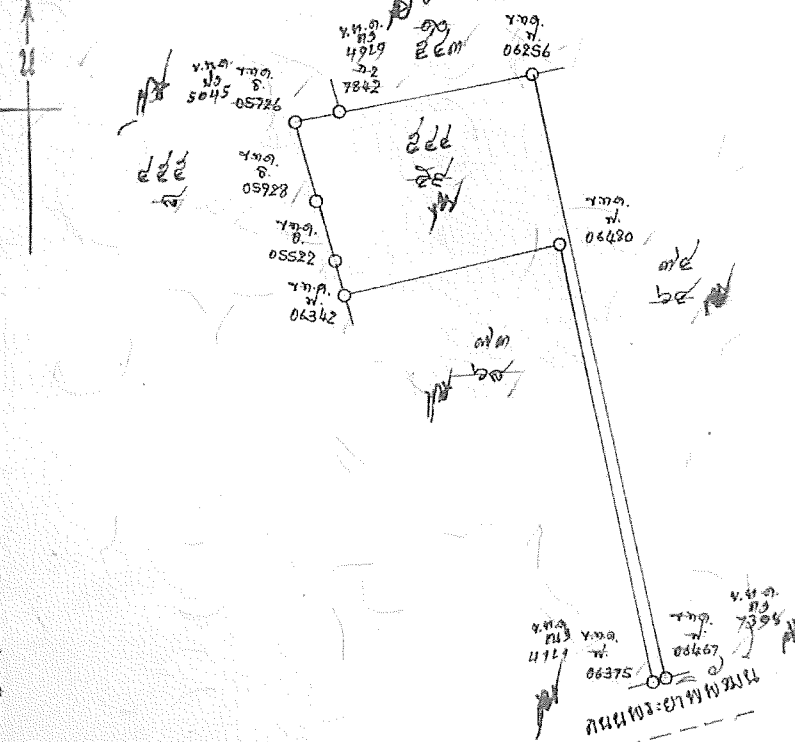
โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์
 ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ นางศรีเพ็ญ จันทะสัจจ สามี นาย โทณ อยู่บ้านเลขที่ ๕๕๕ หมู่ ๕
 ถนน สีขาวใต้ ตำบล ยางปัก อำเภอ ยางปัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ดินแปลงนอกประเภท ไร่ งาน ๕๖/๑๐ ตารางวา

มาตราส่วนในระนาบ ๑:๑๐๐๐ รูปแปลงที่ดิน มาตราส่วน ๑:๕๐๐



ออก ณ วันที่ สิบสอง เดือน ตุลาคม พุทธศักราช ๒๕๓๖

(นายพรหม พรหมพิตร)
 เจ้าพนักงานที่ดิน

ขอแนะนำ หน้ที่นงนงนงนง

นายพรหม พรหมพิตร ๒๕๓๐
 นายพรหม พรหมพิตร ๒๕๓๐
 (นางศรีเพ็ญ โสภณ)

๐๖ - ๐๔๕๐๑๐

นายพรหม พรหมพิตร ๒๕๓๐
 นายพรหม พรหมพิตร ๒๕๓๐
 นายพรหม พรหมพิตร ๒๕๓๐

43104

สารบัญจดทะเบียน

10/10/20



จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ผู้จดทะเบียน	ผู้ ผู้รับอนุญาต	เขตคน ตามสัญญา			เขตคน ตามผล			เวลา เขตคน โดยคน ไทย	เจ้าพนักงานคน หลายชื่อชื่อ ประเภท
				ย ว	ก ว	ค ว	ย ว	ก ว	ค ว		
วันที่ ๒๕ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๐	อื่น	ทอเนโรไฟฟ	ทอเนโร โอบายานนท์	-	-	๓๕	๒	๒๐	-	-	เจ้าพนักงาน หลายชื่อชื่อ ประเภท
วันที่ ๒๒ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๓๑	รวม	หม่อม โอบายานนท์	บริษัท ตรีทิพย์คอมเพิลซ์ คอมโตมีเฟียม จำกัด	-	-	๓๕	๒	๒๐	-	-	เจ้าพนักงาน หลายชื่อชื่อ ประเภท
วันที่ ๑๗ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๒	ยื่นขอ ยื่น	บริษัท ตรีทิพย์คอมเพิลซ์ คอมโตมีเฟียม จำกัด	ธนาคารกรุงไทย จำกัด ผู้รับอนุญาต	-	-	๓๕	๒	๒๐	-	-	เจ้าพนักงาน หลายชื่อชื่อ ประเภท
วันที่ ๒๐ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๓	ยื่นขอ ยื่น	บริษัท ตรีทิพย์คอมเพิลซ์ คอมโตมีเฟียม จำกัด	ธนาคารกรุงไทย จำกัด ผู้รับอนุญาต	-	-	๓๕	๒	๒๐	-	-	เจ้าพนักงาน หลายชื่อชื่อ ประเภท
วันที่ ๒๓ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๓๕	ยื่นขอ ยื่น	ธนาคารกรุงไทย (มหาชน) จำกัด (มหาชน) คอมเพิลซ์ คอมโตมีเฟียม จำกัด	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพิลซ์ คอมโตมีเฟียม จำกัด	-	-	๓๕	๒	๒๐	-	-	เจ้าพนักงาน หลายชื่อชื่อ ประเภท
วันที่ ๒๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๓๕	รวม	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพิลซ์ คอมโตมีเฟียม จำกัด	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพิลซ์ คอมโตมีเฟียม จำกัด	-	-	๓๕	๒	๒๐	-	-	เจ้าพนักงาน หลายชื่อชื่อ ประเภท
วันที่ ๒๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๓๕	รวม	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพิลซ์ คอมโตมีเฟียม จำกัด	ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผู้รับอนุญาต	-	-	๓๕	๒	๒๐	-	-	เจ้าพนักงาน หลายชื่อชื่อ ประเภท
วันที่ ๖ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๖	ยื่นขอ ยื่น	บริษัท ตรีทิพย์คอมเพิลซ์ คอมโตมีเฟียม จำกัด ผู้รับอนุญาต	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผู้รับอนุญาต	-	-	๓๕	๒	๒๐	-	-	เจ้าพนักงาน หลายชื่อชื่อ ประเภท

หนังสือสัญญาเช่าที่ดินบริเวณจังหวัด ภูเก็ต

ที่ดินเลขที่ 3167, 53194 เลขที่ดิน 70,644 หน้าสำรวจ 531, 5323
 ตำบล อ่าวพร้า อำเภอบางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร
 ณ สิ้นงวดงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
 ระหว่าง บริษัทพีทีที จำกัด (มหาชน) ผู้เช่า (โดยนายเอกชัย โสภิตกัญญาพันธ์ (แทน) ผู้ซื้อ)
 อายุ - ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ -
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน - เลขที่ 425/13 ต.รอก/ชอย อ.สิริอุบลสวรรค์ จ.ภูเก็ต
 ตำบล/แขวง สีลม อำเภอ/เขต บางรัก กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ 02-235-4870-9
 กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์พีทีที
 อายุ - ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ -
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน อาคารสยามพวรวอร์ เลขที่ 980 แขวง พะรำม 1 หมู่ที่
 ชั้น 24 ตำบล/แขวง ปทุมวัน อำเภอ/เขต ปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

ทั้งสองฝ่าย ได้ตกลงทำสัญญากับกันดังต่อไปนี้
 ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างต้น...
 ข้อ ๒. ผู้ซื้อขอรับซื้อที่ดินตามที่ได้กล่าวไว้...
 ข้อ ๓. นาย โสภิตกัญญาพันธ์...
 ข้อ ๔. และ ที่จอดรถในอาคาร ขนาดเนื้อที่ 55 ตารางเมตร...
 ข้อ ๕. ที่ลิ้นแบริ่งตั้งปลูกสร้างได้ใหม่โดยจึงมี...
 ข้อ ๖. ชำระเงินแลกเช็คหรือเช็คธนาคาร ซีไอเอ็มบี...
 ข้อ ๗. 0015329 ลงวันที่ 24 ก.พ. 2554 จำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 660,255,380 บาท ส่วนที่เหลือชำระเป็นเงินสด(เช็คที่สั่งจ่ายจ่ายชำระค่าที่ดิน
 รวมกับหรือหักยอด)
 ข้อ ๘. การจดทะเบียนซื้อขายที่ดินได้รับผลก่อนชำระหนี้เงินเดิม 0.01 ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 47 ข้อ 2(7)(ข)
 หนังสือสัญญาฉบับนี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ผู้ซื้อชื่อไว้หนึ่งฉบับ
 (ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน)
 ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้า
 พยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ตรวจแล้วไม่มีข้อขัด

13
 หนังสือสัญญาฉบับนี้ทำต่อหน้า
 ๒๔

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย) (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว23/02/2554)
 (ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ) (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว23/02/2554)
 (ลงลายมือชื่อพยาน)
 (ลงลายมือชื่อพยาน)
 สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร
 (ลงลายมือชื่อเจ้าพนักงานที่ดิน)
 นาย.....

บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร

สาขา จังหวัด

รอบบัญชี พ.ศ. 2559-2562

โฉนดเลขที่ : 3147 อำเภอ : บางรัก

หน้าสำรวจ : 531 ตำบล : สาทร

เครื่องหมายที่ดิน

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

โซน : บล็อก : ลีท/หน่วย :

เนื้อที่(ไร่-งาน-ตร.วา) : 0-1-96.4

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

บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร

สาขา จังหวัด

รอบบัญชี พ.ศ. 2559-2562

โฉนดเลขที่ : 43104 อำเภอ : บางรัก

หน้าสำรวจ : 5333 ตำบล : สาทร

เครื่องหมายที่ดิน

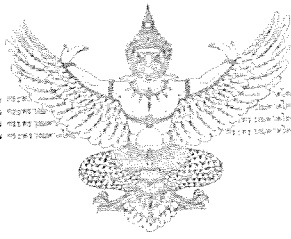
ระวาง : 5136III 6416 แผ่นที่ : 04 มาตรฐาน : 1:1000 เลขที่ดิน : 544

โซน : บล็อก : ลีท/หน่วย :

เนื้อที่(ไร่-งาน-ตร.วา) : 0-0-98.2

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

ทรัพย์สินส่วนที่ 2
เอกสารสิทธิ์ (อ.ช.2)



ท่าแดงตัดตีย

ที่ตั้งห้องชุด

โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๑
ที่ดิน (สาธารณะ)

เลขที่ห้องชุด ๕๒๕/๑๒๓
วันที่ ๕/๑๒/๕๓

ตำบล บางรัก

อำเภอเมือง

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

บริษัท กิจสัมพันธ์

เนื้อที่ ๑ ไร่ ๑ งาน ๕๒ ตารางวา

กรณีซื้อขายอาคารชุดเลขที่ ๕/๒๕๓๓

เคมิ่งสีการ์รมสีที่จัดห้องชุด

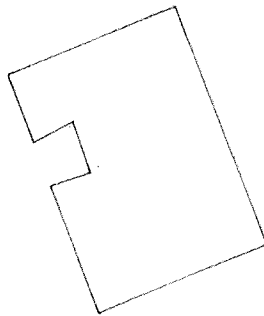
ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ให้แก่บริษัท ศรีวิชัย คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๕๒๕ หมู่ที่

ถนน สี่ลม

ครอบครัว/ชื่อ สิริจตุเสวกร ตำบล/แขวง สี่ลม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

แผนผังห้องชุด



ราคาส่วนร่วม ๑ : ๕๐๐

เนื้อที่ประมาณ ๓๕๒.๙๖ ตารางเมตร สูง ๓.๐๐ เมตร

อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวน ๓๒๒ ส่วน ใน ๑๐๐ ส่วน

ออก ณ วันที่ สิบสาม เดือน กันยายน พุทธศักราช สองพันห้าร้อยสามสิบเอ็ด

(นายพร้อม พรหมจันทร์)
กรรมการเจ้าของอาคาร

๒๓ (นายสุพรรณ...)
๒๔ (นายพร้อม...)
๒๕ (นายพร้อม...)

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

สำรับัญจกทเบียน


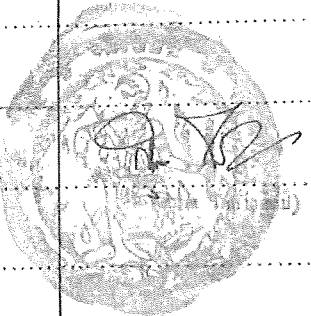
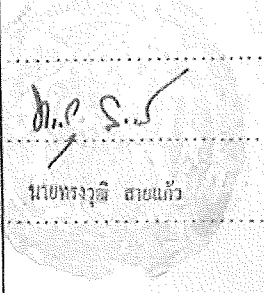


จกทเบียน ฉบับที่ เดือน ปี	ประเภท การจกทเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประจำเขต
27 ต.ธ. 2528	จ้าง เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ศรีวิชัย คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	(ลงชื่อ) นายเวร คุณพนันท์ (นายเวรชัย ขุดอินสุโขธา)
28 ต.ธ. 2528	จ้าง ประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ศรีวิชัย คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	(ลงชื่อ) นายเวร คุณพนันท์ (นายเวรชัย ขุดอินสุโขธา)
2 ก.ค. 2528	จ้าง ประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ศรีวิชัย คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	(ลงชื่อ) นายเวร คุณพนันท์ (นายเวรชัย ขุดอินสุโขธา)
9 ก.ค. 2528	จ้าง ประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ศรีวิชัย คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	(ลงชื่อ) นายเวร คุณพนันท์ (นายเวรชัย ขุดอินสุโขธา)
28 ต.ธ. 2537	จ้าง ประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ศรีวิชัย คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	(นางพวงเพชร เจริญวิทย์) (นายเวรชัย ขุดอินสุโขธา)
1. สำรับัญจกทเบียนฉบับที่ 27 ต.ธ. 2528 2. สำรับัญจกทเบียนฉบับที่ 28 ต.ธ. 2528 3. สำรับัญจกทเบียนฉบับที่ 2 ก.ค. 2528 4. สำรับัญจกทเบียนฉบับที่ 9 ก.ค. 2528 5. สำรับัญจกทเบียนฉบับที่ 28 ต.ธ. 2537 เป็นเงิน 5 ล้านบาท ทั้งสิ้น				มีใบต่อหน้า (นายเวรชัย ขุดอินสุโขธา)

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

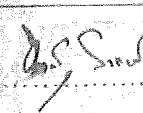
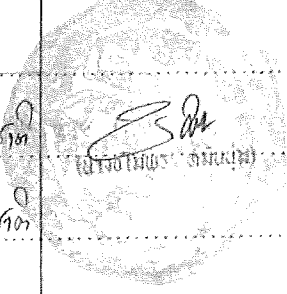
กรมสิทธิการเช่าที่ดิน ๕๒๕/๑๒๔ ราชอาณาจักรไทย ดอนเมือง อําเภอ นวมวิถ จังหวัด กทม/กทม

ฉบับสำเนียงที่ดิน ทำนํ้าออก

จกทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประจำเขตตรา
วันที่ ๓๐ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๖	โฉนดจำนอง โฉนดจำนอง	มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้า	บริษัท เทคโนโลยี ดอนเมือง ดอนเมือง จำกัด	 (นายธานี นุชชัยเสนา)
วันที่ ๒๑ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๓๖	จำนองเงิน นร. กน รอม โฉนดจำนอง	บริษัท เทคโนโลยี ดอนเมือง	มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้า จำนอง	นายธานี นุชชัยเสนา นางศรเดียรท ใจสุท
วันที่ ๒๓ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๒	ขายโฉนด โฉนดจำนอง (ระงับจำนอง)	บริษัท เทคโนโลยี ดอนเมือง	๑. นายอินทร์ธนอม เชิดบรรฑิต ๒. นางสาวอรุณพร เชิดบรรฑิต	
วันที่ ๒๕ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๕	โฉนดจำนอง โฉนดจำนอง	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	๑. นายอินทร์ธนอม เชิดบรรฑิต ๒. นางสาวอรุณพร เชิดบรรฑิต	 นายทรงวุฒิ สอนแก้ว
		ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด บลชี แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนแล้ว จึงใช้ชื่อ ใหม่ว่า "ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)"	เชิดบรรฑิต ผู้ให้โฉนด.	

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

กรมสิทธิห้องสมุดเลขที่ ๒๕๕/๑๒๘ ชื่ออาคารชุด ตริวิดี ดอมนพดั่งซี่ อำเภอ เมือง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประจำตำแหน่ง
วันที่ ๒๕ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๕	โอนกรรมสิทธิ์ โฉนดที่ดิน	๑. นายอินทร์ทอง เขตบางซื่อ	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผู้รับโอน	 นายทรงวุฒิ สายแก้ว
		๒. นางสาวอรนารถ เขตบางซื่อ		
วันที่ ๖ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๗	โอนกรรมสิทธิ์ โฉนดที่ดิน	บริษัท อัคราพร จำกัด (มหาชน)	๑. นายอินทร์ทอง เขตบางซื่อ ๒. นางสาวอรนารถ เขตบางซื่อ ผู้ให้โอน	
วันที่ ๑๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๘	ขายของมือสอง	๑. นายอินทร์ทอง เขตบางซื่อ ๒. นางสาวอรนารถ เขตบางซื่อ	บริษัท ศรีวิดี แอสเซท จำกัด	
วันที่ ๑๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๘	จำหน่ายที่ดิน โฉนดที่ดิน	บริษัท ศรีวิดี แอสเซท จำกัด	ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ผู้รับจำหน่าย	

รายการนี้แก้ไข
เขตบางซื่อ

รายการนี้แก้ไข

มีใบต่อแผ่นที่ 14 

ตารางบัญชีการเปลี่ยนแปลง (ใบต่อ)

กรมพลศึกษา กองพลที่ ๓๔/๒๔ ชื่ออาคาร/ที่ตั้ง บริษัท คอมพิวเตอร์ อำเภอ บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

จกทรเบี่ยน วัน เดือน ปี	ประเภท การจกทรเบี่ยน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงนามเพื่อว่า ประทับตรา
วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๑	ขายเฉพาะส่วน รวมสองห้องชุด	๑. นายอินทร์นอม เรียมบุธราณี	นายอินทร์นอม เรียมบุธราณี	(นายรุ่งอรุณ ปิ่นสัมพันธ์)
		๒. นางอรนารอด เรียมบุธราณี นางอรนารอด เรียมบุธราณี รอยของชุดเฉพาะส่วนของถนน นายอินทร์นอม เรียมบุธราณี เพาะกับ ส่วนของชุดของเดิม นางสาวอรนารอด เรียมบุธราณี มีคดีโจทก์จะเป็นสมรสแล้ว จึงใช้คำจำกัดความว่า "นาง"		
วันที่ ๒๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๑	ขาย รวมสองห้องชุด	นายอินทร์นอม เรียมบุธราณี	บริษัท ศรีวิทย์ แอสเซท จำกัด	(นายรุ่งอรุณ ปิ่นสัมพันธ์)
วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๑	จำหน่ายแก่ประกัน รวมสองห้องชุด	บริษัท ศรีวิทย์ แอสเซท จำกัด	ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย	(นายรุ่งอรุณ ปิ่นสัมพันธ์)
วันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๔	ไต่ถามจากจำนอง รวมสองห้องชุด	ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย	บริษัท ศรีวิทย์ แอสเซท จำกัด	(นายพงศ์ สุทธิธรรม)
วันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๔	ขายรวมสอง ห้องชุด	บริษัท ศรีวิทย์ แอสเซท จำกัด	กองกรมอสังหาริมทรัพย์ที่ ๓	(นายพงศ์ สุทธิธรรม)

สำรับบัญชีจดทะเบียน

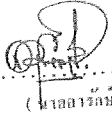
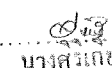
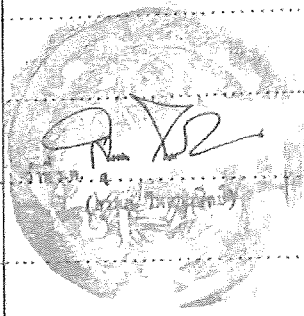
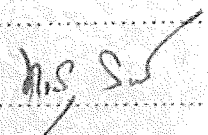


จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประจำตัว
27 ต.ธ. 2528	จดทะเบียน เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท สวิทช์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	(ลงชื่อ) นายพร กุลทนันทน์ (นายพร กุลทนันทน์ บุคคลผู้รับ)
28 ต.ธ. 2528	จดทะเบียน เพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท สวิทช์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	(ลงชื่อ) นายพร กุลทนันทน์ (นายพร กุลทนันทน์ บุคคลผู้รับ)
2 ก.ค. 2528	จดทะเบียน เพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท สวิทช์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	(ลงชื่อ) นายพร กุลทนันทน์ (นายพร กุลทนันทน์ บุคคลผู้รับ)
9 ก.ค. 2528	จดทะเบียน เพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท สวิทช์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	(ลงชื่อ) นายพร กุลทนันทน์ (นายพร กุลทนันทน์ บุคคลผู้รับ)
26 ต.ธ. 2531	จดทะเบียน เพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท สวิทช์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	(ลงชื่อ) นายพร กุลทนันทน์ (นายพร กุลทนันทน์ บุคคลผู้รับ)
		หักมูลค่ารับภาระหนี้จำนอง ระบบหักชดเชย เป็นเงิน	27 ต.ธ. ๒๕๒๘ 26 ต.ธ. 2531	มีใบต่อแผ่น (นายพร กุลทนันทน์ บุคคลผู้รับ)

สารบัญจุดตรวจเยี่ยม (ใบต่อ)

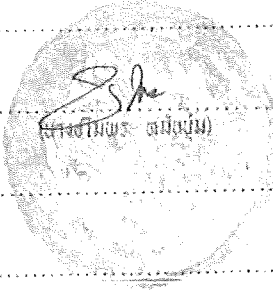
กรมสิทธิห้องสมุดเลขที่ ๕๒๕/๑๒๗ ใช้อาคารวัด วัดวังวัดดอนเพ็ญ อำเภอ เมือง จังหวัด อุบลราชธานี

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้างนำออก

จุดตรวจเยี่ยม วัน เดือน ปี	ประเภท การตรวจเยี่ยม	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประจำเขต
วันที่ ๓๐ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๖	คดีจำนอง โฉนดที่ดิน	นายทศพร/ทพ. จำกัฏ	หมื่นทศพร/ทพ. ดอนเพ็ญ ดอน/โฉนดที่ดิน จำกัฏ	 (นายสารักษ์ ขุนอินทร์)
วันที่ ๒๑ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๖	จำนองโฉนด โฉนดที่ดิน	หมื่นทศพร/ทพ. ดอนเพ็ญ	นายทศพร/ทพ. จำกัฏ จำนองโฉนด	 นางศรีเกษร ไชยสุข
วันที่ ๓๓ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๔๔	ซื้อขาย โฉนดที่ดิน	นายทศพร/ทพ. ดอนเพ็ญ	๑. นายอินทร์ทอง เชิดบุญชาติ ๒. นางคำคุณท์ เชิดบุญชาติ	
วันที่ ๒๔ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๕	โฉนดที่ดิน โฉนดที่ดิน	นายทศพร/ทพ. จำกัฏ (นายทศพร)	๑. นายอินทร์ทอง เชิดบุญชาติ ๒. นายอรุณ เชิดบุญชาติ	 นายทศพร/ทพ. ดอนเพ็ญ
		ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นตัวแทนเป็นบริษัทมหาชนแล้ว จึงใช้ชื่อ โฉนดที่ดิน "ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)"		

การบัญชีสหกรณ์ (ใบต่อ)

กรมบัญชีกลางเลขที่ ๕๒๕/๑๒๑๕ ข้อราชการที่ ๓๖๓๓ กรมบัญชีกลาง เลขที่ ๕๖๖๖ สำนักงาน ๕๖๖๖ จังหวัดกรุงเทพมหานคร

จกทรเป็น วัน เดือน ปี	ประเภท การจกทรเป็น	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประจำตำแหน่ง
วันที่ ๒๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๕	จำนวนเงิน ประกันรวม สองห้องชุด	๑. หจก.อินทร์เกษียร เขตบึงกุ่ม ๒. หจก.สาธิตนคร เขตบึงกุ่ม	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	นาย วิชาญ นาย วิชาญ
วันที่ ๒ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๕	โดยสหกรณ์ รวมสองห้องชุด	๑. หจก.อินทร์เกษียร จำกัด (มหาชน) ๒. หจก.สาธิตนคร เขตบึงกุ่ม	๑. หจก.อินทร์เกษียร เขตบึงกุ่ม ๒. หจก.สาธิตนคร เขตบึงกุ่ม ผู้ให้จำนอง	
วันที่ ๑๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๖	จำนวนสองห้องชุด	๑. นายอินทร์เกษียร เขตบึงกุ่ม บริษัท ตรีบีที แอสเซท จำกัด ๒. นางสาวอรนารถ เขตบึงกุ่ม บริษัท ตรีบีที		
วันที่ ๑๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๖	จำนวนเงินประกัน รวมสองห้องชุด	บริษัท ตรีบีที แอสเซท จำกัด	ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ผู้รับจำนอง	

มีใบต่อแผ่นที่ ๒

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

กรมการค้าต่างประเทศ ๑๑/๒๕๕๑ ๖๐ อาคารตรี ตึกบี คอมเพล็กซ์ อำเภอ บางรัก จังหวัด กรุงเทพฯ

ฉบับสำนักงานที่ดิน ทางออก

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงนามรับรอง (นาย/นาง/นางสาว)
วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๑	ขายเฉพาะส่วน รวมสองห้องชุด	๑. นายอินทร์นอม เจ็ทบูธราที	นายอินทร์นอม เจ็ทบูธราที	(นายรุ่งอรุณ ปิ่นสีบุญรอด)
		๒. นางอรนารถ เจ็ทบูธราที นางอรนารถ เจ็ทบูธราที ขายห้องชุดเฉพาะส่วนของตึก นายอินทร์นอม เจ็ทบูธราที แกะพูน ส่วนของชั้นมุงใหม่ นางสาวอรนารถ เจ็ทบูธราที บัญชีโจจกณะเบี่ยงเบนธรรณว จึงไร้อำนาจตามนามว่า "นางง"		
วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๑	รวม รวมสองห้องชุด	นายอินทร์นอม เจ็ทบูธราที	บริษัท ศรีนที แอสเซท จำกัด	(นายรุ่งอรุณ ปิ่นสีบุญรอด)
วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๑	จำนอง เบื้องหน้า รวมสองห้องชุด	บริษัท ศรีนที แอสเซท จำกัด	ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ผู้รับจำนอง	(นายรุ่งอรุณ ปิ่นสีบุญรอด)
วันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๔	โอนจากจำนอง รวมสองห้องชุด	ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย	บริษัท ศรีนที แอสเซท จำกัด ผู้โอน	(นายพิศ ศรีชัยทอง)
วันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๔	ขายรวม สองห้องชุด	บริษัท ศรีนที แอสเซท จำกัด	กองสุรารวมอสังหาริมทรัพย์ศรีนที	(นายพิศ ศรีชัยทอง)



หนังสือดำเนียราชการทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร

วันที่ ๒๗ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๐๗

หนังสือดังกล่าวฉบับนี้ออก ให้เพี้ยนตรงว่า สำนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนนิติบุคคล
อาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ทะเบียนเลขที่ ๘/๒๕๐๗
เมื่อวันที่ ๒๗ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๐๗ โดยนิตราการหงษ์

๑. ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด " กวีนิทัศน์เพอซอ "

๒. มีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ของอาคารชุด และให้มีอำนาจ
กระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามขอบข่ายและตามพันธกิจของเจ้าของรวม
ภายในบังคับของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. ที่ตั้งสำนักงานอยู่ที่ บ้านเลขที่ ๑๒๒ หมู่ที่ ๑
ถนน สีลม แขวง / อสม. จำนวน / แขวง สีลม
อำเภอ / เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ ๒๕๔๕๑๕ - ๓

(ต.ร.๑) ...สำนักงานเจ้าหน้าที่
คำนำหน้าชื่อของนิติบุคคลอาคารชุด
๒๕๐๗



ขอบังคับ

นิติบุคคลอาคารชุดศรีนิคมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม

ชื่อและสำนักงาน

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

ชื่อ นิติบุคคลอาคารชุดศรีนิคมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม

สำนักงาน 425/15 อาคารชุด ศรีนิคมเพล็กซ์ ซอยศิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม

เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

วัตถุประสงค์

ขอ 2. วัตถุประสงค์ นิติบุคคลอาคารชุดนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ศรีนิคมเพล็กซ์ โดยมีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของรวมภายใต้บังคับของกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ดังต่อไปนี้

(1) จัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร รวมทั้งทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด

(2) ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ให้อยู่ในลักษณะที่เจ้าของรวมใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ได้สม่ำเสมอ

(3) กู้เงินยืมทั้งทางเพ่งและภายนอกนิติบุคคลภายนอก หรือ เรียกรอ้งเอาทรัพย์สินคืนเพื่อประโยชน์ของ

เจ้าของรวมทั้งหมด

(4) ทำเนิมีการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของรวม

ภายใต้กฎหมายว่าด้วยอาคารชุด รวมทั้งการถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ชื่อ นาม เปลี่ยน โอน หรือรับโอน เช่าหรือให้เช่า เช่าซื้อหรือให้เช่าซื้อ จำนองหรือรับจำนอง จำนำหรือรับจำนำ ขายหรือจำหน่ายซึ่งทรัพย์สิน ตลอดจนทำเนิมีการอื่นบรรดาที่เกี่ยวกับหรือเนื่องในการจัดการให้สำเร็จตามวัตถุประสงค์ด้วย เช่น เข้าสถานที่เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด

การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของรวม

ขอ 3. การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของรวม เพื่อให้นิติบุคคลนี้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวข้างต้น เว้นแต่ที่กฎหมายกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ให้เจ้าของห้องชุดรวมออกค่าใช้จ่าย ดังต่อไปนี้

(1) ค่าใช้จ่ายตามส่วนที่ใครรับประโยชน์ เจ้าของรวมจะตกลงร่วมกันออกค่าใช้จ่ายซึ่งเกิดจากการบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มิใช่เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์

ที่มีต่อห้องชุด เช่น ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าดูแลรักษาความสะอาดส่วนที่ ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นต้น

(2) ค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนที่มีอยู่ในทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของรวมต้องร่วมกันออกค่า

อาคาร ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการดูแลรักษา เช่น ค่าจ้างพนักงานภารโรงทำความสะอาด และค่าซ่อมแซมเส็ก

น้อยๆเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง เงินเดือนผู้จัดการ เสมียน ค่าเช่าสำนักงาน และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการ

ดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด

- (3) ทำใช้จำนองในทางอ้อมหรือรับซ่อมแซมอาคารที่เสียหาย ถ้าเป็นกรณีส่วนกลาง (คือนาย
เจ้าของร่วมในอาคารชุดตั้งแต่ต้นซอย พานิช) ราวส่วนที่เหลือให้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
- (4) เจ้าของร่วมตามข้อ ๒ (ก) ไม่ต้องได้ทำใช้จำนองฉบับจริงไว้ขายหรือมีส่วนแบ่ง
ในส่วนที่ละเมิดสิทธิในการใช้ประโยชน์ แต่จะต้องเก็บค่าใช้จ่ายที่แท้จริงของค่าใช้จำนองที่ส่งคืนในทางอ้อม
การดูแลรักษาและทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางในส่วนที่ได้ระบุไว้ในข้อ ๒ (ก)
- (5) ถ้าใช้จำนองตามข้อ 3 (1), (2), (3) ไม่ขัดแย้งกับเจ้าของร่วมที่มีกรรมสิทธิ์ใน
อาคารชุดหมายเลข 425/๖, 425/7, 425/8, 425/9 รวม 4 ยูนิตชุด

การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 4. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง การจัดการทั้งหลายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นหน้าที่ของ
ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทั้งสิ้น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้ ต้องได้รับมติจากที่ประชุมเจ้าของร่วม

- (1) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทุกโศกสมทบ ทำการก่อสร้างต่อเติมที่มีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลาง
หรือลักษณะภายนอกอาคาร โดดคำใช้จำนองของตนเอง
- (2) การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการรับโอนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีค่าการจะคิดกับเงิน
ทรัพย์สินส่วนกลาง
- (3) การแก้ไขข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้ หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- (4) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจาก
ที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ
- (5) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์
- (6) การก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารชุดที่เสียหายทั้งหมด หรือเป็นบางส่วน
- (7) การจัดการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ที่กฎหมายว่าด้วยการชุดนิติบุคคลกำหนดไว้
เมื่อได้รับมติจากที่ประชุมเจ้าของร่วม

การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 5. การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล เจ้าของของชุดใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตนได้ควบคุมดูแลควบคุม
แห่งและหาประโยชน์ เว้นแต่

- (1) การกระทำที่อาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างหลักอาคาร การเปลว
กันความเสียหายต่อตัวอาคาร
- (2) ทำการคาชาขย จัดตั้งสถานที่เลี้ยงเด็ก โรงเรียน สถานนึ่งประภคภาชที่กั้นสังกรังเคียง
หรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญ เจ้าของร่วมอื่นในห้องชุด
- (3) การกระทำที่กระทบกระเทือนต่อกันตามข้อ ๒ เจ้าของร่วมอื่นใด
- (4) การกระทำที่กระทบกระเทือนต่อการใช้สิทธิในทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมอื่น
- (5) เจาะรูพื้น หรือเจาะรูผ่านผนัง หรือติดตั้งท่อเติมสิ่งใด ที่อาจทำให้น้ำหรือสารอันตราย
หรือเสียหาย

ข้อ 6. การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

(ก) เจ้าของร่วมที่มีกรรมสิทธิ์ในหอพักหมายเลข 425/6, 425/7, 425/8, 425/9. รวม 4 หอพัก สละสิทธิ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ยานยนต์ โรงสร้างหลังของอาคาร, ถนนแนวทางเข้า-ออกรถยนต์ชั้น 1 รวมอาคาร, รั้วโดยรอบอาคาร, ระเบียงลงตัวข้างบนชั้น 1 รอบอาคาร และ การรักษาความปลอดภัยชั้น 1 รอบอาคาร

(ข) เว้นแต่ที่ใดที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น เจ้าของร่วมมีสิทธิใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง โดยไม่ต้องถือกรรมสิทธิ์รวม หรือจะใช้ผ่านนิติบุคคลอาคารชุดใด เว้นแต่

- (1) ก่อสร้างเพิ่มเติมอื่นที่มีต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกของอาคาร
- (2) ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่การใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมอื่น
- (3) กีดขวาง รบกวน การใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมอื่น
- (4) นำทรัพย์สินส่วนกลางไปเช่า เป็นทรัพย์สินแก่เจ้าของร่วมอื่น

กัฏราส่วนที่เจ้าของหอพักแต่ละหอพักมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 7. อัตราส่วนที่เจ้าของหอพักแต่ละหอพักมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง เจลของหอพักแต่ละหอพักมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ในอัตราส่วนตามที่ระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์หอพัก

การเรียกประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม

ข้อ 8. การประชุมใหญ่ ใหญ่จัดการนิติบุคคลอาคารชุด นิต เจ้าของร่วมทั้งหมดมาประชุมกัน เป็นการประชุมใหญ่ครั้งแรกกว่าในหกเดือนนับแต่วันที่โครงการเป็นนิติบุคคลอาคารชุด สำหรับการประชุมใหญ่ในคราวต่อไปผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการนัดบรรดาเจ้าของหอรวม มาประชุมกันเป็นการประชุมใหญ่นายกหรือปลัดครั้ง

ข้อ 9. วิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม การประชุมใหญ่ต้องมีมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมใหญ่ ให้เจ้าของร่วมที่เข้าประชุมเลือกตั้งเจ้าของร่วมคนหนึ่ง ขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมคราวนั้น

ข้อ 10. หน้าที่ของประชุมใหญ่ หน้าที่ของประชุมใหญ่คือ

- (1) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งทำการก่อสร้าง หรือแก้ไข ทัศนลักษณะภายนอกของอาคาร โดยค่าใช้จ่ายจากตนเอง
- (2) การแต่งตั้ง หรือถอดถอนผู้จัดการ
- (3) การการเลิกกิจการนิติบุคคลอาคารชุด รวมกับหน่วยงานอื่นหรือการอื่นใด
- (4) การก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารชุดหรือสิ่งก่อสร้างที่เกี่ยวกับอาคารชุด หรือเป็นกรณีอื่นที่จำเป็น

จำนวนหอพักทั้งหมด

ถ้าเจ้าของร่วมมาประชุมมีจำนวนไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากตามวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน การประชุมครั้งใหม่ ให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าร่วมประชุม

ข้อ 11. มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียง ไม่น้อยกว่าสามในสี่ของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- (1) การแก้ไข เปลี่ยนแปลง อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมกันในข้อบังคับ
- (2) การซื้อหรือขายทรัพย์สิน หรือรับซื้อหรือขายทรัพย์สิน ซึ่งมีผลภาวะคิดเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- (3) การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับ เกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- (4) การก่อสร้างอื่น เป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

ข้อ 12. ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียง เท่ากับอัตราส่วนของตนที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ถ้าเจ้าของร่วมคนหนึ่งมีคะแนนเสียง เกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้หนึ่งลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน

ข้อ 13. เจ้าของร่วมอาจจะมอบฉันทะเป็นหนังสือ ให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้แต่ผู้นั้นมอบฉันทะคนหนึ่ง จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามรายมิได้

ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ จะเป็นประธานในการประชุมหรือรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมคนใดมิได้

อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมกันของเจ้าของร่วมตามข้อบังคับ ข้อ 3

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

การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่งหน้าที่
ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดกรณีพักอาศัย คอนโดมิเนียม

ข้อ 15. การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนี้ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ตกลง ได้รับคะแนนเสียง เกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

การแต่งตั้งผู้จัดการในวาระก่อนนั้น มิให้ใช้บังคับกับการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดครั้งแรกที่ จกทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดหากกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

ข้อ 16. อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนี้ มีอำนาจหน้าที่ ทำเนิการhingปวงของนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามข้อบังคับและตามมติของที่ประชุมใหญ่ กับทั้งในทาง อันจะก่อให้เกิดประโยชน์รวมแก่นิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วมทุกประการ ซึ่งรวมทั้งในข้อต่อไปนี้

- (1) ภูมิธิการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ข้อ 2 หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการควบคุมการจักการนิติบุคคลอาคารชุด ที่เจ้าของร่วมมีมติให้แต่งตั้งขึ้น ทั้งนี้โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ
 - (2) ในกรณีที่จำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จักการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองจักการในกิจการ เพื่อความปลอดภัยของอาคาร กัง เช่น วิทยุชุมชนจะตั้งรักษาและจักการทรัพย์สินของตนเอง
 - (3) เป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุด
 - (4) พิจารณาทำเป็นการแต่งตั้งหรือจ้างและแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนแก่พนักงานและลูกจ้างแห่งนิติบุคคลอาคารชุด ตลอดจนควบคุมดูแลการปฏิบัติงานของพนักงานและลูกจ้างให้เป็นการถูกต้อง
 - (5) กำหนดระเบียบต่างๆของนิติบุคคลอาคารชุด
 - (6) ดำเนินการในเรื่องการรับฝากเงินค่าใช้จ่าย ตามข้อบังคับข้อ 3 ตลอดจนดูแลให้เจ้าของร่วมปฏิบัติตามต่างๆตามข้อบังคับ ระเบียบและมติของที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม
 - (7) กำหนดการประชุมใหญ่ และ เสนองบดุลกับรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด ต่อที่ประชุมใหญ่
 - (8) จักให้มีภารดูแลให้เรียบร้อย ซึ่งบรรดาทะเบียน สมคณัฐ เอกสารต่างๆอุปกรณ์ดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด อาคาร สถานที่ ตลอดจนบรรดาทรัพย์สินส่วนกลางหึ่งปวงของอาคารชุด
 - (9) เชิญเจ้าของร่วมหรือบุคคลภายนอกที่เห็นสมควร เป็นที่ปรึกษาของผู้จักการนิติบุคคลอาคารชุด ตลอดจนกำหนดค่าตอบแทนให้ตามที่เห็นสมควร
 - (10) ฟ้อง ต่อสู้ หรือดำเนินคดีเกี่ยวกับกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด หรือประนีประนอมยอมความ หรือมอบอำนาจให้อนุญาตตุลาการพิจารณา
 - (11) เสนอข้อตามที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ผู้จักการจะต้องปฏิบัติตามหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการที่ข้อบังคับ หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมตามข้อบังคับ ข้อ 10 (3) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำการแทนได้
- ข้อ 17. วาระการดำรงตำแหน่งของผู้จักการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จักการนิติบุคคลอาคารชุดนั้นให้อยู่ในตำแหน่งได้ไม่เกินสองปี ถ้าเมื่อครบกำหนดแล้วยังไม่มีการเลือกตั้งผู้จักการนิติบุคคลอาคารชุดใหม่ ก็ให้ผู้จักการนิติบุคคลอาคารชุดเดิมอยู่ในตำแหน่งไปจนกว่าจะมีการเลือกตั้งผู้จักการนิติบุคคลอาคารชุดใหม่ ผู้จักการนิติบุคคลอาคารชุดผู้ออกไปนั้น อาจได้รับเข้ารับตำแหน่งอีกก็ได้
- ข้อ 18. การพ้นจากตำแหน่งผู้จักการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จักการนิติบุคคลอาคารชุด ต้องออกจกตำแหน่งเพราะเหตุดังต่อไปนี้
- (1) ตาย
 - (2) ขาดจากกร เป็นเจ้าของร่วม
 - (3) ต้องคำพิพากษาให้ล้มละลาย
 - (4) ถูกศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ
 - (5) ถึงคราวออกตามวาระ
 - (6) ลาออกโดยแจ้งเหตุและรับแบบหนังสือออกจกตำแหน่ง
 - (7) ที่ประชุมใหญ่มีมติถอนออก ตามข้อบังคับข้อ 3

ข้อ 19: ตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดว่างก่อนถึงคราวออกตามวาระ ถ้าตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดว่างลงจนถึงคราวออกตามวาระ ให้เจ้าของร่วมที่อาวุโสโดยลำดับถึง ระยะเวลาการเป็นเจ้าของอาคารชุดนั้น ขึ้นทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดชั่วคราว จนกว่าจะมีการเลือกตั้งใหม่ ในผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดชั่วคราวนั้น เรียกประชุมใหญ่ เพื่อเลือกตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยไม่ชักช้า

การเลิกอาคารชุด

ข้อ 20. การเลิกอาคารชุด อาคารชุดที่ใดจดทะเบียนอาคารชุดและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้ อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่ง ดังต่อไปนี้

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

ลำดับที่	ชื่ออาคารชุด	ชั้นที่	ราคาต่อตารางเมตร	หมายเหตุ
270	บริษัท คอมเพล็กซ์ พริมาดี ๑๐๗๗๕๓๓	ชั้นใต้ดิน-25	20,000	

เอกสารอื่นๆ



ทะเบียนเลขที่..... ๓๗๕

ใบอนุญาตเลขที่..... ๒๖/๒๕๖๑

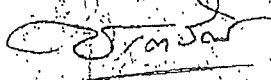
กระทรวงมหาดไทย

ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ไว้เพื่อแสดงว่าบริษัท สิลมออลส์ จำกัด.....
.....โดยนางวิภา เจริญบุญชาติ และ นายณัฐวัฒน์ สงวนศักดิ์.....
ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติ
โรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ โดยใช้ชื่อภาษาไทยว่า ... ตรินิตี้ สิลม

ชื่อภาษาต่างประเทศ (ถ้ามี)..... TRINITY SILOM.....
โรงแรมประเภท..... ๓..... จำนวนห้องพัก..... ๘๓..... ห้อง
สถานที่ตั้ง..... เลขที่ ๑๕๐ ซอยนิพัทธ์ ๒ แขวงสีลม.....
.....เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร.....
ตั้งแต่วันที่ ๗.....เดือน ธันวาคม.....พ.ศ. ๒๕๖๑ ถึง วันที่ ๖.....เดือน ธันวาคม.....พ.ศ. ๒๕๖๕

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


(นายชำนาญวิทย์ เตรัตน์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมการท่องเที่ยว
ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ



๒๕๖๒

แบบ ออ.2

ใบอนุญาตประกอบกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ

รายใหม่ ต่ออายุ โอนกิจการ

เล่มที่ 040201 เลขที่ 006 ปี 2552

0462112-142

อนุญาตให้ บริษัท สีสลมออกถ้ำ จำกัด

เป็นนิติบุคคล ประเภท บริษัทจำกัด จดทะเบียนเมื่อ 1 กุมภาพันธ์ 2554

สำนักงานอยู่เลขที่ 425 หมู่ที่ 2 ตระกอก/ชอข สีริจุมเสวก ถนน สีลม ตำบล/แขวง สีลม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

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

1. นายชวีวัฒน์ สงวนศักดิ์ 46/371 แขวงคอนเมือง เขตคอนเมือง กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 0-2231-5333
2. นางอรนารต เขติบุญชาติ 425/124 ถ.สีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

ประกอบกิจการ โรงแรม ซึ่งเป็นกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ

ประเภท การประกอบกิจการโรงแรม

สถานที่พักที่มีใช้ โรงแรมที่จัดไว้เพื่อให้บริการพักชั่วคราวท่าหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน

หรือกิจการอื่นในทำนองเดียวกัน

ลำดับที่ 9.5(ง) ค่าธรรมเนียม 13,650 บาท ใบเสร็จรับเงินเลขที่ 0984/0006 เลขที่ 10691/62

วันที่ 15 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2562 โดยชื่อสถานประกอบการว่า Triality.Silom

พื้นที่ประกอบการ 2,459.00 ตารางเมตร กำลังเครื่องจักรโดยรวม แรงมา

(กรณีที่เป็นกิจการที่เกี่ยวกับการบริการ ให้ระบุจำนวนห้อง 83 ห้อง หรือจำนวนที่นั่ง ที่นั่ง

กรณีที่เป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับการเลี้ยงสัตว์ ให้ระบุจำนวนตัว ตัว จำนวนคนงาน 20 คน

ตั้งอยู่ ณ เลขที่ 150 ตระกอก/ชอข สีริจุมเสวก 2 ถนน สีลม

แขวง สีลม เขต บางรัก กรุงเทพมหานคร

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

ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขเฉพาะดังต่อไปนี้

1. หากพบว่าผิดหรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องถือว่าใบอนุญาตนี้เป็นอันโมฆะ

2. ห้ามประกอบกิจการใดที่ก่อให้เกิดเหตุเดือดร้อนรำคาญ

3. ใบอนุญาตนี้ให้ไว้เพื่อแสดงว่าผู้รับใบอนุญาตมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามขัณฑ์ขัณฑ์กรุงเทพมหานคร

เรื่องกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ พ.ศ.2544

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้อันถึงวันที่ 20 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2562

ออกให้ ณ วันที่ 15 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2562

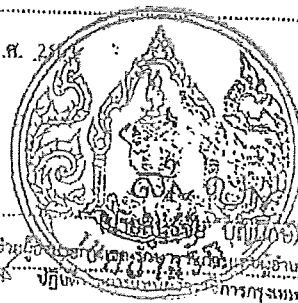
คำเตือน

ต่ออายุใบอนุญาตก่อนวันที่ 30 พ.ค. 63 ของทุกปี

หากหันกำหนดจะเลิกถอนสิทธิ์ และหากยังดำเนินกิจการต่อ

จะมีความผิดฐานประกอบกิจการโดยไม่ใ้ใบอนุญาต

(ลงชื่อ)



ผู้ช่วยอธิบดี (เจ้าพนักงานสาธารณสุข) สำนักงานกรุงเทพมหานคร ()
ปฏิบัติหน้าที่

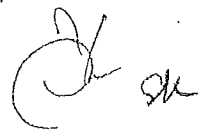
สัญญาเช่าทรัพย์สิน

สัญญานี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2561 ระหว่าง

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

อารัมภบท

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



กลุ่มผู้เช่าเดิมตกลงให้ บจก. สีส้มออลส์ เป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม และเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินชั่วคราวกับกองทุนรวม และกองทุนรวมตกลงให้ บจก. สีส้มออลส์ เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิการเช่า

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ข้อ 1. เงื่อนไขบังคับก่อน

ให้สัญญาฉบับนี้เริ่มมีผลใช้บังคับเมื่อเหตุการณ์และเงื่อนไขต่างๆ ดังต่อไปนี้เกิดขึ้นโดยสมบูรณ์

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

กองทุนรวมอาจสละสิทธิหรือประโยชน์ในเงื่อนไขบังคับก่อนข้อใดข้อหนึ่งหรือทั้งหมดได้ โดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ 2. ทรัพย์สินที่เช่าและระยะเวลาการเช่า

- 2.1 กองทุนรวมตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิการเช่า ตามสภาพที่เป็นอยู่ในวันที่สัญญาฉบับนี้มีผล โดยมีรายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่า ดังต่อไปนี้

2.1.1 ที่ดินและอาคาร ตรีนิตี้ สีสลม พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

①

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

2.1.2 ที่ดินและอาคารโครงการตรีทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

②

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

2.1.3 ห้องชุดและพื้นที่พาณิชย์กรรม พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

①

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

2.1.4 ห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชย์กรรมอาคารตรีทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

2

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

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

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

ข้อ 3. ค่าเช่า

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



- 3.2 กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่าสามารถนำค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงจากการขอต่ออายุใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมสำหรับทรัพย์สินโรงแรม ในจำนวนไม่เกิน 4,000,000 บาท (สี่ล้านบาทถ้วน) มาหักออกจากค่าเช่างวดที่ 1 ที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมได้ ภายใต้เงื่อนไขว่า ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง ตามความจำเป็น และมีความเหมาะสมตามดุลยพินิจของกองทุนรวม และมีหลักฐานสนับสนุนว่าผู้เช่าได้ชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวไปแล้วจริง
- 3.3 ในกรณีที่เช็คชำระค่าเช่าฉบับใดไม่สามารถนำไปขึ้นเงินได้ในวันที่ครบกำหนดเวลาชำระค่าเช่างวดนั้น ให้ถือว่าผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า และกองทุนรวมมีสิทธิตัดดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ผิดนัดจนถึงวันที่ผู้เช่าชำระค่าเช่าครบถ้วน ทั้งนี้ ไม่กระทบถึงสิทธิของกองทุนรวมที่จะมีหนังสือถึงผู้เช่าเพื่อบอกเลิกสัญญาฉบับนี้
- 3.4 ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าโดยมิใช่ความผิดของผู้เช่า และผู้เช่าไม่ได้ทำให้กองทุนรวมเสียหาย กองทุนรวมจะคืนเช็คคงวันที่ล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่าที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระให้แก่ผู้เช่า

ข้อ 4. วัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่าตกลงจะนำทรัพย์สินที่เช่าไปหาประโยชน์โดยการประกอบธุรกิจโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ หรือให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบการรายย่อยเพื่อใช้เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม ตามประเภทของทรัพย์สินที่เช่า และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ 5. สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าซึ่งได้ระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้

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

ทั้งนี้ ผู้เช่าจะไม่ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมก่อนการดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ กองทุนรวมมีสิทธิที่จะพิจารณาให้หรือไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวภายในระยะเวลาที่เหมาะสม

หากผู้เช่าได้ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน ก่อนที่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม ผู้เช่าตกลงว่าผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องเงินหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่ผู้เช่าได้ออกไปเพื่อการดังกล่าวจากกองทุนรวม โดยไม่กระทบถึงสิทธิของกองทุนรวมในการบอกเลิกสัญญาตามข้อ 12 ของสัญญาฉบับนี้

ผู้เช่าตกลงให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมทันทีเมื่อเริ่มก่อสร้าง
ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่าก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือกระทำผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฏระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียว

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

ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เมื่อกองทุนรวมร้องขอโดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วัน

- 5.6 ผู้เช่าและกองทุนรวมต่างมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาประนีประนอมยอมความ กฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าหรือการดำเนินธุรกิจหรือกิจกรรมใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่า รวมตลอดถึงกฎหมายเกี่ยวกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ภาษีอากร และสิ่งแวดล้อม
- 5.7 ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะดูแลรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ ตามปกติอยู่ตลอดเวลา ภายได้เงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้
- 5.8 ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะดำเนินการใดๆ เพื่อรักษาไว้ซึ่งใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินการตามปกติของผู้เช่าในทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงดำเนินการต่ออายุและปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหมดตามใบอนุญาตและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 5.9 ผู้เช่ามีหน้าที่แจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้า ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับทราบข้อมูลหรือเหตุการณ์ใดๆ อันอาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบต่อทางลบหรืออาจมีผลกระทบต่อทางประกอบธุรกิจของผู้เช่าหรือสถานะทางการเงินของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ หรือมูลค่าของทรัพย์สินที่เช่า

ข้อ 6. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ และไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าบุคคลภายนอกใช้หรือเช่าช่วงได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นการให้เช่าทรัพย์สินที่เป็นโรงแรมหรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ตามปกติของธุรกิจโรงแรมหรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ หรือการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมแก่ผู้ประกอบการรายย่อยตามปกติตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในข้อ 4 ของสัญญาฉบับนี้ หรือได้รับอนุญาตล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ 7. การประกันภัย

ตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมตกลงจัดหาประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับทรัพย์สินที่เช่า ดังนี้

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

ข้อ 8. หน้าที่บำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า

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

ข้อ 9. คำรับรองและรับประกันของกองทุนรวม

ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่ผู้เช่าดังต่อไปนี้

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

ข้อ 10. คำรับรองและรับประกันของผู้เช่า

ในวันที่ทำสัญญานี้ ผู้เช่าตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่กองทุนรวมดังต่อไปนี้

- 10.1 ผู้เช่ามีฐานะเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 10.2 ผู้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา ปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อหนังสือบริคตห์สนธิและข้อบังคับของผู้เช่า
- 10.3 การที่ผู้เช่าเข้าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใดๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใดๆ ที่ผู้เช่าได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

ข้อ 11. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

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

กลุ่มผู้เช่าเดิมและผู้เช่าตกลงจะชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินสำหรับการใช้ทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนวันทำสัญญานี้ ในอัตราที่ได้รับการประเมินจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง


S/N

ข้อ 12. เหตุผิดนัดและเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา

นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญาฉบับนี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

12.1 เหตุผิดนัดผิดสัญญา

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

12.2 การบอกเลิกสัญญา

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

12.3 เหตุสิ้นสุดของสัญญา

- (ก) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิตามสัญญาหรือกฎหมายเพื่อบอกเลิกสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาประนีประนอมยอมความ
- (ข) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า
- (ค) เมื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงเลิกสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาประนีประนอมยอมความเป็นหนังสือ

ข้อ 13. ผลการผิดนัดและผลจากการสิ้นสุดของสัญญา

13.1 ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ผู้เช่าจะดำเนินการดังต่อไปนี้

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

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

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

ข้อ 14. การแยกต่างหากของสัญญา

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

ข้อ 15. การแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญาฉบับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะได้มีการตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

ข้อ 16. คำบอกกล่าว

- 16.1 คำบอกกล่าว คำร้องขอ คำเรียกร้อง หรือการติดต่ออื่นใดตามสัญญานี้
- (ก) ต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรส่งโดยให้บุคคลนำไปส่งหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และ
 - (ข) จะถือว่าได้รับแล้วเมื่อบุคคลนำไปส่งให้แล้วหรือในกรณีจดหมายให้ถือว่าได้รับเมื่อจดหมายไปถึง ณ ที่อยู่ของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้
- 16.2 คำบอกกล่าวที่จัดทำขึ้นทั้งหมดให้ระบุที่อยู่และจัดส่งดังนี้
- (ก) คำบอกกล่าวถึงกองทุนรวม:
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด



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

(ข) คำบอกกล่าวถึงผู้เช่า:
บริษัท สีสมออลส์ จำกัด
เลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
เรียน ดร.วีณา เชิดบุญญาชาติ
กรรมการผู้จัดการ

ข้อ 17. การสละสิทธิ

การที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดยังไม่ใช้สิทธิตามสัญญาหรือใช้สิทธิล่าช้ามิให้ถือหรือตีความว่าเป็นการสละสิทธิดังกล่าวตามสัญญา การใช้สิทธิเพียงประการเดียวหรือใช้สิทธิบางส่วนก็ไม่ทำให้เสื่อมเสียสิทธิประการอื่นหรือสิทธิที่จะใช้สิทธิดังกล่าวในภายหลัง การที่คู่สัญญาใดสละสิทธิเมื่อเกิดการประพฤติดัดข้อกำหนดหรือเงื่อนไขใดๆ แห่งสัญญานี้ในคราวหนึ่งคราวใดมิให้ตีความว่าเป็นการสละสิทธิเมื่อเกิดการประพฤติดัดข้อกำหนดหรือเงื่อนไขในภายหลังไม่ว่าจะเป็นการประพฤติดัดข้อกำหนดหรือเงื่อนไขเดียวกันหรือการทำผิดข้อกำหนดหรือเงื่อนไขอื่นแห่งสัญญานี้

ข้อ 18. กฎหมายที่ใช้บังคับ

บรรดาข้อสัญญาทั้งหลายในสัญญานี้อยู่ในบังคับและการตีความตามกฎหมายไทย

- พื้นที่ตรงนี้ประสงค์ให้เป็นที่ว่าง -

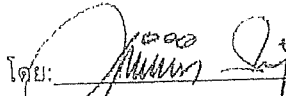


เพื่อเป็นหลักฐานคู่สัญญาจึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตรา (หากมี) ไว้ต่อหน้าพยาน

ผู้ให้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต

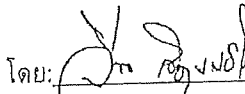
โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ


โดย: 
ชื่อ: นายสุทธิพันธ์ กริมหา
ผู้รับมอบอำนาจ

กลุ่มผู้เช่าเดิม


บริษัท ตริเน็ต แอท สีลม จำกัด

บริษัท สีลมออลส์ จำกัด

โดย: 
ชื่อ:

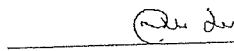
โดย: 
ชื่อ:

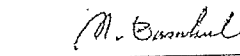
บริษัท ตริเน็ต แอสเซท จำกัด

โดย: 
ชื่อ:

พยาน

พยาน


ชื่อ: สมศักดิ์ บรรณ


ชื่อ: มาลาทัพย์ เอื้อสกุล

หมายเหตุ รายการทรัพย์สินต่าง ๆ ทั้งหมด คู่สัญญาตกลงให้มีการตรวจสอบร่วมกันอีกครั้ง

เอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าหมายเลข 1.

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

Front Hotel

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

๗๒

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

Lobby Hotel

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

Handwritten signature

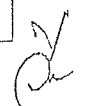
21	ที่นั่งเสื่อทองเหลือง	1	อัน
22	ชุดไฟฉุกเฉิน	1	ชุด
23	เครื่องปรับอากาศ	5	เครื่อง
24	เครื่องยืดเป่าลมมือ	2	เครื่อง
25	Wireless	1	เครื่อง
26	ชุดซักโครก	5	ชุด
27	โถบัสสาวะชาย	2	ชุด
28	ก๊อก + ช่างล้างมืออัตโนมัติ	5	ชุด

Gift Shop Hotel

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

Floor 2-6 ทางเดินและบันไดหนีไฟ

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


Sik

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

Floor 6 ห้องแม่บ้าน

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

ชั้นใต้ดิน ห้องแม่บ้าน

No	รายการทรัพย์สิน	จำนวน	หน่วย
1	เครื่องปรับอากาศ	1	เครื่อง

(Handwritten signature)
9/6

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

รายการทรัพย์สินส่วนห้องพัก

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

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


 8/2

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

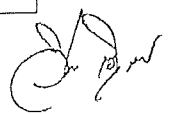
2. ที่ดินและอาคารโครงการตรีทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

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

ส่วนที่ 1 : ห้องพัก

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

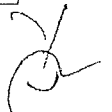
14	หมอนสีขาว pillow polyester 800g	150	ผืน
15	ปลอกหมอนมีด้น 90"x100"x60	864	ใบ
16	ผ้าเช็ดหน้าสีขาว 12"x12"	432	ผืน
17	ผ้าเช็ดมือสีขาว 15"x30"	432	ผืน
18	ผ้าเช็ดตัวสีขาว 30"x60"	432	ผืน
19	ผ้าเช็ดเท้าสีขาว 20"x30"	180	ผืน
20	BATHROBE สีขาว	288	ผืน
21	ไม้แขวนเสื้อสุท+ตะขอ PH-33	23	โหล
22	ไม้แขวนเสื้อสุท+ตะขอ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


SK

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

SK

68	สตูดิโอวาล์ว 3 ทาง Cotto รุ่น Ct 198HM	72	ชุด
69	ก๊อกผสมยี่สิบแบบติดผนัง TOTO TS255A	72	ชุด
70	หัวฝักบัวติดผนัง TS602 สีดำ	72	ชุด
71	ฟลอร์เดรนเซเฟล 565.65.70031	144	ชุด
72	ที่ใส่กระดาษทิชชูเซเฟล 980.43.2141	72	ชุด
73	สายฝักบัวสีโครเมียมเซเฟล 980.32.001	72	ชุด
74	ขอแขวนเซเฟล 980.50.00281	72	ชุด
75	ราวแขวนผ้าเซเฟล 980.43.2141	72	ชุด
76	อ่างล้างหน้าสีขาวเซเฟล 588.41.156	72	ชุด
77	พอน้ำทิ้งเซเฟล 589.25.60501	72	ชุด
78	ชักโครกเซเฟล 588.13.430	72	ชุด
79	เก้าอี้ Storm สีดำ	24	ตัว
80	โต๊ะ Pool สีดำ	12	ตัว
81	เก้าอี้ Swan สีดำ	2	ตัว
82	เก้าอี้ สีแดง	6	ตัว
83	เก้าอี้ Ball Stool	4	ตัว
84	เก้าอี้ Boloon	1	ตัว
85	โต๊ะกลม สีขาว Home Plus	1	ตัว
86	เครื่องดูดฝุ่น	5	เครื่อง
87	กล่องวงจรปิด	16	ตัว
88	โต๊ะสี่เหลี่ยม	2	ตัว
89	ตะเกียง	7	อัน
90	ระบบปรับอากาศ	1	
91	ลิฟท์	2	ตัว
92	ระบบกล่องวงจรปิด	1	
93	ระบบดับเพลิง	1	
94	ระบบเตือนภัย	1	


 SK

95	ระบบโทรศัพท์	1	
96	หลังคาโดยรอบ		
97	บล็อกและกระถางต้นไม้		

ส่วนที่ 2 : วิลล่าและตริินิตี้ มอลล์ 1 ล่าง (โซน บี)

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

3. ห้องชุดและพื้นที่พาณิชย์กรรม พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง
- (ก) ห้องชุดเลขที่ 425/128 และเลขที่ 425/129 ในโครงการอาคารชุดตริินิตี้ คอมเพล็กซ์ จำนวน 2 ห้อง
 เนื้อที่ตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดรวม 675.89 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 425 ถนนสีลม ซอยสิริจุลเสวก
 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- (ข) พื้นที่พาณิชย์กรรม ตั้งอยู่ชั้นหนึ่ง เลขที่ 150 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก
 กรุงเทพมหานคร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ 2. (ก)


 SK

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

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

4. ห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชยกรรมอาคารตรีทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง
- (ก) ห้องชุดเลขที่ 425 เลขที่ 425/1 เลขที่ 425/2 เลขที่ 425/3 และเลขที่ 425/4 ในโครงการอาคารชุดตรีนิดี คอมเพล็กซ์ (มอลล์ 3) จำนวน 5 ห้อง เนื้อที่ตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นพื้นที่รวม 979.86 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 530 ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร
- (ข) พื้นที่พาณิชยกรรมชั้นใต้ดินและชั้นหนึ่งบางส่วนของอาคารตรีทิพย์ 2 (ตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ 2.) พื้นที่รวมประมาณ 844.89 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 22-24 ซอยพิพัฒน์ ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร และพื้นที่พาณิชยกรรมประมาณ 140 ตารางเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่และทางเชื่อมที่ตั้งอยู่ระหว่างห้องชุดเลขที่ 425/128 เลขที่ 425/129 และพื้นที่ชั้นหนึ่งและชั้นใต้ดินของอาคารตรีทิพย์ 2 ซึ่งกองทุนรวมได้รับสิทธิในการใช้และจัดหาประโยชน์ที่ดินดังกล่าวตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคารตรีทิพย์ 2 ลงวันที่ 27 สิงหาคม 2556
- (ค) ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมซึ่งได้ติดตั้งและ/หรือใช้งานอยู่ภายในพื้นที่ของห้องชุดตามข้อ 4. (ก) และพื้นที่พาณิชยกรรมตามข้อ 4. (ข) ซึ่งหมายรวมถึงรายการดังต่อไปนี้

ตริณิตี มออลล์ 3 (ห้องชุดเลขที่ 425)

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

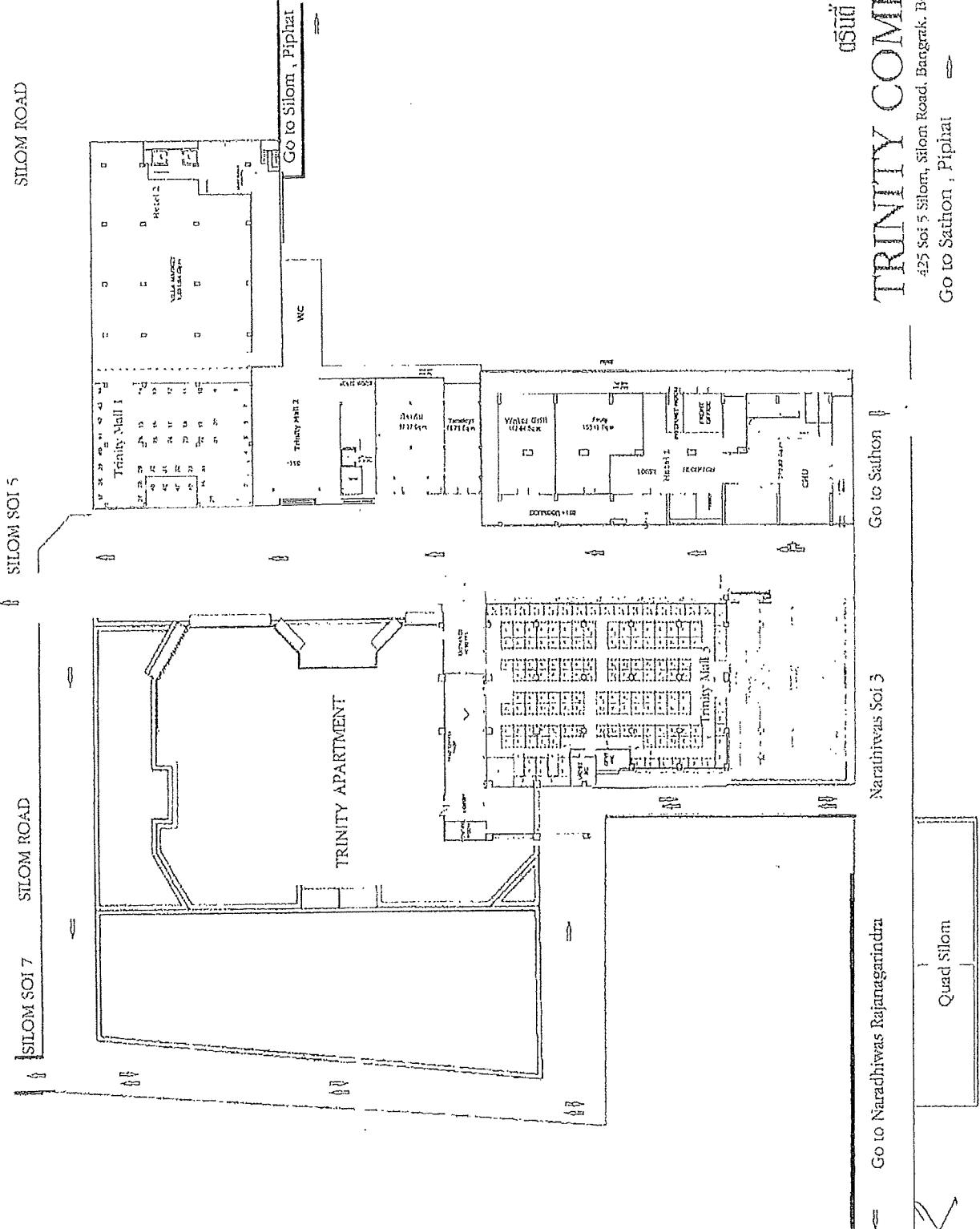
ตริณิตี มออลล์ 3 (ห้องชุดเลขที่ 425/1 - 425/4)

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



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


SK



ศูนย์ คอมเพล็กซ์

TRINITY COMPLEX

425 Soi 5 Silom, Silom Road, Bangkok 10500

Go to Sathon, Piphat

Go to Sathon

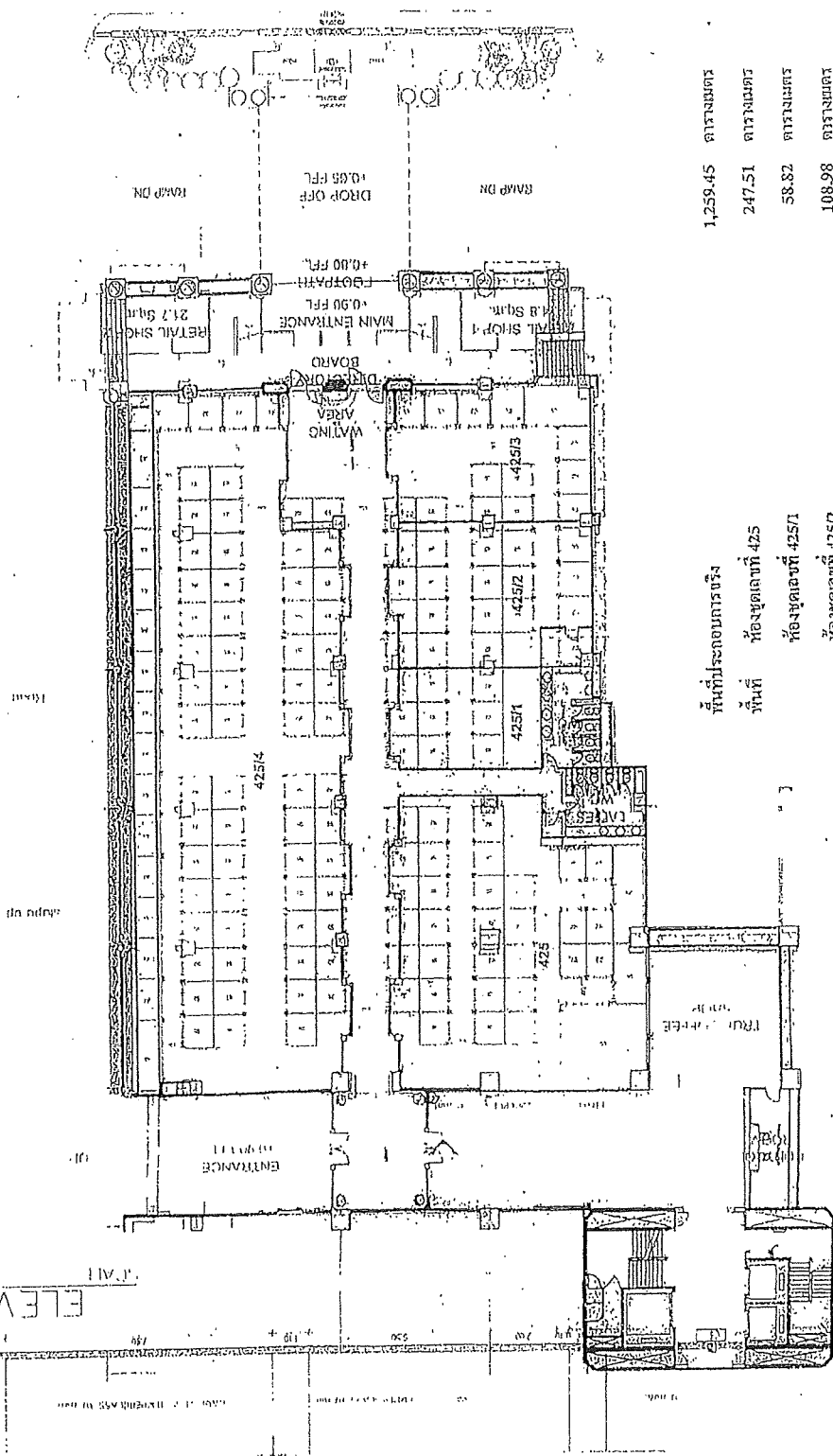
Narathiwat Soi 3

Go to Naradhiwas Rajanagarindra

Quad Silom

SK

ELEVATION
AT 125



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

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

พื้นที่กรรมสิทธิ์ของบริษัท ดรีฟท์ คอมเพล็กซ์ จำกัด

[Handwritten signature]

บันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน

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

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

1. ให้เพิ่มเติมข้อความดังต่อไปนี้เป็นวรรคสองของข้อ 3.1 ของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

"ค่าเช่าข้างต้นแบ่งเป็น

(ก) ค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เดือนละ 2,000,000 บาท (สองล้านบาทถ้วน) และ

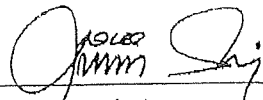
(ข) ค่าเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) เดือนละ 2,000,000 บาท (สองล้านบาทถ้วน)"

2. นอกจากที่ตกลงกันตามบันทึกเพิ่มเติมฉบับนี้ ให้สัญญาเช่าทรัพย์สินยังคงมีผลบังคับต่อไปตามเดิมทุกประการ และให้ บันทึกข้อตกลงนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าทรัพย์สิน
3. ให้บันทึกเพิ่มเติมฉบับนี้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2561 จนถึงตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน เพื่อเป็นหลักฐานคู่สัญญาจึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตรา (หากมี) ไว้ต่อหน้าพยาน

ผู้ให้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ

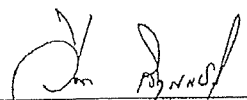
โดย: 

ชื่อ: นายสุทธิพันธ์ กริมหา

ผู้รับมอบอำนาจ

กลุ่มผู้เช่าเดิม


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

โดย: 

ชื่อ: นางวิภา เชิดบุญชาติ

ผู้รับมอบอำนาจ

พยาน



ชื่อ: นางสาวกัญญา พรหม

พยาน



ชื่อ: นางล่องมาลาทิพย์ เอี่ยมกุล

บันทึกขยายสัญญาเช่าทรัพย์สิน

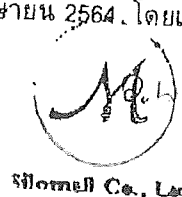
บันทึกฉบับนี้จัดทำขึ้นเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2562 ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเช่าที่ดินดี ("ผู้ให้เช่า" หรือ "กองทุนรวม") ฝ่ายหนึ่ง กับ บริษัท ตรีเน็ต แอท สีลม จำกัด, บริษัท สีลม ออลล์ จำกัด และ บริษัท ตรีเน็ต แอสเซท จำกัด ("กลุ่มผู้เช่า") โดยบริษัท สีลมออลล์ จำกัด ("ผู้เช่า") อีกฝ่าย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

โดยที่

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

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงกัน ดังต่อไปนี้

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



Signature and stamp of the other party.

ทั้งหมดจะต้องลงวันที่ที่ค่าเช่าแต่ละงวดถึงกำหนดชำระตามรายละเอียดค่าเช่าและการชำระค่าเช่าที่ระบุในเอกสารแนบท้าย 1. ของบันทึกฉบับนี้

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

5. หากกองทุนรวมตรวจพบว่าค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินที่เกิดขึ้นจริงน้อยกว่าวงเงินรวมที่ระบุในข้อ 4. กลุ่มผู้เช่าตกลงที่จะชำระเงินส่วนต่างดังกล่าวพร้อมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องให้แก่กองทุนรวม

6. ในกรณีที่ปรากฏแก่กองทุนรวมว่ามีคำพิพากษาของศาลเพิกถอนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมประจำปี 2562 หรือมติของที่ประชุมที่อนุมัติการขยายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน หรือการลงมติในการประชุมดังกล่าวเป็นไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือโครงการจัดการกองทุนรวมให้กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกการเช่าทรัพย์สินได้ทันที

7. นอกจากที่ตกลงกันตามบันทึกฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินยังคงมีผลบังคับต่อไปตามเดิมทุกประการ และให้นำมาใช้บังคับกับคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตลอดระยะเวลาเช่าที่ขยายออกไปตามบันทึกฉบับนี้ โดยให้บันทึกข้อตกลงนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาประนีประนอมยอมความและสัญญาเช่าทรัพย์สิน

เพื่อเป็นหลักฐานคู่สัญญาจึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตรา (หากมี) ไว้ต่อหน้าพยาน

ผู้ให้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดินดี

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

โดย:

ชื่อ: นายจุมพล สายมาลา

ผู้รับมอบอำนาจ



Prinicipal Co., Ltd.

21/

Prinicipal

เอกสารแนบท้ายบันทึกขยายสัญญาเช่าทรัพย์สิน หมายเลข 1
 "รายละเอียดค่าเช่า และการชำระค่าเช่า"

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



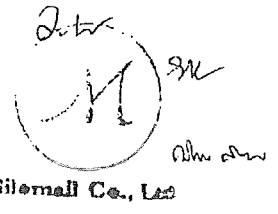
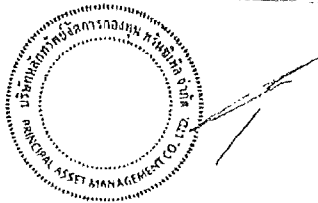
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
 Sankop Co., Ltd.

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

ปีที่ 3 (ส่งมอบเช็คให้แก่กองทุนรวมภายในวันที่ 1 เมษายน 2564)

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



เอกสารแนบท้ายบันทึกขยาสัญญาเช่าทรัพย์สิน หมายเลข 2.
 "แผนงานปรับปรุงภาพลักษณ์ ภูมิทัศน์ และพัฒนาทรัพย์สินที่เช่า ในระหว่างสัญญาเช่า"

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



(Signature)
 Silomall Co., Ltd.

คู่มือ

สัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน

ระหว่าง

นิติบุคคลอาคารชุดตรีนิติ คอมเพล็กซ์

และ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตรีนิติ

ลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554

WEERAWONG & P.
WEERAWONG, CHINNAVAT & PEANGPANOR LTD.

สัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554 ระหว่าง

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

โดยที่

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

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. การอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน

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



ทรัพย์สินของกองทุนรวม สามารถใช้ถนนและทางเดินที่อนุญาตเพื่อเป็นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ โดย
รายละเอียดของถนนและทางเดินที่อนุญาตปรากฏในแผนผังแสดงรายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย 2

2. ระยะเวลาของการอนุญาต

นิติบุคคลอาคารชุดฯ ตกลงอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดินที่อนุญาตตามข้อ 1. ตลอดระยะเวลาที่กองทุน
รวมยังเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทุนรวม นับแต่วันที่กองทุนรวมรับโอนกรรมสิทธิ์ใน
ทรัพย์สินของกองทุนรวม

3. ค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์

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

ทั้งนี้ ให้ชำระภายในวันที่ 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากนิติบุคคลอาคารชุดฯ หากในกรณีที่ยังค้างชำระ
เป็นวันหยุดทำการของธนาคาร ให้ชำระในวันทำการถัดไป

หากกองทุนรวมไม่ชำระค่าตอบแทนภายในระยะเวลาที่กำหนด กองทุนรวมจะต้องชำระค่าปรับในอัตรา
ร้อยละ 7.5 ต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น

4. เหตุผิดนัดแห่งสัญญา

เมื่อมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ให้ถือว่าเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญา

4.1 กองทุนรวมผิดนัดชำระค่าตอบแทนตามข้อ 3. เกินกว่า 3 เดือนขึ้นไป ภายใต้สัญญามับนี้

4.2 นิติบุคคลอาคารชุดฯ การกระทำผิดข้อสัญญามับนี้จนทำให้ผู้เช่า ผู้ใช้บริการ รวมทั้งผู้อยู่อาศัย
ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย และผู้มาติดต่อทรัพย์สินของกองทุนรวม ไม่อาจใช้ถนนและทางเดินอย่าง
ปกติได้

5. ผลของการผิดนัด และการเลิกสัญญา

5.1 หากเกิดกรณีตามข้อ 4.1 นิติบุคคลอาคารชุดฯ มีสิทธิบอกเลิกสัญญามับนี้ทันที โดยไม่ตัดสิทธิ
ในการเรียกร้องเอาหนี้ที่ค้างชำระ และค่าเสียหายอื่นต่อไป

5.2 หากเกิดกรณีตามข้อ 4.2 นิติบุคคลอาคารชุดฯ ตรีวิดี คอมเพล็กซ์จะต้องชดใช้ค่าเสียหายให้แก่
กองทุนรวมและรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งปวงเพื่อจัดหาถนนและทางเดินทดแทนสำหรับทรัพย์สิน
ของกองทุนรวม

6. การแยกต่างหากของสัญญา

หากมีสัญญาข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญาระบบนี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมาย ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญาระบบนี้ ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญาระบบนี้ และคู่สัญญาตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความ หรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาระบบนี้

7. การแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญาระบบนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญา ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขโครงการหรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนด และเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาระบบนี้ขัดแย้งกับโครงการหรือข้อกำหนดดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญาจะพิจารณาร่วมกันเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาระบบนี้เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยเร็ว

8. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ

ระหว่างที่สัญญาระบบนี้มีผลใช้บังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญาระบบนี้ คู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูล ที่เกี่ยวกับสัญญาระบบนี้ หรือสัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งคู่สัญญานั้นได้ส่งรื้อมาหรือได้รับการเปิดเผยให้ทราบในระหว่างอายุแห่งสัญญาระบบนี้เป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับดังกล่าวให้แก่บุคคลใด ๆ ทราบ เว้นแต่

8.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนรองคู่สัญญา เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาระบบนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน

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

8.3 เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่แล้ว



9. คำบอกกล่าว

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

9.1 ภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือพนักงานส่งเอกสาร หรือ

9.2 นับแต่เวลาที่ไปถึง หากส่งโดยโทรสาร หรือจดหมายอิเล็กทรอนิกส์

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะบอกเลิกสัญญาส่งคำบอกกล่าวโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

หากส่งให้นิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุดตรีนิคี้ คอมเพล็กซ์

ที่อยู่ : 425 อาคารชุดตรีนิคี้คอมเพล็กซ์ ซอยศิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์:

เรียน : ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

หากส่งให้กองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตรีนิคี้

ที่อยู่ : เลขที่ 989 อาคารสยามทาวเวอร์ ชั้น 24 พระราม 1 เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์: 02-659-8888

เรียน : ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือ 7 วันก่อนวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว



10. การใช้สิทธิ

การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิ หรือล่าช้าในการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าการไม่ใช้สิทธิหรือการล่าช้าดังกล่าวเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น

11. การโอนสิทธิ

หากกองทุนรวมมีความประสงค์จะทำการโอนสิทธิตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่น กองทุนรวม ต้องได้รับความยินยอมจากนิติบุคคลอาคารชุดฯ เป็นลายลักษณ์อักษรก่อน จึงจะสามารถโอนสิทธิตามสัญญาฉบับนี้ได้

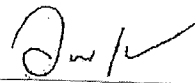
14. กฎหมายที่ใช้บังคับ

สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

นิติบุคคลอาคารชุดครีเนดี คอมเพล็กซ์

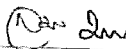


ผู้มีอำนาจกระทำการแทน



ผู้มีอำนาจกระทำการแทน

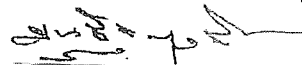
พยาน



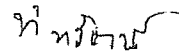
นางสมจิตต์ บรรพต

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ครีเนดี

บริษัทอสังหาริมทรัพย์กองอสังฯ ๑๕๕๓ จำกัด
One Asset Management Limited

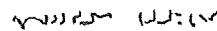


นายมนตรี มุ่งสิทธิ์



นางสาวทิวารัตน์ เตชะมีเกียรติชัย

พยาน



นางพรรณสุภา เตชะเวช

เอกสารแนบท้าย 1
รายละเอียดทรัพย์สินของกองทุนรวม

1. ที่ดิน

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

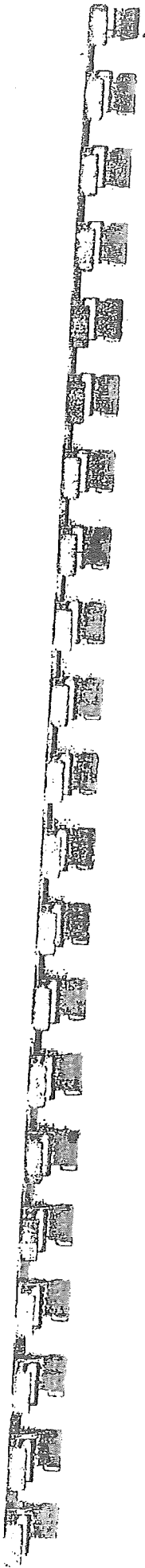
2. อาคารโกลด์ ตรีนิตี้ สีลม และพื้นที่พาณิชย์กรรม เลขที่ 150 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

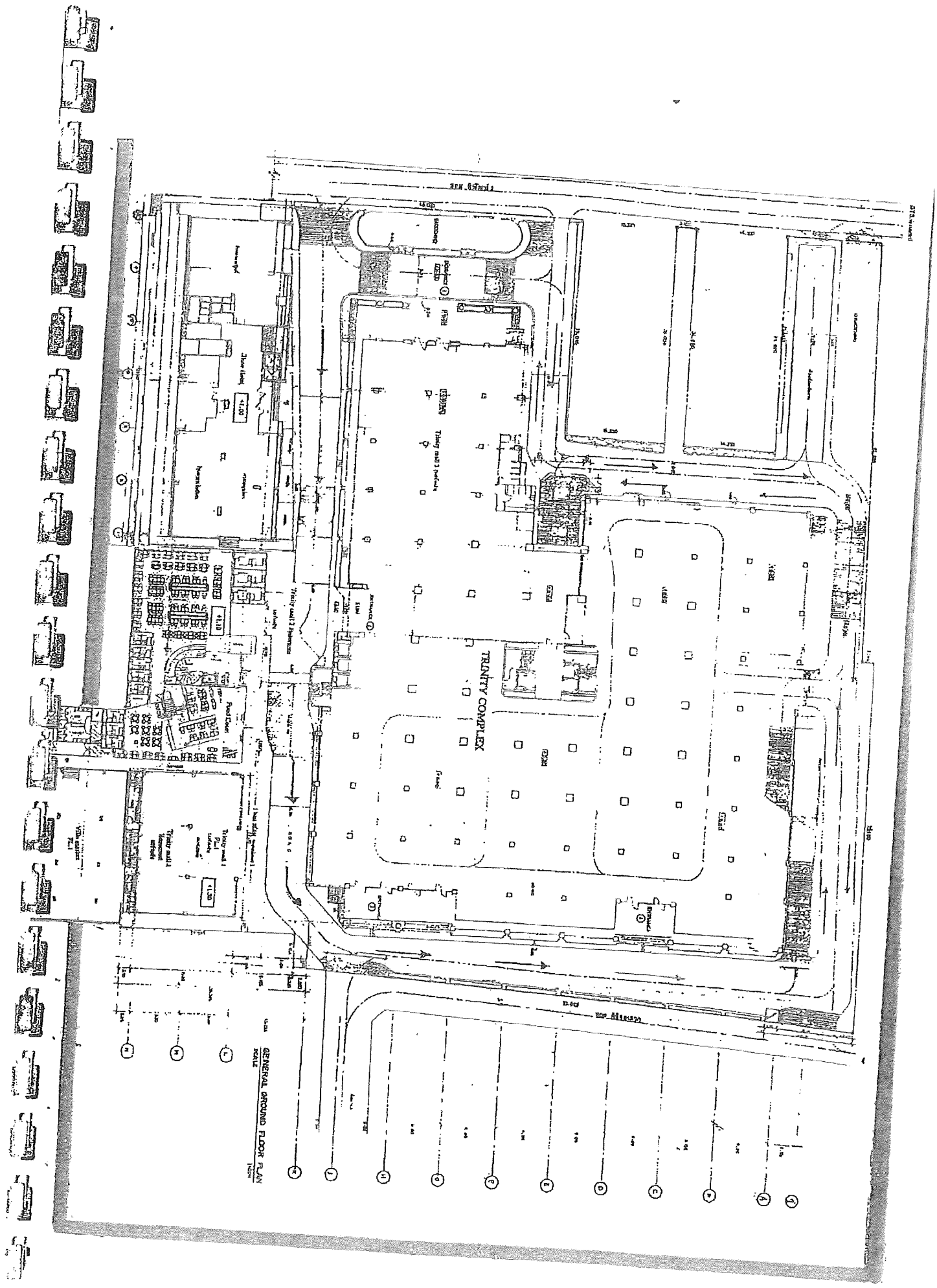
3. ห้องชุด

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

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

เอกสารแนบท้าย 2
แผนผังแสดงพื้นที่ถนนและทางเดินที่อนุญาต





GENERAL GROUND FLOOR PLAN

SCALE

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

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่
115 ถนนพระราม 3 แขวงคลองเตย
เขตบางมด กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ 1126 02259 2200
โทรสาร 0 2249 7871
โทรประจำตัวผู้เสียภาษี
010753800053301
www.dhipaya.co.th




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


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

ใบแจ้งหนี้
DEBIT NOTE


วันที่ : 30 มกราคม 2563
Date

กรมธรรม์เลขที่ 14016-115-200000126 Policy No.	สลิปหลักฐานเลขที่ 24016-115-2000000081 End. No.	ทุนประกัน Sum Insured	227,940,000.00	บาท Baht
ชื่อผู้เอาประกันภัย กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริโนดี Insured		เบี้ยประกันภัย Premium	77,813.00	บาท Baht
ที่อยู่ 44 ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลังสวน แขวงสุเหร่า เขตปทุมวัน Address กรุงเทพมหานคร 10330		อากรแสตมป์ Stamp Duty	312.00	บาท Baht
		รวมเบี้ยประกันภัยและอากร Premium + Stamp Duty	78,225.00	บาท Baht
วันเริ่มประกัน 8 มกราคม 2563 From	สิ้นสุดวันที่ 8 มกราคม 2564 To	ภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT. 7.00%	5,475.75	บาท Baht
(แปดหมื่นสามพันเจ็ดร้อยบาทเจ็ดสิบบาทสตางค์)		รวม Total	83,700.75	บาท Baht
		จำนวนเงินที่ต้องชำระ	83,700.75	บาท Baht


ผู้รับมอบอำนาจ Authorized Signature


ผู้ตรวจ Examined

daungrudee


1010753800053301 24016115200000081 0009 8370075

* โปรดสั่งจ่ายเช็คติดคร่อมระบุนาม บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัทจะออกใบเสร็จรับเงินให้เมื่อได้รับชำระเงิน

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

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่
115 ถนนพระราม 1 แขวงวังทองหลาง
เขตบางกอก กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ 1756, 0 2289 2200
โทรสาร 0 2248 7871
เลขประจำตัวผู้เสียภาษี
0107630000823
www.dhipaya.co.th



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


บมจ. 576


เลขที่ : 001-115-20-00002813
No.

ใบแจ้งหนี้
DEBIT NOTE


วันที่ : 20 มกราคม 2563
Date

กรมธรรม์เลขที่ 14059-115-200000091 สลากหลังเลขที่ End. No.	ทุนประกัน Sum Insured	59,889,000.00	บาท Baht
ชื่อผู้เอาประกันภัย กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน Insured	เบี้ยประกันภัย Premium	21,487.00	บาท Baht
ที่อยู่ 44 ตนาอาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 น.หลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน Address กรุงเทพมหานคร 10330	อากรแสตมป์ Stamp Duty	88.00	บาท Baht
วันเริ่มประกัน 9 มกราคม 2563 ถึงสิ้นสุดวันที่ 9 มกราคม 2564 From To	รวมเบี้ยประกันและอากร Premium + Stamp Duty	21,573.00	บาท Baht
(ส่องหนังสือแนบเงินแปดสิบสามบาทสิบเอ็ดสตางค์) 94031152000000250	ภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT. 7.00%	1,510.11	บาท Baht
	รวม Total	23,083.11	บาท Baht
	จำนวนเงินที่ต้องชำระ	23,083.11	บาท Baht


ผู้รับมอบอำนาจ Authorized Signature


ผู้ตรวจ Examined

daungrudee


1010753800053301 14059115200000091 0009 2308311

* โปรดสั่งจ่ายเช็คขีดคร่อมชื่อบริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัทจะออกใบเสร็จรับเงินให้เมื่อได้รับชำระเงิน

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

11011 - 25

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่
1115 ถนนพหลโยธิน 3 แขวงจตุจักร
เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ 1736, 0 2239 2200
โทรสาร 0 2249 7871
เลขประจำตัวผู้เสียภาษี
0175380005330
www.dhipaya.co.th


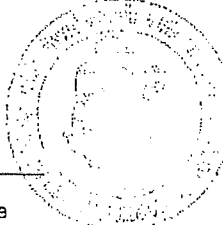



บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)
DHIPAYA INSURANCE PUBLIC COMPANY LIMITED
ประกันภัยเบ็ดเตล็ด MISCELLANEOUS INSURANCE

บมจ. 576 เลขที่ : 001-115-20-00002805
No

ใบแจ้งหนี้
DEBIT NOTE

วันที่ : 20 มกราคม 2563
Date

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

* โปรดสั่งจ่ายเช็คติดพร้อมรธนวน บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัทจะออกใบเสร็จรับเงินให้เมื่อได้รับชำระเงิน

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

Hotel - 44

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่
1115 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงจรัญสนิทวงศ์
เขตบางกอก กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์: 1736, 0 2249 2200
โทรสาร: 0 2249 7071
และประจำจังหวัดเชียงใหม่
07628011530
www.dhipaya.co.th




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

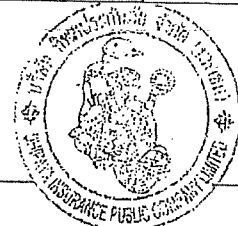
บมจ. 576 เลขที่ : 001-115-20-00002721
No.

ใบแจ้งหนี้
DEBIT NOTE


วันที่ : 20 มกราคม 2563
Date

กรมธรรม์เลขที่ Policy No. 14016-115-200000093	หลักฐานหลักฐานที่ End No.	ทุนประกัน Sum Insured	27,035,600.00	บาท Baht
ชื่อผู้เอาประกันภัย Insured กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน		เบี้ยประกันภัย Premium	7,450.00	บาท Baht
ที่อยู่ Address 44 วนาธารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330		อากรแสตมป์ Stamp Duty	30.00	บาท Baht
		รวมเบี้ยประกันและอากร Premium + Stamp Duty	7,480.00	บาท Baht
วันเริ่มประกัน From 9 มกราคม 2563	สิ้นสุดวันที่ To 9 มกราคม 2564	ภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT. 7.00%	523.60	บาท Baht
(แปดพันสามบาทหกสิบสตางค์)		รวม Total	8,003.60	บาท Baht
		จำนวนเงินที่ต้องชำระ	8,003.60	บาท Baht


ผู้รับมอบอำนาจ Authorized Signature


ผู้ตรวจ Examined

daungrudee


1010753800053301 14016115200000093 0009 800360

* โปรดสั่งจ่ายเช็คขีดคร่อมระบุนาม บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัทจะออกใบเสร็จรับเงินให้เมื่อได้รับชำระเงิน

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

Mali AL

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่
115 ถนนธรรม 3 แขวงช่องนนทรี
เขตบางกอก กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ 1735, 0 229 2200
โทรสาร 0 224 7871
เลขประจำตัวผู้เสียภาษี
07538005330
www.dhipaya.co.th




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


บมจ. 576 เลขที่ : 001-115-20-0002754
No.

ใบแจ้งหนี้
DEBIT NOTE


วันที่ : 20 มกราคม 2563
Date

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


ผู้รับมอบอำนาจ Authorized Signature


ผู้ตรวจ Examined

daungrudee


1010753800053301 14059115200000065 0009 616108

* โปรดสั่งจ่ายเช็คติดคร่อมระบุนาม บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัทจะออกใบเสร็จรับเงินให้เมื่อได้รับชำระเงิน

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

mail - BT

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่
1115 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงจรัญสนิทวงศ์
เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ 1738, 0 2333 2200
โทรสาร 0 2348 7871
เลขประจำตัวผู้เสียภาษี
0-0735000563
www.dhipaya.co.th






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

บมจ. 676 เลขที่ : 001-115-20-00002705
No.

ใบแจ้งหนี้
DEBIT NOTE

วันที่ : 20 มกราคม 2563
Date

กรมธรรม์เลขที่ Policy No ชื่อผู้เอาประกันภัย Insured ที่อยู่ Address วันเริ่มประกันภัย From (ห้าพันสามร้อยเจ็ดสิบเอ็ดบาทสี่สิบสตางค์)	14013-115-200000125 กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าทรัพย์สิน 44 ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 9 มกราคม 2563 0 มกราคม 2564	สลักหลังเลขที่ End. No. สิ้นสุดวันที่ To	ทุนประกัน Sum Insured เบี้ยประกันภัย Premium อากรแสตมป์ Stamp Duty รวมเบี้ยประกันและอากร Premium + Stamp Duty ภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT รวม Total จำนวนเงินที่ต้องชำระ	10,000,000.00 5,000.00 20.00 5,020.00 7.00% 351.40 5,371.40 5,371.40	บาท Baht บาท Baht บาท Baht บาท Baht บาท Baht บาท Baht บาท Baht
 ผู้รับมอบอำนาจ Authorized Signature			 daungrudee ผู้ตรวจ Examined		
 1010753800053301 14013115200000125 0009 537140					

* โปรดสั่งจ่ายเช็คขีดคร่อมระฆาณนาม บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัทจะออกใบเสร็จรับเงินให้เมื่อได้รับชำระเงิน

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

Mali - PL

ปี2565

MALL 1 บน

รหัสลูกค้า	ชื่อลูกค้า	สัญญาเช่า	
M1SB001-07ล001	คุณเล็ดดาวัลย์ อรุณรัศมีโชติ	/	
M1SB002-07ล001	คุณเล็ดดาวัลย์ อรุณรัศมีโชติ	/	
M1SB004-07ก002	กัญจนภัสสร ศรีมนตรีภักดี	/	
M1SB005-07ก002	กัญจนภัสสร ศรีมนตรีภักดี	/	
M1SB015-07น001	นภาพร มุ่งจิตภิญโญ	/	
M1SB016-07น001	นภาพร มุ่งจิตภิญโญ	/	
M1SB018-07น006	นพดล เจริญวัฒนชัย	/	
M1SB019-07ม001	คุณมนัสนันท์ ก้านทอง	/	
M1SB021-07ม001	คุณมณี จารุมนธิบรร	/	
M1SB027-07อ002	อภิรัตน์ บัวผลิ	/	
M1SB032-07ส002	คุณเสจิตรา สุนทรเสนาะ	/	
M1SB033-07พ001	คุณพีชิต อื้อศรีวงศ์	/	
M1SB034-07ณ001	คุณแฉวีพัชร แสงรัตน์	/	
M1SB036-07พ006	พอใจ จรุงพรสวัสดิ์	/	
M1SB037-07ว001	คุณวีไลพร ฉายจรง	/	

สัญญาเช่าสถานที่ MALL 1 บน

ทำที่ อาคารตรีนิติมอลล์

วันที่ 1 มีนาคม 2565

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง บริษัท สีส้มออลด์ จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 425 ซอยศิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญาจะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ นางสาวลัดดาวัลย์ อรุณรัตน์โชค อายุ 57 ปี ถือบัตรประจำตัวประชาชนเลขที่ 3 1012 00421 07 1. วันออกบัตร 9 กุมภาพันธ์ 2560 เลขที่ 599/74 หมู่ที่ - ซอย/ถนน. นนทรี. แขวง/ตำบล. ห้องนนทรี. อำเภอ/เขต. ยานนาวา. จังหวัด. กรุงเทพมหานคร โทร/มือถือ. 081-6329571. ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารเลขที่ 425/129 ซอยศิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร บริเวณด้านหน้ารูปเปอร์มาเก็ท ล็อคที่ 1 และ 2. ขนาดพื้นที่กว้าง 11.85 ตารางเมตร ปรังคภูตามแผนผังแนบท้ายสัญญาซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้เพื่อใช้ประกอบกิจการค้าประเภท เครื่องประดับ

ข้อ 2. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่า ในอัตราค่าเช่าดังนี้

- 1. ค่าเช่าพื้นที่ 18,600.00 บาท (หนึ่งหมื่นแปดพันหก ร้อยบาทถ้วน)
- 2. ค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์ 6,200.00 บาท (หกพันสองร้อยบาทถ้วน) รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
- 3. ค่าบริการ 6,200.00 บาท (หกพันสองร้อยบาทถ้วน) รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ทั้งนี้เมื่อเงื่อนไขการชำระค่าเช่า เดือน มีนาคม ถึง ธันวาคม 2565 หากผู้เช่าชำระค่าเช่าภายในวันที่ 5 ของเดือนจะได้รับส่วนลดจำนวน 40% ได้รับส่วนของค่าเช่าในเดือนนั้นๆ หากผิดเงื่อนไข ให้ถือว่าผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าในอัตราค่าเช่าตามสัญญางวดแรกวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2565 โดยส่งมอบพร้อมสัญญานี้

ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าเดือนใดเดือนหนึ่งให้ถือว่าผิดสัญญาทั้งหมด ผู้ให้เช่ามีสิทธิปิดพื้นที่และเข้าครอบครองพื้นที่ได้ทันที และให้ถือว่าสัญญาเช่าเลิกกันทันทีโดยมิต้องบอกกล่าว โดยผู้เช่ายังคงต้องรับผิดชอบค่าเช่าและค่าใช้จ่ายที่ค้างในทันที และผู้ให้เช่าสามารถที่จะเปิดกุญแจหรือสิ่งกีดขวางใดๆ เพื่อเข้าครอบครองพื้นที่โดยมิถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา

ข้อ 3. สัญญาเช่าฉบับนี้มีกำหนดอายุ 10 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ข้อ 4. ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อกำหนด และข้อบังคับทั้งปวงที่ผู้ให้เช่าประกาศใช้ บังคับแก่ผู้เช่ารวมทั้งข้อแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบกฎเกณฑ์ ข้อกำหนด และข้อบังคับดังกล่าวที่ผู้ให้เช่าจะประกาศใช้ บังคับต่อไปในอนาคตด้วย และให้ถือเป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่านี้ด้วย

ข้อ 5. ผู้เช่าให้สัญญาว่าจะใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่าด้วยความสงบเรียบร้อยไม่กระทำการใด ๆ เช่นก่อการทะเลาะวิวาท หรือยินยอมให้ผู้อื่นกระทำการอันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย ภายในสถานที่เช่าหรือเกี่ยวเนื่องกับสถานที่เช่า ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดอันตราย ความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่า, ผู้เช่าอื่น หรือบุคคลอื่นใดที่อยู่ใกล้เคียงสถานที่เช่า และจะไม่เก็บวัสดุไวไฟ หรือเชื้อเพลิงไว้ในสถานที่เช่า

ข้อ 6. ผู้ให้เช่าจะจัดให้มีแสงสว่างและความเย็นสำหรับส่วนกลาง รวมทั้งดูแลรักษาความปลอดภัย การทำความสะอาดของโครงการ หากผู้เช่ามีความประสงค์จะใช้ไฟฟ้าเพิ่มเติมจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อกำหนดค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมแต่ละกรณีไป

ข้อ 7. ผู้เช่าจะต้องทำการเดินสายไฟฟ้า และติดตั้งอุปกรณ์ภายในและภายนอกที่ต่อเนื่องกับสถานที่เช่า โดยช่างไฟฟ้าผู้ชำนาญงานเองทั้งสิ้น และให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ของการไฟฟ้านครหลวง และของผู้ให้เช่าทุกประการ โดยผู้เช่าจะต้องเสนอแบบการเดินสายไฟฟ้าและติดตั้งอุปกรณ์ดังกล่าวต่อผู้ให้เช่าก่อนเมื่อผู้ให้เช่าอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วผู้เช่าจึงดำเนินการได้แต่อย่างไรก็ดีผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะไม่เชื่อมต่อ หรือไม่ติดตั้ง หรือตัดสายไฟฟ้า หรือถอดมิเตอร์วัดกระแสไฟฟ้าเพื่องดกระแสไฟฟ้าให้แก่ผู้เช่าและสถานที่เช่าได้กรณีมีเหตุสมควร

ข้อ 8. ผู้เช่าจะไม่ทำการเดินท่อประปาหรือท่ออื่นใด และจะไม่ทำการติดตั้งเครื่องปรับอากาศ เครื่องจักรกล เครื่องพ่นแรง เครื่องกำเนิดไฟฟ้าหรือเครื่องยนต์อื่นใดภายในและภายนอกที่ต่อเนื่องกับสถานที่เช่าเป็นอันขาด เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าแล้ว

ข้อ 9. ผู้เช่าจะต้องทำการตกแต่งภายในและภายนอกที่ต่อเนื่องกับสถานที่เช่าให้สอดคล้องกับรายละเอียดซึ่งผู้ให้เช่ากำหนด หรืออนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรและผู้เช่าจะไม่ทำการใดๆ ดังกล่าวข้างต้น โดยปราศจากการอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าเป็นอันขาด

ข้อ 10. ผู้เช่าจะไม่ทำการเปลี่ยนแปลง แก้ว กระจก คัดแปลง รื้อถอน หรือทำการให้เสียหายซึ่งสถานที่เช่าโดยเด็ดขาด เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อน อย่างไรก็ตามบรรดาสິงที่ได้ทำการเปลี่ยนแปลง แก้ว เพิ่มเติม ไม่ว่าสิ่งนั้นจะคิดตรงตามกับสถานที่เช่าหรือไม่ และไม่ว่าจะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าหรือไม่ก็ตามให้ถือว่าบรรดาสິงเหล่านั้นตกเป็นกรรมสิทธิของผู้ให้เช่าทันที โดยผู้เช่าจะเรียกร้องค่าตอบแทนหรือค่าเสียหายหรือเงินอื่นใดจากผู้ให้เช่ามิได้

ข้อ 11. ผู้เช่าจะไม่ใช้สถานที่เช่าเป็นอย่างอื่น นอกจากที่ระบุไว้ในข้อ 1. แห่งสัญญานี้โดยเด็ดขาดและผู้เช่าจะต้องทำให้ได้มาและดำรงไว้ตลอดเวลาซึ่งใบอนุญาตทั้งปวงที่จำเป็นจะต้องมีสำหรับการใช้สถานที่เช่า รวมทั้งจะต้องชำระค่าภาษีทั้งปวงอันเนื่องมาจากเงินได้และการประกอบกิจการทั้งหมดของผู้เช่า เมื่อถึงกำหนดชำระตลอดอายุของสัญญาเช่านี้

ข้อ 12. ผู้เช่าจะไม่ใช้พื้นที่เกินจากที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หากฝ่าฝืนผู้เช่ายอมรับว่าได้กระทำผิดฐานบุกรุกพื้นที่ส่วนเกินนั้น โดยเจตนา และผู้ให้เช่ามีสิทธิรื้อถอน ขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกไปให้พื้นที่เกินนั้น ทั้งนี้ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะยึดหน้าวงทรัพย์สินนั้นไว้เพื่อชดเชยความเสียหายอันเกิดจากการนั้น รวมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายที่ผู้ให้เช่าได้จัดการดูแลรักษาทรัพย์สินนั้นไว้ และยินยอมให้ผู้ให้เช่าคิดค่าเช่าเพิ่มจากการใช้พื้นที่เกินนั้นเป็น 1,500 บาทต่อวัน โดยไม่ต้องคำนึงถึงขนาดพื้นที่แต่อย่างใด หรือตามที่ผู้ให้เช่าจะกำหนดต่อไป หรือให้ถือว่าสัญญาสิ้นสุดลง

ข้อ 13. ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนมีสิทธิเข้าไปตรวจสอบสถานที่เช่าอุปกรณ์ทั้งปวงในสถานที่เช่า ซึ่งผู้เช่าจะต้องอำนวยความสะดวกให้เสมอ รวมทั้งมีสิทธิขอให้ตรวจสอบจำนวนเนื้อที่ที่ถูกต้องแท้จริงให้ตรงตามสัญญา หากจำนวนเนื้อที่ที่ตรวจสอบไม่ตรงตามสัญญาผู้ให้เช่ามีสิทธิขอให้แก้ไขให้ถูกต้องโดยที่ผู้เช่าจะ ปฏิเสธไม่ได้

ข้อ 14. ผู้เช่าขอรับรองว่าจะส่งมอบสถานที่เช่า สิ่งตกแต่งและอุปกรณ์ทั้งปวงของผู้ให้เช่าอยู่ในสภาพดี และถูกต้องครบถ้วนทุกประการ

ข้อ 15. ผู้เช่าจะเปิดสถานที่เช่าเพื่อประกอบกิจการค้า ตั้งแต่ วันจันทร์ ถึง ศุกร์ ตั้งแต่ เวลา 10.00 น. ถึง 18.00 น. และใน วันเสาร์ วันหยุดราชการ ตั้งแต่เวลา 10.00 น. ถึง 16.00 น. และปิดสถานที่เช่าใน วันอาทิตย์ ทั้งนี้ผู้ให้เช่าขอสงวนสิทธิที่จะเปลี่ยนแปลงเวลาได้ ผู้เช่าจะให้ความร่วมมือในการ เปิด-ปิดตามเวลาโดยเฉพาะในช่วงเวลาที่มีรายการพิเศษเพื่อประชาสัมพันธ์สถานที่และร้านค้า อนึ่งนอกเหนือจากเวลาดังกล่าวแล้วผู้เช่าจะอยู่ในสถานที่เช่ามิได้เป็นอันขาด

ข้อ 16. ผู้เช่าจะนำสถานที่เช่าไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลอื่นมิได้ เว้นแต่จะ
ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า และในกรณีที่ผู้ให้เช่าอนุญาตผู้เช่าจะต้องเสียค่าธรรมเนียมในการ
โอนสิทธิการเช่าแก่ผู้ให้เช่าครั้งละ 20,000 บาท (สองหมื่นบาทถ้วน) หากผู้เช่าผิดสัญญาผู้ให้เช่าออกเลิกสัญญา
ได้ทันที

ข้อ 17. ผู้เช่าจะทำการประกันภัยทรัพย์สินก็ได้โดยผู้เช่าจะต้องเป็นผู้ออกเบี้ยประกันภัยเองและจะต้อง
ประกันภัยกับบริษัทที่ผู้ให้เช่ากำหนดหรืออนุมัติทั้งนี้ผู้เช่าจะต้องมอบสำเนาหลักฐานการประกันภัยให้แก่ผู้ให้เช่าทันที

ข้อ 18. ผู้เช่าจะต้องบำรุงรักษาสถานที่เช่ารวมทั้งอุปกรณ์ให้อยู่ในสภาพที่เรียบร้อย และจะต้องดูแลรักษา
ความสะอาดสถานที่เช่า ในกรณีที่สถานที่เช่าหรืออุปกรณ์ชำรุดบกพร่อง ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลาย
ลักษณ์อักษรทันที หากผู้ให้เช่าเข้าไปบำรุงรักษาซ่อมแซมผู้เช่าจะต้องชำระค่าใช้จ่ายที่ปวงให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7
วัน นับตั้งแต่ได้รับคำบอกกล่าว

ข้อ 19. ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะห้ามบุคคลใดๆ ไม่ว่าจะเป็นลูกจ้าง บริวาร หรือลูกค้าของผู้เช่าเข้าไปในสถานที่
เช่า หรือภายในบริเวณ โครงการของผู้ให้เช่า หรือให้ออกไปได้เมื่อเห็นว่าบุคคลนั้นเป็นผู้ที่ไม่เหมาะสมโดยผู้เช่าไม่
มีสิทธิโต้แย้ง หรือทักท้วงไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น

ข้อ 20. ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหาย หรือสูญหายใดๆ ของบุคคลทรัพย์สิน และประ โยชน์
ของผู้เช่า หรือในบริเวณ โครงการของผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบเองไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น

ข้อ 21. ผู้เช่าไม่มีสิทธิติดตั้งแผ่นข้อความ หรือป้ายโฆษณาใดๆ หรือวาง แวน ฮ้อย ติด หรือติดตั้งสิ่งของ
ภายนอกสถานที่เช่า หากปรากฏว่ามีกรกระทำดังกล่าวเกิดขึ้นผู้ให้เช่า หรือตัวแทนมีสิทธิที่จะฉีก เก็บ หรือ
นำออกไปได้ทันที โดยไม่ต้องรับผิดชอบต่อความชำรุดบกพร่องหรือเสียหายใดๆ ทั้งสิ้น

ข้อ 22. ผู้เช่าจะต้องชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ผู้เช่าค้างชำระนับตั้งแต่วันที่
ถึงกำหนดชำระเป็นต้นไป จนกว่าจะชำระครบถ้วน

ข้อ 23. ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะให้ผู้เช่ารายอื่นๆ ประกอบกิจการค้าประเภทใดก็ได้ แม้จะเป็นประเภทเดียวกัน
กับกิจการค้าที่มีอยู่แล้วก็ตาม โดยผู้เช่าจะเรียกร้องให้ผู้เช่ารายอื่นมิให้ประกอบกิจการค้าดังกล่าว หรือกิจการค้าอื่น
ใดมิได้

ข้อ 24. เมื่อผู้ให้เช่าหรือตัวแทนได้กระทำหรืองดเว้นกระทำการใดๆ ไปตามสิทธิของผู้ให้เช่าแล้วผู้เช่าจะ
เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากผู้ให้เช่าหรือตัวแทนไม่ได้เป็นอันขาด

ข้อ 25. หากผู้เช่าตกเป็นบุคคลมีหนี้สินส่วนตัว หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ และล้มละลายหรือหากมีมติหรือ
คำสั่ง หรือการยื่นคำร้องขอ หรือฟ้องร้องเพื่อให้ชำระบัญชีผู้เช่า หรือหากทรัพย์สินของผู้เช่าถูกยึด หรือตกอยู่ใน
การบังคับคดีให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้โดยให้คำบอกกล่าวแก่ผู้เช่า

ข้อ 26. ในกรณีเกิดอัคคีภัย หรือภัยพิบัติอย่างอื่น ทำความเสียหายหรือสูญหายให้แก่สถานที่เช่าทั้งหมด
หรือส่วนหนึ่งส่วนใด หรือสถานที่ส่วนต่างๆ ของผู้ให้เช่าจนไม่เหมาะสมที่จะใช้สถานที่เช่าประกอบกิจการอีก
ต่อไป ให้ถือว่าสัญญาเช่าฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดโดยทันที

ข้อ 27. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม ผู้เช่าจะต้องส่งมอบสถานที่เช่ารวมทั้งสิ่งคบบแฝง
หรืออุปกรณ์ที่ปวงให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่ดีกับต้องขนย้ายทรัพย์สินและบริวารของผู้เช่าออกไปจากสถานที่เช่า
โดยทันทีด้วย และผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าครอบครองสถานที่เช่ารวมทั้งสิ่งคบบแฝงหรืออุปกรณ์ที่ปวง หากผู้เช่าไม่
ปฏิบัติตามสัญญาผู้ให้เช่ามีสิทธิขนย้ายทรัพย์สินและขับไล่บริวารของผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าโดยปราศจากความ
รับผิดชอบใดๆ ทั้งสิ้นทั้งนี้ทรัพย์สินต่างๆ ที่ผู้เช่ามิได้ขนย้ายออกไปจากสถานที่เช่าให้ตกเป็นกรรมสิทธิของผู้ให้เช่า
ทันที และผู้เช่าจะต้องชดใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายวันๆ ละ 2,000 บาท (สองพันบาทถ้วน) ต่อ
สถานที่เช่าหนึ่งหน่วย ตลอดจนค่าเสียหายอื่นๆ หากมีนับแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงด้วย

ข้อ 28. หากผู้เช่าทอดทิ้งสถานที่เช่าให้อยู่ในลักษณะที่ปราศจากความครอบครองเป็นระยะเวลา 7 วันขึ้นไป โดยมีได้แจ้งให้ผู้ให้เช่ารับทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้ถือว่าผู้เช่าได้แสดงเจตนาเลิกสัญญาเช่าแล้ว โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกเลิกสัญญาเช่านี้ อนึ่งการปิดสถานที่เช่าโดยใส่กุญแจ หรือไม่ก็ตามให้ถือว่าเป็นการทอดทิ้งสถานที่เช่าให้อยู่ในลักษณะปราศจากการครอบครองแล้วเช่นกัน ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าครอบครองพื้นที่ได้ทันที และผู้ให้เช่ามีสิทธิที่เปิดเครื่องกีดขวางเพื่อเข้าครอบครองพื้นที่โดยไม่มีถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา

ข้อ 29. ผู้เช่าตกลงให้คำรับรองแก่ผู้ให้เช่าตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ว่าจะไม่ยินยอมให้บุคคลซึ่งมิใช่ทายาทตามกฎหมายของผู้เช่าเข้ามาประกอบกิจการค้าภายในสถานที่เช่าโดยเด็ดขาด

ข้อ 30. ถ้าผู้เช่าประพฤติดิสัยสัญญา หรือกระทำการผิดวัตถุประสงค์ข้อหนึ่งข้อใด ให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุด หรือในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดก็ตาม ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเข้าครอบครองสถานที่เช่าได้โดยพลัน หากมีสิ่งปิดกั้นหรือกีดขวางยินยอมให้ผู้ให้เช่าเปิดหรือทำลาย โดยจะไม่ถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา อีกทั้งจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากผู้ให้เช่า

ข้อ 31. คำบอกกล่าวหรือหนังสือใดๆ ของผู้ให้เช่าที่จะมีถึงผู้เช่านั้น ให้ส่งตามที่อยู่ซึ่งระบุไว้ในสัญญานี้ หรือ ณ สถานที่เช่าตามสัญญานี้ หรือผู้ให้เช่าจะปิดคำบอกกล่าวหรือหนังสือทั้งปวงไว้ ณ สถานที่เช่าก็ได้ โดยให้ถือว่าผู้เช่าได้รับหนังสือดังกล่าวไว้โดยชอบแล้ว

ข้อ 32. ผู้เช่าจะเริ่มประกอบกิจการค้าในสถานที่เช่า ภายในวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2565 เป็นต้นไป มิฉะนั้นแล้วจะถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาและให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงตามเจตนาของคู่สัญญา ทั้งสองฝ่ายได้อ่าน และเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า

(บริษัท สีสมออลส์ จำกัด)

ลงชื่อ.....ผู้เช่า
(นางลัดดาวัลย์ อรุณรัศมิโชค)

ลงชื่อ.....พยาน

(นางวีณา เจริญญาชาติ)

สัญญาเช่าสถานที่ MALL 1 บน

พิมพ์

ทำที่ อาคารตรีนิษฐ์ มอลล์

วันที่ 1 มีนาคม 2565

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง บริษัท สีส้มมอลล์ จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญาจะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ นางสาวกัญจน์ภัสสร ศรีมนตรีกิติ อายุ 56 ปี ถือบัตรประจำตัวประชาชนเลขที่ 3 1012 03621 40 3 วันออกบัตร 20 พฤษภาคม 2560 เลขที่ 28 หมู่ที่ - ซอย/ถนน ซอยจันทร์ 32 แยก 5 แขวง/ตำบล ทุ่งวัดดอน อำเภอ/เขต สาทร จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทร/มือถือ 089-8146388 โทร/บ้าน - ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารเลขที่ 425/129 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร บริเวณด้านหน้าซุปรเปอร์มาเก็ต ล็อกที่ 4 และ 5 ขนาดพื้นที่กว้าง 11.67 ตารางเมตร ปรากฏตามแผนผังแนบท้ายสัญญาซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้เพื่อใช้ประกอบกิจการค้าประเภท เสื้อผ้าตัดและจำหน่าย

ข้อ 2. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่า ในอัตราค่าเช่าดังนี้

1. ค่าเช่าพื้นที่ 13,200.00 บาท (หนึ่งหมื่นสามพันสองร้อยบาทถ้วน)
2. ค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์ 4,400.00 บาท (สี่พันสี่ร้อยบาทถ้วน) รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
3. ค่าบริการ 4,400.00 บาท (สี่พันสี่ร้อยบาทถ้วน) รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ทั้งนี้เมื่อเริ่มชำระค่าเช่า มีนาคม 2565 ถึง ธันวาคม 2565 หากผู้เช่าชำระค่าเช่าภายในวันที่ 5 ของเดือนจะได้รับส่วนลด จำนวน 40% ของค่าเช่าในเดือนนั้นๆ หากผิดเงื่อนไข ให้ถือว่าผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าในอัตราค่าเช่าตามสัญญา เริ่มชำระงวดแรกวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2565 โดยส่งมอบพร้อมสัญญานี้



ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าเดือนใดเดือนหนึ่งให้ถือว่าผิดสัญญาทั้งหมด ผู้ให้เช่ามีสิทธิปิดพื้นที่และเข้าครอบครองพื้นที่ได้ทันที และให้ถือว่าสัญญาเช่าเลิกกันทันทีโดยมิต้องบอกกล่าว โดยผู้เช่ายังคงต้องรับผิดชอบค่าเช่าและค่าใช้จ่ายที่ค้างในทันที และผู้ให้เช่าสามารถที่จะเปิดกุญแจหรือสิ่งกีดขวางใดๆ เพื่อเข้าครอบครองพื้นที่โดยมิถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา

ข้อ 3. สัญญาเช่าฉบับนี้มีกำหนดอายุ 10 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ข้อ 4. ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อกำหนด และข้อบังคับทั้งปวงที่ผู้ให้เช่าประกาศใช้ บังคับแก่ผู้เช่ารวมทั้งข้อแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบกฎเกณฑ์ ข้อกำหนด และข้อบังคับดังกล่าวที่ผู้ให้เช่าจะประกาศใช้ บังคับต่อไปในอนาคตด้วย และให้ถือเป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่านี้ด้วย

ข้อ 5. ผู้เช่าให้สัญญาว่าจะใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่าด้วยความสงบเรียบร้อยไม่กระทำการใด ๆ เช่น ก่อการทะเลาะวิวาท หรือยินยอมให้ผู้อื่นกระทำการอันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย ภายในสถานที่เช่าหรือเกี่ยวเนื่องกับสถานที่เช่า ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดอันตราย ความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่า, ผู้เช่าอื่น หรือบุคคลอื่นใดที่อยู่ใกล้เคียงสถานที่เช่า และจะไม่เก็บวัตถุไวไฟ หรือเชื้อเพลิงไว้ในสถานที่เช่า

ข้อ 6. ผู้ให้เช่าจะจัดให้มีแสงสว่างและความเย็นสำหรับส่วนกลาง รวมทั้งดูแลรักษาความปลอดภัย การทำความสะอาดของโครงการ หากผู้เช่ามีความประสงค์จะใช้ไฟฟ้าเพิ่มเติมจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อคำนวณค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมแต่ละกรณีไป

1/1  

ข้อ 28. หากผู้เช่าทอดทิ้งสถานที่เช่าให้อยู่ในลักษณะที่ปราศจากความครอบครองเป็นระยะเวลา 7 วันขึ้นไป โดยมิได้แจ้งให้ผู้ให้เช่ารับทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้ถือว่าผู้เช่าได้แสดงเจตนาเลิกสัญญาเช่าแล้ว โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกเลิกสัญญาเช่านี้ อนึ่งการปิดสถานที่เช่าโดยใส่กุญแจ หรือ ไม่ก็ตามให้ถือว่าเป็นการทอดทิ้งสถานที่เช่าให้อยู่ในลักษณะปราศจากการครอบครองแล้วเช่นกัน ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าครอบครองพื้นที่ได้ทันที และผู้ให้เช่ามีสิทธิที่ไปเปิดเครื่องกีดขวางเพื่อเข้าครอบครองพื้นที่โดยไม่ถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา

ข้อ 29. ผู้เช่าตกลงให้รับรองแก่ผู้ให้เช่าตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ว่าจะไม่ยินยอมให้บุคคลซึ่งมิใช่ทายาทตามกฎหมายของผู้เช่าเข้ามาประกอบกิจการค้าภายในสถานที่เช่าโดยเด็ดขาด

ข้อ 30. ถ้าผู้เช่าประพฤติดังสัญญา หรือกระทำความผิดข้อหนึ่งข้อใด ให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุด หรือในกรณีที่ดินสัญญาสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดก็ตาม ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเข้าครอบครองสถานที่เช่าได้โดยพลัน หากมีสิ่งปิดกั้นหรือกีดขวางยินยอมให้ผู้ให้เช่าเปิดหรือทำลาย โดยจะไม่ถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา อีกทั้งจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ให้เช่า

ข้อ 31. คำบอกกล่าวหรือหนังสือใดๆ ของผู้ให้เช่าที่จะมีถึงผู้เช่านั้น ให้ส่งตามที่อยู่ซึ่งระบุไว้ในสัญญานี้ หรือ ณ สถานที่เช่าตามสัญญานี้ หรือผู้ให้เช่าจะปิดคำบอกกล่าวหรือหนังสือทั้งปวงไว้ ณ สถานที่เช่าก็ได้ โดยให้ถือว่าผู้เช่าได้รับหนังสือดังกล่าวไว้โดยชอบแล้ว

ข้อ 32. ผู้เช่าจะเริ่มประกอบกิจการค้าในสถานที่เช่า ภายในวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2565 เป็นต้นไป มิฉะนั้นแล้วจะถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาและให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงตามเจตนาของคู่สัญญา ทั้งสองฝ่ายได้อ่าน และเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน



Silomall Co., Ltd.

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า

(บริษัท สีลมออลตี้ จำกัด)

ลงชื่อ.....ผู้เช่า

(นางสาวกัญจนภัตสร ศรีมนศรีภักดี)

ลงชื่อ.....พยาน

(นางวีณา เชิดบุญญาชาติ)

สัญญาเช่าสถานที่ MALL 1 บน

ที่มอบหมาย

ทำที่ อาคารตรีนิคี มอลล์

วันที่ 1 มกราคม 2565

สัญญานี้ทำขึ้นระหว่าง บริษัท สีส้มมอลล์ จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญาจะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ นางนภาพร มุ่งจิตภิญโญ อายุ 55 ปี ถือบัตรประจำตัวประชาชนเลขที่ 5 1014 00157 86 2 วันออกบัตร 19 กรกฎาคม 2560 เลขที่ 63/35 หมู่ที่ - ซอย/ถนน พิพัฒน์ 2 แขวง/ตำบล สีลม อำเภอ/เขต สีลม จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทร/มือถือ 081-9095091 โทร/บ้าน - ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารเลขที่ 425/129 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร บริเวณด้านหน้าซูเปอร์มาเก็ต ล็อกที่ 15-16 ขนาดพื้นที่กว้าง 8.48 ตารางเมตร ปรากฏตามแผนผังแนบท้ายสัญญาซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้เพื่อใช้ประกอบกิจการค้าประเภท กระเป๋า , เสื้อผ้า

ข้อ 2. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่า ในอัตราค่าเช่าดังนี้

1. ค่าเช่าพื้นที่ 12,600.00 บาท (หนึ่งหมื่นสองพันหกร้อยบาทถ้วน)
2. ค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์ 4,200.00 บาท (สี่พันสองร้อยบาทถ้วน) รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
3. ค่าบริการ 4,200.00 บาท (สี่พันสองร้อยบาทถ้วน) รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ทั้งนี้เมื่อเงื่อนไขการชำระค่าเช่า หากผู้เช่าชำระค่าเช่าภายในวันที่ 1-5 ของเดือน จะได้รับส่วนลดจำนวน 60% เริ่มจาก มกราคม 2565 ถึง เมษายน 2565 และ พฤษภาคม 2565 ถึง ธันวาคม 2565 จะได้รับส่วนลดจำนวน 50% หากผิดเงื่อนไขให้ถือว่าผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าในอัตราค่าเช่าตามสัญญา เริ่มชำระงวดแรกวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565

ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าเดือนใดเดือนหนึ่งให้ถือว่าผิดสัญญาทั้งหมด ผู้ให้เช่ามีสิทธิปิดพื้นที่และเข้าครอบครองพื้นที่ได้ทันที และให้ถือว่าสัญญาเช่าเลิกกันทันทีโดยมิต้องบอกกล่าว โดยผู้เช่ายังคงต้องรับผิดชอบค่าเช่าและค่าใช้จ่ายที่ค้างในทันที และผู้ให้เช่าสามารถที่จะเปิดกุญแจหรือสิ่งกีดขวางใดๆ เพื่อเข้าครอบครองพื้นที่โดยไม่มีถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา

ข้อ 3. สัญญาเช่าฉบับนี้มีกำหนดอายุ 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ข้อ 4. ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อกำหนด และข้อบังคับที่ผู้ให้เช่าประกาศใช้ บังคับแก่ผู้เช่ารวมทั้งข้อแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบกฎเกณฑ์ ข้อกำหนด และข้อบังคับดังกล่าวที่ผู้ให้เช่าจะประกาศใช้ บังคับต่อไปในอนาคตด้วย และให้ถือเป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่านี้ด้วย

ข้อ 5. ผู้เช่าให้สัญญาว่าจะใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่าด้วยความสงบเรียบร้อยไม่กระทำการใด ๆ เช่น ก่อการทะเลาะวิวาท หรือยินยอมให้ผู้อื่นกระทำการอันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย ภายในสถานที่เช่าหรือเกี่ยวเนื่องกับสถานที่เช่า ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดอันตราย ความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่า , ผู้เช่าอื่น หรือบุคคลอื่นใดที่อยู่ใกล้เคียงสถานที่เช่า และจะไม่เก็บวัสดุไวไฟ หรือเชื้อเพลิงไว้ในสถานที่เช่า

ข้อ 6. ผู้ให้เช่าจะจัดให้มีแสงสว่างและความเย็นสำหรับส่วนกลาง รวมทั้งดูแลรักษาความปลอดภัย การทำความสะอาดของโครงการ หากผู้เช่ามีความประสงค์จะใช้ไฟฟ้าเพิ่มเติมจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อคำนวณค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมแต่ละกรณีไป

2.4
5 มกราคม 2565

ข้อ 28. หากผู้เช่าทอดทิ้งสถานที่เช่าให้อยู่ในลักษณะที่ปราศจากความครอบครองเป็นระยะเวลา 7 วันขึ้นไป โดยมีได้แจ้งให้ผู้ให้เช่ารับทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้ถือว่าผู้เช่าได้แสดงเจตนาเลิกสัญญาเช่าแล้ว โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกเลิกสัญญาเช่านี้ อนึ่งการปิดสถานที่เช่าโดยใส่กุญแจ หรือไม่ก็ตามให้ถือว่าเป็นการทอดทิ้งสถานที่เช่าให้อยู่ในลักษณะปราศจากการครอบครองแล้วเช่นกัน ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าครอบครองพื้นที่ได้ทันที และผู้ให้เช่ามีสิทธิที่เปิดเครื่องกีดขวางเพื่อเข้าครอบครองพื้นที่โดยไม่มีถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา

ข้อ 29. ผู้เช่าตกลงให้คำรับรองแก่ผู้ให้เช่าตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ว่าจะไม่ยินยอมให้บุคคลซึ่งมิใช่ทายาทตามกฎหมายของผู้เช่าเข้ามาประกอบกิจการค้าภายในสถานที่เช่าโดยเด็ดขาด

ข้อ 30. ถ้าผู้เช่าประพฤติผิดสัญญา หรือกระทำผิดวัตถุประสงค์ข้อหนึ่งข้อใด ให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุด หรือในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดก็ตาม ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเข้าครอบครองสถานที่เช่าได้โดยพลัน หากมีสิ่งปิดกั้นหรือกีดขวางยินยอมให้ผู้ให้เช่าเปิดหรือทำลาย โดยจะไม่มีถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา อีกทั้งจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ให้เช่า

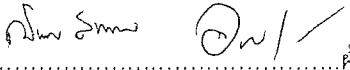
ข้อ 31. คำบอกกล่าวหรือหนังสือใดๆ ของผู้ให้เช่าที่จะมีถึงผู้เช่านั้น ให้ส่งตามที่อยู่ซึ่งระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ หรือ ณ สถานที่เช่าตามสัญญาเช่านี้ หรือผู้ให้เช่าจะปิดคำบอกกล่าวหรือหนังสือทั้งปวงไว้ ณ สถานที่เช่าก็ได้ โดยให้ถือว่าผู้เช่าได้รับหนังสือดังกล่าวไว้โดยชอบแล้ว

ข้อ 32. ผู้เช่าจะเริ่มประกอบกิจการค้าในสถานที่เช่า ภายในวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 เป็นต้นไป มิฉะนั้นแล้วจะถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาและให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ได้

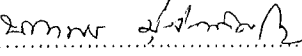
สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงตามเจตนาของคู่สัญญา ทั้งสองฝ่ายได้อ่าน และเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน




Silomall Co., Ltd.

ลงชื่อ..........ผู้ให้เช่า

(บริษัท สีตมอลล์ จำกัด)

ลงชื่อ..........ผู้เช่า

(นางนภาพร นุ่งจิตกัญญ์)

ลงชื่อ..........พยาน

(นางวิณา เชิตบุญชาติ)

ลงชื่อ.....พยาน

()

สัญญาเช่าสถานที่ MALL 1 บน

กันฉบับ

ทำที่ อาคารตรีนิคี มอลล์

วันที่ 1 มกราคม 2565

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง บริษัท สีส้มมอลล์ จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญาจะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ นายนพดล เจริญวัฒน์ชัย อายุ 45 ปี ถือบัตรประจำตัวประชาชนเลขที่ 5 1014 00006 12 1 วันออกบัตร 10 พฤศจิกายน 2558 เลขที่ 19/136 หมู่ - ซอย/ถนน จุฬาลงกรณ์ แขวง/ตำบล ถนนพญาไท อำเภอ/เขต ราชเทวี จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทร/มือถือ 065-9961655 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารเลขที่ 425/129 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร บริเวณด้านหน้าซูเปอร์มาร์เก็ต ล็อกที่ 18 ขนาดพื้นที่กว้าง 4 ตารางเมตร ปรากฏตามแผนผังแนบท้ายสัญญาซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้เพื่อใช้ประกอบกิจการค้าประเภท สินค้าเครื่องประดับมือสอง

ข้อ 2. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่า ในอัตราค่าเช่าดังนี้

1. ค่าเช่าพื้นที่ 6,000.00 บาท (หนึ่งหมื่นหกพันบาทถ้วน)
2. ค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์ 2,000.00 บาท (สองพันบาทถ้วน) รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
3. ค่าบริการ 2,000.00 บาท (สองพันบาทถ้วน) รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ทั้งนี้เมื่อเงื่อนไขการชำระค่าเช่า หากผู้เช่าชำระค่าเช่าภายในวันที่ 1-5 ของเดือนจะได้รับส่วนลดจำนวน 60% เริ่มจาก มกราคม 2565 ถึง เมษายน 2565 และส่วนลด 50% ตั้งแต่ พฤษภาคม 2565 ถึง ธันวาคม 2565 หากผิดเงื่อนไขให้ถือว่าผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าในอัตราค่าเช่าตามสัญญา เริ่มชำระงวดแรกวันที่ 1 มกราคม 2565

ในกรณีที่ผู้เช่าคิดนัดชำระค่าเช่าเดือนใดเดือนหนึ่งให้ถือว่าผิดสัญญาทั้งหมด ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกพื้นที่และเข้าครอบครองพื้นที่ได้ทันที และให้ถือว่าสัญญาเช่าเลิกกันทันทีโดยมิต้องบอกกล่าว โดยผู้เช่ายังคงต้องรับผิดชอบค่าเช่าและค่าใช้จ่ายที่ค้างในทันที และผู้ให้เช่าสามารถที่จะเปิดกุญแจหรือสิ่งกีดขวางใดๆ เพื่อเข้าครอบครองพื้นที่โดยไม่มีถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา

ข้อ 3. สัญญาเช่าฉบับนี้มีกำหนดอายุ 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ข้อ 4. ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อกำหนด และข้อบังคับทั้งปวงที่ผู้ให้เช่าประกาศใช้ บังคับแก่ผู้เช่ารวมทั้งข้อแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบกฎเกณฑ์ ข้อกำหนด และข้อบังคับดังกล่าวที่ผู้ให้เช่าจะประกาศใช้ บังคับต่อไปในอนาคตด้วย และให้ถือเป็นสาระสำคัญของสัญญานี้ด้วย

ข้อ 5. ผู้เช่าให้สัญญาว่าจะใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่าด้วยความสงบเรียบร้อยไม่กระทำการใด ๆ เช่น ก่อการทะเลาะวิวาท หรือยินยอมให้ผู้อื่นกระทำการอันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย ภายในสถานที่เช่าหรือเกี่ยวเนื่องกับสถานที่เช่า ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดอันตราย ความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่า , ผู้เช่าอื่น หรือบุคคลอื่นใดที่อยู่ใกล้เคียงสถานที่เช่า และจะไม่เก็บวัตถุไวไฟ หรือเชื้อเพลิงไว้ในสถานที่เช่า

ข้อ 6. ผู้ให้เช่าจะจัดให้มีแสงสว่างและความเย็นสำหรับส่วนกลาง รวมทั้งดูแลรักษาความปลอดภัย การทำความสะอาดของโครงการ หากผู้เช่ามีความประสงค์จะใช้ไฟฟ้าเพิ่มเติมจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อคำนวณค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมแต่ละกรณีไป

ข้อ 28. หากผู้เช่าทอดทิ้งสถานที่เช่าให้อยู่ในลักษณะที่ปราศจากความครอบครองเป็นระยะเวลา 7 วันขึ้นไป โดยมิได้แจ้งให้ผู้ให้เช่ารับทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้ถือว่าผู้เช่าได้แสดงเจตนาเลิกสัญญาเช่านี้แล้ว โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกเลิกสัญญาเช่านี้ อนึ่งการปิดสถานที่เช่าโดยใส่กุญแจ หรือ ไม่ก็ตามให้ถือว่าเป็นการทอดทิ้งสถานที่เช่าให้อยู่ในลักษณะปราศจากการครอบครองแล้วเช่นกัน ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าครอบครองพื้นที่ได้ทันที และผู้ให้เช่ามีสิทธิที่เปิดเครื่องคิดขวางเพื่อเข้าครอบครองพื้นที่โดยไม่ถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา

ข้อ 29. ผู้เช่าตกลงให้คำรับรองแก่ผู้ให้เช่าตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ว่าจะไม่ยินยอมให้บุคคลซึ่งมิใช่ทายาทตามกฎหมายของผู้เช่าเข้ามาประกอบกิจการค้าภายในสถานที่เช่าโดยเด็ดขาด

ข้อ 30. ถ้าผู้เช่าประพฤติผิดสัญญา หรือกระทำความผิดวัตถุประสงค์ข้อหนึ่งข้อใด ให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุด หรือในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดก็ตาม ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเข้าครอบครองสถานที่เช่าได้โดยพลัน หากมีสิ่งปดกันหรือกีดขวางยินยอมให้ผู้ให้เช่าเปิดหรือทำลาย โดยจะไม่ถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา อีกทั้งจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ให้เช่า

ข้อ 31. คำบอกกล่าวหรือหนังสือใดๆ ของผู้ให้เช่าที่จะมีถึงผู้เช่านั้น ให้ส่งตามที่อยู่ซึ่งระบุไว้ในสัญญานี้ หรือ ณ สถานที่เช่าตามสัญญานี้ หรือผู้ให้เช่าจะปิดคำบอกกล่าวหรือหนังสือทั้งปวงไว้ ณ สถานที่เช่าก็ได้ โดยให้ถือว่าผู้เช่าได้รับหนังสือดังกล่าวไว้โดยชอบแล้ว

ข้อ 32. ผู้เช่าจะเริ่มประกอบกิจการค้าในสถานที่เช่า ภายในวันที่ 1 มกราคม 2565 เป็นต้นไป มิฉะนั้นแล้วจะถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาและให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงตามเจตนาของคู่สัญญา ทั้งสองฝ่ายได้อ่าน และเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน



Silomall Co., Ltd.

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า

(บริษัท สีลมอลล์ จำกัด)

ลงชื่อ.....ผู้เช่า

(นายนพดล เจริญวัฒน์ชัย)

ลงชื่อ.....พยาน

(นางวิณา เจริญบุญชาติ)

ทำที่ อาคารศรีนิตี มอลล์

วันที่ 1 มกราคม 2565

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง บริษัท สีส้มออลดี จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 425 ซอยศิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญาจะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง

กับ นางสาวมนัสนันท์ ก้านทอง อายุ 43 ปี ถือบัตรประจำตัวประชาชนเลขที่ 3 1021 00059 22 3 วันออกบัตร 20 กรกฎาคม 2563 เลขที่ 2 หมู่ - ซอย/ถนน กำนันแมน 7 แยก 3 แขวง/ตำบล บางพรวน อำเภอ/เขต บางบอน จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทร/มือถือ 065-9961655 ซึ่งต่อไปในสัญญาจะเรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารเลขที่ 425/129 ซอยศิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร บริเวณด้านหน้าซูเปอร์มาเก็ต ล็อคที่ 19 ขนาดพื้นที่กว้าง 4 ตารางเมตร ปรากฏตามแผนผังแนบท้ายสัญญาซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเพื่อใช้ประกอบกิจการค้าประเภท สินค้าเครื่องประดับมือสอง

ข้อ 2. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่า ในอัตราค่าเช่าดังนี้

1. ค่าเช่าพื้นที่ 6,000.00 บาท (หนึ่งหมื่นหกพันบาทถ้วน)
2. ค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์ 2,000.00 บาท (สองพันบาทถ้วน) รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
3. ค่าบริการ 2,000.00 บาท (สองพันบาทถ้วน) รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ทั้งนี้เมื่อเริ่มชำระค่าเช่า หากผู้เช่าชำระค่าเช่าภายในวันที่ 1-5 ของเดือนจะได้รับส่วนลดจำนวน 60% เริ่มจาก มกราคม 2565 ถึง เมษายน 2565 และส่วนลด 50% ตั้งแต่ พฤษภาคม 2565 ถึง ธันวาคม 2565 หากผิดเงื่อนไขให้ถือว่าผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าในอัตราค่าเช่าตามสัญญา เริ่มชำระงวดแรกวันที่ 1 มกราคม 2565

ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าเดือนใดเดือนหนึ่งให้ถือว่าผิดสัญญาทั้งหมด ผู้ให้เช่ามีสิทธิปิดพื้นที่และเข้าครอบครองพื้นที่ได้ทันที และให้ถือว่าสัญญาเช่าเลิกกันทันทีโดยมิต้องบอกกล่าว โดยผู้เช่ายังคงต้องรับผิดชอบค่าเช่าและค่าใช้จ่ายที่ค้างในทันที และผู้ให้เช่าสามารถที่จะเปิดกุญแจหรือสิ่งกีดขวางใดๆ เพื่อเข้าครอบครองพื้นที่โดยไม่มีถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา

ข้อ 3. สัญญาเช่าฉบับนี้มีกำหนดอายุ 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ข้อ 4. ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อกำหนด และข้อบังคับที่ผู้ให้เช่าประกาศใช้ บังคับแก่ผู้เช่ารวมทั้งข้อแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบกฎเกณฑ์ ข้อกำหนด และข้อบังคับดังกล่าวที่ผู้ให้เช่าจะประกาศใช้ บังคับต่อไปในอนาคตด้วย และให้ถือเป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่านี้ด้วย

ข้อ 5. ผู้เช่าให้สัญญาว่าจะใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่าด้วยความสงบเรียบร้อยไม่กระทำการใด ๆ เช่นก่อการทะเลาะวิวาท หรือยินยอมให้ผู้อื่นกระทำการอันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย ภายในสถานที่เช่าหรือเกี่ยวเนื่องกับสถานที่เช่า ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดอันตราย ความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่า, ผู้เช่าอื่น หรือบุคคลอื่นใดที่อยู่ใกล้เคียงสถานที่เช่า และจะไม่เก็บวัตถุไวไฟ หรือเชื้อเพลิงไว้ในสถานที่เช่า

ข้อ 6. ผู้ให้เช่าจะจัดให้มีแสงสว่างและความเย็นสำหรับส่วนกลาง รวมทั้งดูแลรักษาความปลอดภัย การทำความสะอาดของโครงการ หากผู้เช่ามีความประสงค์จะใช้ไฟฟ้าเพิ่มเติมจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อกำหนดค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมแต่ละกรณีไป

ข้อ 28. หากผู้เช่าทอดทิ้งสถานที่เช่าให้อยู่ในลักษณะที่ปราศจากความครอบครองเป็นระยะเวลา 7 วันขึ้นไป โดยมิได้แจ้งให้ผู้ให้เช่ารับทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้ถือว่าผู้เช่าได้แสดงเจตนาเลิกสัญญาเช่านี้แล้ว โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ อนึ่งการปิดสถานที่เช่าโดยใส่กุญแจ หรือ ไม่ก็ตามให้ถือว่าเป็นการทอดทิ้งสถานที่เช่าให้อยู่ในลักษณะปราศจากการครอบครองแล้วเช่นกัน ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าครอบครองพื้นที่ได้ทันที และผู้ให้เช่ามีสิทธิที่ปิดเครื่องกีดขวางเพื่อเข้าครอบครองพื้นที่โดยไม่ถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา

ข้อ 29. ผู้เช่าตกลงให้คำรับรองแก่ผู้ให้เช่าตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ว่าจะไม่ยินยอมให้บุคคลซึ่งมิใช่ทายาทตามกฎหมายของผู้เช่าเข้ามาประกอบกิจการค้าภายในสถานที่เช่าโดยเด็ดขาด

ข้อ 30. ถ้าผู้เช่าประพฤติผิดสัญญา หรือกระทำความผิดวัตถุประสงค์ข้อหนึ่งข้อใด ให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุด หรือในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดก็ตาม ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเข้าครอบครองสถานที่เช่าได้โดยพลัน หากมีสิ่งปิดกั้นหรือกีดขวางยินยอมให้ผู้ให้เช่าเปิดหรือทำลาย โดยจะไม่ถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา อีกทั้งจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากผู้ให้เช่า

ข้อ 31. คำบอกกล่าวหรือหนังสือใดๆ ของผู้ให้เช่าที่จะมีถึงผู้เช่านั้น ให้ส่งตามที่อยู่ซึ่งระบุไว้ในสัญญานี้ หรือ ณ สถานที่เช่าตามสัญญานี้ หรือผู้ให้เช่าจะปิดคำบอกกล่าวหรือหนังสือทั้งปวงไว้ ณ สถานที่เช่าก็ได้ โดยให้ถือว่าผู้เช่าได้รับหนังสือดังกล่าวไว้โดยชอบแล้ว

ข้อ 32. ผู้เช่าจะเริ่มประกอบกิจการค้าในสถานที่เช่า ภายในวันที่ 1 มกราคม 2565 เป็นต้นไป มิฉะนั้นแล้วจะถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาและให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงตามเจตนาของคู่สัญญา ทั้งสองฝ่ายได้อ่าน และเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน



Silomall Co., Ltd.

ลงชื่อ..... กมล ธรรมผู้ให้เช่า
(บริษัท สีสลมอลล์ จำกัด)

ลงชื่อ..... นางพนนิจ ก้านทองผู้เช่า
(นางสาวพนนิจ ก้านทอง)

ลงชื่อ..... วิภาพยาน
(นางวิภา เจริญบุญชาติ)

ทำที่ อาคารศรีนิดี มอลล์

วันที่ 1 มกราคม 2565

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง บริษัท สีส้มออลส์ จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 425 ซอยศิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญาจะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ นางมณี จารุมนธิธรรมา อายุ 58 ปี ถือบัตรประจำตัวประชาชนเลขที่ 3 1012 03172 89 7 วันออกบัตร 22 มกราคม 2558 ที่อยู่ 90/73 หมู่ที่ - ถนน/ซอย จันทน์ 27 แขวง/ตำบล พุ่่งวัดดอน เขต/อำเภอ สาทร จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทร/มือถือ 080-2282664 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารเลขที่ 425/129 ซอยศิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร บริเวณด้านหน้าซูเปอร์มาร์เก็ต ล็อกที่ 21 ขนาดพื้นที่กว้าง 5.99 ตารางเมตร ปรากฏตามแผนผังแนบท้ายสัญญาซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้เพื่อใช้ประกอบกิจการค้าประเภท รองเท้า

ข้อ 2. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่า ในอัตราค่าเช่าดังนี้

1. ค่าเช่าพื้นที่ 7,800.00 บาท (เจ็ดพันแปดร้อยบาทถ้วน)

2. ค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์ 2,600.00 บาท (สองพันหกร้อยบาทถ้วน) รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

3. ค่าบริการ 2,600.00 บาท (สองพันหกร้อยบาทถ้วน) รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ทั้งนี้เมื่อเริ่มใช้การชำระค่าเช่า หากผู้เช่าชำระค่าเช่าภายในวันที่ 1-5 ของเดือน จะได้รับส่วนลด 60% เริ่มจาก มกราคม 2565 ถึง เมษายน 2565 และส่วนลด 50% ตั้งแต่ พฤษภาคม 2565 ถึง ธันวาคม 2565 หากผิดเงื่อนไข ให้ถือว่าผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าในอัตราค่าเช่าตามสัญญา เริ่มชำระงวดแรกวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565

ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าเดือนใดเดือนหนึ่งให้ถือว่าผิดสัญญาทั้งหมด ผู้ให้เช่ามีสิทธิปิดพื้นที่และเข้าครอบครองพื้นที่ได้ทันที และให้ถือว่าสัญญาเช่าเลิกกันทันทีโดยมิต้องบอกกล่าว โดยผู้เช่ายังคงต้องรับผิดชอบค่าเช่าและค่าใช้จ่ายที่ค้างในทันที และผู้ให้เช่าสามารถที่จะเปิดกุญแจหรือสิ่งกีดขวางใดๆ เพื่อเข้าครอบครองพื้นที่โดยมิถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา

ข้อ 3. สัญญาเช่าฉบับนี้มีกำหนดอายุ 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ข้อ 4. ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อกำหนด และข้อบังคับที่วางที่ผู้ให้เช่าประกาศใช้ บังคับแก่ผู้เช่ารวมทั้งข้อแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบกฎเกณฑ์ ข้อกำหนด และข้อบังคับดังกล่าวที่ผู้ให้เช่าจะประกาศใช้ บังคับต่อไปในอนาคตด้วย และให้ถือเป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่านี้ด้วย

ข้อ 5. ผู้เช่าให้สัญญาว่าจะใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่าด้วยความสงบเรียบร้อยไม่กระทำการใด ๆ เช่น ก่อการทะเลาะวิวาท หรือยินยอมให้ผู้อื่นกระทำการอันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย ภายในสถานที่เช่าหรือเกี่ยวเนื่องกับสถานที่เช่า ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดอันตราย ความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่า , ผู้เช่าอื่น หรือบุคคลอื่นใดที่อยู่ใกล้เคียงสถานที่เช่า และจะไม่เก็บวัตถุไวไฟ หรือเชื้อเพลิงไว้ในสถานที่เช่า

ข้อ 6. ผู้ให้เช่าจะจัดให้มีแสงสว่างและความเย็นสำหรับส่วนกลาง รวมทั้งดูแลรักษาความปลอดภัย การทำความสะอาดของโครงการ หากผู้เช่ามีความประสงค์จะใช้ไฟฟ้าเพิ่มเติมจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อคำนวณค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมแต่ละกรณีไป

ข้อ 28. หากผู้เช่าทอดทิ้งสถานที่เช่าให้อยู่ในลักษณะที่ปราศจากความครอบครองเป็นระยะเวลา 7 วันขึ้นไป โดยมีได้แจ้งให้ผู้ให้เช่ารับทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้ถือว่าผู้เช่าได้แสดงเจตนาเลิกสัญญาเช่าแล้ว โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ อนึ่งการปิดสถานที่เช่าโดยใส่กุญแจ หรือ ไม่ก็ตามให้ถือว่าเป็นการทอดทิ้งสถานที่เช่าให้อยู่ในลักษณะปราศจากการครอบครองแล้วเช่นกัน ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าครอบครองพื้นที่ได้ทันที และผู้ให้เช่ามีสิทธิที่ปิดเครื่องกีดขวางเพื่อเข้าครอบครองพื้นที่โดยไม่มีถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา

ข้อ 29. ผู้เช่าตกลงให้คำรับรองแก่ผู้ให้เช่าตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ว่าจะไม่ยินยอมให้บุคคลซึ่งมิใช่ทายาทตามกฎหมายของผู้เช่าเข้ามาประกอบกิจการค้าภายในสถานที่เช่าโดยเด็ดขาด

ข้อ 30. ถ้าผู้เช่าประพฤติดังสัญญา หรือกระทำความผิดสัญญาประการใด ให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุด หรือในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดก็ตาม ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเข้าครอบครองสถานที่เช่าได้โดยพลัน หากมีสิ่งปิดกั้นหรือกีดขวางยินยอมให้ผู้ให้เช่าเปิดหรือทำลาย โดยจะ ไม่ถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา อีกทั้งจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากผู้ให้เช่า

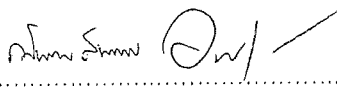
ข้อ 31. คำบอกกล่าวหรือหนังสือใดๆ ของผู้ให้เช่าที่จะมีถึงผู้เช่านั้น ให้ส่งตามที่อยู่ซึ่งระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ หรือ ณ สถานที่เช่าตามสัญญาเช่านี้ หรือผู้ให้เช่าจะปิดคำบอกกล่าวหรือหนังสือทั้งปวงไว้ ณ สถานที่เช่าก็ได้ โดยให้ถือว่าผู้เช่าได้รับหนังสือดังกล่าวไว้โดยชอบแล้ว

ข้อ 32. ผู้เช่าจะเริ่มประกอบกิจการค้าในสถานที่เช่า ภายในวันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2565 เป็นต้นไป มิฉะนั้นแล้วจะถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาและให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ได้

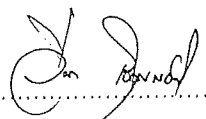
สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงตามเจตนาของคู่สัญญา ทั้งสองฝ่ายได้อ่าน และเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน



Silomall Co., Ltd.

ลงชื่อ..........ผู้ให้เช่า
(บริษัท สิลมอลล์ จำกัด)

ลงชื่อ..........ผู้เช่า
(นางมณี จารุมหิธิวร)

ลงชื่อ..........พยาน
(นางวิณา เชิดบุญชาติ)

สัญญาเช่าสถานที่ MALL 1 บน

ที่มอบให้

ทำที่ อาคารตรีนิคี่ มอลล์

วันที่ 1 มีนาคม 2565

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง บริษัท สีส้มออลส์ จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญาจะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ นางสาวอภิรัตน์ บัวผลิ อายุ 58 ปี ถือบัตรประจำตัวประชาชนเลขที่ 3 1018 01019 23 5 วันออกบัตร 26 กันยายน 2561 เลขที่ 36/81 หมู่ที่ 13 ซอย/ถนน - แขวง/ตำบล บางพิง อำเภอ/เขต พระประแดง จังหวัด สมุทรปราการ โทร/มือถือ 085-1516823 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารเลขที่ 425/129 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร บริเวณด้านหน้าซูเปอร์มาเก็ต ล็อคที่ 27 ขนาดพื้นที่กว้าง 6 ตารางเมตร ปรากฏตามแผนผังแนบท้ายสัญญาซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้เพื่อใช้ประกอบกิจการค้าประเภท เสื้อผ้าสำเร็จรูป

- ข้อ 2. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่า ในอัตราค่าเช่าดังนี้
- 1. ค่าเช่าพื้นที่ 9,600.00 บาท (เก้าพันหกร้อยบาทถ้วน)
 - 2. ค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์ 3,200.00 บาท (สามพันสองร้อยบาทถ้วน) รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
 - 3. ค่าบริการ 3,200.00 บาท (สามพันสองร้อยบาทถ้วน) รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ทั้งนี้เมื่อโอนชำระค่าเช่าหากผู้เช่าชำระค่าเช่าภายในวันที่ 1-5 ของเดือนจะได้รับส่วนลดจำนวน 60% เริ่มจาก มกราคม 2565 ถึง เมษายน 2565 และส่วนลด 50% ตั้งแต่ พฤษภาคม 2565 ถึง ธันวาคม 2565 หากผิดเงื่อนไขให้ถือว่าผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าในอัตราค่าเช่าตามสัญญา เริ่มชำระงวดแรกวันที่ 1 มีนาคม 2565

ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าเดือนใดเดือนหนึ่งให้ถือว่าผิดสัญญาทั้งหมด ผู้ให้เช่ามีสิทธิปิดพื้นที่และเข้าครอบครองพื้นที่ได้ทันที และให้ถือว่าสัญญาเช่าเลิกกันทันทีโดยมิต้องบอกกล่าว โดยผู้เช่ายังคงต้องรับผิดชอบค่าเช่าและค่าใช้จ่ายที่ค้างในทันที และผู้ให้เช่าสามารถที่จะเปิดกุญแจหรือสิ่งกีดขวางใดๆ เพื่อเข้าครอบครองพื้นที่โดยไม่ถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา

ข้อ 3. สัญญาเช่าฉบับนี้มีกำหนดอายุ 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ข้อ 4. ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อกำหนด และข้อบังคับที่ผู้ให้เช่าประกาศใช้ บังคับแก่ผู้เช่ารวมทั้งข้อแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบกฎเกณฑ์ ข้อกำหนด และข้อบังคับดังกล่าวที่ผู้ให้เช่าจะประกาศใช้ บังคับต่อไปในอนาคตด้วย และให้ถือเป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่านี้ด้วย

ข้อ 5. ผู้เช่าให้สัญญาว่าจะใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่าด้วยความสงบเรียบร้อยไม่กระทำการใด ๆ เช่น ก่อการทะเลาะวิวาท หรือยินยอมให้ผู้อื่นกระทำการอันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย ภายในสถานที่เช่าหรือเกี่ยวเนื่องกับสถานที่เช่า ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดอันตราย ความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่า , ผู้เช่าอื่น หรือบุคคลอื่นใดที่อยู่ใกล้เคียงสถานที่เช่า และจะไม่เก็บวัตถุไวไฟ หรือเชื้อเพลิงไว้ในสถานที่เช่า

ข้อ 6. ผู้ให้เช่าจะจัดให้มีแสงสว่างและความเย็นสำหรับส่วนกลาง รวมทั้งดูแลรักษาความปลอดภัย การทำความสะอาดของโครงการ หากผู้เช่ามีความประสงค์จะใช้ไฟฟ้าเพิ่มเติมจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อคำนวณค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมแต่ละกรณีไป

053๓๘ ๓๐๗๘

ข้อ 28. หากผู้เช่าทอดทิ้งสถานที่เช่าให้อยู่ในลักษณะที่ปราศจากความครอบครองเป็นระยะเวลา 7 วันขึ้นไป โดยมีได้แจ้งให้ผู้ให้เช่ารับทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้ถือว่าผู้เช่าได้แสดงเจตนาเลิกสัญญาเช่าแล้ว โดยผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกเลิกสัญญาเช่านี้ อนึ่งการปิดสถานที่เช่าโดยผู้ให้เช่า หรือไม่ก็ตามให้ถือว่าเป็นการทอดทิ้งสถานที่เช่าให้อยู่ในลักษณะปราศจากการครอบครองแล้วเช่นกัน ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าครอบครองพื้นที่ได้ทันที และผู้เช่ามีสิทธิที่ปิดเครื่องกีดขวางเพื่อเข้าครอบครองพื้นที่โดยไม่มีถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา

ข้อ 29. ผู้เช่าตกลงให้คำรับรองแก่ผู้ให้เช่าตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ว่าจะไม่ยินยอมให้บุคคลซึ่งมิใช่ทายาทตามกฎหมายของผู้เช่าเข้ามาประกอบกิจการค้าภายในสถานที่เช่าโดยเด็ดขาด

ข้อ 30. ถ้าผู้เช่าประพฤติผิดสัญญา หรือกระทำความผิดวัตถุประสงค์ข้อหนึ่งข้อใด ให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุด หรือในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดก็ตาม ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเข้าครอบครองสถานที่เช่าได้โดยพลัน หากมีสิ่งปิดกั้นหรือกีดขวางยินยอมให้ผู้ให้เช่าเปิดหรือทำลาย โดยจะไม่ถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา อีกทั้งจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากผู้ให้เช่า

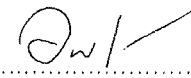
ข้อ 31. คำบอกกล่าวหรือหนังสือใดๆ ของผู้ให้เช่าที่มีถึงผู้เช่านั้น ให้ส่งตามที่อยู่ซึ่งระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ หรือ ณ สถานที่เช่าตามสัญญาเช่านี้ หรือผู้ให้เช่าจะปิดคำบอกกล่าวหรือหนังสือทั้งปวงไว้ ณ สถานที่เช่าก็ได้ โดยให้ถือว่าผู้เช่าได้รับหนังสือดังกล่าวไว้โดยชอบแล้ว

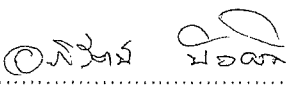
ข้อ 32. ผู้เช่าจะเริ่มประกอบกิจการค้าในสถานที่เช่า ภายในวันที่ 1 มกราคม 2565 เป็นต้นไป มิฉะนั้นแล้วจะถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาและผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้

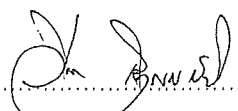
สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงตามเจตนาของคู่สัญญา ทั้งสองฝ่ายได้อ่าน และเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน



Silomall Co., Ltd.

ลงชื่อ..........ผู้ให้เช่า
(บริษัท สีส้มออลส์ จำกัด)

ลงชื่อ..........ผู้เช่า
(นางสาวอิริตน์ บัวผลิ)

ลงชื่อ..........พยาน
(นางวีณา เชิดบุญชาติ)

สัญญาเช่าสถานที่ MALL 1 บน

ต้นฉบับ

ทำที่ อาคารตรีนิดี มอลล์

วันที่ 1 มกราคม 2565

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง บริษัท สีส้มออลล์ จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญาจะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ นางสาวสุจิตรา สุนทรเสนา อายุ 46 ปี ถิ่นบัตรประจำตัวประชาชนเลขที่ 3 10114 00586 90 2 วันออกบัตร 2 ธันวาคม 2564 เลขที่ 166/39 หมู่ที่ - ซอย/ถนน.พหลโยธิน52 แยก 11-1(ม.ฉัฐกานต์) แขวง/ตำบล. คลองถนน อำเภอ/เขต. เขตสายไหม จังหวัด. กรุงเทพมหานคร โทร/มือถือ. 091-5945642 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารเลขที่ 425/129 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร บริเวณด้านหน้าซุเปอร์มาร์เก็ต ล็อคที่ 32 ขนาดพื้นที่กว้าง 8.16 ตารางเมตร ปรากฏตามแผนผังแนบท้ายสัญญาซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้เพื่อใช้ประกอบกิจการค้าประเภท รับตัดชุดราตรี

ข้อ 2. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่า ในอัตราค่าเช่าดังนี้

1. ค่าเช่าพื้นที่ 9,600.00 บาท (เก้าพันหก ร้อยบาทถ้วน)

2. ค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์ 3,200.00 บาท (สามพันสอง ร้อยบาทถ้วน) รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

3. ค่าบริการ 3,200.00 บาท (สามพันสอง ร้อยบาทถ้วน) รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ทั้งนี้มีเงื่อนไขการชำระค่าเช่า เดือน มกราคม 2565 ถึง ธันวาคม 2565 หากผู้เช่าชำระค่าเช่าภายในวันที่ 5 ของเดือนจะได้รับส่วนลด จำนวน 40% ของค่าเช่าในเดือนนั้นๆ หากผิดเงื่อนไข ให้ถือว่าผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าในอัตราค่าเช่าตามสัญญา เริ่มชำระงวดแรกวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2565 โดยส่งมอบพร้อมสัญญานี้

ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าเดือนใดเดือนหนึ่งให้ถือว่าผิดสัญญาทั้งหมด ผู้ให้เช่ามีสิทธิปิดพื้นที่และเข้าครอบครองพื้นที่ได้ทันที และให้ถือว่าสัญญาเช่าเลิกกันทันที โดยมีต้องบอกกล่าว โดยผู้เช่ายังคงต้องรับผิดชอบค่าเช่าและค่าใช้จ่ายที่ค้างในทันที และผู้ให้เช่าสามารถที่จะเปิดกุญแจหรือสิ่งกีดขวางใดๆ เพื่อเข้าครอบครองพื้นที่ โดยไม่ถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา

ข้อ 3. สัญญาเช่าฉบับนี้มีกำหนดอายุ 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ข้อ 4. ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อกำหนด และข้อบังคับทั้งปวงที่ผู้ให้เช่าประกาศใช้ บังคับแก่ผู้เช่ารวมทั้งข้อแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบกฎเกณฑ์ ข้อกำหนด และข้อบังคับดังกล่าวที่ผู้ให้เช่าจะประกาศใช้ บังคับต่อไปในอนาคตด้วย และให้ถือเป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่านี้ด้วย

ข้อ 5. ผู้เช่าให้สัญญาว่าจะใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่าด้วยความสงบเรียบร้อยไม่กระทำการใด ๆ เช่นก่อการทะเลาะวิวาท หรือยินยอมให้ผู้อื่นกระทำการอันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย ภายในสถานที่เช่าหรือเกี่ยวเนื่องกับสถานที่เช่า ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดอันตราย ความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่า, ผู้เช่าอื่น หรือบุคคลอื่นใดที่อยู่ใกล้เคียงสถานที่เช่า และจะไม่เก็บวัสดุไวไฟ หรือเชื้อเพลิงไว้ในสถานที่เช่า

ข้อ 6. ผู้ให้เช่าจะจัดให้มีแสงสว่างและความเย็นสำหรับส่วนกลาง รวมทั้งดูแลรักษาความปลอดภัย การทำความสะอาดของโครงการ หากผู้เช่ามีความประสงค์จะใช้ไฟฟ้าเพิ่มเติมจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อคำนวณค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมแต่ละกรณีไป

ข้อ 28. หากผู้เช่าทอดทิ้งสถานที่เช่าให้อยู่ในลักษณะที่ปราศจากความครอบครองเป็นระยะเวลา 7 วันขึ้นไป โดยมีได้แจ้งให้ผู้ให้เช่ารับทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้ถือว่าผู้เช่าได้แสดงเจตนาเลิกสัญญาเช่าแล้ว โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ อนึ่งการปิดสถานที่เช่าโดยใส่กุญแจ หรือไม่ก็ตามให้ถือว่าเป็นการทอดทิ้งสถานที่เช่าให้อยู่ในลักษณะปราศจากการครอบครองแล้วเช่นกัน ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าครอบครองพื้นที่ได้ทันที และผู้ให้เช่ามีสิทธิที่ปิดเครื่องกีดขวางเพื่อเข้าครอบครองพื้นที่ โดยไม่ถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา

ข้อ 29. ผู้เช่าตกลงให้คำรับรองแก่ผู้ให้เช่าตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ว่าจะไม่ยินยอมให้บุคคลซึ่งมิใช่ทายาทตามกฎหมายของผู้เช่าเข้ามาประกอบกิจการค้าภายในสถานที่เช่าโดยเด็ดขาด

ข้อ 30. ถ้าผู้เช่าประพฤติดิสัยสัญญา หรือกระทำความผิดวัตถุประสงค์ข้อหนึ่งข้อใด ให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุด หรือในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดก็ตาม ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเข้าครอบครองสถานที่เช่าได้โดยพลัน หากมีสิ่งปิดกั้นหรือกีดขวางยินยอมให้ผู้ให้เช่าเปิดหรือทำลาย โดยจะไม่ถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา อีกทั้งจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ให้เช่า


ข้อ 31. คำบอกกล่าวหรือหนังสือใดๆ ของผู้ให้เช่าที่จะมีถึงผู้เช่านั้น ให้ส่งตามที่อยู่ซึ่งระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ หรือ ณ สถานที่เช่าตามสัญญาเช่านี้ หรือผู้ให้เช่าจะปิดคำบอกกล่าวหรือหนังสือทั้งปวงไว้ ณ สถานที่เช่าก็ได้ โดยให้ถือว่าผู้เช่าได้รับหนังสือดังกล่าวไว้โดยชอบแล้ว

ข้อ 32. ผู้เช่าจะเริ่มประกอบกิจการค้าในสถานที่เช่า ภายในวันที่ 1 มกราคม 2565 เป็นต้นไป มิฉะนั้นแล้วจะถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาและให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ได้

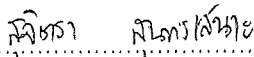
สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงตามเจตนาของคู่สัญญา ทั้งสองฝ่ายได้อ่าน และเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน




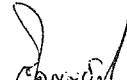
Silomall Co., Ltd.

ลงชื่อ..... .....ผู้ให้เช่า

(บริษัท สีลมอลล์ จำกัด)

ลงชื่อ..... .....ผู้เช่า

(นางสาวสุจิตรา สุนทรเสมา)

ลงชื่อ.....  .....พยาน

(นางวิลา เชิดบุญชาติ)

ทำที่ อาคารตรีนิ諦 มอลล์

วันที่ 1 มีนาคม 2565

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง บริษัท สีส้มออลล์ จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญาจะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ นายพิชิต อัครวิวงศ์ อายุ 57 ปี ถือบัตรประจำตัวประชาชนเลขที่ 3 3013 00604 05 2 วันออกบัตร 1 มิถุนายน 2560 เลขที่ 12 หมู่ที่ - ซอย/ ถนน พระรามที่ 2 ซอย 50 แยก 3-11 แขวง/ตำบล แสมดำ อำเภอ/เขต บางขุนเทียน จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทร/มือถือ 090-9493916 โทร/บ้าน - ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันครั้งนี้ด้วยความสมัครใจ

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารเลขที่ 425/129 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร บริเวณคาน้ำชุปเปอร์มาเก็ต ล็อกที่ 33 ขนาดพื้นที่ กว้าง 8.16 ตารางเมตร ปรากฏตามแผนผังแนบท้ายสัญญาซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้เพื่อใช้ประกอบกิจการค้าประเภท ใหม่พร้อมถักและชุดคลุมห้อง

ข้อ 2. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่า ในอัตราค่าเช่าดังนี้

1. ค่าเช่าพื้นที่ 9,000.00 บาท (เก้าพันบาทถ้วน)
2. ค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์ 3,000.00 บาท (สามพันบาทถ้วน) รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
3. ค่าบริการ 3,000.00 บาท (สามพันบาทถ้วน) รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ทั้งนี้เมื่อเงื่อนไขการชำระค่าเช่าหากผู้เช่าชำระค่าเช่าภายในวันที่ 1-5 ของเดือนจะได้รับส่วนลดจำนวน 60% เริ่มจาก มกราคม 2565 ถึง เมษายน 2565 และส่วนลด 50% ตั้งแต่ เมษายน 2565 ถึง ธันวาคม 2565 หากผิดเงื่อนไข ให้ถือว่าผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าในอัตราค่าเช่าตามสัญญา เริ่มชำระงวดแรกวันที่ 1 มกราคม 2565 ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าเดือนใดเดือนหนึ่งให้ถือว่าผิดสัญญาทั้งหมด ผู้ให้เช่ามีสิทธิปิดพื้นที่และเข้าครอบครองพื้นที่ได้ทันที และให้ถือว่าสัญญาเช่าเลิกกันทันทีโดยมิต้องบอกกล่าว โดยผู้เช่ายังคงต้องรับผิดชอบค่าเช่าและค่าใช้จ่ายที่ค้างในทันที และผู้ให้เช่าสามารถที่จะเปิดกุญแจหรือสิ่งกีดขวางใดๆ เพื่อเข้าครอบครองพื้นที่โดยมิถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา

ข้อ 3. สัญญาเช่าฉบับนี้มีกำหนดอายุ 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ข้อ 4. ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อกำหนด และข้อบังคับที่ผู้ให้เช่าประกาศใช้ บังคับแก่ผู้เช่ารวมทั้งข้อแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบกฎเกณฑ์ ข้อกำหนด และข้อบังคับดังกล่าวที่ผู้ให้เช่าจะประกาศใช้ บังคับต่อไปในอนาคตด้วย และให้ถือเป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่านี้ด้วย

ข้อ 5. ผู้เช่าให้สัญญาว่าจะใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่าด้วยความสงบเรียบร้อยไม่กระทำการใด ๆ เช่น ก่อการทะเลาะวิวาท หรือยินยอมให้ผู้อื่นกระทำการอันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย ภายในสถานที่เช่าหรือเกี่ยวเนื่องกับสถานที่เช่า ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดอันตราย ความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่า, ผู้เช่าอื่น หรือบุคคลอื่นใดที่อยู่ใกล้เคียงสถานที่เช่า และจะไม่เก็บวัสดุไวไฟ หรือเชื้อเพลิงไว้ในสถานที่เช่า

ข้อ 6. ผู้ให้เช่าจะจัดให้มีแสงสว่างและความเย็นสำหรับส่วนกลาง รวมทั้งดูแลรักษาความปลอดภัย การทำความสะอาดของโครงการ หากผู้เช่ามีความประสงค์จะใช้ไฟฟ้าเพิ่มเติมจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อคำนวณค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมแต่ละกรณีไป

ข้อ 28. หากผู้เช่าทอดทิ้งสถานที่เช่าให้อยู่ในลักษณะที่ปราศจากความครอบครองเป็นระยะเวลา 7 วันขึ้นไป โดยมีได้แจ้งให้ผู้ให้เช่ารับทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้ถือว่าผู้เช่าได้แสดงเจตนาเลิกสัญญาเช่าแล้ว โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ อันเนื่องการปิดสถานที่เช่าโดยผู้ให้เช่า หรือ ไม่ก็ตามให้ถือว่าเป็นการทอดทิ้งสถานที่เช่าให้อยู่ในลักษณะปราศจากการครอบครองแล้วเช่นกัน ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าครอบครองพื้นที่ได้ทันที และผู้ให้เช่ามีสิทธิที่เปิดเครื่องกีดขวางเพื่อเข้าครอบครองพื้นที่โดยไม่มีถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา

ข้อ 29. ผู้เช่าตกลงให้คำรับรองแก่ผู้ให้เช่าตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ว่าจะไม่ยินยอมให้บุคคลซึ่งมิใช่ทายาทตามกฎหมายของผู้เช่าเข้ามาประกอบกิจการค้าภายในสถานที่เช่า โดยเด็ดขาด

ข้อ 30. ถ้าผู้เช่าประพฤติผิดสัญญา หรือกระทำความผิดประสงค์ข้อหนึ่งข้อใด ให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุด หรือในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดก็ตาม ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเข้าครอบครองสถานที่เช่าได้โดยพลัน หากมีสิ่งปิดกั้นหรือกีดขวางยินยอมให้ผู้ให้เช่าเปิดหรือทำลาย โดยจะไม่ถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา อีกทั้งจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ให้เช่า

ข้อ 31. คำบอกกล่าวหรือหนังสือใดๆ ของผู้ให้เช่าที่จะมีถึงผู้เช่านั้น ให้ส่งตามที่อยู่ซึ่งระบุไว้ในสัญญา หรือ ณ สถานที่เช่าตามสัญญา หรือผู้ให้เช่าจะปิดคำบอกกล่าวหรือหนังสือทั้งปวงไว้ ณ สถานที่เช่าก็ได้ โดยให้ถือว่าผู้เช่าได้รับหนังสือดังกล่าวไว้โดยชอบแล้ว

ข้อ 32. ผู้เช่าจะเริ่มประกอบกิจการค้าในสถานที่เช่า ภายในวันที่ 1 มกราคม 2565 เป็นต้นไป มิฉะนั้นแล้วจะถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาและให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

สัญญาที่สร้างขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงตามเจตนาของคู่สัญญา ทั้งสองฝ่ายได้อ่าน และเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน



Silomall Co., Ltd.

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า
(บริษัท สีลมอลล์ จำกัด)

ลงชื่อ.....ผู้เช่า
(นายพิชิต อื้อศรีวงศ์)

ลงชื่อ.....พยาน
(นางวิณา เชิดบุญญาชาติ)

ทำที่ อาคารตรีนิที มอลล์

วันที่ 1 มกราคม 2565

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง บริษัท สีส้มมอลล์ จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญาจะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับนายณัฐพันธ์ แสงรัตน์ อายุ 54 ปี ถือบัตรประจำตัวประชาชนเลขที่ 3 5019 00490 96 0 วันออกบัตร 29 กันยายน 2564 ที่อยู่ 54/9 หมู่ที่ - ถนน/ซอย ทองหล่อ แขวง/ตำบล จอมพล เขต/อำเภอ จตุจักร จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทร/มือถือ 089-1767619 ซึ่งต่อไปในสัญญาจะเรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารเลขที่ 425/129 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร บริเวณด้านหน้าซุบเปอร์มาเก็ต ล็อกที่ 34 ขนาดพื้นที่ กว้าง 5.4 ตารางเมตร ปรากฏตามแผนผังแนบท้ายสัญญาซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้เพื่อใช้ประกอบกิจการค้าประเภท เลือผ้า

ข้อ 2. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่า ในอัตราค่าเช่าดังนี้

1. ค่าเช่าพื้นที่ 9,600.00 บาท (เก้าพันหก ร้อยบาทถ้วน)

2. ค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์ 3,200.00 บาท (สามพันสอง ร้อยบาทถ้วน) รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

3. ค่าบริการ 3,200.00 บาท (สามพันสอง ร้อยบาทถ้วน) รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ทั้งนี้เมื่อเงื่อนไขการชำระค่าเช่า เดือน มกราคม 2565 ถึง ธันวาคม 2565 หากผู้เช่าชำระค่าเช่าภายในวันที่ 5 ของเดือน จะได้รับส่วนลด จำนวน 40% ของค่าเช่าในเดือนนั้นๆ หากผิดเงื่อนไข ให้ถือว่าผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าในอัตราค่าเช่าตามสัญญา เริ่มชำระงวดแรกวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 โดยส่งมอบพร้อมสัญญานี้

ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าเดือนใดเดือนหนึ่งให้ถือว่าผิดสัญญาทั้งหมด ผู้ให้เช่ามีสิทธิปิดพื้นที่และเข้าครอบครองพื้นที่ได้ทันที และให้ถือว่าสัญญาเช่าเลิกกันทันทีโดยมิต้องบอกกล่าว โดยผู้เช่ายังคงต้องรับผิดชอบค่าเช่าและค่าใช้จ่ายที่ค้างในทันที และผู้ให้เช่าสามารถที่จะเปิดกุญแจหรือสิ่งกีดขวางใดๆ เพื่อเข้าครอบครองพื้นที่ โดยไม่ถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา

ข้อ 3. สัญญาเช่าฉบับนี้มีกำหนดอายุ 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ข้อ 4. ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อกำหนด และข้อบังคับที่วางที่ผู้ให้เช่าประกาศใช้ บังคับแก่ผู้เช่ารวมทั้งข้อแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบกฎเกณฑ์ ข้อกำหนด และข้อบังคับดังกล่าวที่ผู้ให้เช่าจะประกาศใช้ บังคับต่อไปในอนาคตด้วย และให้ถือเป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่านี้ด้วย

ข้อ 5. ผู้เช่าให้สัญญาว่าจะใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่าด้วยความสงบเรียบร้อยไม่กระทำการใด ๆ เช่น ก่อการทะเลาะวิวาท หรือยินยอมให้ผู้อื่นกระทำการอันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย ภายในสถานที่เช่าหรือเกี่ยวเนื่องกับสถานที่เช่า ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดอันตราย ความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่า , ผู้เช่าอื่น หรือบุคคลอื่นใดที่อยู่ใกล้เคียงสถานที่เช่า และจะไม่เก็บวัตถุไวไฟ หรือเชื้อเพลิงไว้ในสถานที่เช่า

ข้อ 6. ผู้ให้เช่าจะจัดให้มีแสงสว่างและความเย็นสำหรับส่วนกลาง รวมทั้งดูแลรักษาความปลอดภัย การทำความสะอาดของโครงการ หากผู้เช่ามีความประสงค์จะใช้ไฟฟ้าเพิ่มเติมจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อคำนวณค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมแต่ละกรณีไป

ข้อ 28. หากผู้เช่าทอดทิ้งสถานที่เช่าให้อยู่ในลักษณะที่ปราศจากความครอบครองเป็นระยะเวลา 7 วันขึ้นไป โดยมีได้แจ้งให้ผู้เช่ารับทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้ถือว่าผู้เช่าได้แสดงเจตนาเลิกสัญญาเช่าแล้ว โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ อนึ่งการปิดสถานที่เช่าโดยใส่กุญแจ หรือ ไม่ก็ตามให้ถือว่าเป็นการทอดทิ้งสถานที่เช่าให้อยู่ในลักษณะปราศจากการครอบครองแล้วเช่นกัน ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าครอบครองพื้นที่ได้ทันที และผู้ให้เช่ามีสิทธิที่เปิดเครื่องคิดขวางเพื่อเข้าครอบครองพื้นที่โดยไม่ถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา

ข้อ 29. ผู้เช่าตกลงให้คำรับรองแก่ผู้ให้เช่าตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ว่าจะไม่ยินยอมให้บุคคลซึ่งมิใช่ทายาทตามกฎหมายของผู้เช่าเข้ามาประกอบกิจการค้าภายในสถานที่เช่าโดยเด็ดขาด

ข้อ 30. ถ้าผู้เช่าประพฤติดิสัญญา หรือกระทำความผิดวัตถุประสงค์ข้อหนึ่งข้อใด ให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุด หรือในกรณีที่ดินสัญญาสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดก็ตาม ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเข้าครอบครองสถานที่เช่าได้โดยพลัน หากมีสิ่งปดกั้นหรือกีดขวางยินยอมให้ผู้ให้เช่าเปิดหรือทำลาย โดยจะไม่ถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา อีกทั้งจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ให้เช่า

ข้อ 31. คำบอกกล่าวหรือหนังสือใดๆ ของผู้ให้เช่าที่จะมีถึงผู้เช่านั้น ให้ส่งตามที่อยู่ซึ่งระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ หรือ ณ สถานที่เช่าตามสัญญานี้ หรือผู้ให้เช่าจะปิดคำบอกกล่าวหรือหนังสือที่ส่งไปไว้ ณ สถานที่เช่าก็ได้ โดยให้ถือว่าผู้เช่าได้รับหนังสือดังกล่าวไว้โดยชอบแล้ว

ข้อ 32. ผู้เช่าจะเริ่มประกอบกิจการค้าในสถานที่เช่า ภายในวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 เป็นต้นไป มิฉะนั้นแล้วจะถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาและให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงตามเจตนาของคู่สัญญา ทั้งสองฝ่ายได้อ่าน และเข้าใจข้อความในสัญญา โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน



Silomall Co., Ltd.

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า
(บริษัท สีสลมอลล์ จำกัด)

ลงชื่อ.....ผู้เช่า
(นายณรินทร์ พัชรี้ แสงรัตน์)

ลงชื่อ.....พยาน
(นางวิณา เชิดบุญญชาติ)

สัญญาเช่าสถานที่ MALL 1 บน

ทำที่ อาคารศรีนิตี มอลล์

วันที่ 1 มีนาคม 2565

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง บริษัท สีส้มออลล์ จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 425 ซอยศิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญาจะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ นางพอลใจ จรุงพรสวัสดิ์ อายุ 64 ปี ถือบัตรประจำตัวประชาชนเลขที่ 3 1012 00401 81 0 วันออกบัตร 19 มกราคม 2561 เลขที่ 140/236 หมู่ที่ - ซอย/ถนน สาทรเหนือ แขวง/ตำบล สีลม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทร/มือถือ 081-640-6449 โทรบ้าน - ซึ่งต่อไปในสัญญาจะเรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารเลขที่ 425/129 ซอยศิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร บริเวณด้านหน้าซูเปอร์มาเก็ต ลีออคที่ 36 ขนาดพื้นที่กว้าง 5.35 ตารางเมตร ปรากฏตามแผนผังแนบท้ายสัญญาซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา เพื่อให้ประกอบกิจการค้าประเภท เสื้อผ้า

ข้อ 2. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่า ในอัตราค่าเช่าดังนี้

1. ค่าเช่าพื้นที่ 9,600.00 บาท (เก้าพันหก ร้อยบาทถ้วน)

2. ค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์ 3,200.00 บาท (สามพันสอง ร้อยบาทถ้วน) รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

3. ค่าบริการ 3,200.00 บาท (สามพันสอง ร้อยบาทถ้วน) รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ทั้งนี้เมื่อสิ้นไตรมาสชำระค่าเช่า มีนาคม 2565 ถึง ธันวาคม 2565 หากผู้เช่าชำระค่าเช่าภายในวันที่ 5 ของเดือนจะได้รับส่วนลดจำนวน 40% ของค่าเช่าในเดือนนั้นๆ หากผิดเงื่อนไข ให้ถือว่าผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าในอัตราค่าเช่าตามสัญญา เริ่มชำระงวดแรกวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2565 โดยส่งมอบพร้อมสัญญา

ในกรณีที่ผู้เช่าคิดนัดชำระค่าเช่าเดือนใดเดือนหนึ่งให้ถือว่าผิดสัญญาทั้งหมด ผู้ให้เช่ามีสิทธิปิดพื้นที่และเข้าครอบครองพื้นที่ได้ทันที และให้ถือว่าสัญญาเช่าเลิกกันทันทีโดยมิต้องบอกกล่าว โดยผู้เช่ายังคงต้องรับผิดชอบค่าเช่าและค่าใช้จ่ายที่ค้างในทันที และผู้ให้เช่าสามารถที่จะเปิดกุญแจหรือสิ่งกีดขวางใดๆ เพื่อเข้าครอบครองพื้นที่โดยมิถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา

ข้อ 3. สัญญาเช่าฉบับนี้มีกำหนดอายุ 10 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ข้อ 4. ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อกำหนด และข้อบังคับที่วางที่ผู้ให้เช่าประกาศใช้ บังคับแก่ผู้เช่ารวมทั้งข้อแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบกฎเกณฑ์ ข้อกำหนด และข้อบังคับดังกล่าวที่ผู้ให้เช่าจะประกาศใช้ บังคับต่อไปในอนาคตด้วย และให้ถือเป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่านี้ด้วย

ข้อ 5. ผู้เช่าให้สัญญาว่าจะใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่าด้วยความสงบเรียบร้อยไม่กระทำการใด ๆ เช่นก่อการทะเลาะวิวาท หรือยินยอมให้ผู้อื่นกระทำการอันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย ภายในสถานที่เช่าหรือเกี่ยวเนื่องกับสถานที่เช่า ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดอันตราย ความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่า, ผู้เช่าอื่น หรือบุคคลอื่นใดที่อยู่ใกล้เคียงสถานที่เช่า และจะไม่เก็บวัสดุไวไฟ หรือเชื้อเพลิงไว้ในสถานที่เช่า

ข้อ 6. ผู้ให้เช่าจะจัดให้มีแสงสว่างและความเย็นสำหรับส่วนกลาง รวมทั้งดูแลรักษาความปลอดภัย การทำความสะอาดของโครงการ หากผู้เช่ามีความประสงค์จะใช้ไฟฟ้าเพิ่มเติมจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อคำนวณค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมแต่ละกรณีไป

ข้อ 28. หากผู้เช่าทอดทิ้งสถานที่เช่าให้อยู่ในลักษณะที่ปราศจากความครอบครองเป็นระยะเวลา 7 วันขึ้นไป โดยมีได้แจ้งให้ผู้ให้เช่ารับทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้ถือว่าผู้เช่าได้แสดงเจตนาเลิกสัญญาเช่าแล้ว โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกเลิกสัญญาเช่านี้ อนึ่งการปิดสถานที่เช่าโดยใส่กุญแจ หรือไม่ก็ตามให้ถือว่าเป็นการทอดทิ้งสถานที่เช่าให้อยู่ในลักษณะปราศจากการครอบครองแล้วเช่นกัน ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าครอบครองพื้นที่ได้ทันที และผู้ให้เช่ามีสิทธิที่ปิดเครื่องกีดขวางเพื่อเข้าครอบครองพื้นที่โดยไม่ถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา

ข้อ 29. ผู้เช่าตกลงให้คำรับรองแก่ผู้ให้เช่าตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ว่าจะไม่ยินยอมให้บุคคลซึ่งมิใช่ทายาทตามกฎหมายของผู้เช่าเข้ามาประกอบกิจการค้าภายในสถานที่เช่าโดยเด็ดขาด

ข้อ 30. ถ้าผู้เช่าประพฤติดิสัญญา หรือกระทำความผิดวัตถุประสงค์ข้อหนึ่งข้อใด ให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุด หรือในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดก็ตาม ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเข้าครอบครองสถานที่เช่าได้โดยพลัน หากมีสิ่งปิดกั้นหรือกีดขวางยินยอมให้ผู้ให้เช่าเปิดหรือทำลาย โดยจะไม่ถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา อีกทั้งจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ให้เช่า

ข้อ 31. คำบอกกล่าวหรือหนังสือใดๆ ของผู้ให้เช่าที่จะมีถึงผู้เช่านั้น ให้ส่งตามที่อยู่ซึ่งระบุไว้ในสัญญานี้ หรือ ณ สถานที่เช่าตามสัญญานี้ หรือผู้ให้เช่าจะปิดคำบอกกล่าวหรือหนังสือทั้งปวงไว้ ณ สถานที่เช่าก็ได้ โดยให้ถือว่าผู้เช่าได้รับหนังสือดังกล่าวไว้โดยชอบแล้ว

ข้อ 32. ผู้เช่าจะเริ่มประกอบกิจการค้าในสถานที่เช่า ภายในวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2565 เป็นต้นไป มิฉะนั้นแล้วจะถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาและให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงตามเจตนาของคู่สัญญา ทั้งสองฝ่ายได้อ่าน และเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน



Silomall Co., Ltd.

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า

(บริษัท สีลมอลล์ จำกัด)

ลงชื่อ.....ผู้เช่า

(นางพอลใจ จรุงพรสวัสดิ์)

ลงชื่อ.....พยาน

(นางวีณา เชิดบุญญาชาติ)

ทำที่ อาคารตรีนิติมอลล์

วันที่ 1 มีนาคม 2565

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง บริษัท สีลมออลส์ จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ นางสาววิไลพร ฉายจริง อายุ 50 ปี ถือบัตรประจำตัวประชาชนเลขที่ 3 4399 00167 66 1 วันออกบัตร 4 ตุลาคม 2564 เลขที่ 326 หมู่ที่ 11 ซอย/ถนน - แขวง/ตำบล ในเมือง อำเภอ/เขต เมืองหนองคาย จังหวัด หนองคาย โทร/มือถือ 087-8190024 โทร/บ้าน - ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารเลขที่ 425/129 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร บริเวณด้านหน้าซุเปอร์มาเก็ต ล็อกที่ 37 ขนาดพื้นที่กว้าง 6 ตารางเมตร ปรากฏตามแผนผังแนบท้ายสัญญาซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้เพื่อใช้ประกอบกิจการค้าประเภท เสื้อผ้า

ข้อ 2. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่า ในอัตราค่าเช่าดังนี้

1. ค่าเช่าพื้นที่ 9,600.00 บาท (เก้าพันหกร้อยบาทถ้วน)
2. ค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์ 3,200.00 บาท (สามพันสองร้อยบาทถ้วน) รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
3. ค่าบริการ 3,200.00 บาท (สามพันสองร้อยบาทถ้วน) รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ทั้งนี้เมื่อสิ้นใจการชำระค่าเช่า หากผู้เช่าชำระค่าเช่าภายในวันที่ 1-5 ของเดือนจะได้รับส่วนลดจำนวน 60% เริ่มจาก มกราคม 2565 ถึง เมษายน 2565 และส่วนลด 50% ตั้งแต่ พฤษภาคม 2565 ถึง ธันวาคม 2565 หากผิดเงื่อนไข ให้ถือว่าผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าในอัตราค่าเช่าตามสัญญา เริ่มชำระงวดแรกวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2565

ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าเดือนใดเดือนหนึ่งให้ถือว่าผิดสัญญาทั้งหมด ผู้ให้เช่ามีสิทธิปิดพื้นที่และเข้าครอบครองพื้นที่ได้ทันที และให้ถือว่าสัญญาเช่าเลิกกันทันทีโดยมิต้องบอกกล่าว โดยผู้เช่ายังคงต้องรับผิดชอบค่าเช่าและค่าใช้จ่ายที่ค้างในทันที และผู้ให้เช่าสามารถที่จะเปิดกุญแจหรือสิ่งกีดขวางใดๆ เพื่อเข้าครอบครองพื้นที่โดยไม่ถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา

ข้อ 3. สัญญาเช่าฉบับนี้มีกำหนดอายุ 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ข้อ 4. ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อกำหนด และข้อบังคับที่ผู้ให้เช่าประกาศใช้ บังคับแก่ผู้เช่ารวมทั้งข้อแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบกฎเกณฑ์ ข้อกำหนด และข้อบังคับดังกล่าวที่ผู้ให้เช่าจะประกาศใช้ บังคับต่อไปในอนาคตด้วย และให้ถือเป็นสาระสำคัญของสัญญานี้ด้วย

ข้อ 5. ผู้เช่าให้สัญญาว่าจะใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่าด้วยความสงบเรียบร้อยไม่กระทำการใด ๆ เช่น ก่อการทะเลาะวิวาท หรือยินยอมให้ผู้อื่นกระทำการอันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย ภายในสถานที่เช่าหรือเกี่ยวเนื่องกับสถานที่เช่า ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดอันตราย ความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่า, ผู้เช่าอื่น หรือบุคคลอื่นใดที่อยู่ใกล้เคียงสถานที่เช่า และจะไม่เก็บวัตถุไวไฟ หรือเชื้อเพลิงไว้ในสถานที่เช่า

ข้อ 6. ผู้ให้เช่าจะจัดให้มีแสงสว่างและความเย็นสำหรับส่วนกลาง รวมทั้งดูแลรักษาความปลอดภัย การทำความสะอาดของโครงการ หากผู้เช่ามีความประสงค์จะใช้ไฟฟ้าเพิ่มเติมจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อคำนวณค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมแต่กรณีไป

ข้อ 28. หากผู้เช่าทอดทิ้งสถานที่เช่าให้อยู่ในลักษณะที่ปราศจากความครอบครองเป็นระยะเวลา 7 วันขึ้นไป โดยมิได้แจ้งให้ผู้ให้เช่ารับทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้ถือว่าผู้เช่าได้แสดงเจตนาเลิกสัญญาเช่านี้แล้ว โดยผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ อันเป็นการปิดสถานที่เช่าโดยใ้ผู้เช่าเอง หรือไม่ก็ตามให้ถือว่าเป็นการทอดทิ้งสถานที่เช่าให้อยู่ในลักษณะปราศจากการครอบครองแล้วเช่นกัน ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าครอบครองพื้นที่ได้ทันที และผู้เช่ามีสิทธิเปิดเครื่องกีดขวางเพื่อเข้าครอบครองพื้นที่โดยไม่มีถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา

ข้อ 29. ผู้เช่าตกลงให้คำรับรองแก่ผู้ให้เช่าตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ว่าจะไม่ยินยอมให้บุคคลซึ่งมิใช่ทายาทตามกฎหมายของผู้เช่าเข้ามาประกอบกิจการค้าภายในสถานที่เช่า โดยเด็ดขาด

ข้อ 30. ถ้าผู้เช่าประพฤติผิดสัญญา หรือกระทำความผิดประสงคข้อหนึ่งข้อใด ให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุด หรือในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดก็ตาม ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเข้าครอบครองสถานที่เช่าได้โดยพลัน หากมีสิ่งปิดกั้นหรือกีดขวางยินยอมให้ผู้ให้เช่าเปิดหรือทำลาย โดยจะไม่ถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา อีกทั้งจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ให้เช่า

ข้อ 31. คำบอกกล่าวหรือหนังสือใดๆ ของผู้ให้เช่าที่จะมีถึงผู้เช่านั้น ให้ส่งตามที่อยู่ซึ่งระบุไว้ในสัญญานี้ หรือ ณ สถานที่เช่าตามสัญญานี้ หรือผู้ให้เช่าจะปิดคำบอกกล่าวหรือหนังสือทั้งปวงไว้ ณ สถานที่เช่าก็ได้ โดยให้ถือว่าผู้เช่าได้รับหนังสือดังกล่าวไว้โดยชอบแล้ว

ข้อ 32. ผู้เช่าจะเริ่มประกอบกิจการค้าในสถานที่เช่า ภายในวันที่ 1 มกราคม 2565 เป็นต้นไป มิฉะนั้นแล้วจะถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาและให้ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงตามเจตนาของคู่สัญญา ทั้งสองฝ่ายได้อ่าน และเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน



Silomall Co., Ltd.

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า
(บริษัท สีลมออดส์ จำกัด)

ลงชื่อ.....ผู้เช่า
(นางสาววิไลพร ฉายจรุง)

ลงชื่อ.....พยาน
(นางวิภา เชิดบุญญาติ)



TRINITY SILOM HOTEL

Occupancy Statistics

PROPERTY: TNS - Trinity Silom Hotel 2020 (A+B)
 USER: WT

Date	Rms Sold	Inv.	รวมไตรมาส 2 ปี (เดือน 1 + เดือน 2)			Occupancy	Revenue (Inc. Ser&Vat)
			Revenue (Excl. Ser&VAT)	ADR	Occupancy		
January	4,956	5,456	5,997,061.00	1,210.06	90.84	7,058,540.80	
February	4,561	5,104	4,890,313.00	1,072.20	89.36	5,755,898.40	
March	2,481	5,456	2,291,328.00	923.55	45.47	2,696,893.06	
April	0	5,280	0.00	0.00	-	-	
May	7	5,456	4,461.00	637.29	0.13	5,250.60	
June	134	5,280	102,792.00	767.10	2.54	120,986.18	
July	160	5,456	107,280.00	670.50	2.93	126,268.56	
August	244	5,456	146,124.00	598.87	4.47	171,987.95	
September	499	5,280	298,125.00	597.44	9.45	350,893.13	
October	480	5,456	274,764.00	572.43	8.80	323,397.23	
November	540	5,280	302,563.00	560.30	10.23	356,116.65	
December	488	5,456	254,420.00	521.35	8.94	299,452.34	
TOTAL	14,550.00	64,416.00	14,669,231.00	1,008.19	22.59	17,265,684.89	

**มีค่าโรงแรมที่ตรวจ 3 เดือน

Include Lease Reservations, Include Contract Reservations, Show Group Columns, Include Group Reservations, Include Transient
 30-MAY-2022 07:08



TRINITY SILOM HOTEL

Occupancy Statistics

PROPERTY: TNS - Trinity Silom Hotel 2021 (A+B)
 USER: WT

Date	Rms Sold	Inv.	รายได้รวม 2 ด้ก (ด้ก 1 + ด้ก 2)			Occupancy	Revenue (Inc. Ser&Vat)
			Revenue (Excl. Ser&VAT)	ADR	Occupancy		
January	233	5,456	134,304.78	576.42	4.27	158,076.73	
February	303	4,928	151,099.54	498.68	6.15	177,844.16	
March	707	5,456	323,221.07	457.17	12.96	380,431.20	
April	552	5,280	241,604.75	437.69	10.45	284,368.79	
May	824	5,456	737,461.97	894.98	15.10	867,992.74	
June	1,040	5,280	933,489.19	897.59	19.70	1,098,716.78	
July	1,493	5,456	1,520,835.57	1,018.64	27.36	1,790,023.47	
August	1,214	5,456	1,154,301.61	950.83	22.25	1,358,612.99	
September	1,723	5,280	1,600,744.65	929.05	32.63	1,884,076.45	
October	1,171	5,456	1,231,313.85	1,051.51	21.46	1,449,256.40	
November	1,061	5,280	1,244,819.31	1,173.25	20.09	1,465,152.33	
December	1,010	5,456	1,344,351.98	1,331.04	18.51	1,582,302.28	
TOTAL	11,331.00	64,240.00	10,617,548.27	937.04	17.64	12,496,854.31	

*ปรับเป็นสถานะกับโรงแรมธุรกิจทางเล็ก ASQ



TRINITY SILOM HOTEL

Occupancy Statistics

PROPERTY: TNS - Trinity Silom Hotel 2022 (A+B)
 USER: WT

Date	รายได้รวม 2 ด้ก (ด้ก 1 + ด้ก 2)					Occupancy
	Rms Sold	Inv.	Revenue (Excl. Ser&VAT)	ADR	Revenue (Inc. Ser&Vat)	
January	1,702	5,456	1,775,117.41	1,042.96	2,089,313.19	31.20
February	919	4,328	863,773.48	961.67	1,040,201.39	18.65
March	987	5,456	817,235.40	828.00	961,886.07	18.09
April	739	5,280	593,525.39	803.15	698,579.38	14.00
May	1,489	5,456	917,990.41	616.51	1,080,474.71	27.29
June	1,935	5,280	1,348,801.56	697.06	1,587,539.44	36.65
July	2,138	5,456	1,545,000.23	722.64	1,818,465.27	39.19
August+Forecast	2,073	5,456	1,414,696.44	662.44	1,665,097.71	37.99
September					-	
October					-	
November					-	
December					-	
TOTAL	11,862.00	42,768.00	9,296,140.32	775.84	10,941,557.16	28.02

*ยกเลิกการเป็นสถานที่กันโรคแห่งประเทศไทย ASQ

SUMMARY P&L - HOTEL + APARTMENT Year 2563

Silomall Co.,Ltd.

	Q1_Yr.2563	Q2_Yr.2563	Q3_Yr.2563	Q4_Yr.2563	TOTAL
<u>รายรับ</u>					
รายได้ค่าห้องพัก	14,510,521.63	135,707.21	762,311.06	828,370.90	16,236,910.80
รายได้ค่าอาหาร	302,753.75	3,644.82	4,065.45	280.57	310,744.59
TELEPHONE	1,084.14	-	-	-	1,084.14
BUSINESS CENTER	-	-	-	-	-
GUEST LAUNDRY	32,264.91	-	-	1,537.81	33,802.72
LIMOUSINE	-	-	-	-	-
MINIBAR	-	-	-	-	-
GIFTSHOP	-	-	-	-	-
รายได้จากการให้บริการพื้นที่	159,867.28	72,602.79	208,675.72	196,958.16	638,103.95
รายได้อื่น	11,747.01	2,095.85	15,720.44	8,146.37	37,709.67
รายได้จากการรับเงินชดเชยค่าเช่า	-	-	-	-	-
รวมรายรับ	15,018,238.72	214,050.67	990,772.67	1,035,293.81	17,258,355.87
<u>รายจ่าย - ต้นทุน</u>					
ค่าฟิตเนส	147,827.10	-	7,359.82	5,607.47	160,794.39
ค่า INTERNET	9,249.95	9,294.00	9,294.00	9,294.00	37,131.95
ค่า UBC	90,948.00	3,031.60	30,316.00	88,926.93	213,222.53
ค่าซักรีด - ROOM	300,255.00	-	57,070.00	69,010.00	426,335.00
ค่าซักรีด - GUEST	7,560.00	4,070.00	-	-	11,630.00
ค่า LIMOUSINE	2,710.28	-	-	-	2,710.28
ค่าเช่าป้าย	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	30,000.00
ค่าเช่าพื้นที่	-	-	-	-	-
ค่าเช่าห้องพัก	-	-	-	-	-
ค่าไฟฟ้า - HOTEL	1,181,744.11	194,142.33	350,270.40	347,285.65	2,073,442.49
ค่าไฟฟ้า - การให้บริการพื้นที่	145,887.86	68,985.98	196,294.39	203,850.46	615,018.69
ค่าไฟฟ้า - GIFTSHOP	3,870.99	1,098.44	3,320.17	540.34	8,829.94
ค่าน้ำประปา - HOTEL	72,942.91	12,377.56	14,993.06	15,433.03	115,746.56
ค่าน้ำประปา - การให้บริการพื้นที่	13,979.43	1,446.73	12,381.30	13,760.76	41,568.22

TRINITY SILOM HOTEL

SUMMARY P&L - HOTEL + APARTMENT Year 2563

Silomall Co.,Ltd.					
	Q1_Yr.2563	Q2_Yr.2563	Q3_Yr.2563	Q4_Yr.2563	TOTAL
ค่าโทรศัพท์ - HOTEL	10,641.70	5,721.00	5,818.70	6,462.00	28,643.40
ค่าโทรศัพท์ - การให้บริการพื้นที่	-	-	-	-	-
ค่าวัสดุสิ้นเปลือง	33,500.34	3,816.81	3,202.29	10,491.36	51,010.80
ค่าวัสดุสิ้นเปลือง - แพนกซ์	207,243.21	77,736.94	48,427.18	136,025.51	469,432.84
ค่าอุปกรณ์ทำความสะอาด	51,329.35	1,284.00	8,477.50	12,639.25	73,730.10
ค่าวัสดุอุปกรณ์ห้องพัก	189,489.45	-	19,645.07	24,208.78	233,343.30
ค่าสินค้า GIFTSHOP	-	-	-	-	-
ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	289,396.73	30,000.00	6,154.43	341.37	325,892.53
ค่า ROOM CHARGE - GLOW2	-	-	-	-	-
<u>รายจ่าย - ค่าใช้จ่าย</u>					
เงินเดือนและค่าจ้าง	3,686,225.00	686,307.00	1,926,143.00	2,044,337.00	8,343,012.00
ค่าสวัสดิการพนักงาน	14,258.00	74,976.00	106,838.15	93,057.34	289,129.49
ค่าประกันสังคมและกองทุนเงินทดแทน	95,184.00	7,017.00	89,819.00	41,952.00	233,972.00
ค่าเดินทางและพาหนะ	998.00	510.00	3,108.00	1,874.58	6,490.58
ค่ารับรอง	-	-	-	-	-
ค่าโฆษณา	-	-	-	-	-
ค่าส่งเสริมการขาย	289,953.58	76,484.67	6,189.85	6,542.06	379,170.16
ค่า REIMBURSE EXPENSE	-	-	-	-	-
ค่า SMR SERVICE FEE	-	-	-	-	-
ค่า MANAGEMENT FEE	-	-	-	-	-
ค่า INCENTIVE FEE	-	-	-	-	-
ค่า ROYALTY FEE	-	-	-	-	-
ค่าบริการอื่น	2,634,654.05	2,445,392.17	1,809,487.19	2,576,261.97	9,465,795.38
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	47,357.48	47,019.03	94,879.09	48,129.01	237,384.61
ค่าไฟฟ้า - FRONT OFFICE	-	-	-	-	-
ค่าไฟฟ้า - OFFICE FL.3	-	-	-	-	-
ค่าโทรศัพท์ - FRONT OFFICE	29,546.48	24,933.76	25,006.60	25,807.80	105,294.64
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	252,355.11	5,477.43	18,070.68	19,821.45	295,724.67

TRINITY SILOM HOTEL

SUMMARY P&L - HOTEL + APARTMENT Year 2563

Silomall Co.,Ltd.					
	Q1_Yr.2563	Q2_Yr.2563	Q3_Yr.2563	Q4_Yr.2563	TOTAL
ค่าธรรมเนียมอื่น	13,247.00	16,915.00	200.00	27,000.00	57,362.00
ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์	55,318.00	42.00	-15,420.00	20,218.50	60,158.50
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	21,219.64	8,338.32	17,374.51	24,768.21	71,700.68
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	254,960.00	-	19,372.45	1,312,855.34	1,587,187.79
ค่าภาษีป้าย	-	3,760.00	-	-	3,760.00
ค่าเบี้ยประกันภัย	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	8,054.97	221,907.71	61,632.67	-	291,595.35
ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์	55,110.22	55,356.58	56,112.03	56,402.26	222,981.09
ดอกเบียจ่าย	-	-	-	-	-
รวมรายจ่าย	10,224,517.94	4,094,942.06	4,999,337.53	7,250,404.43	26,569,201.96
GOP ก่อนค่าเช่า	4,793,720.78	-3,880,891.39	-4,008,564.86	-6,215,110.62	-9,310,846.09
ค่าเช่าคงที่	4,800,000.00	-	0.00	-340,265.03	4,459,734.97
GOP หลังค่าเช่า	-6,279.22	-3,880,891.39	-4,008,564.86	-5,874,845.59	-13,770,581.06
	(6,279.22)	(3,880,891.39)	(4,008,564.86)	(5,874,845.59)	(27,541,162.12)
	-	0.00	-	-	13,770,581.06

SUMMARY P&L - HOTEL + APARTMENT Year 2564

Silomall Co.,Ltd.					
	Q1_Yr.2564	Q2_Yr.2564	Q3_Yr.2564	Q4_Yr.2564	TOTAL
<u>รายรับ</u>					
รายได้ค่าห้องพัก	608,625.39	1,643,616.36	4,011,303.68	4,033,559.49	10,297,104.92
รายได้ค่าอาหาร	-	-	2,056.11	-	2,056.11
TELEPHONE	-	401.87	4,691.59	5,046.73	10,140.19
BUSINESS CENTER	-	-	-	-	-
GUEST LAUNDRY	1,801.19	1,971.11	-	3,415.46	7,187.76
LIMOUSINE	-	-	6,448.59	4,439.25	10,887.84
MINIBAR	-	-	-	-	-
GIFTSHOP	-	-	-	-	-
รายได้จากการให้บริการพื้นที่	214,778.50	164,723.35	99,050.46	119,444.87	597,997.18
รายได้อื่น	6,827.00	8,167.75	17,953.00	965,113.04	998,060.79
รายได้จากการรับเงินชดเชยค่าเช่า	-	-	-	-	-
รวมรายรับ	832,032.08	1,818,880.44	4,141,503.43	5,131,018.84	11,923,434.79
<u>รายจ่าย - ต้นทุน</u>					
ค่าพิตเนส	9,182.24	3,714.95	2,032.71	-	14,929.90
ค่า INTERNET	9,294.00	9,294.00	9,294.00	9,294.00	37,176.00
ค่า UBC	90,948.00	90,948.00	94,292.00	120,457.81	396,645.81
ค่าซักรีด - ROOM	50,240.00	19,525.00	-	-	69,765.00
ค่าซักรีด - GUEST	-	-	-	-	-
ค่าซักรีด - ASQ	-	42,842.20	40,273.00	72,055.20	155,170.40
ค่า LIMOUSINE	-	116,700.00	263,700.00	704,000.00	1,084,400.00
ค่าเช่าป้าย	7,500.00	5,000.00	-	-	12,500.00
ค่าเช่าพื้นที่	-	-	-	17,500.00	17,500.00
ค่าเช่าห้องพัก	-	-	-	-	-
ค่าไฟฟ้า - HOTEL	324,779.60	551,378.80	629,233.77	530,106.67	2,035,498.84
ค่าไฟฟ้า - การให้บริการพื้นที่	201,135.52	156,093.47	93,616.82	111,084.10	561,929.91
ค่าไฟฟ้า - GIFTSHOP	355.67	815.84	44.08	302.65	1,518.24
ค่าน้ำประปา - HOTEL	14,794.57	17,329.53	17,533.41	23,911.96	73,569.47

TRINITY SILOM HOTEL

SUMMARY P&L - HOTEL + APARTMENT Year 2564

Silomall Co.,Ltd.					
	Q1_Yr.2564	Q2_Yr.2564	Q3_Yr.2564	Q4_Yr.2564	TOTAL
ค่าน้ำประปา - การให้บริการพื้นที่	13,643.00	8,629.86	5,433.64	8,360.76	36,067.26
ค่าโทรศัพท์ - HOTEL	6,424.50	6,917.00	7,068.00	6,433.01	26,842.51
ค่าโทรศัพท์ - การให้บริการพื้นที่	-	-	-	-	-
ค่าวัสดุสิ้นเปลือง	3,042.74	61,432.55	51,167.72	22,700.36	138,343.37
ค่าวัสดุสิ้นเปลือง - แผนกช่าง	27,262.98	193,421.02	108,532.89	92,460.60	421,677.49
ค่าอุปกรณ์ทำความสะอาด	8,580.00	15,865.79	13,750.00	9,700.00	47,895.79
ค่าวัสดุอุปกรณ์ห้องพัก	13,130.17	86,761.71	152,061.62	36,232.65	288,186.15
ค่าสินค้า GIFTSHOP	-	-	-	-	-
ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	-	570,860.75	1,409,050.00	963,394.04	2,943,304.79
ค่า ROOM CHARGE - GLOW2	-	-	-	-	-
<u>รายจ่าย - ค่าใช้จ่าย</u>					
เงินเดือนและค่าจ้าง	2,127,334.00	2,198,732.50	2,189,045.26	2,208,996.76	8,724,108.52
ค่าสวัสดิการพนักงาน	2,880.00	18,130.00	27,179.00	18,130.00	66,319.00
ค่าประกันสังคมและกองทุนเงินทดแทน	41,115.00	55,561.00	40,911.00	43,555.00	181,142.00
ค่าเดินทางและพาหนะ	1,169.00	4,833.00	1,420.00	977.00	8,399.00
ค่ารับรอง	-	-	-	-	-
ค่าโฆษณา	-	-	-	-	-
ค่าส่งเสริมการขาย	6,105.40	43,184.21	54,619.87	87,553.18	191,462.66
ค่า REIMBURSE EXPENSE	-	-	-	-	-
ค่า SMR SERVICE FEE	-	-	-	-	-
ค่า MANAGEMENT FEE	-	-	-	-	-
ค่า INCENTIVE FEE	-	-	-	-	-
ค่า ROYALTY FEE	-	-	-	-	-
ค่าบริการอื่น	2,510,754.99	2,521,989.14	2,519,424.11	1,805,616.91	9,357,785.15
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	39,251.12	39,772.95	64,448.10	41,602.47	185,074.64
ค่าไฟฟ้า - FRONT OFFICE	-	-	-	-	-
ค่าไฟฟ้า - OFFICE FL.3	-	-	-	-	-
ค่าโทรศัพท์ - FRONT OFFICE	20,270.18	20,336.45	21,208.40	22,127.90	83,942.93

TRINITY SILOM HOTEL

SUMMARY P&L - HOTEL + APARTMENT Year 2564

Silomall Co.,Ltd.					
	Q1_Yr.2564	Q2_Yr.2564	Q3_Yr.2564	Q4_Yr.2564	TOTAL
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	7,926.21	14,975.86	6,680.98	8,610.02	38,193.07
ค่าธรรมเนียมอื่น	11,402.00	2,851.72	15,100.00	30,650.00	60,003.72
ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์	7,526.27	22,039.79	12,347.45	26,126.00	68,039.51
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	20,762.77	22,413.05	15,403.85	61,619.12	120,198.79
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	-	-	-	-	-
ค่าภาษีป้าย	-	4,700.00	-	-	4,700.00
ค่าเบี้ยประกันภัย	-	16,758.00	-	-	16,758.00
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	31.49	643.00	1,075.20	-	1,749.69
ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์	55,552.73	56,169.97	56,787.23	53,747.26	222,257.19
ดอกเบี่ยจ่าย	-	-	-	-	-
รวมรายจ่าย	5,632,394.15	7,000,621.11	7,922,734.11	7,137,305.43	27,693,054.80
GOP ก่อนค่าเช่า	-4,800,362.07	-5,181,740.67	-3,781,230.68	-2,006,286.59	-15,769,620.01
ค่าเช่าคงที่	400,000.00	200,000.00	800,000.00	800,000.00	2,200,000.00
GOP หลังค่าเช่า	-5,200,362.07	-5,381,740.67	-4,581,230.68	-2,806,286.59	-17,969,620.01

- 17,969,620.01

Summary P&LSilomall 2565
TRINITY SILOM HOTEL

อ.ค.ค. สิลอมมอลล์ (โรงแรม)

SUMMARY P&L - HOTEL + APARTMENT Year 2565

Silomall Co.,Ltd.					
	Q1_Yr.2565	Q2_Yr.2565	Q3_Yr.2565	Q4_Yr.2565	TOTAL
<u>รายรับ</u>					
รายได้ค่าห้องพัก	2,857,476.91	1,376,331.81	4,233,808.72	-	-
รายได้ค่าอาหาร	233.64	-	233.64	-	-
TELEPHONE	65.42	18.70	84.12	-	-
BUSINESS CENTER	-	-	-	-	-
GUEST LAUNDRY	1,274.43	-	1,274.43	-	-
LIMOUSINE	12,990.82	-	12,990.82	-	-
MINIBAR	-	-	-	-	-
GIFTSHOP	-	-	-	-	-
รายได้จากการให้บริการพื้นที่	140,035.52	199,909.34	339,944.86	-	-
รายได้อื่น	179,565.24	2,469.42	182,034.66	-	-
รายได้จากการรับเงินชดเชยค่าเช่า	-	-	-	-	-
รวมรายรับ	3,191,641.98	1,578,729.27	4,770,371.25	-	-
<u>รายจ่าย - ต้นทุน</u>					
ค่าฟิตเนส	-	28,948.59	28,948.59	-	-
ค่า INTERNET	9,294.00	9,294.00	18,588.00	-	-
ค่า UBC	120,120.00	120,120.00	240,240.00	-	-
ค่าซักรีด - ROOM	-	13,290.01	13,290.01	-	-
ค่าซักรีด - GUEST	-	-	-	-	-
ค่าซักรีด - ASQ	45,595.40	12,240.80	57,836.20	-	-
ค่า LIMOUSINE	412,650.00	123,850.00	536,500.00	-	-
ค่าเช่าบ้าย	-	-	-	-	-
ค่าเช่าพื้นที่	-	-	-	-	-
ค่าเช่าห้องพัก	-	-	-	-	-
ค่าไฟฟ้า - HOTEL	617,184.47	748,325.79	1,365,510.26	-	-
ค่าไฟฟ้า - การให้บริการพื้นที่	128,747.67	185,042.04	313,789.71	-	-
ค่าไฟฟ้า - GIFTSHOP	6,864.37	1,258.48	8,122.85	-	-
ค่าน้ำประปา - HOTEL	15,955.56	24,573.39	40,528.95	-	-

TRINITY SILOM HOTEL

SUMMARY P&L - HOTEL + APARTMENT Year 2565

Silomall Co.,Ltd.					
	Q1_Yr.2565	Q2_Yr.2565	Q3_Yr.2565	Q4_Yr.2565	TOTAL
ค่าน้ำประปา - การให้บริการพื้นที่	11,287.85	13,474.78	24,762.63	-	-
ค่าโทรศัพท์ - HOTEL	6,179.00	5,198.50	11,377.50	-	-
ค่าโทรศัพท์ - การให้บริการพื้นที่	-	-	-	-	-
ค่าวัสดุสิ้นเปลือง	19,975.96	13,591.37	33,567.33	-	-
ค่าวัสดุสิ้นเปลือง - แผนกช่าง	162,086.97	59,614.25	221,701.22	-	-
ค่าอุปกรณ์ทำความสะอาด	11,500.00	13,130.00	24,630.00	-	-
ค่าวัสดุอุปกรณ์ห้องพัก	62,427.63	39,657.47	102,085.10	-	-
ค่าสินค้า GIFTSHOP	-	-	-	-	-
ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	732,800.01	67,500.91	800,300.92	-	-
ค่า ROOM CHARGE - GLOW2	-	-	-	-	-
<u>รายจ่าย - ค่าใช้จ่าย</u>					
เงินเดือนและค่าจ้าง	2,381,489.00	2,404,427.00	4,785,916.00	-	-
ค่าสวัสดิการพนักงาน	2,880.00	3,216.00	6,096.00	-	-
ค่าประกันสังคมและกองทุนเงินทดแทน	64,946.00	31,007.00	95,953.00	-	-
ค่าเดินทางและพาหนะ	1,590.00	1,610.00	3,200.00	-	-
ค่ารับรอง	-	-	-	-	-
ค่าโฆษณา	-	-	-	-	-
ค่าส่งเสริมการขาย	4,003.20	34,408.40	38,411.60	-	-
ค่า REIMBURSE EXPENSE	-	-	-	-	-
ค่า SMR SERVICE FEE	-	-	-	-	-
ค่า MANAGEMENT FEE	-	-	-	-	-
ค่า INCENTIVE FEE	-	-	-	-	-
ค่า ROYALTY FEE	-	-	-	-	-
ค่าบริการอื่น	1,989,197.98	1,773,154.57	3,762,352.55	-	-
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	209,896.34	60,133.64	270,029.98	-	-
ค่าไฟฟ้า - FRONT OFFICE	-	-	-	-	-
ค่าไฟฟ้า - OFFICE FL.2	-	-	-	-	-
ค่าโทรศัพท์ - FRONT OFFICE	21,633.50	22,464.10	44,097.60	-	-

Summary P&LSilomall 2565
TRINITY SILOM HOTEL

3

SUMMARY P&L - HOTEL + APARTMENT Year 2565

Silomall Co.,Ltd.

	Q1_Yr.2565	Q2_Yr.2565	Q3_Yr.2565	Q4_Yr.2565	TOTAL
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	15,338.76	7,971.94	- 23,310.70	-	-
ค่าธรรมเนียมอื่น	58,697.00	14,400.00	- 73,097.00	-	-
ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์	54,113.00	31,543.00	- 85,656.00	-	-
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	9,534.01	9,576.39	- 19,110.40	-	-
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	-	-	-	-	-
ค่าภาษีป้าย	4,700.00	-	- 4,700.00	-	-
ค่าเบี้ยประกันภัย	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	1.24	500.00	- 501.24	-	-
ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์	41,562.50	39,716.86	- 81,279.36	-	-
ดอกเบียจ่าย	-	-	-	-	-
รวมรายจ่าย	7,222,251.42	5,913,239.28	-13,135,490.70	0.00	0.00
GOP ก่อนค่าเช่า	-4,030,609.44	-4,334,510.01	8,365,119.45	0.00	0.00
ค่าเช่าคงที่	400,000.00	600,000.00	-1,000,000.00	0.00	0.00
GOP หลังค่าเช่า	-4,430,609.44	-4,934,510.01	9,365,119.45	0.00	0.00

สัญญาเช่าสถานที่

ทำที่ บริษัท สีสมอลล์ จำกัด
เลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม
แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2563

สัญญาเช่าฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง บริษัท สีสมอลล์ จำกัด โดย นางอรนารถ เชิดบุญชาติ และนายณัฐวัฒน์ สวงวงศ์ดี กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ บริษัท ไอ้ มาย ฟู้ด จำกัด โดย นายทรงกต ตันติศรีสุข กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 30 ซอยอารีสัมพันธ์ 10 ถนนพระรามที่ 6 แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันซึ่งมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และผู้เช่าตกลงเช่าพื้นที่บางส่วนบริเวณชั้น 1 ของอาคารเลขที่ 150 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ขนาดพื้นที่รวม 308.64 ตารางเมตร พร้อมสิ่งตกแต่งและอุปกรณ์เครื่องใช้บางส่วน รายละเอียดปรากฏตามรายการทรัพย์สินและแบบแปลนแนบท้ายสัญญาเช่าฉบับนี้ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าฉบับนี้ เพื่อให้ประกอบกิจการร้านค้า โดยผู้เช่าจะดำเนินการตกแต่งเองทั้งหมดด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าตามแบบที่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้เช่าแล้ว ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "สถานที่เช่า" โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 5 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2563 ถึง วันที่ 31 พฤษภาคม 2568 ทั้งนี้ สิ่งตกแต่งที่ปลูกในสถานที่เช่าให้ตกเป็นของผู้ให้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าฉบับนี้

ข้อ 2. ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราค่าเช่าเดือนละ 200,000.00 บาท (สองแสนบาทถ้วน) โดยผู้เช่าสัญญาว่าผู้เช่าจะชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน

ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงกำหนดแยกอัตราค่าเช่าดังกล่าวตามอัตราส่วนดังต่อไปนี้

ค่าเช่าพื้นที่ อัตราร้อยละ 40

ค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์ อัตราร้อยละ 30

ค่าบริการ อัตราร้อยละ 30

กรณีผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของค่าเช่าที่ค้างชำระนับแต่วันผิดนัดเป็นต้นไป จนกว่าจะได้ชำระค่าเช่าที่ค้างนั้นให้เสร็จสิ้นแก่ผู้ให้เช่า

ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าเดือนใดเดือนหนึ่งให้ถือว่าผิดสัญญาทั้งหมด ผู้ให้เช่ามีสิทธิปิดพื้นที่และเข้าครอบครองพื้นที่ได้ทันทีและให้ถือว่าสัญญาเช่าเลิกกันทันทีโดยมิต้องบอกกล่าว โดยผู้เช่ายังคงต้องรับผิดชอบค่าเช่าและ

ค่าใช้จ่ายที่ค้างในทันที และผู้ให้เช่าสามารถที่จะเปิดกุญแจหรือสิ่งกีดขวางใด ๆ เพื่อเข้าครอบครองพื้นที่โดยมิถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา



ขวางเพื่อเข้าครอบครองพื้นที่โดยมิถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา อีกทั้งผู้ให้เช่ามีสิทธิขนย้ายทรัพย์สินและขับไล่บริวารของผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าโดยปราศจากความรับผิดชอบใด ๆ ทั้งสิ้น ทั้งนี้ทรัพย์สินต่าง ๆ ที่ผู้เช่ามิได้ขนย้ายออกไป ให้ตกเป็นกรรมสิทธิของผู้ให้เช่าทันที และผู้เช่าต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายต่าง ๆ อันเกิดขึ้นต่อผู้ให้เช่าทุกประการ รวมถึงค่าใช้จ่ายที่ผู้ให้เช่าได้จ่ายไปในการขนย้ายทรัพย์สินออกจากสถานที่ให้เช่า

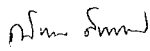
ข้อ 25. ผู้ให้เช่าให้ค้ำประกันว่า เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้ ครบกำหนดเวลาตามสัญญาเช่าแล้ว ถ้าผู้เช่าประสงค์จะเช่าต่อ ผู้ให้เช่าจะยินยอมให้ผู้เช่าทำสัญญาเช่าต่อไปอีก 3 ปี ในอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นจากค่าเช่าเดิมไม่เกินร้อยละ 10 ต่อปี โดยมีเงื่อนไขว่า ผู้เช่าต้องมีได้ปฏิบัติตามสัญญาเช่ามาก่อน และผู้เช่าต้องแจ้งความประสงค์การขอต่อสัญญาเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสองเดือน

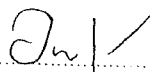
ข้อ 26. คำบอกกล่าวหรือหนังสือใด ๆ ของผู้ให้เช่าจะมีถึงผู้เช่านั้น ให้ส่งตามที่อยู่ซึ่งระบุไว้ในสัญญาเช่าหรือสถานที่เช่าตามสัญญานี้ หรือผู้ให้เช่าจะปิดคำบอกกล่าวหรือหนังสือไว้ ณ สถานที่เช่าก็ได้ โดยถือว่าผู้เช่าได้รับหนังสือดังกล่าวโดยชอบแล้ว

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยครบถ้วนแล้ว เพื่อเป็นหลักฐานจึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และคู่สัญญาได้เก็บไว้ฝ่ายละฉบับ

บริษัท สิลมออลส์ จำกัด

ลงชื่อ





ผู้ให้เช่า

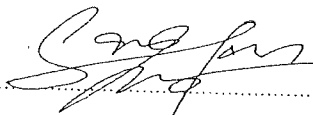


Silmools Co., Ltd.

(นางอรนารด เฑินบุญชาติ และ นายณัฐวัฒน์ สงวนศักดิ์)

บริษัท ไอ้ มาย ฟู้ด จำกัด

ลงชื่อ



ผู้เช่า

(นายทรงกร ตันติศรีสุข)

ลงชื่อ

พยาน

ลงชื่อ

พยาน

(.....)

(.....)



สัญญาเช่าสถานที่

คั้นจ๊าน

ทำที่ บริษัท สีลมอลล์ จำกัด

เลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม

แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

วันที่ 1 พฤษภาคม 2565

สัญญาเช่าฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง บริษัท สีลมอลล์ จำกัด โดย นางอรนารถ เชิดบุญชาติ และนายณัฐวัฒน์ สงวนศักดิ์ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ บริษัท ลา โรด้า จำกัด โดย นางสาวแคทเธียา พฤกษ์วงศ์วาน และ นายกวิน ทรายงกูร กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม สำนักงานตั้งอยู่ เลขที่ 28/33 หมู่ที่ 6 แขวงบางขุนเทียน เขตจอมทอง กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันซึ่งมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และผู้เช่าตกลงเช่าพื้นที่บางส่วนบริเวณชั้น 1 ของอาคารเลขที่ 150 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ขนาดพื้นที่รวม 120 ตารางเมตร พร้อมสิ่งตกแต่งและอุปกรณ์เครื่องใช้บางส่วน รายละเอียดปรากฏตามรายการทรัพย์สินและแบบแปลนแนบท้ายสัญญาเช่าฉบับนี้ เพื่อให้ประกอบกิจการเสริมความงาม และทริทเม้นท์ โดยผู้เช่าจะดำเนินการตกแต่งเองทั้งหมดด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า ตามแบบที่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้เช่าแล้ว ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "สถานที่เช่า" โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2565 ถึง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 ทั้งนี้ สิ่งตกแต่งทั้งปวงในสถานที่เช่าให้ตกเป็นของผู้ให้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าฉบับนี้

ข้อ 2. ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราค่าเช่าเดือนละ 80,000.00 บาท (แปดหมื่นบาทถ้วน) ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม โดยผู้เช่าสัญญาว่าผู้เช่าจะชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน

ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงกำหนดแยกอัตราค่าเช่าดังกล่าวตามอัตราส่วนดังต่อไปนี้

ค่าเช่าพื้นที่ อัตราร้อยละ 40

ค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์ อัตราร้อยละ 30

ค่าบริการ อัตราร้อยละ 30

กรณีผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของค่าเช่าที่ค้างชำระนับแต่วันผิดนัดเป็นต้นไป จนกว่าจะได้ชำระค่าเช่าที่ค้างนั้นให้เสร็จสิ้นแก่ผู้ให้เช่า

ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าเดือนใดเดือนหนึ่งให้ถือว่าผิดสัญญาทั้งหมด ผู้ให้เช่ามีสิทธิปิดพื้นที่และเข้าครอบครองพื้นที่ได้ทันทีและให้ถือว่าสัญญาเช่าเลิกกันทันทีโดยมิต้องบอกกล่าว โดยผู้เช่ายังคงต้องรับผิดชอบค่าเช่าและค่าใช้จ่ายที่ค้างในทันที และผู้ให้เช่าสามารถที่จะเปิดกุญแจหรือสิ่งกีดขวางใด ๆ เพื่อเข้าครอบครองพื้นที่โดยมิถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา

Amby

Amby

La Roda

LA RODA CO., LTD.



Silomall Co., Ltd.

มิได้ขนย้ายออกไป ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันที และผู้เช่าต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายต่าง ๆ อันเกิดขึ้นต่อผู้ให้เช่า
ทุกประการ รวมถึงค่าใช้จ่ายที่ผู้ให้เช่าได้จ่ายไปในการขนย้ายทรัพย์สินออกจากสถานที่ให้เช่า

ข้อ 25. ผู้ให้เช่าให้คำมั่นว่า เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้ ครบกำหนดเวลาตามสัญญาเช่าแล้ว ถ้าผู้เช่า
ประสงค์จะเช่าต่อ ผู้ให้เช่าจะยินยอมให้ผู้เช่าทำสัญญาเช่าต่อไปอีก 3 ปี ในอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นจากค่าเช่าเดิมไม่เกินร้อยละ 10
ต่อปี โดยมีเงื่อนไขว่า ผู้เช่าต้องมีได้ปฏิบัติผิดสัญญาเช่ามาก่อน และผู้เช่าต้องแจ้งความประสงค์การขอต่อสัญญาเช่าแก่ผู้ให้
เช่าเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสองเดือน

ข้อ 26. ผู้เช่าตกลงว่าเพื่อเป็นการประกันความเสียหาย การประกันการชำระค่าเช่า และการ
ปฏิบัติตามสัญญาตลอดจนภาระผูกพันอื่นใดที่ผู้เช่ามีอยู่ตามสัญญา ผู้เช่าจะวางเงินเป็นประกันจำนวน 80,000 บาท
(แปดหมื่นบาทถ้วน) ไว้กับผู้ให้เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า โดยชำระในวันที่ลงนามในสัญญา อนึ่ง เงินจำนวนดังกล่าว
จะไม่ได้รับดอกเบี้ยใด ๆ ผู้ให้เช่าจะชำระเงินประกันนี้คืนให้แก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้เท่านั้น
ภายใน 45 วัน หากผู้เช่าไม่ได้ชำระค่าเช่า ค่าใช้จ่าย ความเสียหายหรือค่าปรับอื่นใด และผู้เช่าได้ทำการส่งมอบ
สถานที่เช่ารวมทั้งทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเรียบร้อยแล้ว

ข้อ 27. เพื่อเป็นการตอบแทนในการจัดทำสัญญาเช่าสถานที่นี้ ผู้เช่ายินดีชำระเงินให้แก่ผู้ให้เช่าเป็น
จำนวนเงิน 80,000.00 บาท (แปดหมื่นบาทถ้วน) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในวันลงนามสัญญาเช่าฉบับนี้

ข้อ 28. คำบอกกล่าวหรือหนังสือใด ๆ ของผู้ให้เช่าจะมีถึงผู้เช่านั้น ให้ส่งตามที่อยู่ซึ่งระบุไว้ในสัญญา
นี้หรือสถานที่เช่าตามสัญญานี้ หรือผู้ให้เช่าจะปิดคำบอกกล่าวหรือหนังสือไว้ ณ สถานที่เช่าก็ได้ โดยถือว่าผู้เช่าได้รับหนังสือ
ดังกล่าวโดยชอบแล้ว

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความ
โดยครบถ้วนแล้ว เพื่อเป็นหลักฐานจึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และคู่สัญญาได้เก็บไว้ฝ่ายละฉบับ

บริษัท สีลมออลส์ จำกัด

บริษัท ลา โรด้า จำกัด



ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า
(นางอรนารถ เชิดบุญชาติ และ นายณัฐวัฒน์ สงวนศักดิ์)

ลงชื่อ.....ผู้เช่า
(นางสาวแคททีรียา พฤกษ์วงศ์วาน และ นายกวิน หรยางกูร)

Homali Co., Ltd.

La Roda
LA RODA CO.,LTD.

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

สัญญาเช่าสถานที่

ทำที่ บริษัท สีสมอลล์ จำกัด
425 ซอยศิริจุลเสวก ถนนสีลม
แขวงสีลม เขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร

วันที่ 20 ตุลาคม 2560

สัญญานี้ทำขึ้นระหว่าง บริษัท สีสมอลล์ จำกัด โดย ดร. วีณา เชิดบุญญาชาติ และ นายณัฏฐวิศ
สงวนศักดิ์ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 425 ซอยศิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง กับ นายเอกวีร์ พงษ์พานิช อายุ 50 ปี บัณฑิต
ประจำตัวประชาชนเลขที่ 3 1014 00689 48 5 อาศัยอยู่บ้านเลขที่ 24/3 ซอยอารีย์ 4 ถนนพหลโยธิน แขวงสาม
เสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้
ตกลงกันดังมีข้อความจะกล่าวต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้เช่าตกลงเช่า และผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าสถานที่เพื่อประกอบกิจการร้านอาหาร ในพื้นที่บางส่วน
บริเวณชั้น 1 ของอาคารเลขที่ 150 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ขนาด
ประมาณ 160.68 ตารางเมตร (เอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1) พร้อมเฟอร์นิเจอร์ (เอกสารแนบท้ายสัญญา
หมายเลข 2) และค่าบริการ อันถือเป็นส่วนหนึ่งแห่งสัญญาเช่าฉบับนี้ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “สถานที่เช่า”
โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 เดือนมกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 เดือนธันวาคม 2564

ข้อ 2. ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราค่าเช่าดังนี้

ปีที่ 1 ระหว่างวันที่ 1 เดือนมกราคม 2561 ถึง วันที่ 31 เดือนธันวาคม 2561 อัตราค่าเช่าเดือนละ
60,000.00 บาท (หกหมื่นบาทถ้วน)

ปีที่ 2 ระหว่างวันที่ 1 เดือนมกราคม 2562 ถึง วันที่ 31 เดือนธันวาคม 2562 อัตราค่าเช่าเดือนละ
70,000.00 บาท (เจ็ดหมื่นบาทถ้วน)

ปีที่ 3 ระหว่างวันที่ 1 เดือนมกราคม 2563 ถึง วันที่ 31 เดือนธันวาคม 2563 อัตราค่าเช่าเดือนละ
80,000.00 บาท (แปดหมื่นบาทถ้วน)

ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงกำหนดแยกอัตราค่าเช่าดังกล่าวตามอัตราส่วนดังต่อไปนี้

ค่าเช่าพื้นที่ อัตราร้อยละ 40

ค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์ อัตราร้อยละ 30

ค่าบริการ อัตราร้อยละ 30

โดยผู้เช่าสัญญาว่าจะชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน กรณีที่ผู้เช่าผิดนัด
ชำระค่าเช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีของค่าเช่าที่ค้างชำระนับแต่วันผิดนัดเป็น
ต้นไปจนกว่าจะได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าแล้วเสร็จ

Dr. Wina

Phu Sunn

นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ดังกล่าวข้างต้น หากผู้เช่ามีความประสงค์จะใช้บริการ
สถานที่จอดรถ ผู้เช่าต้องติดต่อฝ่ายธุรการเพื่อเจรจาด้านสถานที่ซึ่งจะต้องชำระค่าบริการและปฏิบัติตามเงื่อนไขที่
ผู้ให้เช่าได้กำหนดไว้

ข้อ 17. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันว่า นอกจากที่ปรากฏรายละเอียดและเงื่อนไขในสัญญา
แล้ว มิได้มีการตกลงหรือมีเงื่อนไขอื่นใดด้วยวาจา หรือลายลักษณ์อักษรนอกเหนือไปจากนี้ การแก้ไข
เปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติมข้อความในสัญญานี้ จะกระทำได้อต่อเมื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ทำเป็นลายลักษณ์อักษร
และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าด้วย

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

№



Silomall Co., Ltd.

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า
(บริษัท สิลมอลล์ จำกัด)

ลงชื่อ.....ผู้เช่า
(นายเอกวีร์ พงษ์พานิช)

ลงชื่อ.....พยาน
()

ลงชื่อ.....พยาน
()

สัญญาเช่า

สัญญาเช่าสถานที่

ทำที่ บริษัท สีสมอลล์ จำกัด
425 ซอยศิริจุลเสวก ถนนสีลม
แขวงสีลม เขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร

วันที่ 16 สิงหาคม 2561

สัญญาเช่านี้ทำขึ้นระหว่าง บริษัท สีสมอลล์ จำกัด โดย นางวิภา เชิดบุญญาชาติ และ นายณัฐวัฒน์ สงวนศักดิ์ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 425 ซอยศิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง กับ นางสาวปีพามา คิมันดา บัทรประจำตัวประชาชนเลขที่ 1 1020 00974 44 6 อายุ 29 ปี อาศัยอยู่เลขที่ 52 หมู่ที่ 17 แขวงศาลาธรรมสพน์ เขต ทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกัน ดั่งมีข้อความจะกล่าวต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้เช่าตกลงเช่า และผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าสถานที่เพื่อประกอบการร้านขายอาหารเกาหลี ในพื้นที่ บางส่วนบริเวณชั้น 1 ของอาคารเลขที่ 150 ซอยพิพัฒนา ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ขนาด ประมาณ 89.74 ตารางเมตร ปรากฏตามแผนผังแนบท้ายสัญญา ซึ่ง ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “สถานที่ เช่า” ผู้เช่าเป็นผู้ดำเนินการตกแต่ง และติดตั้งเฟอร์นิเจอร์ทั้งหมดภายในสถานที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง ทั้งสิ้นและต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้เช่า โดยกำหนดระยะเวลาเช่า 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2561 ถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2562 ทั้งนี้ เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าแล้ว ผู้เช่าจะทำการขนย้ายเฟอร์นิเจอร์ลอยตัว หรือที่ ยึดติดผนัง โดยจะต้องส่งมอบคืนสถานที่เช่าให้อยู่ในสภาพดั้งเดิม ไม่ก่อให้เกิดความเสียหายใด ๆ ต่อสถานที่เช่า อย่างเด็ดขาด

ข้อ 2. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราค่าเช่าเดือนละ 25,000.00 บาท (สองหมื่นบาทถ้วน)

ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงกำหนดแยกอัตราค่าเช่าดังกล่าวตามอัตราส่วนดังต่อไปนี้

ค่าเช่าพื้นที่ อัตราร้อยละ 40

ค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์ อัตราร้อยละ 30

ค่าบริการ อัตราร้อยละ 30

โดยผู้เช่าสัญญาว่าผู้เช่าจะชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน กรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีของค่าเช่าที่ค้างชำระนับแต่วันผิดนัด เป็นต้นไปจนกว่าจะ ได้ชำระให้แก่ผู้เช่าแล้วเสร็จ

ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าเดือนใดเดือนหนึ่งให้ถือว่าให้ถือว่าผิดสัญญาทั้งหมด ผู้ให้เช่า มีสิทธิปิดพื้นที่และเข้าครอบครองพื้นที่ได้ทันทีและให้ถือว่าสัญญาเช่าเลิกกันทันทีโดยมิต้องบอกกล่าว โดยผู้เช่า จะยังคงต้องชำระค่าเช่าและค่าใช้จ่ายที่ค้างทั้งหมดในทันที และผู้ให้เช่าสามารถที่จะเปิดกุญแจหรือสิ่งกีดขวางใด ๆ เพื่อเข้าครอบครองพื้นที่โดยมิถือเป็นภาระละเมิดสิทธิของผู้เช่าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา

วิภา เชิดบุญญาชาติ

บันทึกแนบท้ายสัญญา

วันที่ 1 ตุลาคม 2561

บันทึกฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง บริษัท สีลมออลส์ จำกัด ผู้ให้เช่าฝ่ายหนึ่งกับ นางสาวปัทมา ศิมันตา ผู้เช่าอีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายตกลงทำบันทึกกันดังมีใจความต่อไปนี้

ข้อ 1. บันทึกฉบับนี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่า ฉบับลงวันที่ 16 สิงหาคม 2561

ข้อ 2. ผู้เช่ามีความประสงค์ขอเปลี่ยนชื่อผู้เช่าจากเดิมคือ นางสาวปัทมา ศิมันตา บัตรประจำตัวประชาชนเลขที่ 1 1020 00974 44 6 อายุ 29 ปี อาศัยอยู่เลขที่ 52 หมู่ที่ 17 แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร เป็น บริษัท ขยกิโย จำกัด โดย นางสาวปัทมา ศิมันตา กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 150 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

ทั้งนี้ ให้ใช้บังคับนับแต่วันที่ทำบันทึกฉบับนี้เป็นต้นไป

ข้อ 3. นอกจากที่ได้ตกลงกันนี้ ให้คงเป็นไปตามเงื่อนไขสัญญาฉบับลงวันที่ 16 สิงหาคม 2561 ทุกประการ

เพื่อเป็นหลักฐานจึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตราไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน



Silomall Co., Ltd

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า
(บริษัท สีลมออลส์ จำกัด)

ลงชื่อ.....ผู้เช่าเดิม
(นางสาวปัทมา ศิมันตา)

ลงชื่อ.....ผู้เช่าใหม่
(บริษัท ขยกิโย จำกัด)

ลงชื่อ.....พยาน
()

ลงชื่อ.....พยาน
()

เล่มที่ 0922 / เลขที่ใบเสร็จรับเงิน 11771/63
หน่วยงาน ฝ่ายการคลัง วันที่ 20 ต.ค. 2563



สำนักงานเขตบางรัก 50040000-63/006660-2

ใบเสร็จรับเงิน ก.ค.ศ. 11
บริษัท อสังหาริมทรัพย์ที่ จำกัด

ได้รับเงินจาก 425 ซอยศิริจุมเสวก

เลขที่บัญชีออมทรัพย์ กทท. 10500

ชำระค่า 1. ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวนเงิน 17,565.28 บาท

2. เงินปรับ รอยละ - จำนวนเงิน - บาท
3. เงินเพิ่มกรณีชำระเกินกำหนดเวลา - เดือน จำนวนเงิน - บาท

จำนวนเงิน หักเป็นเงินยื่นขอคืนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา 17,565.28 บาท
(เช็ท ๑๑๑๑๑๑ 17,565.28 บาท)

ชำระด้วย

นางสาวสุวิมล วัฒนศิริ
ลงวันที่ 29 เดือน สิงหาคม พ.ศ. 2563
นางสาวสุวิมล วัฒนศิริ
นางสาวสุวิมล วัฒนศิริ
นางสาวสุวิมล วัฒนศิริ
นางสาวสุวิมล วัฒนศิริ
พิมพ์เมื่อ พ.ศ. 2562

ใบเสร็จรับเงินนี้จะสมบูรณ์ต่อเมื่อกรุงเทพมหานครเรียกเก็บเงินได้ครบถ้วนแล้ว

เล่มที่ 0922 / 0670 เลขที่ใบเสร็จรับเงิน 11771/63
หน่วยงาน ฝ่ายการคลัง วันที่ 28 พ.ค. 2563



สำนักงานเขตบางรัก 50040000-63/006660-1

ใบเสร็จรับเงิน ก.ค.ศ. 11

ได้รับเงินจาก บริษัท อสังหาริมทรัพย์ที่ จำกัด
425 ซอยศิริจุมเสวก

เลขที่บัญชีออมทรัพย์ กทท. 10500

ชำระค่า 1. ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวนเงิน 17,565.28 บาท

2. เงินปรับ รอยละ - จำนวนเงิน - บาท
3. เงินเพิ่มกรณีชำระเกินกำหนดเวลา - เดือน จำนวนเงิน - บาท

จำนวนเงิน 17,565.28 บาท
(เช็ท ๑๑๑๑๑๑ 17,565.28 บาท)

ชำระด้วย

ตามหนังสือแจ้งการประเมิน เลขที่ บรจ๐๐666๐/2563
ลงวันที่ 29 เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2563
ประจำภาษี พ.ศ. 2563
นางสาวสุวิมล วัฒนศิริ
นางสาวสุวิมล วัฒนศิริ
นางสาวสุวิมล วัฒนศิริ
นางสาวสุวิมล วัฒนศิริ
นางสาวสุวิมล วัฒนศิริ
พิมพ์เมื่อ พ.ศ. 2562

ใบเสร็จรับเงินนี้จะสมบูรณ์ต่อเมื่อกรุงเทพมหานครเรียกเก็บเงินได้ครบถ้วนแล้ว

เล่มที่ 0924 / 0876 เลขที่ใบเสร็จรับเงิน ๑๕๑/๖๔
หน่วยงาน ฝ่ายการคลัง วันที่ 30 ต.ค. 2563



สำนักงานเขตบางรัก 50040000-63/006660-03

ใบเสร็จรับเงิน ก.ค.ศ. 11

ได้รับเงินจาก กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ บริษัท ลีฟโปรดักต์

425 ซอยศิริจุมเสวก เลขที่บัญชีออมทรัพย์ กทท. 10500

ชำระค่า 1. ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวนเงิน 17,000.00 บาท

2. เงินปรับ รอยละ - จำนวนเงิน - บาท
3. เงินเพิ่มกรณีชำระเกินกำหนดเวลา - เดือน จำนวนเงิน - บาท

จำนวนเงิน 17,000.00 บาท
(เช็ท ๑๑๑๑๑๑ 17,000.00 บาท)

ชำระด้วย

ตามหนังสือแจ้งการประเมิน เลขที่ บรจ๐๐666๐/2563
ลงวันที่ 29 เดือน กันยายน พ.ศ. 2563
ประจำภาษี พ.ศ. 2563
นางสาวสุวิมล วัฒนศิริ
นางสาวสุวิมล วัฒนศิริ
นางสาวสุวิมล วัฒนศิริ
นางสาวสุวิมล วัฒนศิริ
นางสาวสุวิมล วัฒนศิริ
พิมพ์เมื่อ พ.ศ. 2562

ใบเสร็จรับเงินนี้จะสมบูรณ์ต่อเมื่อกรุงเทพมหานครเรียกเก็บเงินได้ครบถ้วนแล้ว

หนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓

ที่ ๒๒๒๐ / ๒๕๖๓

สำนักงานเขตบางรัก
๕ ถนนเรศ เขตบางรัก กทม.

๒๙ กันยายน ๒๕๖๓

เรื่อง แจ้งการประเมินเพื่อเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตรีเนดี

ตามที่ท่านเป็นเจ้าของทรัพย์สิน ประกอบด้วย

- ๑.ที่ดิน จำนวน ๒ แปลง
- ๒.สิ่งปลูกสร้าง จำนวน ๑ หลัง
- ๓.อาคารชุด/ห้องชุด จำนวน - หลัง

พนักงานประเมินได้ทำการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว เป็นจำนวนเงิน ๕๑,๕๖๕.๒๘ บาท (ห้าหมื่นหนึ่งพันห้าร้อยหกสิบบห้าบาทยี่สิบแปดสตางค์) ตามรายการที่ปรากฏ ในแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง แนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ฉะนั้น ขอให้ท่านนำเงินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไปชำระ ณ สำนักงานเขตบางรัก ภายใน วันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๖๓

ถ้าไม่ชำระภาษีภายในกำหนดจะต้องเสียเบี้ยปรับและเงินเพิ่มตามมาตรา ๖๘ มาตรา ๖๙ และ มาตรา ๗๐ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

อนึ่ง หากท่านได้รับแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว เห็นว่าการประเมินไม่ถูกต้อง มีสิทธิยื่นคำร้องคัดค้านต่อผู้บริหารท้องถิ่นเพื่อพิจารณาทบทวนตามแบบ ภ.ด.ส.๑๐ ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมิน และหากผู้บริหารท้องถิ่นไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านนี้ ให้มีสิทธิอุทธรณ์ ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี โดยยื่นอุทธรณ์ต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ ได้รับหนังสือแจ้ง และกรณีไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์ มีสิทธิฟ้องเป็นคดีต่อศาลในสามสิบวันนับแต่วันที่ ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ทั้งนี้ ตาม มาตรา ๗๓ และมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ขอแสดงความนับถือ

(นางสิริมา ปิ่นประชาสรร)

ตำแหน่ง นักวิชาการจัดเก็บรายได้ชำนาญการพิเศษ

พนักงานประเมิน

คำอธิบายเพิ่มเติมประกอบหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
และแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อาคารชุด/ห้องชุด (แบบ ภ.ด.ส.๖-๘)
(บริษัท จำกัดก่อสร้างบริหารทรัพย์สินดี)

๑. ภาษีทั้งหมดที่คำนวณได้ (ก่อนการลดและการบรรเทาภาระภาษีตามแบบ ภ.ด.ส. ๗-๘)
จำนวน ๕๑๕,๖๕๒.๘๐ บาท
๒. ได้รับการลดภาษี ร้อยละ ๙๐ ตามพระราชกฤษฎีกา
ลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ รวมจำนวน ๔๖๔,๐๘๗.๕๒ บาท
 - ๒.๑ ลดภาษี (ตามมาตรา ๕๕) จำนวน บาท ได้แก่
 - (๑) ทรัพย์สินประเภท-..... ลดภาษีร้อยละ ๙๐ จำนวน ๔๖๔,๐๘๗.๕๒ บาท
 - (๒) ทรัพย์สินประเภท-..... ลดภาษีร้อยละ-..... จำนวน-..... บาท
 - ๒.๒ ลดภาษี (ตามมาตรา ๕๖ และ ๕๗) จำนวน-..... บาท
๓. ภาษีที่คำนวณได้หลังจากการลดภาษีตามข้อ ๒ แล้ว จำนวน ๕๑,๕๖๕.๒๘ บาท
๔. ภาษีที่ต้องชำระหรือพึงชำระในปี พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๗๙๐,๘๐๐.๐๐ บาท
๕. ภาษีตามข้อ ๓ ลบข้อ ๔ (ส่วนต่าง)
 - ๕.๑ หากจำนวนน้อยกว่าหรือเท่ากับศูนย์ จะไม่ได้รับการบรรเทาภาระภาษี
 - ๕.๒ หากจำนวนมากกว่าศูนย์ มีส่วนต่าง จำนวน - บาท จะได้รับการบรรเทาภาระภาษี ในปี พ.ศ. ๒๕๖๓ โดยเสียภาษีเพิ่มขึ้น จำนวน - บาท (ร้อยละ ๒๕ ของส่วนต่าง)
๖. รวมค่าภาษีที่ต้องชำระตามหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๖)
จำนวน ๕๑,๕๖๕.๒๘ บาท (ข้อ ๔ + ข้อ ๕.๒)



เลขที่ 0922 / 0153



เลขที่ใบเสร็จจ 11250/63

หน่วยงาน กิ่งเขตราชภัฏ

วันที่ 27 พ.ค. 2563

สำนักงานเขตราชภัฏ 50040000-63/009434-0

ใบเสร็จรับเงิน ก.ค.ส. 11

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

ได้รับเงินจาก 425/15 ถนนสีลม

พ.ว.พ.ช.เขตราชภัฏ กทม. 10509

ค. ล. ก. ม. อ. ส. และ อ. ส. อ. ส. อ. ส. อ. ส. อ. ส. 17 ย. ก.

ชำระค่า 1. เบี้ยประกันภัย - จำนวนเงิน - บาท

2. เงินเพิ่มกรณีชำระเกินกำหนดเวลา - เดือน จำนวนเงิน - บาท

รวม 1,807.17

จำนวนเงิน หักด้วยเงินรายการอื่นแล้วรวมเป็น 1,807.17 บาท

(เงิน 1,807.17 บาท)

ชำระด้วย

เลขหนังสือแจ้งการประเมิน เลขที่ 17009-134/2563

ราวันที่ 29 เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2563

ประจำปีที่ ก.ค. 2562

การเก็บภาษี ณ ที่จ่าย

ไม่ยื่นผล ไม่เกิดค่าเสื่อมราคา

(มาตรา 9 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติ

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562)

นางผู้รับเงิน จงราช

ผู้รับเงิน/เจ้าพนักงานธุรการปฏิบัติงาน

พิมพ์เมื่อ พ.ศ. 2562

ใบเสร็จรับเงินนี้จะสมบูรณ์ต่อเมื่อกรุงเทพมหานครเรียกเก็บเงินได้ครบถ้วนแล้ว

ROYAL PAPER FORMS CO., LTD. TEL. 0 2633 9126-9 FAX 0 2638 5888 4582017/1/3

หนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓

ที่ ปริ๐๐๙๔๓๔/๒๕๖๓

สำนักงานเขตบางรัก
๕ ถนนเรศ เขตบางรัก กทม.

๒๙ กรกฎาคม ๒๕๖๓

เรื่อง แจ้งการประเมินเพื่อเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

ตามที่ท่านเป็นเจ้าของทรัพย์สิน ประกอบด้วย

๑.ที่ดิน จำนวน ๒ แปลง

๒.สิ่งปลูกสร้าง จำนวน ๑ หลัง

๓.อาคารชุด/ห้องชุด จำนวน - หลัง

พนักงานประเมินได้ทำการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว เป็นจำนวนเงิน
๑,๘๐๗.๑๗ บาท (หนึ่งพันแปดร้อยเจ็ดบาทสิบเจ็ดสตางค์) ตามรายการที่ปรากฏ
ในแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง แนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ฉะนั้น ขอให้ท่านนำเงินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไปชำระ ณ สำนักงานเขตบางรัก ภายใน
วันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๖๓

ถ้าไม่ชำระภาษีภายในกำหนดจะต้องเสียเบี้ยปรับและเงินเพิ่มตามมาตรา ๖๘ มาตรา ๖๙
และ มาตรา ๗๐ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

อนึ่ง หากท่านได้รับแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว เห็นว่าการประเมินไม่ถูกต้อง
ต้องมีสิทธิยื่นคำร้องคัดค้านต่อผู้บริหารท้องถิ่นเพื่อพิจารณาทบทวนตามแบบ ภ.ด.ส.๑๐ ภายในสามสิบวัน นับ
แต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมิน และหากผู้บริหารท้องถิ่นไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านนี้ ให้มีสิทธิอุทธรณ์ ต่อ
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี โดยยื่นอุทธรณ์ต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่
ได้รับหนังสือแจ้ง และกรณีไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์ มีสิทธิฟ้องเป็นคดีต่อศาลในสามสิบวันนับแต่วันที่
ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ทั้งนี้ ตาม มาตรา ๗๓ และมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูก
สร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ขอแสดงความนับถือ



(นางสิริมา ปิ่นประชาสรร)

ตำแหน่ง นักวิชาการจัดเก็บรายได้ชำนาญการพิเศษ

พนักงานประเมิน

คำอธิบายเพิ่มเติมประกอบหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
และแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อาคารชุด/ห้องชุด (แบบ ภ.ด.ส.๖-๘)
(กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีตี้)

๑. ภาษีทั้งหมดที่คำนวณได้ (ก่อนการลดและการบรรเทาภาระภาษีตามแบบ ภ.ด.ส. ๗-๘)
จำนวน ๑๘,๐๗๑.๖๘ บาท
๒. ได้รับการลดภาษี ร้อยละ ๙๐ ตามพระราชกฤษฎีกา
ลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ รวมจำนวน ๑๖,๒๖๔.๕๑ บาท
 - ๒.๑ ลดภาษี (ตามมาตรา ๕๕) จำนวน บาท ได้แก่
 - (๑) ทรัพย์สินประเภท-..... ลดภาษีร้อยละ ๙๐ จำนวน ๑๖,๒๖๔.๕๑
บาท
 - (๒) ทรัพย์สินประเภท-..... ลดภาษีร้อยละ-..... จำนวน
..... บาท
 - ๒.๒ ลดภาษี (ตามมาตรา ๕๖ และ ๕๗) จำนวน-..... บาท
๓. ภาษีที่คำนวณได้หลังจากการลดภาษีตามข้อ ๒ แล้ว จำนวน ๑,๘๐๗.๑๗ บาท
๔. ภาษีที่ต้องชำระหรือพึงชำระในปี พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๗๙๐,๖๕๕.๐๐ บาท
๕. ภาษีตามข้อ ๓ ลบข้อ ๔ (ส่วนต่าง)
 - ๕.๑ หากจำนวนน้อยกว่าหรือเท่ากับศูนย์ จะไม่ได้รับการบรรเทาภาระภาษี
 - ๕.๒ หากจำนวนมากกว่าศูนย์ มีส่วนต่าง จำนวน - บาท จะได้รับการบรรเทาภาระภาษี ในปี พ.ศ. ๒๕๖๓ โดยเสียภาษีเพิ่มขึ้น จำนวน - บาท (ร้อยละ ๒๕ ของส่วนต่าง)
๖. รวมค่าภาษีที่ต้องชำระตามหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๖)
จำนวน ๑,๘๐๗.๑๗ บาท (ข้อ ๔ + ข้อ ๕.๒)



แบบแสดงรายการค่านวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ชื่อเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง/เจ้าของที่ดิน/ผู้ครอบครองที่ดิน ... กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน ... MF0076/2554... รหัสรายชื่อ ...จ บ
 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน...

ที่	ประเภทที่ดิน/เลขที่	ลักษณะการประโยชน์	จำนวนเนื้อที่ดิน				จำนวนราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน				จำนวนราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง				หักมูลค่าที่ดินที่ได้รับยกเว้น (บาท)	รวมราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	คงเหลือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ต้องชำระ (บาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	จำนวนภาษีต้องชำระ (บาท)		
			จำนวนเนื้อที่ดิน		ราคาประเมินต่อตร.ว. (บาท)	รวมราคาประเมินของที่ดิน (บาท)	ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างต่อตร.ม. (บาท)	รวมราคาส่งปลูกสร้าง (บาท)	ค่าเสื่อม		ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม (บาท)	หักมูลค่าที่ดินที่ได้รับยกเว้น (บาท)	รวมราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	คงเหลือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ต้องชำระ (บาท)						อัตราภาษี (ร้อยละ)	จำนวนภาษีต้องชำระ (บาท)
			ไร่	ตร.ว.					อายุโรงเรือน	คิดเป็นค่าเสื่อม (บาท)											
1	โฉนด / 12746	อยู่อาศัย	0	1	0.00	280,000.00	28,000,000.00	9,000.00	41,382,000.00	31	21,518,640.00	19,863,360.00	0	47,863,360.00	0.02	9,572.67					
2	โฉนด / 12747	อยู่อาศัย	0	1	1.00	280,000.00	28,280,000.00	4,598.00	41,382,000.00				0	28,280,000.00	0.02	5,656.00					
รวมราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภท อสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง)							โฉนด:12746 + โฉนด:12747 รวม 76,143,360.00 บาท								0	50,000,000.00	0.02	10,000.00			
															0	25,000,000.00	0.03	7,500.00			
															0	1,143,360.00	0.05	571.68			
จำนวนภาษีต้องชำระทั้งสิ้น (บาท)																					
18,071.68																					

เลขที่ 0924 / 0873



เลขที่ใบเสร็จ 952/54

หน่วยงาน ผ่านการคลัง

วันที่ 30 ต.ค. 2563

สำนักงานเขตบางรัก

50040000-63/010300-00

ใบเสร็จรับเงิน

ก.ค.ศ. 11

ได้รับเงินจาก

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตราหนี้ดี - เงินฝากออมลด

425 ถนนสีลม

แขวงสีลม เขตบางรัก กทม 10500

ชำระค่า

1. ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวนเงิน 4,055.34 บาท

2. เบี้ยประกัน 700 บาท - จำนวนเงิน - บาท

3. เงินเพิ่มกรณีชำระเกินกำหนดเวลา - เดือน จำนวนเงิน - บาท

รวม 4,055.34

จำนวนเงิน

จำนวนสี่พันบาทถ้วนสี่ร้อยเจ็ด

บาท

(เช็กล ๑๑๑๑๑๑๑ 4,055.34 บาท)

ชำระด้วย

ขอหนังสือแจ้งการประเมิน เลขที่ นร010200/2563

ลงวันที่ 29 เดือน กันยายน พ.ศ. 2563

ประจำภาษี พ.ศ. 2563

เบ็ชชกัฒนพหรรษารัฐบัญชี

ไม่เป็นเหตุให้เกิดสิทธิตามกฎหมายอื่น

(มาตรา 9 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติ

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562)

พิมพ์เมื่อ พ.ศ. 2562

นางศุภิญญา ชัดตั้งฮนะ

ผู้รับเงินจากหน่วยงานการเงินและบัญชีสำนักงาน

ใบเสร็จรับเงินนี้จะสมบูรณ์ต่อเมื่อกรุงเทพมหานครท่านกรรณกรเก็บเงินได้ครบถ้วนแล้ว

หนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓

ที่ บปร๐๑๐๓๐๐/๒๕๖๓

สำนักงานเขตบางรัก
๕ ถนนเรศ เขตบางรัก กทม.

๒๙ กันยายน ๒๕๖๓

เรื่อง แจ้งการประเมินเพื่อเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตรีนิติ

ตามที่ท่านเป็นเจ้าของทรัพย์สิน ประกอบด้วย

- ๑.ที่ดิน จำนวน - แปลง
- ๒.สิ่งปลูกสร้าง จำนวน - หลัง
- ๓.อาคารชุด/ห้องชุด จำนวน ๒ หลัง

พนักงานประเมินได้ทำการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว เป็นจำนวนเงิน ๔,๐๕๕.๓๔ บาท (สี่พันห้าสิบบาทสามสิบสี่สตางค์) ตามรายการที่ปรากฏ ในแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง แนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ฉะนั้น ขอให้ท่านนำเงินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไปชำระ ณ สำนักงานเขตบางรัก ภายใน วันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๖๓

ถ้าไม่ชำระภาษีภายในกำหนดจะต้องเสียเบี้ยปรับและเงินเพิ่มตามมาตรา ๖๘ มาตรา ๖๙ และ มาตรา ๗๐ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

อนึ่ง หากท่านได้รับแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว เห็นว่าการประเมินไม่ถูกต้องมีสิทธิยื่นคำร้องคัดค้านต่อผู้บริหารท้องถิ่นเพื่อพิจารณาทบทวนตามแบบ ภ.ด.ส.๑๐ ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมิน และหากผู้บริหารท้องถิ่นไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านนี้ ให้มีสิทธิอุทธรณ์ ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี โดยยื่นอุทธรณ์ต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ ได้รับหนังสือแจ้ง และกรณีไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์ มีสิทธิฟ้องเป็นคดีต่อศาลในสามสิบวันนับแต่วันที่ ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ทั้งนี้ ตาม มาตรา ๗๓ และมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ขอแสดงความนับถือ



(นางสิริมา ปิ่นประชาสรร)

ตำแหน่ง นักวิชาการจัดเก็บรายได้ชำนาญการพิเศษ

พนักงานประเมิน

คำอธิบายเพิ่มเติมประกอบหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
และแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อาคารชุด/ห้องชุด (แบบ ภ.ด.ส.๖-๘)
(กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์)

- ๑. ภาษีทั้งหมดที่คำนวณได้ (ก่อนการลดและการบรรเทาภาระภาษีตามแบบ ภ.ด.ส. ๗-๘)
จำนวน ๔๐,๕๕๓.๔๐ บาท
- ๒. ได้รับการลดภาษี ร้อยละ ๙๐ ตามพระราชกฤษฎีกา
ลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ รวมจำนวน ๓๖,๔๙๘.๐๖ บาท
 - ๒.๑ ลดภาษี (ตามมาตรา ๕๕) จำนวน ๓๖,๔๙๘.๐๖ บาท ได้แก่
 - (๑) ทรัพย์สินประเภท ลดภาษีร้อยละ ๙๐ จำนวน ๓๖,๔๙๘.๐๖ บาท
 - (๒) ทรัพย์สินประเภท ลดภาษีร้อยละ จำนวน บาท
 - ๒.๒ ลดภาษี (ตามมาตรา ๕๖ และ ๕๗) จำนวน บาท
- ๓. ภาษีที่คำนวณได้หลังจากการลดภาษีตามข้อ ๒ แล้ว จำนวน ๔,๐๕๕.๓๔ บาท
- ๔. ภาษีที่ต้องชำระหรือพึงชำระในปี พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๐.๐๐ บาท
- ๕. ภาษีตามข้อ ๓ ลบข้อ ๔ (ส่วนต่าง)
 - ๕.๑ หากจำนวนน้อยกว่าหรือเท่ากับศูนย์ จะไม่ได้รับการบรรเทาภาระภาษี
 - ๕.๒ หากจำนวนมากกว่าศูนย์ มีส่วนต่าง จำนวน - บาท จะได้รับการบรรเทาภาระภาษี ในปี พ.ศ. ๒๕๖๓ โดยเสียภาษีเพิ่มขึ้น จำนวน - บาท (ร้อยละ ๒๕ ของส่วนต่าง)
- ๖. รวมค่าภาษีที่ต้องชำระตามหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๖)
จำนวน ๔,๐๕๕.๓๔ บาท (ข้อ ๔ + ข้อ ๕.๒)



แบบแสดงรายการคำนวณภาษีอากรชุด/ห้องชุด

ชื่อเจ้าของอาคารชุด/ห้องชุด ... กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นี้ดี ... เลขที่บัตรประจำตัวประชาชน ... 0105554015599 ... รหัสรายชื่อ ... ๘ บ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นี้ดี...

ที่	ชื่ออาคารชุด	เลขทะเบียนอาคารชุด	ที่ตั้งอาคารชุด/ห้องชุด	ลักษณะการที่ประโยชน์	เลขที่ห้องชุด	ขนาดพื้นที่รวม (ตร.ม.)	ราคาประเมินเนื้อที่รวม (บาท)	ราคาประเมินอาคารชุด/ห้องชุด (บาท)	หักมูลค่าฐานภาษีที่ได้ออกหัก (บาท)	คงเหลือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ต้องชำระภาษี (บาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	จำนวนภาษีที่ต้องชำระ (บาท)
1	ดีนิวตี้ คอมเพล็กซ์	82531	จ.ลลอม	อื่นๆ	425/128	342.81	20,000	6,856,200	0	6,856,200	0.3	20,568.60
	รวมราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทอื่น/ของเปล่า			ห้องชุด, 425/128 รวม 6,856,200.00 บาท	425/129	333.08	20,000	6,661,600	0	6,661,600	0.3	19,984.80
				ห้องชุด, 425/129, รวม 6,661,600.00 บาท			0-50 ลบ.	6,856,200.00	0	6,856,200.00	0.3	20,568.60
							0-50 ลบ.	6,661,600.00	0	6,661,600.00	0.3	19,984.80
								40,553.40				