



ทรัพย์สินส่วนที่ 1



ทรัพย์สินส่วนที่ 2

เสนอ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ลูกค้าราย : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต
- ทรัพย์สิน : ทรัพย์สินส่วนที่ 1 (กรรมสิทธิ์สมบูรณ์)
1. อาคารตริทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ)
 2. พื้นที่พาณิชย์กรรม ชั้นใต้ดิน และชั้นที่ 1 ของอาคารตริทิพย์ 2
- ทรัพย์สินส่วนที่ 2 (สิทธิการเช่า)
1. สิทธิการเช่าห้องชุด พื้นที่ตริเน็ต มอลล์ 3 จำนวน 5 ห้องชุด
- ที่ตั้งทรัพย์สิน : ทรัพย์สินส่วนที่ 1
- อาคารตริทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) และพื้นที่พาณิชย์กรรม เลขที่ 22-24
ซอยพิพัฒน์ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- ทรัพย์สินส่วนที่ 2
- ห้องชุด ตั้งอยู่เลขที่ 425, 425/1-4 ชั้นที่ 1 อาคารชุด ตริเน็ต คอมเพล็กซ์
ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร
- รหัสงาน : GAV-OTR-6308-0028

ที่ GAV-OTR-6308-0028

วันที่ 17 พฤศจิกายน 2563

เรื่อง นำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณี

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของลูกค้ายก กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณี ทางบริษัท ฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดง รายละเอียดการประเมินมูลค่าพร้อมสมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดที่ใช้ประกอบพิจารณาการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ใน รายงานแนบท้าย และขอแจ้งผลสรุปดังนี้

ชื่อลูกค้า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณี
ประเภททรัพย์สิน	<p>ทรัพย์สินส่วนที่ 1 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (กรรมสิทธิ์สมบูรณ์)</p> <p>1. อาคารตริณี 2 (อาคาร สตูดิโอ)</p> <p>2. พื้นที่พาณิชยกรรม ชั้นใต้ดิน และชั้นที่ 1 ของอาคารตริณี 2</p> <p>ทรัพย์สินส่วนที่ 2 (สิทธิการเช่า)</p> <p>ห้องชุดพาณิชยกรรม (สิทธิการเช่าห้องชุด ระยะเวลาเช่า 30 ปี)</p> <p>1. สิทธิการเช่าห้องชุด พื้นที่ตริณี มอลล์ 3 จำนวน 5 ห้องชุด</p>
ที่ตั้งทรัพย์สิน	<p>ทรัพย์สินส่วนที่ 1</p> <p>1. อาคารตริณี 2 (อาคาร สตูดิโอ) และพื้นที่พาณิชยกรรม เลขที่ 22-24 ซอยพิพัฒน์ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร</p> <p>ทรัพย์สินส่วนที่ 2</p> <p>1. ห้องชุด ตั้งอยู่เลขที่ 425, 425/1-4 ชั้นที่ 1 อาคารชุด ตริณี คอมเพล็กซ์ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร</p>
ทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารตริณี 2 (อาคารโกลด์ สตูดิโอ)	
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 12746 และ 12747 เนื้อที่ดินรวม 0-2-01.0 ไร่ (201.0 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณี
ทรัพย์สินส่วนที่ 2 สิทธิการเช่าห้องชุดพาณิชยกรรม (พื้นที่ตริณี มอลล์ 3)	
เอกสารสิทธิ์ห้องชุด	<p>หนังสือสัญญาเช่าห้องชุด (พื้นที่ตริณี มอลล์ 3)</p> <p>จำนวน 5 ห้องชุด พื้นที่ใช้สอยรวม 979.86 ตารางเมตร</p> <p>ระยะเวลาเช่าตามสัญญา 30 ปี ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า คงเหลือระยะเวลาเช่า ประมาณ 23 ปี</p>

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีตี้
ภาวะผูกพันการจำนอง	ไม่มีภาระการผูกพันจำนอง (ทรัพย์สินทั้ง 2 ส่วน)
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นวิธีประเมินหลัก และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีตรวจสอบความเหมาะสม
วันที่สำรวจ/ประเมิน	วันที่สำรวจ 21 สิงหาคม 2563 / วันที่ประเมิน 21 สิงหาคม 2563
มูลค่าทรัพย์สิน	379,000,000.-บาท (-สามร้อยเจ็ดสิบล้านเก้าพันบาทถ้วน-)
หมายเหตุ	มูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เป็นการพิจารณาตามระดับความสามารถทางธุรกิจ โดยไม่พิจารณาสัญญาเช่าที่กองทุนฯทำขึ้นกับกลุ่มผู้เช่าเดิม เนื่องจากสัญญาเช่าไม่สามารถ แยกค่าเช่าของแต่ละทรัพย์สินได้ เป็นลักษณะสัญญารวมทั้งกลุ่ม (ประกอบด้วย 4 ส่วน) ดังนั้น การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพการใช้ประโยชน์ ปัจจุบัน ได้แก่ โรงแรม ตริณีตี้ สีส้ม (ทรัพย์สินส่วนที่ 1) และห้องชุดพาณิชยกรรม (ทรัพย์สินส่วนที่ 2) ในลักษณะที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ไม่มีปัญหา หรือภาระผูกพันใดๆ ตามเงื่อนไข และสมมติฐานที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่า ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นายปกรณ์ศักดิ์ บงกชเดชากร)

กรรมการผู้จัดการ

สารบัญ

	หน้า
1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน	3
3. รายละเอียดเกี่ยวกับเอกสารสิทธิ์	5
4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	18
5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบต่อค่าประเมินมูลค่า	23
6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	26
7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	28
8. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	29

ภาคผนวก

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

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินส่วนที่ 1 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (กรรมสิทธิ์สมบูรณ์)

1. อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ)
 2. พื้นที่พาณิชย์กรรม ชั้นใต้ดิน และชั้นที่ 1 ของอาคารตรีทิพย์ 2
- ทรัพย์สินส่วนที่ 2 หอสมุดพาณิชย์กรรม (สิทธิการเช่าหอสมุด ระยะเวลาเช่า 30 ปี)

1. สิทธิการเช่าหอสมุด พื้นที่ตรีนิติมอลล์ 3 จำนวน 5 หอสมุด
- ที่ตั้งทรัพย์สิน : ทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ)
และพื้นที่พาณิชย์กรรม เลขที่ 22-24 ซอยพิพัฒน์ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์

แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

ที่ตั้งทรัพย์สิน : ทรัพย์สินส่วนที่ 2 หอสมุดพาณิชย์กรรม ตั้งอยู่เลขที่ 425, 425/1-4 ชั้นที่ 1
อาคารชุด ตรีนิดี คอมเพล็กซ์ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์
แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

ชื่อลูกค้า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิดี

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การมอบหมาย

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

1.2 วัตถุประสงค์ของรายงาน

วัตถุประสงค์การประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ บุคคลผู้ที่เกี่ยวข้องในการใช้รายงานนี้ได้แก่

- กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิดี

การนำรายงานนี้ไปใช้ประโยชน์จำกัดตามวัตถุประสงค์และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้นไม่อาจใช้ได้กับวัตถุประสงค์อื่นและผู้ใช้ประโยชน์รายอื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

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

1.4 ประเภททรัพย์สิน

- : **ทรัพย์สินส่วนที่ 1** ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง(กรรมสิทธิ์สมบูรณ์)
ที่ดินโฉนดเลขที่ 12746 และ 12747 รวม 2 ฉบับ มีเนื้อที่ดิน 0-2-01.0 ไร่
(201.0 ตารางวา)
สิ่งปลูกสร้างอาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ)
พื้นที่ห้องพัก ชั้นที่ 2-7 มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 4,270.25 ตารางเมตร
พื้นที่พาณิชย์กรรม ชั้นใต้ดิน และชั้นที่ 1
พื้นที่ชั้นใต้ดิน: พื้นที่รวมประมาณ 529.13 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ร้านค้า
จำนวน 69 ร้านค้า มีพื้นที่เช่าสุทธิ 357.46 ตารางเมตร
พื้นที่ชั้นที่ 1: พื้นที่รวมประมาณ 487.43 ตารางเมตร เป็นซูเปอร์มาร์เก็ต
(Villa Market) จำนวน 1 ร้านค้า
- ทรัพย์สินส่วนที่ 2 สิทธิการเช่าห้องชุดพาณิชย์กรรม**
(พื้นที่ตรินิติมอลล์3) ประกอบด้วย
- อาคารชุดตรีนิดี คอมเพล็กซ์ จำนวน 5 ห้องชุด
มีพื้นที่รวม 979.86 ตารางเมตร
 - ระยะเวลาเช่าตามสัญญา 30 ปี ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
ระยะเวลาคงเหลือประมาณ 23 ปี

2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

: ทรัพย์สินส่วนที่ 1

อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) และพื้นที่พาณิชย์กรรม เลขที่ 22-24

ซอยพิพัฒน์ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

ทรัพย์สินส่วนที่ 2

ห้องชุด ตั้งอยู่เลขที่ 425, 425/1-4 ชั้นที่ 1 อาคารชุด ตริณีดี คอมเพล็กซ์

ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก

กรุงเทพมหานคร

ทรัพย์สินส่วนที่ 1 ค่าพิกัดทางภูมิศาสตร์

: LAT 13.725291 LONG 100.530852

ทรัพย์สินส่วนที่ 2 ค่าพิกัดทางภูมิศาสตร์

: LAT 13.724403 LONG 100.530561

2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

การเดินทางใช้ถนนสีลม แยกเข้าซอยสีลม 3 (ซอยพิพัฒน์) ประมาณ 200 เมตร เลี้ยวขวาเข้าซอยไม่มีชื่อ ประมาณ 50 เมตร จะพบทรัพย์สินส่วนที่ 1 เป็นอาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) หรือใช้ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แยกเข้าซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ประมาณ 150 เมตร จะพบที่ตั้งทรัพย์สินส่วนที่ 2 เป็นอาคารตริณีดีคอมเพล็กซ์ (ดูแผนที่ตั้งทรัพย์สินประกอบ)

2.3 สภาพทางเข้า – ออกทรัพย์สินและสิทธิการใช้ทางเข้า-ออก ตามกฎหมาย

ทรัพย์สินส่วนที่ 1 (เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และพื้นที่พาณิชย์กรรม)

- ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนสีลมเป็นถนนลาดยาง 6 ช่องจราจร กว้าง 18.00 เมตร เขตทาง 24.00 เมตร พร้อมทางเท้า สิทธิการใช้ทาง เป็นทางสาธารณประโยชน์
- ถนนทางเข้าสู่ทรัพย์สิน ได้แก่ ซอยสีลม 3 (ซอยพิพัฒน์) เป็นถนนคอนกรีต 1 ช่องจราจร กว้าง 5.50 เมตร เขตทาง 6.00 เมตร สิทธิการใช้ทาง เป็นทางสาธารณประโยชน์
- ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ซอยไม่มีชื่อ เป็นถนนคอนกรีต 1 ช่องจราจร กว้าง 3.00 เมตร เขตทาง 3.50 เมตร สิทธิการใช้ทาง เป็นทางสาธารณประโยชน์

ทรัพย์สินส่วนที่ 2 (สิทธิการเช่าห้องเช่าพาณิชย์กรรม)

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

2.4 สถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียง

สถานที่สำคัญในพื้นที่บริเวณโดยรอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตามสภาพปัจจุบัน ประกอบด้วย :-

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

3. รายละเอียดเกี่ยวกับเอกสารสิทธิ์ (ที่ดิน และห้องชุด)

3.1 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิ์เบื้องต้นและได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร วันที่ 21 สิงหาคม 2563 พบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกัน ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ทรัพย์สินส่วนที่ 1 กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

ระวางแผนที่หมายเลข 5136 III 6416-4, 8									
ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร									
ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เล่ม	หน้า	เนื้อที่			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
						ไร่	งาน	ตร.ว.	
1	12746	527 (218)	2389	128	46	0	1	0.0	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี
2	12747	528 (219)	2390	128	47	0	1	1.0	
รวมเนื้อที่ที่ดินตามเอกสารสิทธิ์						0	2	1.0	(201.0ตารางวา)

สิทธิ์ตามกฎหมาย : กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

ภาระผูกพันจำนอง : ไม่มี

ทรัพย์สินส่วนที่ 2 สิทธิการเช่า ระยะเวลาตามสัญญาเช่า 30 ปี

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

ลำดับที่	ห้องชุดเลขที่	ชั้น	อาคารเลขที่	เนื้อที่ห้องชุด (ตรม.)	ทรัพย์สินส่วนบุคคลนอกห้องชุด	อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
1	425	1	425	247.52	-	0.52 ส่วน ใน 100 ส่วน
2	425/1	1	425	58.82	-	0.12 ส่วน ใน 100 ส่วน
3	425/2	1	425	108.98	-	0.23 ส่วน ใน 100 ส่วน
4	425/3	1	425	106.48	-	0.22 ส่วน ใน 100 ส่วน
5	425/4	1	425	458.07	-	0.96 ส่วน ใน 100 ส่วน
รวม				979.86		

สิทธิตามกฎหมาย : กรรมสิทธิ์สมบูรณ์
สิทธิการเช่า ระยะเวลาตามสัญญาเช่า 30 ปี ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
ระยะเวลาคงเหลือ 23 ปี (เริ่มนับตั้งแต่วันที่ 29 กันยายน 2561)
ผู้ให้เช่า บริษัท ตรีนิดี แอสเซท จำกัด (ห้องชุดเลขที่ 425)
และบริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด(ห้องชุดเลขที่ 425/1-4)
ผู้เช่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิดี

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

ภาระผูกพันจำนอง : ไม่มีผูกพันจำนอง

- ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยมี การตรวจสอบเอกสารสิทธิปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่าไม่มีข้อความสาระสำคัญตรงกันถ้วนแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่
- ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่น ๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ระบุไว้ข้างต้น

3.2 สัญญาเช่า

ทรัพย์สินส่วนที่ 2 คือ ห้องชุดภายในโครงการอาคารชุดตรีนิดี คอมเพล็กซ์ (มอลล์3) จำนวน 5 ห้อง พร้อมระบบ สาธารณูปโภค เพอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ต่างๆ

ภาระผูกพันที่มีการทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

ทรัพย์สินดังกล่าวไม่มีภาระผูกพันติดจำนองกับสถาบันการเงินใดๆ แต่มีภาระผูกพันการเช่า มีรายละเอียดดังนี้

3.2.1 สัญญาเช่าห้องชุดพื้นที่มอลล์3 ห้องชุดเลขที่ 425

ผู้ให้เช่า บริษัท ตรีนิดี แอสเซท จำกัด

ผู้เช่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิดี

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อ วันที่ 27 สิงหาคม พ.ศ. 2556

1. ทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และกองทุนตกลงเช่าห้องชุดในโครงการอาคารชุดตรีนิดี คอมเพล็กซ์ ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 8/2531 อาคารเลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงบางรัก กรุงเทพมหานคร จำนวน 1 ห้อง ได้แก่ ห้องชุดเลขที่ 425 เนื้อที่รวม 247.51 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 530 ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอ บางรัก กรุงเทพมหานคร (“ทรัพย์สินที่เช่า”)

2. วัตถุประสงค์การเช่า

ผู้เช่าจะเช่าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อ ประกอบกิจการพาณิชย์กรรม และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ และการ ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าเป็น ลายลักษณ์อักษร

3. ระยะเวลาการเช่า

3.1 ผู้ให้เช่า ตกลงให้เช่า และกองทุนตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่าโดยมีระยะเวลา กำหนด 30 ปี (“ระยะเวลาการเช่า”) นับวันที่จดทะเบียนการเช่าโดยคู่สัญญาตกลง จํานำสัญญาฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร ภายในระยะเวลา 30 วัน นับจากวันที่กองทุนรวมได้รับความ เห็นชอบการเพิ่มเงินทุน และแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมใน ประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 จากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงได้เสนอขาย และจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออก และเสนอขายเพิ่มเติมแก่นัก ลงทุนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เว้นแต่กรณีเหตุสุดวิสัยหรือเหตุจำเป็นอื่นใด คู่สัญญาตกลง ให้ระยะเวลาเช่าเริ่มต้นในวันที่จดทะเบียนการเช่าตามกำหนดไว้ข้างต้น แต่ค่า สัญญาอาจเลื่อนกำหนดดำเนินการจดทะเบียนการเช่าออกไปได้ตามความจำเป็น และสมควร แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินกว่าระยะเวลา 60 วัน นับจากวันที่เช่าทำสัญญา ฉบับนี้

3.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่า ประสงค์จะขอต่ออายุการเช่าภายหลังจากที่ครบกำหนด ระยะเวลาเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งเงื่อนไข และราคาในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ ออกไปให้กองทุนพิจารณาภายใน 12 เดือน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ ระบุไว้ในข้อ 1 ข้างต้น

ทั้งนี้ภายในระยะเวลาที่กำหนด 30 ปี จากวันที่จดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิ บอกลีกสัญญาเช่าดังกล่าวเว้นแต่ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะขายทรัพย์สินที่เช่า ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการปฏิเสธเป็นครั้งแรก (Right of First Refusal) ในการพิจารณาซื้อ และ/หรือรับโอน กรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าแจ้งโดยรายละเอียด และเงื่อนไขเกี่ยวกับการเสนอขาย ทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้หาก กองทุนรวมไม่แจ้งตอบรับการซื้อทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็น ตัวหนังสือภายในระยะเวลา 60 วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามี สิทธินำทรัพย์สินที่เช่าออกเสนอขายให้แก่บุคคลอื่นได้ โดยที่รายละเอียด และ เงื่อนไขการเสนอขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกต้องไม่ดีกว่าที่เสนอ ขายให้แก่กองทุนรวม

4. ค่าเช่า และการชำระค่าเช่า

กองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อตอบแทนการใช้ทรัพย์สินที่เช่าเป็น เงินจำนวน 63,477,704.-บาท (หกสิบล้านสามแสนเจ็ดพันเจ็ดร้อยสี่บาท ถ้วน) ตลอดอายุการเช่า โดยกองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าทั้งจำนวนให้แก่ผู้ให้เช่า ในวันจดทะเบียนการเช่า ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

5. สิทธิ และหน้าที่ของผู้เช่า

5.1 ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ามีการนำไปจัดหาผลประโยชน์ใดๆ อยู่ในวันที่คู่สัญญา เช่าทำสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการได้ประโยชน์ จากหรือเกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนเวลา 24.00 น. ของวันก่อนวันจดทะเบียนการเช่าให้

กองทุนรวมสิทธิในการได้รับผลประโยชน์จากหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่
เกิดขึ้นนับจากเวลา 24.00 น. ของวันจดทะเบียนการเช่า

5.2 ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้กองทุนรวมทราบ และส่งมอบค่าเช่า ค่าบริการ ค่า
สาธารณูปโภค เงินประกันหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ถือเป็นสิทธิของกองทุนรวมตาม
เงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 1 ข้างต้น ในส่วนที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าอันเกี่ยวกับ
ทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงเงินประกันต่างๆที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ก่อนเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า
(ถ้ามี) ให้แก่กองทุนรวมภายใน 30 วัน นับจากวันจดทะเบียนการเช่า

5.3 ภายใต้ข้อบังคับข้อ 3.2 วรรคสองผู้เช่าให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนกรรมสิทธิ
ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิใน
ทรัพย์สินที่เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทุนรวมเพื่อยินยอมผูกพัน และอยู่
ภายใต้ของสิทธิ และหน้าที่ต่างๆของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้

5.4 ผู้ให้เช่าตกลงไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกไปให้เช่าช่วง จัดหาประโยชน์ โอนสิทธิ
ให้เป็นหลักประกันก่อภาระผูกพันหรือดำเนินการด้วยประการใดๆ ที่อาจส่งผลเป็น
การขัดขวางการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวมตลอดระยะเวลาการ
เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม

5.5 ผู้ให้เช่าตกลงไม่ดัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า
เว้นแต่กองทุนจะให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า

6. หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่ เช่า

6.1 กรณีทรัพย์สินที่เช่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ ภายในระยะเวลาการเช่าคู่สัญญาตกลง
ให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า ดังต่อไปนี้

- (1) บำรุงซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่คงอยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งานด้วยค่าใช้จ่าย
ของผู้เช่า
- (2) ดำเนินการปรับปรุงสภาพลักษณะของทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม
ตามประมาณการรายรับ และรายจ่าย ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ทำให้กองทุนรวม

7. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิ การเช่า

ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้

7.1 กองทุนรวมสามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่
บางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ได้ โดยต้องได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
จากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม และ
จะไม่ให้ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

7.2 ตลอดอายุการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกให้
บุคคลภายนอกเช่าช่วง เว้นแต่

- (1) การนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าแก่ บริษัท สีสมอลล์ จำกัด ภายใต้สัญญาเช่า
ห้องชุดพื้นที่มอลล์3 และพื้นที่พาณิชย์กรรมพร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์
- (2) การให้เช่าช่วงซึ่งเป็นธุรกรรมการค้าปกติของกองทุนรวม
- (3) ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

8. การประกันภัย

8.1 กองทุนรวมมีหน้าที่จัดให้มีประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า ซึ่งไม่รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การประกันสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) การประกันภัยเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) ทั้งนี้ เว้นแต่การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ซึ่งผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้จัดให้มีการประกันภัยดังกล่าวอย่างเพียงพอและเหมาะสมในนามของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องด้วยตนเอง

8.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีการจัดทำสัญญาประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าไว้ (ยกเว้นการประกันความเสี่ยงภัยทางทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเช่าทำสัญญาฉบับนี้และกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันจดทะเบียนการเช่าแล้ว ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัย (ผู้เอาประกันภัยร่วม) และ/หรือผู้รับประโยชน์ตามกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว (แล้วแต่กรณีโดยขึ้นอยู่กับประเภทและเงื่อนไขความคุ้มครองของกรรมธรรม์ประกันภัยแต่ละฉบับ) โดยมีผลนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าเป็นต้นไป โดยกองทุนรวมตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามส่วนระยะเวลาที่เหลืออยู่ของความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัย รวมถึงค่าใช้จ่ายและ/หรือค่าธรรมเนียมใดๆที่เกิดขึ้น หรือเกี่ยวข้องกับการโอนสิทธิการสลักหลังกรรมธรรม์ประกันภัยข้างต้น

9. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

9.1 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ

ทั้งนี้ หากผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ รวมถึงตลอดถึงภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือ ค่าธรรมเนียมใดๆที่เรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตั้งแต่จดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมเป็นต้นไป กองทุนรวมจะชำระคืนค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมที่ผู้เช่าชำระไปดังกล่าวให้กับผู้ให้เช่าให้ครบถ้วนภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้รับหนังสือแจ้งจากผู้ให้เช่า

9.2 ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายใดๆที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญา

9.3 ผู้ให้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี) ของตนเอง

10. สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาในกรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายลงทั้งหมดหรือบางส่วน และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ หรือไม่สามารถใช้งานได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังนี้ :-

(1) ผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่าประสงค์จะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่หรือไม่

(2) หากผู้ให้เช่าแจ้งให้กองทุนรวมทราบว่าผู้ให้เช่าประสงค์จะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่านำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน ดังกล่าว มาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมในจำนวนตามอัตราส่วนของค่าเช่าคิดคำนวณตามระยะเวลา นับจากวันที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายลงจนถึงวันที่กองทุนรวมสามารถเข้าใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าที่สร้างขึ้นใหม่ได้

(3) หากผู้ให้เช่าแจ้งให้กองทุนรวมทราบว่า ผู้ให้เช่าจะไม่สร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่านำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินมาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมในจำนวนตามอัตราส่วนของค่าเช่าคิดคำนวณตามระยะเวลานับจากวันที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายลงจนถึงวันครบระยะเวลาการเช่าได้

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

3.2.2 สัญญาเช่าห้องชุดพื้นที่มอลล์3 ห้องชุดเลขที่ 425/1-4

ผู้ให้เช่า

บริษัท ตรินิตี้ คอมเพล็กซ์ จำกัด

ผู้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรินิตี้

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อ

วันที่ 27 สิงหาคม พ.ศ. 2556

1. ทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และกองทุนตกลงให้เช่าห้องชุดในโครงการอาคารชุดตรินิตี้คอมเพล็กซ์ ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 8/2531 อาคารเลขที่ 4254 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงบางรัก กรุงเทพมหานคร จำนวน 4 ห้อง ได้แก่ ห้องชุดเลขที่ 425/1, 425/2, 425/3 และ 425/4 เนื้อที่รวม 732.25 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 530 ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร (“ทรัพย์สินที่เช่า”)

2. วัตถุประสงค์การเช่า

ผู้เช่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบกิจการพาณิชย์กรรม และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร

3. ระยะเวลาการเช่าและการต่อสัญญาเช่า

3.1 ผู้ให้เช่า ตกลงให้เช่า และกองทุนตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่าโดยมีระยะเวลา กำหนด 30 ปี (“ระยะเวลาการเช่า”) นับวันที่จดทะเบียนการเช่าโดยคู่สัญญาตกลง จำนำสัญญาฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร ภายในระยะเวลา 30 วัน นับจากวันที่กองทุนรวมได้รับความ เห็นชอบการเพิ่มเงินทุน และแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมใน ประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 จากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงได้เสนอขาย และจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออก และเสนอขายเพิ่มเติมแก่นัก ลงทุนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เว้นแต่กรณีเหตุสุดวิสัยหรือเหตุจำเป็นอื่นใด คู่สัญญาตกลง ให้ระยะเวลาเช่าเริ่มต้นในวันที่จดทะเบียนการเช่าตามกำหนดไว้ข้างต้น แต่ค่า สัญญาอาจเลื่อนกำหนดดำเนินการจดทะเบียนการเช่าออกไปได้ตามความจำเป็น และสมควร แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินกว่าระยะเวลา 60 วัน นับจากวันที่เช่าทำสัญญา ฉบับนี้

3.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่า ประสงค์จะขอต่ออายุการเช่าภายหลังจากที่ครบกำหนด ระยะเวลาเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งเงื่อนไข และราคาในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ ออกไปให้กองทุนพิจารณาภายใน 12 เดือน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ ระบุไว้ในข้อ 3.1 ข้างต้น

ทั้งนี้ภายในระยะเวลาที่กำหนด 30 ปี จากวันที่จดทะเบียนการเช่าผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิ บอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวเว้นแต่ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะขายทรัพย์สินที่เช่า ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการปฏิเสธเป็นครั้งแรก (Right of First Refusal) ในการพิจารณาซื้อ และ/หรือรับโอน กรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าแจ้งโดยรายละเอียด และเงื่อนไขเกี่ยวกับการเสนอขาย ทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้หาก

กองทุนรวมไม่แจ้งตอบรับการซื้อทรัพย์สินที่เข้าดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็น
ตัวหนังสือภายในระยะเวลา 60 วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามี
สิทธินำทรัพย์สินที่เช่าออกเสนอขายให้แก่บุคคลอื่นได้ โดยที่รายละเอียด และ
เงื่อนไขการเสนอขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกต้องไม่ดีกว่าที่เสนอ
ขายให้แก่กองทุนรวม

4. ค่าเช่า และการชำระค่าเช่า

กองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อตอบแทนการใช้ทรัพย์สินที่เช่าเป็น
เงินจำนวน 187,822,295.-บาท (หนึ่งร้อยแปดสิบล้านเจ็ดแสนสองหมื่นสอง
พันสองร้อยเก้าสิบบาทถ้วน) ตลอดอายุการเช่า โดยกองทุนรวมตกลงชำระค่า
เช่าทั้งจำนวนให้แก่ผู้ให้เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า ณ สำนักงานที่ดิน
กรุงเทพมหานคร

5. สิทธิ และหน้าที่ของผู้ให้เช่า

5.1 ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ามีการนำไปจัดหาผลประโยชน์ใดๆ อยู่ในวันที่คู่สัญญา
เช่าทำสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการได้ประโยชน์ จากหรือเกี่ยวข้องกับ
ทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนเวลา 24.00 น. ของวันก่อนวันจดทะเบียนการเช่าให้
กองทุนรวมสิทธิในการได้รับผลประโยชน์จากหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่
เกิดขึ้นนับจากเวลา 24.00 น. ของวันจดทะเบียนการเช่า

5.2 ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้กองทุนรวมทราบ และส่งมอบค่าเช่า ค่าบริการ ค่า
สาธารณูปโภค เงินประกันหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ถือเป็นสิทธิของกองทุนรวมตาม
เงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 1 ข้างต้น ในส่วนที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าอันเกี่ยวกับ
ทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงเงินประกันต่างๆที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าอันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า
(ถ้ามี) ให้แก่กองทุนรวมภายใน 30 วัน นับจากวันจดทะเบียนการเช่า

5.3 ภายใต้ข้อบังคับข้อ 3.2 วรรคสอง ผู้เช่าให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน
กรรมสิทธิในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่บุคคลภายนอกผู้รับโอน
กรรมสิทธิในทรัพย์สินที่เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทุนรวมเพื่อยินยอม
ผูกพัน และอยู่ภายใต้ของสิทธิ และหน้าที่ต่างๆของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้

5.4 ผู้ให้เช่าตกลงไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกไปให้เช่าช่วง จัดหาประโยชน์ โอนสิทธิ
ให้เป็นหลักประกันก่อภาระผูกพันหรือดำเนินการด้วยประการใดๆ ที่อาจส่งผลเป็น
การขัดขวางการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวมตลอดระยะเวลาการ
เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม

5.5 ผู้ให้เช่าตกลงไม่ดัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า
เว้นแต่กองทุนจะให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า

6 หน้าที่ในการบำรุงรักษา ทรัพย์สินที่เช่า

6.1 กรณีทรัพย์สินที่เช่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ ภายในระยะเวลาการเช่าคู่สัญญาตกลง
ให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า ดังต่อไปนี้

(1) บำรุงซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่คงอยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งานด้วยค่าใช้จ่าย
ของผู้เช่า

(2) ดำเนินการปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมตามประมาณการรายรับ และรายจ่าย ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ทำให้กองทุนรวมภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้

7 การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

7.1 กองทุนรวมสามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ได้ โดยต้องได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม และจะไม่ให้ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

7.2 ตลอดอายุการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง เว้นแต่

(1) การนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าแก่บริษัท สีสลมออล จำกัด ภายใต้สัญญาเช่าห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชย์กรรมพร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์

(2) การให้เช่าช่วงซึ่งเป็นธุรกรรมการค้าปกติของกองทุนรวม

(3) ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

8 การประกันภัย

8.1 กองทุนรวมมีหน้าที่จัดให้มีประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า ซึ่งไม่รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การประกันสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) การประกันภัยเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) ทั้งนี้ เว้นแต่การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ซึ่งผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้จัดให้มีการประกันภัยดังกล่าวอย่างเพียงพอและเหมาะสมในนามของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องด้วยตนเอง

8.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีการจัดทำสัญญาประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าไว้ (ยกเว้นการประกันความเสี่ยงภัยทางทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเช่าทำสัญญาฉบับนี้และกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันจดทะเบียนการเช่าแล้ว ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัย (ผู้เอาประกันภัยร่วม) และ/หรือผู้รับประโยชน์ตามกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว (แล้วแต่กรณีโดยขึ้นอยู่กับประเภทและเงื่อนไขความคุ้มครองของกรรมธรรม์ประกันภัยแต่ละฉบับ) โดยมีผลนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าเป็นต้นไป โดยกองทุนรวมตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามส่วนระยะเวลาที่เหลืออยู่ของความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัย รวมถึงค่าใช้จ่ายและ/หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้น หรือเกี่ยวข้องกับการโอนสิทธิการสลักหลังกรรมธรรม์ประกันภัยข้างต้น

9. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

9.1 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึง ภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการ เนื่องด้วยที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ

ทั้งนี้ หากผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ รวมถึงตลอดถึงภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือ ค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตั้งแต่จดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมเป็นต้นไป กองทุนรวมจะชำระคืนค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมที่ผู้เช่าชำระไปดังกล่าวให้กับผู้ให้เช่าให้ครบถ้วนภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้รับหนังสือแจ้งจากผู้ให้เช่า

9.2 ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า อกรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาฉบับนี้

9.3 ผู้ให้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี) ของตนเอง

10 สิทธิและหน้าที่ของ คู่สัญญาในกรณีทรัพย์สิน เช่าได้รับความเสียหาย

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายลงทั้งหมดหรือบางส่วน และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ หรือไม่สามารถใช้งานได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังนี้ :-

(1) ผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่าประสงค์จะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่หรือไม่

(2) หากผู้ให้เช่าแจ้งให้กองทุนรวมทราบว่า ผู้ให้เช่าประสงค์จะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่านำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน ดังกล่าว มาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมในจำนวนตามอัตราส่วนของค่าเช่าคิดคำนวณตามระยเวลานานับจากวันที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายลงจนถึงวันที่กองทุนรวมสามารถเข้าใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าที่สร้างขึ้นใหม่ได้

(3) หากผู้ให้เช่าแจ้งให้กองทุนรวมทราบว่า ผู้ให้เช่าจะไม่สร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่านำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินมาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมในจำนวนตามอัตราส่วนของค่าเช่าคิดคำนวณตามระยเวลานานับจากวันที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายลงจนถึงวันครบระยะเวลาการเช่า

หมายเหตุ: ค่าสินไหมทดแทนตามเงื่อนไข (3) ข้างต้นหมายความถึงเฉพาะค่าสินไหมทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับตามกรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) เท่านั้น แต่ไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับตามกรมธรรม์ประกันภัยอื่นๆ อาทิเช่น การประกันภัยสิทธิการเช่า (Leasehold

Insurance) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และสิทธิในการเรียกร้องให้นำค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวมาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมตามเงื่อนไข (3)ข้างต้นถือเป็นค่าเสียหายหรือ ค่าสินไหมทดแทน นอกเหนือจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับตามกฎหมายประกันภัยอื่น ๆ

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด ไม่สามารถตรวจสอบสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินได้ทุกประการเว้นแต่ที่ได้ระบุไว้ข้างต้นจึงทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยถือว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

3.3 ราคาประเมินของทางราชการ

บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดินของทางราชการซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นบรรทัดฐานในการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าอากรแสตมป์ ซึ่งราคาประเมินของทางราชการดังกล่าว เป็นการคำนวณโดย บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด ซึ่งในการทำนิติกรรมใดๆ ควรจะทำการตรวจสอบกับสำนักงานที่ดินอีกครั้งหนึ่งโดยมีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สินส่วนที่ 1

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

ทรัพย์สินส่วนที่ 2

ลำดับที่	ห้องชุดเลขที่	ขนาดเนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาประเมินราชการ (บาท/ตารางเมตร)	ราคาประเมินราชการรวม (บาท)
1	425	247.51	20,000	4,950,200.-
2	425/1	58.82	20,000	1,176,400.-
3	425/2	108.98	20,000	2,179,600.-
4	425/3	106.48	20,000	2,129,600.-
5	425/4	458.07	20,000	9,161,400.-
รวม		979.86		19,597,200.-

3.4 การสำรวจที่ดิน

ในการสำรวจสถานที่ตั้งของที่ดินครั้งนี้สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน

- ได้ โดยตรวจสอบจาก แผนที่ระวางที่ดิน
- ความถูกต้องของระยะทาง ความถูกต้องของรูปแปลง
- ความถูกต้องของตำแหน่งทิศทาง ความถูกต้องของอาณาเขตโดยรอบแปลงที่ดิน
- ไม่พบหมุดหลักเขต พบหมุดหลักเขตหมายเลข
- คุณรัศติกาล คณนคร โทรศัพท์ 081-453-3511 เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโดยเป็น เจ้าหน้าที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี ฟรินซิเพิล จำกัด

- การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่เป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวางที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือแปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น
- ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัว ตลอดจนวัตถุมีพิษที่อาจมี
- (กรณีทีเอกสารสิทธิเป็น น.ส.3 , ส.ค.1 , ภบท.11 , น.ส.2 และเอกสารสิทธิประเภทอื่นที่ไม่อาจตรวจสอบตำแหน่งที่ดินด้วยเอกสารราชการได้ รวมทั้งอาจมีความคลาดเคลื่อนในเรื่องเนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน และอื่นๆ ดังนั้นเพื่อประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้องที่ใช้รายงานก่อนทำนิติกรรมที่สำคัญเกี่ยวกับที่ดินนี้ควรให้ช่างรังวัดที่ดินทำการรังวัดสอบเขตเพื่อยืนยันความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง เนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน ระดับดิน ระดับดิน และอื่นๆก่อน

3.5 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

ทรัพย์สินส่วนที่ 1

รูปร่าง , ด้านติดถนน , สภาพของที่ดินและการใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน

- รูปร่างที่ดิน : ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า
- ที่ดินมีด้านที่ติดถนน : 2 ด้าน
- ด้านหน้าที่ติดถนนเข้าออกหลัก : ทางด้านทิศตะวันตก หน้ากว้างติดถนน 30.25 เมตร
- สภาพของที่ดิน
- สภาพทางภูมิศาสตร์ : ที่ราบ
 - ระดับพื้นผิวดิน : พัฒนาถมดินแล้ว ระดับดินเสมอรระดับถนน
- การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน : เป็นอาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ)

อาณาเขตติดต่อรอบแปลงที่ดิน

ทิศ	เป็นระยะประมาณ		ติดต่อ
ทิศเหนือ	27.00	เมตร	ที่ดินเลขที่ 6 และ 7
ทิศใต้	27.00	เมตร	ซอยไม่มีชื่อ (ทางสาธารณประโยชน์)
ทิศตะวันออก	30.25	เมตร	ที่ดินเลขที่ 529
ทิศตะวันตก	30.25	เมตร	ที่ดินเลขที่ 455 (ถนนโครงการตรีนิติ คอมเพล็กซ์)

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจพบดังนี้

- ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : มี ไม่มี
- ปัญหามลพิษ : มี ไม่มี
- การตรวจสอบอื่นๆ : มี ไม่มี

3.6 ระบบสาธารณูปโภค

- ระบบไฟฟ้า : มี ไม่มี
- ระบบประปา : มี ไม่มี
- ระบบโทรศัพท์ : มี ไม่มี
- ระบบท่อระบายน้ำ : มี ไม่มี
- ระบบอินเทอร์เน็ต : มี ไม่มี

หมายเหตุ :-

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนาบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ลำดับ	บ้านเลขที่	รายการสิ่งปลูกสร้าง	เนื้อที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่ ที่ดินแปลงโฉนด
1	22-24	อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน	5,286.81	12746 และ 12747
รวม			5,286.81	

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

4.2 ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ส่วนของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ (ทรัพย์สินส่วนที่ 1)

- ใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 1842/2536 ลงวันที่ 24 สิงหาคม พ.ศ. 2536

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน

ในการคำนวณหาพื้นที่ใช้สอยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ทำการประเมินค่าทรัพย์สินนี้ ประมาณการพื้นที่ใช้สอยอาคารตามแบบแปลนอาคารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ในกรณีนี้ผู้ว่าจ้างไม่สามารถจัดหาแบบแปลนให้ได้ผู้ประเมินฯ ได้ทำการประมาณการพื้นที่ใช้สอยอาคาร โดยการวัดจากพื้นที่ใช้สอยจริง ซึ่งอาจจะเกิดความคลาดเคลื่อนได้

เงื่อนไข และข้อจำกัดในการตรวจสอบอาคาร

ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่น ๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การหลุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตามผู้ประเมินฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว

ผู้ประเมินฯ เชื่อว่าอาคารและสิ่งปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายควบคุมอาคาร ข้อกำหนดผังเมืองรวมฯ และกฎหมายอื่น ๆ เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

ณ วันสำรวจ พบว่า อาคารสิ่งปลูกสร้างที่ทำการประเมินมูลค่านี้ ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ 100% และมีการใช้ประโยชน์แล้ว

การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

ณ วันสำรวจ ผู้ประเมินฯ ได้รับอนุญาตให้เข้าสำรวจและตรวจสอบภายในอาคารได้ ซึ่งจากการสำรวจเบื้องต้นพบว่า อาคารสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่ทำการประเมินค่านี้ "มีได้" ก่อสร้างรูกล้าที่ดินแปลงข้างเคียง มีลักษณะทางกายภาพของอาคารสิ่งปลูกสร้างอยู่ในสภาพ "ปกติ" โดยเสื่อมสภาพตามวันเวลาที่เปลี่ยนแปลงไป

ทรัพย์สินส่วนที่ 1 (กรรมสิทธิ์สมบูรณ์)

4.3 รายละเอียดของอาคารสิ่งปลูกสร้าง มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการที่ 1	:	อาคารตรีทิพย์ 2 สูง 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 1 หลัง
รายละเอียดทั่วไป		
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดินดี
ใบอนุญาตก่อสร้าง	:	เลขที่ 1842/2536 ลงวันที่ 24 สิงหาคม พ.ศ. 2536
ประเภทอาคาร	:	อาคาร ค.ส.ล.7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 24.50 x26.80 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	:	5,286.81 ตารางเมตร
รูปแบบสถาปัตยกรรมอาคาร	:	มาตรฐาน
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ปานกลาง
อายุอาคารประมาณ	:	27 ปี (ปรับปรุง และซ่อมแซมในปี 2560)
สภาพอาคาร	:	ดี
การดูแล บำรุงรักษา	:	ได้รับการดูแลรักษาดี
โครงสร้างอาคารและวัสดุอาคาร		
โครงสร้างอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคา	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผนังหลังคา	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก (ดาดฟ้า)และโครงเหล็กมุงด้วยเมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	:	ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี, ยิปซัมบอร์ดทีบาร์ และคอนกรีต
ผนังและวัสดุผิว	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี และบานกระจก
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	บานไม้เนื้อแข็ง และบานกระจกกรอบอลูมิเนียม
ประตู	:	บานไม้เนื้อแข็ง และบานกระจกกรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม
ระเบียง/เฉลียง	:	กระเบื้องเคลือบ
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	:	ชักโครกแบบนั่งราบ, โถปัสสาวะชาย, อ่างล้างหน้า, อ่างอาบน้ำ, กระจกเงา และอุปกรณ์อื่นๆตามมาตรฐาน
งานระบบในอาคาร	:	การไฟฟ้านครหลวง หม้อแปลงไฟฟ้า เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง (Generator) ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สุขาภิบาลปรับอากาศ ป้องกันอัคคีภัย ลิฟท์โดยสาร 2 ตัว

การจัดแบ่งพื้นที่อาคารและการใช้ประโยชน์

ชั้นใต้ดิน แบ่งออกเป็น	:	พื้นที่พาณิชยกรรม (ร้านค้า)
ชั้นที่ 1 แบ่งออกเป็น	:	พื้นที่ วิลล่า มาร์เก็ต และโถงเอนกประสงค์
ชั้นที่ 2 -7 แบ่งออกเป็น	:	พื้นที่ห้องพัก, โถงทางเดิน และโถงลิฟท์
		จากการสอบถาม ณ วันสำรวจ แบ่งเป็นห้องขาย จำนวน 72 ห้อง
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	เป็นโรงแรม (เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์) และพื้นที่พาณิชยกรรม
หมายเหตุ	:	-

ทรัพย์สินส่วนที่ 2 (สิทธิการเช่า ระยะเวลาเช่า 30 ปี)

4.4 สภาพทั่วไปของอาคารชุด: อาคารชุดที่ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ มีรายละเอียดดังนี้

อาคารชุด

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: อาคารชุดพักอาศัย
โครงสร้างอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
สภาพอาคารชุด	: ปานกลาง
การบำรุงรักษา	: ปานกลาง
คุณภาพวัสดุก่อสร้าง	: ปานกลาง
รูปแบบอาคาร	: ปานกลาง
อายุอาคารชุด	: 32 ปี (พ.ศ. 2531)

งานระบบภายในอาคารชุด

ระบบไฟฟ้า	: มี
ระบบสุขาภิบาล	: มี
ระบบปรับอากาศ	: มี
ระบบป้องกันอัคคีภัย	: มี
ระบบรักษาความปลอดภัย	: มี
ระบบลิฟท์	: มี ลิฟท์โดยสาร 2 ตัว
ระบบบันไดเลื่อน	: ไม่มี
ระบบโทรศัพท์	: มี

รายละเอียดของห้องชุดที่ประเมินมูลค่า

รายละเอียดของห้องชุดที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	:	ห้องชุดที่ประเมินมูลค่า															
รายละเอียดทั่วไป																	
ห้องชุด	:	ห้องชุดพาณิชยกรรม จำนวน 5 ห้อง															
พื้นที่ห้องชุด	:	<table border="0"> <tr> <td>ห้องชุดเลขที่ 425</td> <td>พื้นที่</td> <td>247.51 ตารางเมตร</td> </tr> <tr> <td>ห้องชุดเลขที่ 425/1</td> <td>พื้นที่</td> <td>58.82 ตารางเมตร</td> </tr> <tr> <td>ห้องชุดเลขที่ 425/2</td> <td>พื้นที่</td> <td>108.98 ตารางเมตร</td> </tr> <tr> <td>ห้องชุดเลขที่ 425/3</td> <td>พื้นที่</td> <td>106.48 ตารางเมตร</td> </tr> <tr> <td>ห้องชุดเลขที่ 425/4</td> <td>พื้นที่</td> <td>458.07 ตารางเมตร</td> </tr> </table>	ห้องชุดเลขที่ 425	พื้นที่	247.51 ตารางเมตร	ห้องชุดเลขที่ 425/1	พื้นที่	58.82 ตารางเมตร	ห้องชุดเลขที่ 425/2	พื้นที่	108.98 ตารางเมตร	ห้องชุดเลขที่ 425/3	พื้นที่	106.48 ตารางเมตร	ห้องชุดเลขที่ 425/4	พื้นที่	458.07 ตารางเมตร
ห้องชุดเลขที่ 425	พื้นที่	247.51 ตารางเมตร															
ห้องชุดเลขที่ 425/1	พื้นที่	58.82 ตารางเมตร															
ห้องชุดเลขที่ 425/2	พื้นที่	108.98 ตารางเมตร															
ห้องชุดเลขที่ 425/3	พื้นที่	106.48 ตารางเมตร															
ห้องชุดเลขที่ 425/4	พื้นที่	458.07 ตารางเมตร															
พื้นที่รวมประมาณ	:	979.86 ตารางเมตร (รวม 5 ห้อง)															
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	:	พื้นที่พาณิชยกรรม (ร้านค้า)															
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ปานกลาง															
สภาพห้องชุด	:	ปานกลาง															
การดูแล บำรุงรักษา	:	ดี															
วัสดุภายในห้องชุด																	
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก ปูกระเบื้องแกรนิตโต้, ปูกระเบื้องเซรามิค															
ผนังและวัสดุฉนวน	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี, กระจก และยิบซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี															
ฝ้าเพดาน	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก และยิบซัมบอร์ดทีบาร์															
ประตู	:	บานไม้เนื้อแข็ง และบานกระจกกรอบอลูมิเนียม															
หน้าต่าง	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม															
พื้นและผนังห้องน้ำ	:	ปูกระเบื้องเคลือบ ปูกระเบื้องเคลือบ															
สุขภัณฑ์	:	ชักโครกแบบนั่งราบ, โถปัสสาวะชาย, อ่างล้างหน้า, กระจกเงา และอุปกรณ์อื่นๆตามมาตรฐาน															
เครื่องปรับอากาศ	:	ระบบ Cooling Tower															
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	:	เป็นห้องชุดพาณิชยกรรม เป็นพื้นที่ให้เช่า															
หมายเหตุ	:	-															

5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบต่อการประเมินมูลค่า

5.1 ตามประกาศผังเมืองรวม

ตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 ทรัพย์สินที่สำรวจและประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีแดง พ. 5-6 กำหนดให้ใช้ที่ดินประเภท“พาณิชยกรรม” (FAR.) 10 (OSR.) 3%



ข้อ ๒๒ ที่ดินประเภทพ. ๕ เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมหลัก เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจการค้าการบริการนันทนาการและการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานเว้นแต่โรงงานตามประเภทชนิดและจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติซึ่งไม่ใช่โรงงานประเภทห้องแถวหรือตึกแถวและมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน ๕๐๐ ตารางเมตร

(๒) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงานเว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

(๓) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิงที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิงเว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร

(๔) สถานที่บรรจุก๊าซสถานที่เก็บก๊าซและห้องบรรจุก๊าซสำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิงเว้นแต่สถานีบริการก๊าซธรรมชาติที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซสถานที่ใช้ก๊าซและสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(๕) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

(๖) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำจืด

(๗) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถานเว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๘) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน ๘๐ ห้องเว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

- (๙) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตรเว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตรหรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (๑๐) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตรหรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (๑๑) การติดตั้งหรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน ๑ ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน ๑๐ กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัดโบราณสถานทางพิเศษหรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๔๐ เมตรถึงจุดติดตั้งหรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า ๕๐ เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการและป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ
- (๑๒) สถานที่เก็บสินค้าสถานีรับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้าเว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร
- (๑๓) ศูนย์ประชุมอาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการเว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตรหรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (๑๔) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
- (๑๕) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตรเว้นแต่ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตรแต่ไม่เกิน ๒,๕๐๐ ตารางเมตรที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตรหรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (๑๖) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์
- (๑๗) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
- (๑๘) สถานีขนส่งผู้โดยสารเว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (๑๙) สวนสนุกเว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตรหรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนและมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร เพื่อปลูกต้นไม้หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรม
- (๒๐) สวนสัตว์
- (๒๑) สนามแข่งรถ
- (๒๒) สนามแข่งม้า
- (๒๓) สนามยิงปืน
- (๒๔) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษาเว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (๒๕) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย
- (๒๖) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
- (๒๗) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
- (๒๘) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๑๐๐ ตารางเมตร

(๒๗) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงานเว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ ๒๐๐ เมตรจากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน ๑๐ : ๑ ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้วหากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตามอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๑๐ : ๑

(๒) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสามแต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้วหากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตามอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสามและให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองโดย สำนักงานเขตสาทร ดังนั้นขออนุญาตปลูกสร้าง ต่อเติม รื้อถอน หรือตัดแปลงอาคารใดๆต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

5.3 การเวนคืน

ณ วันสำรวจทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านี้ “ไม่อยู่” ในแนวเวนคืนเพื่อการก่อสร้างสาธารณประโยชน์ใดๆ

5.4 การถูกรอนสิทธิ

ณ วันสำรวจทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านี้ “มิได้” ถูกรอนสิทธิโดยบุคคล หรือที่ดินแปลงอื่นอย่างใดๆ ดังนั้น การประเมินมูลค่าที่ดินแปลงนี้ ถือตามเนื้อที่ที่ระบุไว้ในเอกสารสิทธิเต็มจำนวน

การตรวจการรอนสิทธิต่างๆ ผู้ประเมินจะรายงานให้ตามที่ปรากฏและสามารถตรวจสอบได้เท่านั้นบริเวณเนื้อที่ดินที่ถูกรอนสิทธินั้น ผู้ประเมินอาจประเมินหรือไม่ประเมินมูลค่าให้ก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจ สมมติฐาน และเงื่อนไขในการประเมิน โดยจะรายงานให้ทราบในรายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าในภาคผนวก ก.

5.5 ข้อกฎหมายอื่นๆ

ไม่มี

5.6 โครงการพัฒนาของรัฐ

ไม่มี

6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่างๆและปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อน ดังต่อไปนี้

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

6.2 ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

ปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วยที่ดินพร้อมอาคารสูง 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน มีการใช้ประโยชน์เป็นโรงแรมซึ่งตั้งอยู่ติดซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินปัจจุบันมีการขยายตัวของแหล่งชุมชนค่อนข้างมาก โดยมีการพัฒนาที่ดินเป็นโครงการคอนโดมิเนียมหลายโครงการ ประกอบกับเป็นแหล่งธุรกิจและสถานที่ท่องเที่ยว บริษัทฯมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน ณ ปัจจุบันทางด้านพาณิชยกรรม เป็นการใช้ประโยชน์ที่สูงสุดและดีที่สุด

6.3 ความเห็นหรือข้อสังเกตพิเศษ

- เนื่องด้วยทรัพย์สินส่วนที่ 1 มีการใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม แต่เนื่องจากไม่มีใบอนุญาตประกอบกิจการประเภทโรงแรม การประเมินครั้งนี้ประเมินภายใต้สมมุติฐานเป็น เซอร์วิส อพาร์ตเมนต์ ตามข้อกำหนดของกฎหมาย
- เนื่องด้วยสถานการณ์ปัจจุบันมีการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด -19 มีผลกระทบต่อเศรษฐกิจ โดยธุรกิจที่ได้รับผลกระทบ คงจะหนีไม่พ้น ธุรกิจการท่องเที่ยว, ธุรกิจค้าปลีก, และ ธุรกิจร้านอาหาร โดยคาดการณ์ว่าผลกระทบจากโรคระบาดของไวรัสโควิด -19 จะมีผลประมาณ 2 ปี

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

แม้ว่าประเทศไทยจะประสบความสำเร็จในการชะลอการระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ภายในสามเดือนที่ผ่านมา แต่ผลกระทบที่มีต่อเศรษฐกิจนั้นรุนแรง ภาคการท่องเที่ยวซึ่งคิดเป็นสัดส่วนกว่าร้อยละ 15 ของ GDP ได้รับผลกระทบอย่างมากจากการที่ประเทศไทยเกือบจะห้ามนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาในประเทศตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563

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

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

7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7.1 หลักเกณฑ์การประเมิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด และผู้ประเมิน ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน“เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด”ตามวัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ ภายใต้กรอบมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) อ้างถึงในครั้งนี้อย่างละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินแสดงในภาคผนวก ข.

โดย **มูลค่าตลาด** หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่าภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกันโดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควรและโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้ อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดันทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือภาษีใดๆ รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น แสดงในภาคผนวก ข.

7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัด

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยทั่วไปยังมีเงื่อนไขและข้อจำกัดสำคัญรายละเอียดแสดงในภาคผนวก ค.

7.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด **ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ** อื่นๆ หรือได้รับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษอื่น ๆ เกี่ยวกับการประเมินจากผู้ว่าจ้างแต่อย่างใด

7.4 วิธีการประเมินที่ใช้

ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้บริษัทฯ ได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วไปพร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆและสมมติฐานเพิ่มเติมพิเศษหรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน เพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ ที่ได้รับการว่าจ้าง อันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบและสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด คือ ใช้วิธีพิจารณาจาก(Income Approach) แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ และวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีตรวจสอบ ความถูกต้องของผลสรุปเนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นโรงแรม และพื้นที่เช่าโดยปัจจุบันมีการเปิดดำเนินการ ซึ่งถือว่าเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้รายละเอียดการประเมินมูลค่าตามวิธีข้างต้นแสดงในภาคผนวก ก.

8. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

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

ทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	
	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน	วิธีพิจารณาจากรายได้
ทรัพย์สินส่วนที่ 1 (กรรมสิทธิ์สมบูรณ์) ส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	220,000,000	250,000,000
ทรัพย์สินส่วนที่ 2 (สิทธิการเช่า) ห้องชุด เลขที่ 425 , 425/1-4	-	129,000,000
รวมมูลค่าทั้ง 2 ส่วน	220,000,000	379,000,000

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน	เป็นเงิน : 379,000,000.-บาท (-สามร้อยเจ็ดสิบเก้าล้านบาทถ้วน-)
------------------------	--

หมายเหตุ : มูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เป็นการพิจารณาตามระดับความสามารถทางธุรกิจ (Property Level) โดยไม่พิจารณาสัญญาเช่าชั่วคราวที่กองทุนฯทำขึ้นกับกลุ่มผู้เช่าเดิม เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพการใช้ประโยชน์ ปัจจุบัน ได้แก่ โรงแรม ตรีนิตี้ สีสลม (ทรัพย์สินส่วนที่ 1) และห้องชุดพาณิชย์กรรม (ทรัพย์สินส่วนที่ 2) ในลักษณะที่เป็น กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ไม่มีปัญหา หรือภาระผูกพันใดๆ ตามเงื่อนไข และสมมติฐานที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

ทำการประเมิน ณ วันที่ 21 สิงหาคม 2563

บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า โดยได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

..... ผู้ตรวจสอบ 1
(นายชูเกียรติ จันทร์สนอง) (นายสุริยะ กองธรรม)
ผู้สำรวจและประเมินราคา ผู้จัดการฝ่ายประเมินราคา
GLOBAL ASSET VALUER ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.289
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD

..... ผู้ตรวจสอบ 2
(นายปกรณ์ศักดิ์ บงกชเดชากร)
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.461

ภาคผนวก ก.

1. ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบประเภทที่ดินเปล่า

ข้อมูลที่ 1

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	:	ซอยสีลม 3 (ซอยพิพัฒน์) แยกเข้าซอยไม่มีชื่อ ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด	:	13.725267 /100.531073
เนื้อที่ดิน	:	0-1-00.0 ไร่ (100.0 ตารางวา)
รูปแปลงที่ดิน	:	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง	:	หน้ากว้างติดถนน 15.00 เมตร
ระดับดิน	:	เสมอระดับถนน
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจร คอนกรีต ช่องจราจร 1 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 3.00 เมตร เขตทาง 3.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชยกรรม) / (FAR.):10 / (OSR.) : 3%
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชยกรรม
ราคา	:	85,000,000 บาท (850,000 บาท/ตารางวา)
เงื่อนไข	:	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2563
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณ ดีก
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	081-732-9399



ข้อมูลที่ 2

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



ข้อมูลที 3

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



ข้อมูลที 4

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



ข้อมูลที่ 5	
ชื่อ	: At 21 Saladaeng
ที่ตั้ง	: เลขที่ 21/12 ซอยยมราช กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด	: 13.726865, 100.536940
รายละเอียดโครงการ	: At 21 Saladaeng อาคารสูง 7 ชั้น ที่พักแห่งนี้มีแผนกต้อนรับเปิดตลอด 24 ชม. สระว่ายน้ำกลางแจ้งห้องซาวน่า และศูนย์ออกกำลังกายเพื่อความสะอาดสบายของผู้เข้าพัก นอกจากนี้ยังมีบริการห้องซักรีดที่พักมีบริการฟรีอินเทอร์เน็ตไร้สาย (WiFi) ฟรีในพื้นที่ส่วนกลาง และมีที่จอดรถส่วนตัวในที่พัก
สภาพโรงแรม	ดี
โทร.	: 02-636-0131

แบบห้อง	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาห้องพัก (บาท/ห้อง/เดือน)
แบบห้องเอ็กเซ็กคูทีฟสวีท	60.0	85,600
แบบห้องพรีเมียร์สวีท	80.0	143,000
แบบห้องสวีทแบบสองห้องนอน	80.0	143,000
เฉลี่ย		123,867

ที่มา : www.Booking.com



ข้อมูลที่ 6	
ชื่อ	: โลฮาสเรสซิเดนซ์ สุขุมวิท
ที่ตั้ง	: เลขที่ 75 ซอยสุขุมวิท 2 กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด	: 13.737179, 100.552398
รายละเอียดโครงการ	: โลฮาสเรสซิเดนซ์ สุขุมวิทตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 2 ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสสนามกีฬาแห่งชาติ 10 นาที ที่พักแห่งนี้ให้บริการที่พักกว้างขวางทันสมัย พร้อมบริการอินเทอร์เน็ตไร้สาย (WiFi) ฟรีและครัวขนาดเล็ก กระจ่างน่านน้ำบาดาลฟ้าพร้อมอ่างน้ำอุ่น ห้องซาวน่า และห้องออกกำลังกาย
สภาพโรงแรม	: ดี
โทร.	: 02-120-8188

แบบห้อง	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาห้องพัก (บาท/ห้อง/เดือน)
แบบห้อง Lohas Deluxe	45.0	35,642
แบบห้อง Lohas Premier Double Room with Balcony	55.0	72,353
เฉลี่ย		53,998

ที่มา : www.Booking.com



ข้อมูลที่ 7	
ชื่อ	: Bangkok Two Bedroom Apartment
ที่ตั้ง	: เลขที่ 106/2 ซอยศรีป่าเพ็ญ กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด	: 13.719354 , 100.548271
รายละเอียดโครงการ	: Bangkok Two Bedroom Apartment ให้บริการที่พักในใจกลางสาทรซึ่งเป็นย่านธุรกิจหลักของกรุงเทพฯ ที่พักมีสวนหย่อมและอินเทอร์เน็ตไร้สาย (WiFi) ฟรีห้องพักมีระเบียงพร้อมวิวสวน ห้องครัวพร้อมอุปกรณ์ครบครัน และห้องน้ำส่วนตัวพร้อมอ่างอาบน้ำหรือฝักบัว ที่พักมีไมโครเวฟ ตู้เย็น เตารีดอาหาร และกาต้มน้ำ
สภาพโรงแรม	: ดี
โทร.	: 02-671-9154

แบบห้อง	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาห้องพัก (บาท/ห้อง/เดือน)
แบบห้อง อพาร์ทเมนต์พร้อมวิวสวน	70.0	62,775
แบบห้อง อพาร์ทเมนต์พร้อมฝักบัว	70.0	60,300
แบบห้อง อพาร์ทเมนต์แบบสองห้องนอน	70.0	60,300
เฉลี่ย		61,125

ที่มา : www.Booking.com



ข้อมูลที่ 8	
ชื่อ	: เยลโลว์ริบบอน ฮิลล์บูติกส์สวีทส์
ที่ตั้ง	: เลขที่ 33/3 ซอยนราธิวาส 7 กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด	: 13.720213 , 100.532560
รายละเอียดโครงการ	: Yellow Ribbon Hills Boutique Suites ตั้งอยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสของนนทบุรีใช้เวลาเดินเพียง 5 นาที มีที่จอดรถสะดวกสบายมีอินเทอร์เน็ตไร้สาย (WiFi) ฟรี มีศูนย์ออกกำลังกาย ทรีทเมนท์นวดและมีพื้นที่จอดรถฟรี
สภาพโรงแรม	: ดี
โทร.	: 02-287-0430

แบบห้อง	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาห้องพัก (บาท/ห้อง/เดือน)
แบบห้อง ห้องสวีทธุรกิจแบบหนึ่งห้องนอน	55.0	54,825
แบบห้อง ห้องเอ็กเซ็กคูทีฟสวีทแบบหนึ่งห้องนอน	61.0	58,650
แบบห้อง ห้อง President One-Bedroom Suite (ห้องสวีท 1 ห้องนอน)	70.0	62,475
เฉลี่ย		58,650

ที่มา : www.Booking.com



ข้อมูลที่ 9

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



ข้อมูลที่ 10

ประเภททรัพย์สิน	:	ห้องชุดพาณิชย์กรรม
ที่ตั้ง	:	อาคารไพบหยก 2 ถนนราชปรารภ กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด	:	13.754113 , 100.540323
พื้นที่ห้องชุด	:	24.00 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	2 (ห้องมุมหน้าบันไดเลื่อน)
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจร ลาดยาง ช่องจราจร 6 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 18.00 เมตร เขตทาง 24.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชย์กรรม) / (FAR.):10 / (OSR.) : 3%
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชย์กรรม
ราคา	:	10,000,000 บาท (416,666 บาท/ตารางเมตร)
	:	ค่าเช่า 15,000 บาท/เดือน หรือ 625 บาท/ตารางเมตร/เดือน (เช่าสัญญา 1 ปี)
เงื่อนไข	:	เสนอขาย-เช่า
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2563
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณ ลีน่าจิ่ง
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	:	081-630-4622



ข้อมูลที่ 11

ประเภททรัพย์สิน	:	ห้องชุดพาณิชย์กรรม
ที่ตั้ง	:	อาคาร บีบีทาวเวอร์ ถนนกรุงเกษม กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด	:	13.753891 , 100.515123
พื้นที่ห้องชุด	:	22.77 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	3 (Zone 3B)
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจร ลาดยาง ช่องจราจร 4 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 12.00 เมตร เขตทาง 14.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชย์กรรม) / (FAR.):10 / (OSR.) : 3%
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชย์กรรม
ราคา	:	9,000,000 บาท (395,257 บาท/ตารางเมตร) ค่าเช่า 15,000 บาท/เดือน หรือ 659 บาท/ตารางเมตร/เดือน (สัญญา 1 ปี)
เงื่อนไข	:	เสนอขาย / เช่า
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2563
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	เจ้าของ
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	089-766-6200



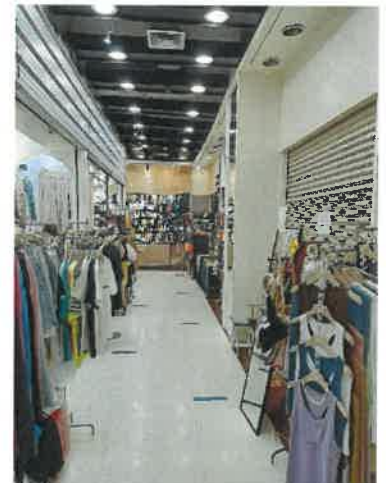
ข้อมูลที 12

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



ข้อมูลที 13

ประเภททรัพย์สิน	:	ห้องชุดพาณิชย์กรรม
ที่ตั้ง	:	อาคาร เดอะแพลทินัม แฟชั่นมอลล์ ถนนเพชรบุรี กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด	:	13.750138 , 100.539186
พื้นที่ห้องชุด	:	9.2 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	1 (ห้องมุมหน้าลิฟต์ตรงประตูทางเข้า-ออก)
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจร ลาดยาง ช่องจราจร 6 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 18.00 เมตร เขตทาง 24.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชย์กรรม) / (FAR.):10 / (OSR.) : 3%
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชย์กรรม
ราคา	:	50,000 บาท/เดือน (5,434 บาท/ตารางเมตร/เดือน)
เงื่อนไข	:	เสนอเช่า
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2563
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	ฝ่ายการขาย
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	085-187-6663 ,087-799-1004



ข้อมูลที 14

ประเภททรัพย์สิน	:	ห้องชุดพาณิชย์กรรม
ที่ตั้ง	:	อาคาร ซีดี คอมเพล็กซ์ ประตูน้ำ ถนนราชปรารภ กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด	:	13.750964 , 100.539640
พื้นที่ห้องชุด	:	13.00 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	ใต้ดิน (ห้องมุมตรงประตูทางเข้า-ออก)
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจร ลาดยาง ช่องจราจร 6 ช่องจราจร
คามกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 18.00 เมตร เขตทาง 24.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชย์กรรม) / (FAR.):10 / (OSR.) : 3%
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชย์กรรม
ราคา	:	19,000,000 บาท (1,461,538 บาท/ตารางเมตร)
	:	เช่า 55,000 บาท/เดือน หรือ 4,230 บาท/ตารางเมตร/เดือน (สัญญา 1 ปี)
เงื่อนไข	:	เสนอขาย-เช่า
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2563
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณ ชัย
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	081-846-8287



ข้อมูลที 15

ประเภททรัพย์สิน	:	ห้องชุดพาณิชย์กรรม
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 130/141 อาคารใบหยก 1 ถนนราชปรารภ กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด	:	13.752984 , 100.539437
พื้นที่ห้องชุด	:	14.00 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	1 (โซน B)
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจร ลาดยาง ช่องจราจร 6 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 18.00 เมตร เขตทาง 24.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชย์กรรม) / (FAR.):10 / (OSR.) : 3%
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชย์กรรม
ราคา	:	เช่า 30,000 บาท/เดือน (2,142 บาท/ตารางเมตร/เดือน) สัญญา 1 ปี
เงื่อนไข	:	เสนอเช่า
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2563
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณ วันเพ็ญ
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	:	081-342-7482



ข้อมูลที 16

ประเภททรัพย์สิน	:	ห้องชุดพาณิชย์กรรม
ที่ตั้ง	:	อาคาร เดอะแพลทินัม แฟชั่นมอลล์ ถนนเพชรบุรี กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด	:	13.750138 , 100.539186
พื้นที่ห้องชุด	:	8.0 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	2 (โซนหน้าบันไดเลื่อน)
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจร ลาดยาง ช่องจราจร 6 ช่องจราจร
คามกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 18.00 เมตร เขตทาง 24.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชย์กรรม) / (FAR.):10 / (OSR.) : 3%
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชย์กรรม
ราคา	:	เช่า 40,000 บาท/เดือน (5,000 บาท/ตารางเมตร/เดือน) สัญญา 1 ปี
เงื่อนไข	:	เสนอเช่า
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2563
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	ผู้ให้เช่า
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	081-840-2005



ข้อมูลที่ 17

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



ข้อมูลที 18

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



ข้อมูลที่ 19

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



ข้อมูลที 20

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



เชิงพื้นที่ขายของดีกสีลมคอนเนค

ดีกสีลมคอนเนคไฟฟ้าย่านนนทบุรี ทางออก 4 ตรงข้ามดิเอ็มมานูเอล
พื้นที่อยู่ชั้น 1 ราชสีห์คู่กัน 6 โมงเช้า - 4 ทุ่ม

ช่างบงเชิพที Gross 24 ชั่วโมง
กลุ่มลูกค้าเป็นพนักงานออฟฟิศ นักเขียน ชาวต่างชาติ และ คนออกกำลังกาย เหมาะกับร้านอาหาร
ขนม อพพรสุขภาพ

ราคาเช่า สัญญาปี 6 เดือน
รวมระบบไฟฟ้า เครื่องจักรบิต และ อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ in
ค่าเช่า + ค่าบริการ + ค่าโอน 24,800 บาท ต่อเดือน
ชำระมีเงินล่วงหน้า 3 เดือน
ค่าไฟยูนิตละ 25 บาท ค่าน้ำยูนิตละ 25 บาท

ข้อมูลที่ 21

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



ข้อมูลที 22

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



ข้อมูลที 23

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



ข้อมูลที 24

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



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

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

ปัจจุบัน ขายเสื้อผ้านำเข้าจาก เกาหลี และแบ่งพท.เช่าเป็น Multi-brand

ติดต่อ ต่อ 0818335423

ข้อมูลที่ 25

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



ข้อมูลที 26

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



2. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินส่วนที่ 1 โดยวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach)

- ตารางแสดงการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินในส่วนของที่ดิน

TABLE OF WEIGHTED QUALITY SCORE					
รายการ	(หน่วย)	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ		
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ตารางวา)	201.0	100.0	88.2	348.0
ราคาเสนอขาย	(บาท/ตารางวา)	-	850,000	929,297	1,150,000
อัตราที่ต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางวา)	-	10%	18%	15%
ราคาซื้อ/ขาย	(บาท/ตารางวา)	-	-	-	-
วันที่มีการซื้อขาย	(ว/ด/ป)	-	-	-	-
ปรับปรุงจัดด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปรุงจัดระยะเวลา	(บาท/ตารางวา)	-	-	-	-
ราคาที่ดินก่อนปรับปรุงจัดจากตาราง WQS	(บาท/ตารางวา)	-	765,000	762,024	977,500
ปัจจัยการพิจารณามูลค่า	น้ำหนักปัจจัย	ทรัพย์สินที่ทำประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบ		
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ทำเลที่ตั้ง / ตำแหน่งที่ดิน	20%	6	6	6	8
สภาพแวดล้อม	5%	6	6	6	6
ขนาดเนื้อที่ดิน	15%	6	6	6	4
หน้ากว้าง	10%	5	5	5	8
การพัฒนาที่ดิน	5%	6	6	6	6
รูปร่างที่ดิน	5%	7	7	7	7
ถนนผ่านหน้า	20%	6	6	6	8
สาธารณูปโภค	5%	7	7	7	7
ข้อบังคับด้านกฎหมาย	10%	6	4	4	7
การใช้ประโยชน์สูงสุด	5%	8	8	8	8
ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก	100%	610	590	590	700
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	(อัตรา)	610	590	590	700
อัตราส่วนบวก/ลบเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	3.39%	3.39%	-12.86%
ราคาหลังการปรับแก้ปัจจัยจากตาราง WQS	(บาท/ตารางวา)		790,932	787,855	851,821
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)		42.31%	42.31%	15.38%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางวา)	798,998	334,625	333,323	131,049
มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ	ประมาณ	800,000	บาท/ตารางวา		

• ตารางคำนวณสิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ ที่	รายการ	พื้นที่ (ตรม.)	ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่		ค่าเสื่อมราคาอาคาร			มูลค่าหลัง หักค่าเสื่อมราคา (บาท)
			หน่วยละ (บาท/ตรม.)	รวม (บาท)	อายุ (ปี)	รวม (%)	รวม (บาท)	
1	อาคารโกลด์ สตูดิโอ (อาคารเซอวิวิสอพาร์เมนท์ สูง 7 ชั้น มีชั้นใต้ดิน) - พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร รวม	5,286.81 5,286.81	20,000.00	105,736,200.00 105,736,200.00	27	44%	46,523,928.00 46,523,928.00	59,212,272.00 59,212,272.00
รวมมูลค่า (พิเศษ)								59,210,000.00

ห้าสิบเก้าล้านสองแสนหนึ่งหมื่นบาทถ้วน

หมายเหตุ

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

• สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน

1.มูลค่าที่ดิน	เป็นเงิน	160,800,000 บาท
2.มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	เป็นเงิน	59,210,000 บาท
3.รวมมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เป็นเงิน	220,010,000 บาท
	พิเศษ	220,000,000 บาท

(สองร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน)

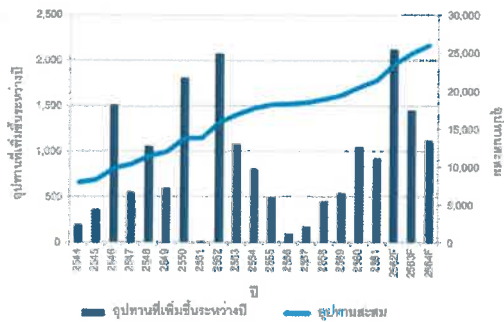
3. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินส่วนที่ 1 โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

• ภาพรวมของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพมหานคร

ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์กรุงเทพมหานคร เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์มีอุปทานในอนาคตในช่วง 1-3 ปีข้างหน้าอยู่ไม่มากนัก เนื่องจากว่าการแข่งขันที่รุนแรงในกรุงเทพมหานคร แม้ว่าจำนวนของชาวต่างชาติที่เขามาทำงานในกรุงเทพมหานครจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในทุกๆ ไตรมาส แต่พวกเขาก็มีทางเลือกมากขึ้นในการเลือกที่พักอาศัย ดังนั้นค่าเช่า และอัตราการเช่าในปี.ศ.2562 น่าจะแตกต่างกับปี พ.ศ.2561 ไม่มากนัก

อุปทาน

อุปทานสะสม ณ ไตรมาสที่ 4 ปี.ศ.2561



(ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย)

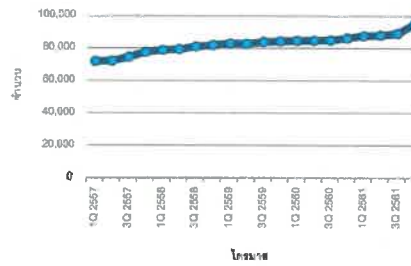
อุปทาน

เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ประมาณ 56 ยูนิตก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ.2561 ส่งผลให้ ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2561 เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพมหานครมีทั้งหมดประมาณ 20,372 ยูนิตและอีกมากกว่า 4,689 ยูนิต อยู่ระหว่างการก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จในช่วงระหว่างปี พ.ศ.2561-2564 แต่ยังมีอีกบางโครงการที่อยู่ระหว่างการเตรียมการแต่ยังไม่ได้ประกาศเปิดตัว โดยที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เกรด A ส่วนใหญ่จะอยู่ในพื้นที่รอบสวนลุมพินีจำนวนของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่เปิดให้บริการใหม่ในกรุงเทพมหานครมีสัดส่วนที่ลดลง โดยเฉพาะในพื้นที่เมืองชั้นในเนื่องจากการแข่งขันที่รุนแรงกับคอนโดมิเนียม และอพาร์ทเมนท์ราคาแพง เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์บางโครงการขอใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมไว้แล้ว ซึ่งส่วนใหญ่ในกลุ่มนี้จะให้ความสนใจในการรับลูกค้ารายวันมากกว่า เพราะมีการหมุนเวียนค่อนข้างสูงผู้ประกอบการโรงแรม และคอนโดมิเนียมหลายรายปรับเปลี่ยนบางยูนิตในโครงการของตนเองเป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ซึ่งจะเห็นได้ว่าโรงแรมระดับ 4-5 ดาว และคอนโดมิเนียมบางโครงการในกรุงเทพมหานครมีอัตราค่าเช่ารายเดือนเหมือนกับเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ทั่วไป ซึ่งตอนนี้เป็นที่สนใจของผู้ประกอบการบางส่วน

พื้นที่สุขุมวิทตอนต้นมีสัดส่วนมากที่สุดในตลาดด้วยจำนวนประมาณ 9,417 ยูนิต ในขณะที่พื้นที่รอบเมืองทิศใต้มีจำนวนของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์น้อยที่สุดในกรุงเทพมหานครด้วยจำนวนประมาณ 956 ยูนิต พื้นที่สุขุมวิทตอนต้นเป็นพื้นที่เศรษฐกิจหลักของกรุงเทพมหานคร มีอาคารสำนักงานจำนวนมากตั้งอยู่ในพื้นที่นี้ นอกจากนี้ในพื้นที่สุขุมวิทตอนต้นยังคงมีศูนย์การค้า และภัตตาคารร้านอาหารนานาชาติ ร้านสะดวกซื้อ และซูเปอร์มาร์เก็ต รถไฟฟ้า BTS ก็เป็นอีกหนึ่งปัจจัยหลัก

อุปสงค์

ชาวต่างชาติที่ขอใบอนุญาตทำงานในกรุงเทพมหานคร ในช่วงไตรมาสที่ 1 ปีพ.ศ.2557-ไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ.2561

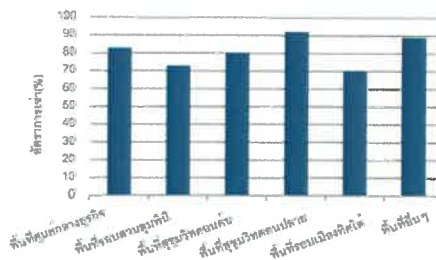


(ที่มา: กระทรวงแรงงาน)

อุปสงค์

จากข้อมูล ณ เดือนธันวาคม ปีพ.ศ.2561 มีชาวต่างชาติที่ขอใบอนุญาตทำงานในกรุงเทพมหานครอยู่ประมาณ 95,033 คน โดยมีจำนวนเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา แต่ไม่ใช่ชาวต่างชาติทั้งหมดจะพักในเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เนื่องจากมีคอนโดมิเนียมและอพาร์ทเมนท์ระดับ luxury หรือ high-end อยู่ในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า นอกจากนี้ค่าเช่าคอนโดมิเนียมและอพาร์ทเมนท์ระดับ luxury หรือ high-end ยังต่ำกว่าค่าเช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในทำเลเดียวกันอย่างน้อยประมาณ 10% นักลงทุนชาวต่างชาติจำนวนมากยังคงมองหาโอกาสการลงทุนในประเทศไทย โดยเฉพาะนักลงทุนและนักธุรกิจชาวญี่ปุ่นโดยเฉพาะชาวญี่ปุ่นที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยคิดเป็น ประมาณ 25% ตามมาด้วยประเทศในทวีปเอเชียต่างๆ เช่น จีน เกาหลีใต้ ไต้หวัน และมาเลเซียรวมไปถึงประเทศในทวีปยุโรปต่างๆ

อัตราการเช่าเฉลี่ยในเขตพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร ไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2561



(ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย)

อัตราการเช่าเฉลี่ยในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ และพื้นที่สุขุมวิทตอนต้นยังคงใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้าพื้นที่สุขุมวิทตอนปลายมีอัตราการเช่าสูงที่สุด โดยอยู่ที่ประมาณ 87% เนื่องจากพื้นที่นี้ได้รับความนิยมจากชาวต่างชาติที่ทำงานในกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะตามแนวถนนสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) โครงการรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายเป็นอีกปัจจัยสำคัญในการเพิ่มความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่อื่นๆอัตราการเช่าเฉลี่ยของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในทุกทำเลของกรุงเทพมหานครมากกว่า 74% และขึ้นไปถึงประมาณ 90% ในบางทำเลพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิทเป็นทำเลยอดนิยมที่สุดสำหรับชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร อัตราการเช่าเฉลี่ยจึงอยู่ที่ประมาณ 80% เนื่องจากความสะดวกในการเดินทางและสิ่งอำนวยความสะดวกมากมายรวมถึงการเข้าถึงที่สะดวกด้วยรถไฟฟ้า BTS นอกจากนี้ ค่าเช่าก็ไม่ได้สูงเทียบเท่ากับพื้นที่รอบสวนหลวงห้วยใหญ่ซึ่งมีค่าเช่าสูงที่สุดในกรุงเทพมหานคร

ผู้เช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติที่ต้องการพักอาศัยในระยะยาว โดยชาวต่างชาติกลุ่มนี้พักระยะยาวในเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่ทางบริษัทที่พวกเขาทำงานอยู่จัดสรรให้ แม้ว่าชาวต่างชาติส่วนหนึ่งจะสามารถเลือกที่จะพักในที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ ได้ก็ตาม และพวกเขาเลือกที่จะพักในคอนโดมิเนียมหรืออพาร์ทเมนท์ เนื่องจากค่าเช่าที่ต่ำกว่าเป็นปัจจัยสำคัญ ดังนั้นอัตราการเช่าเฉลี่ยของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพมหานครจึงค่อนข้างคงที่ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา แม้ว่าจำนวนของชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานครจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่องก็ตาม โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ส่วนใหญ่จะเพิ่มสัดส่วนของผู้เช่ารายวันหรือระยะสั้นมากขึ้นเพราะสามารถเรียกเก็บค่าเช่าได้สูงกว่าอัตราการเช่าเฉลี่ยของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ. 2561 และ 2562 คงจะไม่ได้เพิ่มขึ้นมากมายเพราะตัวเลือกเรื่องที่อยู่ในกรุงเทพมหานครของชาวต่างชาติมีหลายรูปแบบให้พวกเขาตัดสินใจ

(ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย)

สถานการณ์ผลกระทบโควิด-19 กับธุรกิจอพาร์ทเมนท์

วิกฤติการณ์โรคระบาดส่งผลกระทบต่อหลากหลายภาคธุรกิจบริการในประเทศไทย ตลอดจนไปจนถึงธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ของกรุงเทพฯ อย่างไรก็ดี ผลการวิจัยของบริษัทที่ปรึกษาและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ เจ แอล แอล เผยให้เห็นว่า เมื่อเทียบกับโรงแรม ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์สามารถรับมือได้ค่อนข้างดีกว่าเมื่อเกิดวิกฤติการณ์ขึ้น โดยเจแอลแอลคาดว่า สถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 จะเร่งแนวโน้มการพัฒนาโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และโครงการมิกซ์ยูสที่มีทั้งโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในโครงการเดียวกัน

ในการวิจัยดังกล่าว เจแอลแอล ศึกษาผลประกอบการของโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพฯ ที่มีมาตรฐานระดับสากล ระหว่างเดือนมกราคมถึงเดือนเมษายน โดยผลการศึกษาแสดงให้เห็นว่า ณ สิ้นเดือนเมษายน กว่า 80% ของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพฯ ยังคงเปิดให้บริการ และอัตราการเช่าใช้บริการห้องพักปรับตัวลดลงราว 30% จากช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว โรงแรมส่วนใหญ่ในกรุงเทพฯ ปิดกิจการชั่วคราว ส่วนโรงแรมที่ยังคงเปิดดำเนินการอยู่มีอัตราการเช่าใช้ห้องพักลดลงเฉลี่ยเกือบ 50% และหลายโรงแรมมีผู้เช่าใช้บริการไม่ถึง 10% ของจำนวนห้องพักที่มี

นางสาวพิมพ์พะงา ยมจินดา รองประธานฝ่ายบริการลงทุนซื้อขายภาคพื้นเอเชีย หน่วยธุรกิจบริการที่ปรึกษาด้านโรงแรมของเจแอลแอล กล่าวว่า “ในขณะที่ภาวะซบเซาของภาคธุรกิจท่องเที่ยวที่ดำเนินอยู่ ส่งผลให้โรงแรมหลายแห่งในประเทศไทยปิดตัวลงเพื่อลดต้นทุน แต่เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ส่วนใหญ่ในกรุงเทพฯ ยังคงเปิดดำเนินการเพื่อให้บริการแก่ลูกค้าซึ่งส่วนใหญ่เช่าพักระยะยาว” นักท่องเที่ยวหรือผู้เช่าพักระยะสั้น นับว่ามีสัดส่วนที่ต่ำจากจำนวนผู้เช่าใช้บริการห้องพักทั้งหมดของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพฯ แม้ว่าในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา ผู้ประกอบการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์จะพยายามหันมาเพิ่มสัดส่วนของผู้เช่าพักระยะสั้นเพิ่มขึ้น แต่ลูกค้ากลุ่มหลักยังคงเป็นผู้เช่าพักระยะยาว รวมถึงชาวต่างชาติที่ทำงานอยู่ในกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นเหตุผลที่ทำให้ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 น้อยกว่ากลุ่มธุรกิจโรงแรมที่พึ่งพานักท่องเที่ยวเป็นหลัก”

ผลการศึกษาของเจแอลแอล ระบุว่า โดยทั่วไป จำนวนผู้เช่าพักระยะสั้นและระยะยาวในเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์โดยเฉลี่ยจะมีสัดส่วนอยู่ที่ 25/75 แต่สำหรับในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา ผู้ประกอบการค่อยๆ ปรับสัดส่วนเป็น 40/60 ในขณะที่โรงแรมส่วนใหญ่ไม่มีผู้เช่าห้องพักระยะยาว แต่ขณะนี้ เริ่มมีแบรนด์โรงแรมที่มีการหันมารับลูกค้าระยะยาว เช่น แบงค็อก แมริออทเดอะ สุรวงศ์ และโนโวเทลลิฟวิง สุขุมวิท 34 ที่กำลังจะเปิดในปีนี้

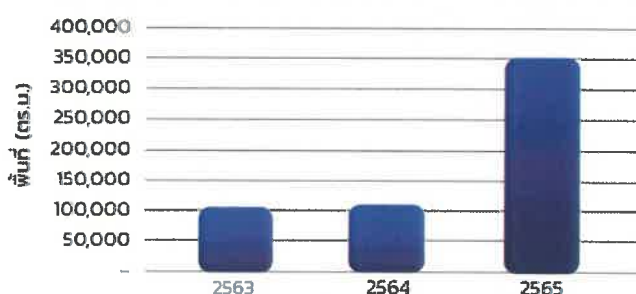
(ที่มา : <https://korkasaesatthakit.wordpress.com>)

● แนวโน้มตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2563

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



พื้นที่ค้าปลีกที่กำลังก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จ ในปีพ.ศ. 2563 - 2565



ที่มา: พีอีซี พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชัน
หมายเหตุ: ปีพ.ศ. 2563 เฉพาะในไตรมาสที่ 2 - 4 เท่านั้น

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

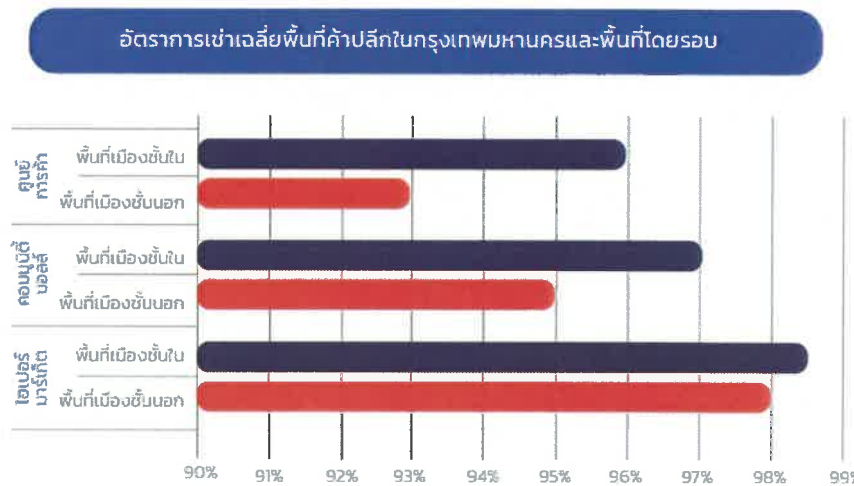
แม้ว่าจะมีอีก 1 แห่ง พื้นที่ประมาณ 4,000 ตารางเมตรเปิดให้บริการด้วยเช่นกัน แต่เป็นพื้นที่ค้าปลีกที่อยู่ในโครงการพื้นที่ค้าปลีกที่เปิดให้บริการมาก่อนหน้านี้แล้วจึงไม่มีผลกระทบต่อตลาดพื้นที่ค้าปลีกโดยรวม พื้นที่ค้าปลีกสะสมในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบ ณ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2563 อยู่ที่ประมาณ 8.43 ล้านตารางเมตร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

พื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบได้รับผลกระทบจากมาตรการของกรุงเทพมหานครและรัฐบาลชัดเจนในเดือนเมษายน และพฤษภาคม ในช่วงไตรมาสที่ 1 อาจจะไม่เห็นผลกระทบไม่มากนัก แต่ปัจจัยที่กระทบต่อตลาดพื้นที่ค้าปลีกก่อนที่จะเกิดเหตุไวรัสระบาด คือ การชะลอตัวของเศรษฐกิจ และการใช้จ่ายลดลงของคนไทย เนื่องจากความกังวลในภาวะเศรษฐกิจของประเทศในระยะยาว

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

การขายของตลาดในพื้นที่ค้าปลีกในอนาคตมีทิศทางที่ยังไม่ชัดเจน เพราะการสั่งซื้อสินค้าออนไลน์ในประเทศไทยยังไม่สามารถแทนที่การเลือกซื้อสินค้าที่ร้านในโครงการพื้นที่ค้าปลีกได้แบบสมบูรณ์แบบเหมือนในต่างประเทศ เพียงแต่เริ่มเห็นการรุกคืบของการสั่งซื้อสินค้าออนไลน์ที่เข้ามาในชีวิตประจำวันของคนในประเทศไทยมากขึ้น โดยเฉพาะคนในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลซึ่งจะเห็นได้ชัดเจนในช่วงปลายเดือนมีนาคม และเดือนเมษายนที่คนส่วนใหญ่ทำงานที่บ้านตามนโยบายรัฐบาลเพื่อลดการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19

อุปสงค์



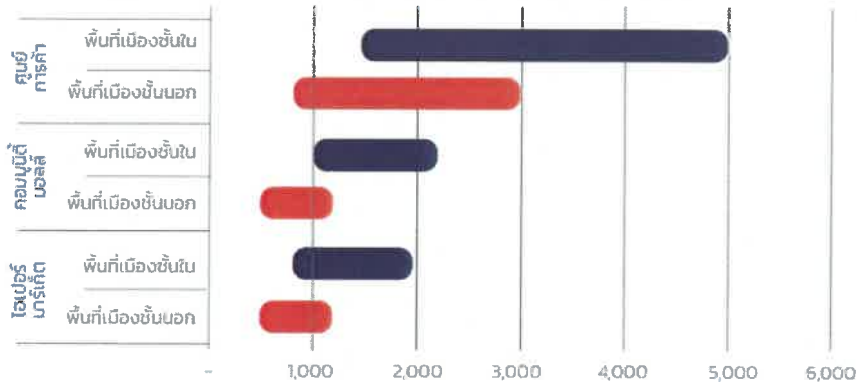
ที่มา: บริษัท พิวโกะ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอมมิวนิตีส์ จำกัด

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

อัตราการเช่าของโครงการพื้นที่ค้าปลีกในช่วงที่เหลือของปีมีความเป็นไปได้ที่จะลดลงเพราะร้านค้าหรือผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากการปิดของโครงการพื้นที่ค้าปลีกในระยะเวลามากกว่า 1 เดือน อาจประสบปัญหาทางการเงิน และธุรกิจหรือร้านค้าบางประเภทจะไม่สามารถกลับมาให้บริการในรูปแบบเดิมได้ทันทีที่อาจจะมีปัญหาในการเช่าพื้นที่ต่อไปในระยะยาว

ค่าเช่า

ค่าเช่าเฉลี่ยพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบ



ที่มา บริษัท พีทีอี พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอมมิวนิตี จำกัด

ค่าเช่าพื้นที่ในโครงการพื้นที่ค้าปลีกแทบไม่เปลี่ยนแปลงเพราะไม่มีโครงการพื้นที่ค้าปลีกใหม่เปิดให้บริการมากมายจนมีผลต่อตลาดโดยรวม อีกทั้งภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวตั้งแต่ปีก่อนหน้านี้ก็ส่งผลให้ค่าเช่าไม่ได้เปลี่ยนแปลงมากนัก คอมมูนิตี้ออลล์บางโครงการที่อยู่ในพื้นที่เมืองรอบนอกมีค่าเช่าที่ไม่สูงมากซึ่งมีบางโครงการที่มีค่าเช่าที่ไม่สูงมากซึ่งมีบางโครงการที่มีค่าเช่าต่ำกว่าค่าเช่าเฉลี่ย เพราะรูปแบบของโครงการและทำเลที่ไม่เอื้อประโยชน์กับร้านค้า อีกทั้งไม่มีร้านค้าชื่อดัง

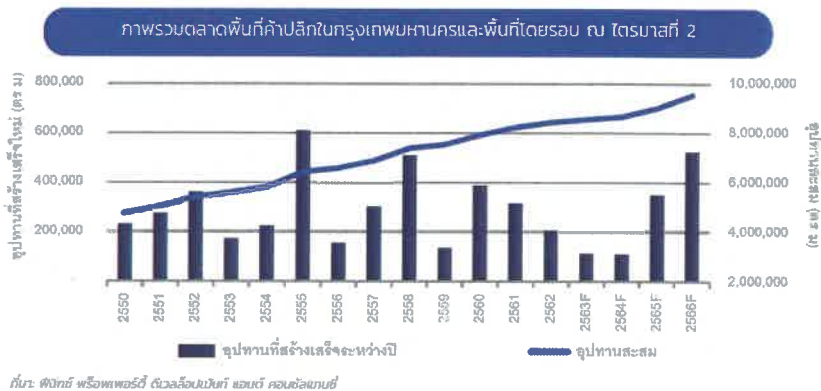
การปิดการให้บริการโครงการพื้นที่ค้าปลีกตามคำสั่งของกรุงเทพมหานครและรัฐบาลสร้างความเดือดร้อนให้กับร้านค้าและผู้เช่าพื้นที่โครงการพื้นที่ค้าปลีกแน่นอน จึงเห็นข่าวว่าผู้เช่าพื้นที่ในโครงการพื้นที่ค้าปลีกขอลดค่าเช่าพื้นที่จากเจ้าของโครงการซึ่งเจ้าของโครงการส่วนใหญ่ยินดีที่จะลดให้ในอัตราเฉลี่ยประมาณ 20 % สำหรับค่าเช่าเดือน เมษายน ส่วนเดือนอื่นๆ นั้นต้องรอดูผลกระทบหลังจากหมดมาตรการล็อกดาวน์แล้ว

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

การประกาศปิดโครงการพื้นที่ค้าปลีกชั่วคราวเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 มีผลกระทบต่อผู้เช่าและเจ้าของโครงการพื้นที่ค้าปลีก

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

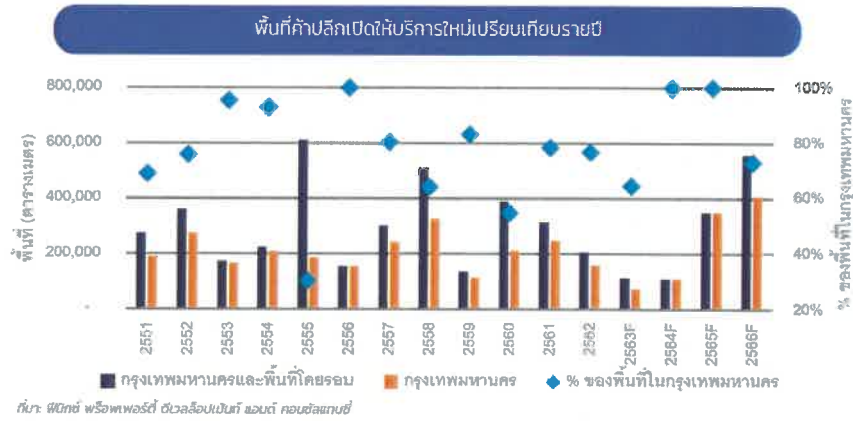
อุปทาน



ดัชนีค้าปลีกในไตรมาสที่ ติดลบ 3 - 7 % แต่ในไตรมาสที่ 2 มีความเป็นไปได้ที่จะติดลบ 20 - 50 % เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา

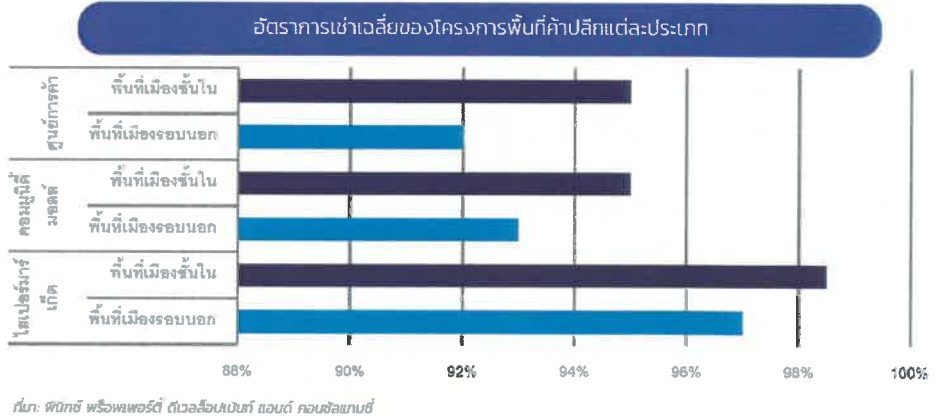
พนักงานร้านค้า ร้านอาหาร และผู้เช่าพื้นที่ในโครงการพื้นที่ค้าปลีกจำนวนมากที่ต้องหยุดงานในช่วงที่มีประกาศปิดโครงการพื้นที่ค้าปลีก ตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบช่วงไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2563 มีพื้นที่ค้าปลีกเปิดให้บริการใหม่ 50,000 ตารางเมตร ดังนั้น ตลอดช่วงครึ่งแรกปี พ.ศ. 2563 มีพื้นที่ค้าปลีกเปิดให้บริการใหม่เพียง 55,000 ตารางเมตร เท่านั้นน้อยที่สุดเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในรอบหลายปีที่ผ่านมาซึ่งมีผลต่อเนื่องมาจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวไม่ได้เป็นผลจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 เนื่องจากช่วง พ.ศ.2563-2564 มีโครงการพื้นที่ค้าปลีกที่มีกำหนดการเปิดให้บริการไม่มากนัก เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้านี้ และโครงการส่วนใหญ่ที่มีกำหนดเปิดให้บริการในช่วงปี พ.ศ.2563-2564 เป็นศูนย์การค้ามากกว่าโครงการพื้นที่ค้าปลีกรูปแบบอื่นๆ พื้นที่ค้าปลีกสะสมในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบอยู่ที่ประมาณ 8,493,200 ตารางเมตร แต่ถ้าพิจารณาเฉพาะพื้นที่กรุงเทพมหานครเท่านั้นจะมีพื้นที่ค้าปลีกรวมประมาณ 6,496,700 ตารางเมตร โครงการพื้นที่ค้าปลีกโดยเฉพาะคอมมูนิตีมอลล์ในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอกอาจจะประสบปัญหาในเรื่องของผู้เช่าที่ไม่สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ในระยะยาว เพราะผลกระทบที่เกิดขึ้นในช่วงไตรมาสที่ 1-2 ที่ผ่านมา โดยคาดว่าจะเริ่มเห็นผลกระทบแบบชัดเจนขึ้น

หลังจากผ่านไตรมาสที่ 2 ไปแล้ว แม้ว่าโครงการพื้นที่ค้าปลีกจะกลับมาเปิดให้บริการได้อีกครึ่งช่วงกลางเดือน พฤษภาคมที่ผ่านมา แต่เป็นการเปิดให้บริการภายใต้ข้อจำกัดซึ่งเป็นอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจ ผู้เช่าบางรายจึงเลือกที่จะปิดกิจการชั่วคราวไปก่อนในช่วงนี้



โครงการพื้นที่ค้าปลีกที่เปิดให้บริการในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบส่วนใหญ่เป็นโครงการที่อยู่ในกรุงเทพมหานครมากกว่าแบบชัดเจน อาจจะมีบางปีที่มีโครงการพื้นที่ค้าปลีกขนาดใหญ่เปิดให้บริการในพื้นที่รอบกรุงเทพมหานคร แต่ส่วนใหญ่แล้วพื้นที่ค้าปลีกที่เปิดให้บริการจะอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ มากกว่าพื้นที่รอบๆ ในจังหวัดปริมณฑล แต่โครงการพื้นที่ค้าปลีกขนาดใหญ่ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาจะอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอกหรือในจังหวัดปริมณฑล เนื่องจากราคาที่ดินที่ยังไม่สูงเกินไปสามารถพัฒนาโครงการพื้นที่ค้าปลีกได้

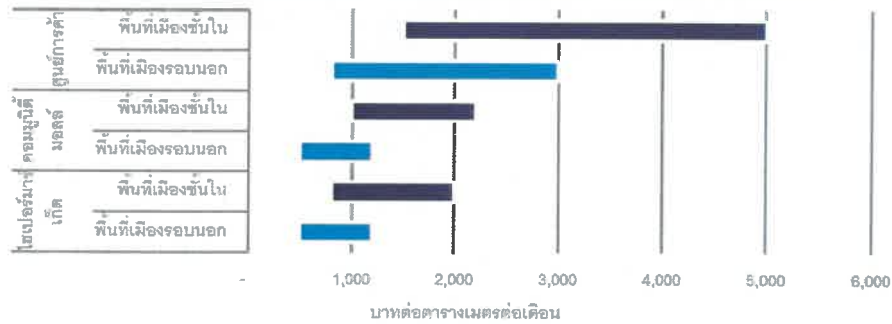
อุปสงค์



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

ค่าเช่า

ค่าเช่าเฉลี่ยพื้นที่ค้าปลีกแต่ละประเภท



ที่มา: พีทีที หรือพีเพอร์ตี ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซิลแลนซี

ค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการพื้นที่ค้าปลีกแต่ละประเภทจะแตกต่างกันรวมไปถึงทำเลที่ตั้งของโครงการก็ส่งผลต่อค่าเช่าด้วยเช่นกัน คอมมูนิตี้มอลล์ในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอกหรือในจังหวัดบริมณฑลไม่สามารถเรียกค่าเช่าพื้นที่ที่สูงเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการที่อยู่ในพื้นที่ใกล้กับเมืองชั้นในมากกว่า โครงการพื้นที่ค้าปลีกเกือบทั้งหมดจำเป็นต้องลดค่าเช่าหรือยกเว้นค่าเช่าให้กับผู้เช่าในช่วงที่โครงการปิดการให้บริการตามคำสั่งของหน่วยงานราชการรวมถึงช่วงเวลาหลังจากที่โครงการพื้นที่ค้าปลีกกลับมาเปิดให้บริการแบบเต็มรูปแบบแล้ว เนื่องจากการใช้บริการภายใต้เงื่อนไข Social Distancing ในโครงการพื้นที่ค้าปลีกมีผลให้บริการของผู้เช่าหลายรายยังไม่สะดวกแบบก่อนหน้า โดยเฉพาะร้านอาหารจึงมีผลให้รายได้ของพวกเขาตกลงเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงก่อนวิกฤตไวรัส

สรุปภาพรวมและแนวโน้มในอนาคต

- โครงการพื้นที่ค้าปลีกยังคงไม่ฟื้นตัวหรือกลับสู่ภาวะปกติ
- ตลาดพื้นที่ค้าปลีกยังได้รับผลกระทบต่อเนื่องต่อไปจนกว่าจะไม่ต้องคำนึงถึงเรื่องการเดินทางทางสังคม
- โครงการพื้นที่ค้าปลีกในพื้นที่ใจกลางเมืองย่านที่มีกลุ่มลูกค้าส่วนหนึ่งเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติยังคงไม่ฟื้นตัวจนกว่าจะเปิดให้ชาวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทยได้อิสระ
- ผู้เช่าหลายรายจำเป็นต้องปิดกิจการทั้งแบบชั่วคราวและถาวรในช่วง 2 เดือนที่ผ่านมา
- ค่าเช่าและอัตราการค้าคงอยู่ในอัตราคงที่และมีแนวโน้มที่จะลดลงในไตรมาสที่ 3-4 ของปีนี้
- ศูนย์การค้าจะยังคงเป็นรูปแบบของโครงการพื้นที่ค้าปลีกที่มีการขยายตัวต่อเนื่องในอนาคต
- ผู้เช่าที่มีช่องทางการขายสินค้าออนไลน์จะเริ่มลดการเช่าพื้นที่ค้าปลีก
- ร้านค้าในโครงการพื้นที่ค้าปลีกในอนาคตอาจจะเป็นแค่ที่จัดแสดงสินค้าเท่านั้น ดังนั้น ขนาดพื้นที่จะไม่ใหญ่มาก
- พื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนในอาคารสำนักงานยังคงขยายตัวต่อเนื่องในอนาคตเพียงแต่มีขนาดพื้นที่ไม่ใหญ่มาก

(ที่มา: บริษัท พีทีที หรือพีเพอร์ตี ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซิลแลนซี จำกัด)

• ตารางแสดงการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินในส่วนของห้องพัก

TABLE OF WEIGHTED QUALITY SCORE					
รายการ	(หน่วย)	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ		
			ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8
ขนาดพื้นที่ห้อง	(ตารางเมตร)	42-120	45-110	70.0	55-70
ราคาเสนอเช่า	(บาท/ห้อง/เดือน)	-	53,995	61,125	58,650
อัตราที่ต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(เปอร์เซ็นต์)	-	10%	10%	10%
ราคาให้เช่าไปแล้ว	(บาท/ห้อง/เดือน)	-	-	-	-
วันที่มีการให้เช่า	(ว/ด/ป)	-	-	-	-
ปรับปรุงด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ราคาเช่าหลังการปรับปรุงระยะเวลา	(บาท/ห้อง/เดือน)	-	-	-	-
ราคาค่าเช่าก่อนปรับปรุงจากตาราง WQS	(บาท/ห้อง/เดือน)	-	48,596	55,013	52,785
ปัจจัยการพิจารณามูลค่า	น้ำหนัก	ทรัพย์สินที่ทำ	ข้อมูลเปรียบเทียบ		
	ปัจจัย	ประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8
ทำเลที่ตั้ง	15%	6	9	8	7
สภาพแวดล้อม	10%	6	7	7	6
ลักษณะ/รูปแบบอาคาร/โครงการ	10%	4	8	6	6
ลักษณะห้อง/รูปแบบห้อง	10%	4	7	7	7
สิ่งอำนวยความสะดวก	20%	4	9	7	7
สภาพอาคาร	15%	6	8	7	7
การตกแต่ง	10%	8	8	8	8
การดูแลบำรุงรักษา	10%	8	8	8	8
ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก	100%	560	815	725	700
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	(อัตรา)	560	815	725	700
อัตราส่วนบวก/ลบเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	-31.29%	-22.76%	-20.00%
ราคาหลังการปรับแก้ปัจจัยจากตาราง WQS	(บาท/ห้อง/เดือน)		33,391	42,492	42,228
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)		27.23%	35.27%	37.50%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ห้อง/เดือน)	39,915	9,093	14,986	15,836
มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ	ประมาณ	40,000	(บาท/ห้อง/เดือน)		

• ตารางแสดงการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินในส่วนพื้นที่ร้านค้าปลีก

TABLE OF WEIGHTED QUALITY SCORE					
รายการ	(หน่วย)	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ		
			ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 12	ข้อมูลที่ 15
ขนาดพื้นที่ห้อง	(ตารางเมตร)	484.89	22.50	20.00	14.0
ราคาเสนอเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,333	1,000	2,142
อัตราที่ต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(เปอร์เซ็นต์)	-	0%	0%	0%
ราคาให้เช่าไปแล้ว	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-
วันที่มีการให้เช่า	(ว/ด/ป)	-	-	-	-
ปรับปรุงด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ราคาเช่าหลังการปรับปรุงระยะเวลา	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-
ราคาค่าเช่าก่อนปรับปรุงจากตาราง WQS	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,333	1,000	2,142
ปัจจัยการพิจารณามูลค่า	น้ำหนักปัจจัย	ทรัพย์สินที่ทำประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบ		
			ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 12	ข้อมูลที่ 15
ทำเลที่ตั้ง	20%	4	7	5	8
สภาพแวดล้อม	15%	5	8	8	8
ลักษณะ/รูปแบบอาคาร/โครงการ	15%	4	8	8	8
ลักษณะห้อง/รูปแบบห้อง	15%	4	6	6	6
สิ่งอำนวยความสะดวก	15%	4	7	7	7
สภาพอาคาร	5%	6	6	6	6
การตกแต่ง	15%	4	6	6	6
ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก	100%	425	695	655	715
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	(อัตรา)	425	695	655	715
อัตราส่วนบวก/ลบเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	-38.85%	-35.11%	-40.56%
ราคาหลังการปรับแก้ปัจจัยจากตาราง WQS	(บาท/ตารางเมตร)		815	649	1,273
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)		32.91%	35.44%	31.65%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางเมตร)	901	268	230	403
มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ เฉลี่ย	ประมาณ	900	(บาท/ตารางเมตร)		

• ตารางแสดงการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินในส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรม

TABLE OF WEIGHTED QUALITY SCORE					
รายการ	(หน่วย)	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ		
			ข้อมูลที่ 23	ข้อมูลที่ 25	ข้อมูลที่ 26
ขนาดพื้นที่ห้อง	(ตารางเมตร)	487.43	104.00	127.00	91.0
ราคาเสนอเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,000	629	330
อัตราที่ต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(เปอร์เซ็นต์)	-	0%	0%	0%
ราคาให้เข้าไปแล้ว	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-
วันที่มีการให้เช่า	(ว/ด/ป)	-	-	-	-
ปรับปรุงจัดด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ราคาเช่าหลังการปรับปรุงจัดระยะเวลา	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-
ราคาค่าเช่าก่อนปรับปรุงจัดจากตาราง WQS	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,000	629	330
ปัจจัยการพิจารณามูลค่า	น้ำหนัก	ทรัพย์สินที่ทำ	ข้อมูลเปรียบเทียบ		
	ปัจจัย	ประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ 23	ข้อมูลที่ 25	ข้อมูลที่ 26
ทำเลที่ตั้ง	20%	3	9	8	3
สภาพแวดล้อม	15%	5	8	8	3
ลักษณะ/รูปแบบอาคาร/โครงการ	10%	3	8	6	3
ลักษณะห้อง/รูปแบบห้อง	10%	3	8	8	3
สิ่งอำนวยความสะดวก	10%	3	8	7	3
สภาพอาคาร	10%	5	8	8	5
พื้นที่ใช้สอย	15%	4	7	7	7
การตกแต่ง	15%	2	7	8	4
ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก	105%	365	830	795	410
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	(อัตรา)	365	830	795	410
อัตราส่วนบวก/ลบเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	-56.02%	-54.09%	-10.98%
ราคาหลังการปรับแก้ปัจจัยจากตาราง WQS	(บาท/ตารางเมตร)		440	289	294
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)		25.27%	27.13%	47.61%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางเมตร)	329	111	78	140
มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ เฉลี่ย	ประมาณ	330	(บาท/ตารางเมตร)		

• การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด(Discounted Cash Flow)

1. สมมติฐานประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด

- 1.1. บริษัทฯ ใช้วิธีประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นการประเมินทรัพย์สิน โดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน โดยทำการประมาณการรายได้ จากการดำเนินงานกิจการโรงแรม หักด้วยค่าใช้จ่ายของการดำเนินการทั้งหมดที่เกี่ยวข้องของผลรวมของรายได้สุทธิในแต่ละปี คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วเมื่อรวมกับมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งได้จากรายได้ปีสุดท้ายคูณด้วยอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันจะเป็นมูลค่ารวมของโรงแรมปัจจุบันของทรัพย์สิน
- 1.2. สภาพทรัพย์สินปัจจุบัน เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ 7 ชั้น มีชั้นใต้ดิน ซึ่งปัจจุบันเปิดดำเนินการมาประมาณ 27 ปี โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินมีสภาพพร้อมใช้ดำเนินการอย่างต่อเนื่อง และทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินตั้งอยู่ ซอยพิพัฒนา 2 ถนนนาภิบาลสาทรนครินทร์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร สภาพบริเวณโดยรอบทรัพย์สินตั้งอยู่ในย่านธุรกิจและสถานที่ท่องเที่ยว
- 1.3. บริษัทฯ จะทำการประมาณการรายได้มีการวิเคราะห์ถึงปัจจัยประกอบต่างๆ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อราคาค่าดำเนินงานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ อันได้แก่ การวิเคราะห์สภาพรวมเศรษฐกิจ ปริมาณนักท่องเที่ยว ปัจจัยทางด้าน อุปสงค์ อุปทาน สถานการณ์การแข่งขัน การคาดการณ์แนวโน้ม และอัตราการเจริญเติบโตในอนาคต การวิเคราะห์ถึงผลของการดำเนินการของทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อราคาค่าดำเนินงานของทรัพย์สิน ทั้งนี้บริษัทฯ ได้รับเอกสารในการอ้างอิงจากผู้ว่าจ้างแค่บางส่วน รายละเอียดได้จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและทำการเปรียบเทียบข้อมูลตลาดเป็นหลักในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน รวมถึงบริษัทฯ ได้รับข้อมูลการเช่าของโรงแรมเอง ประกอบกับได้สำรวจรายละเอียดของทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า โดยมีรายละเอียดดังนี้
 อาคารศรีทิพย์ 2 – Glow Studio
 ณ วันสำรวจ แบ่งเป็นห้องพัก ชั้นที่ 2-7 จำนวนรวม 72 ห้อง
 ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลที่ได้จากการสอบถาม จำนวนห้องพักที่มีการขายอยู่จริง และพิจารณาภายใต้เงื่อนไขว่า

2. สมมติฐานประกอบการประเมินมูลค่า โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด

1) การประมาณการรายได้

1.1 การประมาณการรายได้ห้องพัก (Average Room Rate)

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการรายได้ห้องพัก ซึ่งมีทั้งหมดจำนวน 72 ห้อง โดยใช้วิธีเปรียบเทียบจากราคาค่าเช่าทั่วไป ของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่มีลักษณะและองค์ประกอบต่างๆที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยพิจารณาห้องพักในแต่ละแบบ ประมาณการปรับลดราคาขายต่อเดือนใช้ในการเปรียบเทียบ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ขนาดพื้นที่ใช้สอย การตกแต่ง และสภาพอาคาร เป็นสำคัญ เมื่อพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆที่มีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่า และพิจารณาปรับเพิ่ม-ลดตามปัจจัยที่เหมาะสมแล้ว มีความเห็นว่าค่าเช่าของทรัพย์สินที่ประเมิน มีมูลค่าตลาดการเช่าที่เหมาะสม โดยการวิเคราะห์หามูลค่าตลาดค่าเช่า โดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score)

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

ข้อมูลรายละเอียดต่างๆ ผู้ประเมินตั้งสมมติฐานตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และจากการสำรวจทรัพย์สินเป็นหลัก จากผลกระทบโรคระบาดพบว่าช่วง มี.ค.-ก.ย. 63 รัฐบาลประกาศภาวะฉุกเฉินทำให้มีผลกระทบนักท่องเที่ยวหายไป ทำให้ค่าเช่ามีการปรับลดลงและอัตราเข้าพักจากการประมาณการทั้งปีมีเพียง 10% และคาดการณ์สถานการณ์ปรับตัวดีขึ้นในปีถัดไปคาดว่าอัตราเข้าพักทั้งปีประมาณ 30% ก่อนกลับสู่ภาวะปกติในปีถัดไป

1.2 การประมาณการรายได้พื้นที่พาณิชย์กรรม

พื้นที่ให้เช่าโดยประมาณ (บิตเศษ)	845.00	ตารางเมตร	
- พื้นที่ชั้นใต้ดินให้เช่าร้านค้า จำนวน 69 ร้านค้า มีพื้นที่เช่าสุทธิ	357.46	ตารางเมตร	
เฉลี่ยค่าเช่าพื้นที่ในอัตรา	<u>900.00</u>	บาท/ตร.ม./เดือน	สำหรับปีที่ 1 และ 2
เฉลี่ยค่าเช่าพื้นที่ในอัตรา	<u>2,200.00</u>	บาท/ตร.ม./เดือน	สำหรับปีที่ 3
- พื้นที่ชั้น 1 ซุปเปอร์มาร์เก็ต (Villa Market) มีพื้นที่เช่าสุทธิ	487.43	ตารางเมตร	
เฉลี่ยค่าเช่าพื้นที่ในอัตรา	330.00	บาท/ตร.ม./เดือน	สำหรับปีที่ 1

หมายเหตุ : พื้นที่พาณิชย์กรรมอ้างอิงจากหนังสือชี้ชวนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดินดี (หน้า 7)
 : ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม ในปีที่ 1 และ 2 เป็นค่าเช่า ในสถานการณ์การระบาดของไวรัสโควิด -19 ซึ่งมีการคาดการณ์ว่ามีผลกระทบประมาณ 2 ปี และ ปีที่ 3 เช่าสู่สภาวะปกติ ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรมในปีที่ 3 เป็นค่าเช่าตลาดก่อนการระบาดของไวรัสโควิด -19 ข้อมูลค่าเช่าอ้างอิงจากรายงานประเมินเดิมที่ประเมินให้กับ กองทุนฯ ตามรายงานเลขที่ GAV-OTR-6208-0109

1.3 การพิจารณาอัตราค่าเช่า

บริษัทฯ พิจารณาโดยการเปรียบเทียบกับอัตราค่าเช่าตลาดบริเวณใกล้เคียง

1.4 การพิจารณาการปรับอัตราค่าเช่าห้องพัก

บริษัทฯ พิจารณาปรับอัตราค่าเช่าห้องพัก ปรับเพิ่มขึ้นทุก 3 ปี ครั้งละ	5%	เริ่มปรับขึ้นในปีที่ 6
บริษัทฯ พิจารณาปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม ปรับเพิ่มทุก 3 ปี ครั้งละ	10%	เริ่มปรับขึ้นในปีที่ 6

1.5 การพิจารณาอัตราการเข้าใช้พื้นที่ห้องพัก (Occupancy Rate)

บริษัทฯ พิจารณาจากอัตราการเข้าพักให้เช่า ในบริเวณใกล้เคียงประกอบกับทำเลที่ตั้ง สภาพทางการตลาดในพื้นที่ คู่แข่งขัน กลุ่มลูกค้า และการจัดการของห้องพักประเภทเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์สำหรับให้เช่ารายเดือน ควรมีอัตราการเข้าใช้บริการที่เหมาะสมดังนี้

ปีที่ 1	อัตราการเข้าพัก	20%
ปีที่ 2	อัตราการเข้าพัก	30%
ปีที่ 3 - 5	อัตราการเข้าพัก	65%
ปีที่ 6 - 8	อัตราการเข้าพัก	70%
ปีที่ 9 ถึงปีที่สิ้นสุดประมาณการ	อัตราการเข้าพัก	75%

1.6 การพิจารณาอัตราการเข้าใช้พื้นที่ส่วนพาณิชย์กรรม (Occupancy Rate)

พื้นที่ชั้นใต้ดินให้เช่าร้านค้า จำนวน 69 ร้านค้า

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

1.7 การพิจารณารายได้อื่น ๆ (เช่น ค่าซักกรีต อื่น ๆ)

บริษัทฯ พิจารณาที่อัตรา 1% ของรายได้ค่าเช่าห้องพัก

2) การประมาณการค่าใช้จ่าย

2.1 ค่าใช้จ่ายทางตรง

ต้นทุนค่าวัสดุสิ้นเปลืองห้องพัก บริษัทฯ พิจารณาที่	15%	ของรายรับห้องพัก
ต้นทุนรายได้อื่น ๆ บริษัทฯ พิจารณาที่	80%	ของรายได้ของรายได้อื่น ๆ

2.2 ค่าบริหารจัดการ ประมาณ 10% ของรายได้รวม

ตามเกณฑ์การประกอบกิจการของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ทั่วไป จะมีสัดส่วนของเงินและค่าจ้าง ประมาณ 15-20% ของรายได้ ทั้งนี้จะ สำหรับอาคาร "โกดัง สตูดิโอ" ทางบริษัทฯ พิจารณาให้ที่ 10% ของรายได้ เป็นฐานรายได้ดังกล่าวในปีที่ 1-3 เนื่องจากปัจจุบันอยู่ในสถานการณ์การระบาดของโควิด-19 ซึ่งมีการคาดการณ์ว่ามีผลกระทบประมาณ 2 ปี และ ปีที่ 3 เข้าสู่ภาวะปกติ หลังจากนั้นปรับเพิ่มจากรูปร่างปีที่ 3 ทุก ๆ ปีในอัตราที่ 3%

2.3 ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย	ประมาณ	5%	ของรายได้รวม
2.4 ค่าซ่อมบำรุง	ประมาณ	2%	ของรายได้รวม
2.5 ค่าพลังงาน (ไฟฟ้าและสาธารณูปโภค)	ประมาณ	5%	ของรายได้รวม
2.6 เงินสำรองสำหรับปรับปรุงครั้งใหญ่	ประมาณ	2%	ของรายได้รวม

2.7 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พิจารณาจากอัตราการเก็บภาษี (ภาระภาษี = (มูลค่าที่ดิน+มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) x อัตราภาษี) ทั้งนี้กำหนดให้ มูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ (ต่อตารางวา) x ขนาดพื้นที่ดิน ส่วนมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = (ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง (ต่อตารางเมตร) x ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง) - ค่าเสื่อมราคา (ซึ่งมีการกำหนดให้แทนภาษีโรงเรือน โดยมีเป็นพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2563 ดังนั้นบริษัทฯ จึงได้ประมาณการค่าใช้จ่ายส่วนนี้แทนภาษีโรงเรือน)

***ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ ประมาณการจากรายละเอียดของกรมธนารักษ์เป็นเกณฑ์ในการอ้างอิง โดยใช้ในลักษณะคงที่ จากตัวบทกฎหมาย

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

2.8 ค่าเบี่ยงประกันภัย

พิจารณากำหนดที่ 117,527 บาท/ปี คงที่จนถึงสิ้นสุดปีที่ประมาณการ โดยอ้างอิงจากเอกสารกรมธรรม์

3) การวิเคราะห์อัตราคิดลด (Discount Rate)

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

4) อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)

บริษัทฯ พิจารณากำหนดอัตราผลตอบแทน โดยพิจารณาจาก อัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับภาคอุตสาหกรรมโรงแรมจะอยู่ที่เกณฑ์เฉลี่ย ประมาณ 5% - 8% ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับระดับเกรดของโรงแรม ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุน สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ที่อัตราประมาณ 8%

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

4. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินส่วนที่ 2 โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

พื้นที่พาณิชย์กรรม - ระยะเวลาเช่าคงเหลือ ประมาณ 23 ปี

1. รายละเอียดของทรัพย์สิน

- 1.1. บริษัทฯ ใช้วิธีประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ แบบคิดลดกลับกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นการประเมินทรัพย์สิน โดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน โดยทำการประมาณการรายได้ จากการดำเนินกิจการพื้นที่ให้เช่าเพื่อพาณิชย์กรรม หักด้วยค่าใช้จ่ายของการดำเนินการทั้งหมดที่เกี่ยวข้องผลรวมของรายได้สุทธิในแต่ละปี คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้ว
- 1.2. สภาพทรัพย์สินปัจจุบัน เป็นห้องชุดพาณิชย์กรรมแบ่งพื้นที่ให้เช่า โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินมีสภาพพร้อมใช้ดำเนินการอย่างต่อเนื่อง และทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินตั้งอยู่ ซอยนารายิตวาสราชนครินทร์ 3 (ซอยพิพัฒนา 2) ถนนนารายิตวาสราชนครินทร์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร สภาพบริเวณโดยรอบทรัพย์สินตั้งอยู่ในย่านธุรกิจและสถานที่ท่องเที่ยว
- 1.3. ในการตั้งสมมติฐานการพัฒนาดังนี้ เป็นความคิดเห็นของผู้ประเมิน ได้พิจารณาตามปัจจัยและข้อมูลที่ได้รับ-ค้นหาตามกำหนดระยะเวลาที่จำกัด ทั้งนี้บริษัทฯ ได้รับเอกสารในการอ้างอิงจากผู้ว่าจ้างและบางส่วน รายละเอียดได้จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและทำการเปรียบเทียบข้อมูลและเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นหลักในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน

2. สมมติฐานประกอบการประเมินมูลค่า

- | | | | |
|-----|---|--------|-----------|
| 2.1 | พื้นที่ตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ประมาณ | 978.86 | ตารางเมตร |
| | พื้นที่ให้เช่า ประมาณ | 638.26 | ตารางเมตร |
- หมายเหตุ ข้อมูลพื้นที่เช่าสุทธิ อ้างอิงข้อมูลจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต
- 2.2 ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 23 ปี 2 เดือน เริ่มนับตั้งแต่วันที่ 21 สิงหาคม 2563
 - 2.3 บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการรายได้พื้นที่พาณิชย์กรรมเฉลี่ยปัจจุบัน โดยใช้วิธีเปรียบเทียบจากราคาเสนอเช่าทั่วไป ที่มีลักษณะและองค์ประกอบต่างๆที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีราคาเช่าอยู่ที่ประมาณ 625 - 5,453 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ประกอบกับพิจารณาอ้างอิงจากผลการดำเนินกิจการของทรัพย์สินเอง

บริษัทฯ กำหนดราคาเช่าเฉลี่ยสุทธิไว้ที่เฉลี่ยประมาณ	2,800	บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับปีที่ 3
บริษัทฯ กำหนดราคาเช่าเฉลี่ยสุทธิไว้ที่เฉลี่ยประมาณ	1,120	บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับปีที่เริ่มต้น ถึงปีที่ 2

หมายเหตุ : เนื่องด้วยสถานการณ์ปัจจุบันมีการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด -19 มีผลกระทบต่อเศรษฐกิจ ทำให้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกมีการปรับค่าเช่าลง รวมถึง อัตราผู้เช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) มีจำนวนน้อยลง ในสถานการณ์การระบาดของไวรัสโควิด -19 ซึ่งมีการคาดการณ์ว่ามีผลกระทบประมาณ 2 ปี และ ปีที่ 3 ค่าเช่าสภาพปกติ โดยค่าเช่าปีที่เริ่มต้น ถึง ปีที่ 2 พิจารณาที่ 40% ของค่าเช่าตลาดในปีที่ 3 โดยค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกในปีที่ 3 เป็นค่าเช่าตลาดก่อนการระบาดของไวรัสโควิด -19 ข้อมูลค่าเช่าอ้างอิงจากรายงานประเมินเดิมที่ประเมินให้กับ กองทุนฯ ตามรายงานเลขที่ GAV-OTR-6208-0109
 - 2.4 อัตราเพิ่มของค่าเช่าพื้นที่ ทางบริษัทฯ พิจารณาจากพื้นที่เช่าอื่นๆที่มีลักษณะ และองค์ประกอบต่างๆที่ใกล้เคียงทรัพย์สิน และอ้างอิงจากการสอบถามจากสัดส่วนการปรับเพิ่มในอดีตของตัวทรัพย์สินเองประกอบ

บริษัทฯ พิจารณาปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม ทุก 3 ปี ครั้งละ	10%
--	-----
 - 2.5 ค่าบริหารส่วนกลาง ได้แก่ ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่ารักษาความปลอดภัย ค่ารักษาความสะอาด ค่าประกันภัย

บริษัทฯ ประมาณการค่าบริหารส่วนกลางที่	150	บาท/ตารางเมตร/เดือน	ปรับเพิ่มขึ้นทุก ๆ ปีที่	3%
---------------------------------------	-----	---------------------	--------------------------	----
 - 2.6 ค่าบริหารจัดการ ประมาณ
 8% | ของรายได้รวม | ปรับเพิ่มขึ้นทุก ๆ ปีที่ | 3% |
 - 2.7 ค่าซ่อมแซม ประมาณ
 3% | ของรายได้รวม | | |
 - 2.8 ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย ประมาณ
 1% | ของรายได้รวมเพื่อการโฆษณา และประชาสัมพันธ์ | | |

2.9 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

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

****ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯประมาณการจากรายละเอียดของกรรมสิทธิ์เป็นเกณฑ์ในการอ้างอิง โดยใช้ใน

การคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เนื้อที่ห้องชุด (ตร.ม.)	ราคาประเมินราชการห้องชุด	รวมราคาประเมิน	
979.86	20,000	19,597,200	บาท
ฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทพาณิชย์กรรม			
0-50 ล้านบาท พิจารณาที่	0.3%	58,792	บาท
มูลค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		58,792	บาท

2.10 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประมาณ 0.5% ของรายได้รวม

3. การวิเคราะห์อัตราคิดลด (Discount Rate)

บริษัทฯ พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่มั่นคง (Return on Risk Free Rate) โดยเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล อยู่ที่ 2.02 % ร่วมกับปัจจัยความเสี่ยงในการลงทุน (Return on Risk Premium) จะขึ้นอยู่กับลักษณะของทรัพย์สินความสามารถในการสร้างรายได้ และปัจจัยอื่นๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อ ซึ่งประกอบกิจการพื้นที่พาณิชย์กรรมจะอยู่ระหว่าง 7% - 11% ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าครั้งนี้จะอยู่ในช่วง 9.02% - 13.02% สำหรับในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ พิจารณาใช้ที่ 11% เพื่อให้สอดคล้องกับต้นทุนทางการเงินหรือผลตอบแทนที่จะได้รับในทางอื่น

ตารางคำนวณมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตลาดและค่าเช่าตามอายุสัญญาเช่า

เริ่มต้น	สิ้นสุด	ปีที่	ค่าเช่าตลาด	อัตราค่าเช่า	ส่วนกลาง	Admin. & Salary	Marketing	Maintenance	ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	Others	ค่าเช่าตามสัญญา	ผลต่างอัตราค่าเช่า	Discount Rate	มูลค่าปัจจุบันของสิทธิการเช่า (บาท)
			Market Rent	Occupancy Rate	Common Area	Admin. & Salary	Marketing	Maintenance	Taxes on land and buildings	Others	Contract Rent	Profit Rent	Discount Rate	มูลค่าปัจจุบันของสิทธิการเช่า (บาท)
			10.00%	85.00%	3.00%	8.00%	1.00%	3.00%		0.50%			11.0%	
21/8/2563	28/8/2563	0.02	164,514	139,837	22,033	13,161	1,645	4,935	161	823	-	97,078.28	0.9980	96,884
29/8/2563	26/8/2564	1.02	8,578,214	7,291,482	1,183,334	706,845	85,782	257,346	58,792	42,891	-	4,956,492.09	0.8991	4,456,380
29/8/2564	28/8/2565	2.02	8,578,214	7,291,482	1,218,834	728,050	85,782	257,346	58,792	42,891	-	4,889,786.72	0.8100	3,968,826
29/8/2565	28/8/2566	3.02	21,445,536	18,228,706	1,255,399	749,892	214,455	643,366	58,792	107,228	-	15,199,574.08	0.7297	11,091,576
29/8/2566	28/8/2567	4.02	21,445,536	18,228,706	1,299,061	772,988	214,455	643,366	58,792	107,228	-	15,139,415.35	0.6574	9,952,862
29/8/2567	28/8/2568	5.02	21,445,536	18,228,706	1,331,853	795,560	214,455	643,366	58,792	107,228	-	15,077,451.87	0.5923	8,929,844
29/8/2568	28/8/2569	6.02	23,590,090	20,051,576	1,371,808	819,427	235,901	707,703	58,792	117,950	-	16,739,995.13	0.5336	8,931,990
29/8/2569	28/8/2570	7.02	23,590,090	20,051,576	1,412,963	844,010	235,901	707,703	58,792	117,950	-	16,674,258.06	0.4807	8,015,239
29/8/2570	28/8/2571	8.02	23,590,090	20,051,576	1,455,352	869,330	235,901	707,703	58,792	117,950	-	16,606,548.89	0.4331	7,191,614
29/8/2571	28/8/2572	9.02	25,949,099	22,056,734	1,499,012	895,410	259,491	778,473	58,792	129,745	-	18,435,810.65	0.3901	7,192,605
29/8/2572	28/8/2573	10.02	25,949,099	22,056,734	1,543,983	922,272	259,491	778,473	58,792	129,745	-	18,363,977.99	0.3515	6,454,577
29/8/2573	28/8/2574	11.02	25,949,099	22,056,734	1,590,302	949,940	259,491	778,473	58,792	129,745	-	18,289,990.35	0.3166	5,791,506
29/8/2574	28/8/2575	12.02	28,544,008	24,262,407	1,638,011	978,439	285,440	856,320	58,792	142,720	-	20,302,885.51	0.2853	5,791,733
29/8/2575	28/8/2576	13.02	28,544,008	24,262,407	1,687,151	1,007,792	285,440	856,320	58,792	142,720	-	20,224,182.02	0.2570	5,197,605
29/8/2576	28/8/2577	14.02	28,544,008	24,262,407	1,737,766	1,038,026	285,440	856,320	58,792	142,720	-	20,143,343.73	0.2315	4,663,808
29/8/2577	28/8/2578	15.02	31,398,409	26,688,648	1,789,899	1,069,166	313,984	941,952	58,792	156,992	-	22,357,862.66	0.2086	4,663,547
29/8/2578	28/8/2579	16.02	31,398,409	26,688,648	1,843,596	1,101,241	313,984	941,952	58,792	156,992	-	22,272,090.70	0.1879	4,185,276
29/8/2579	28/8/2580	17.02	31,398,409	26,688,648	1,898,904	1,134,279	313,984	941,952	58,792	156,992	-	22,183,745.59	0.1693	3,755,563
29/8/2580	28/8/2581	18.02	34,538,250	29,357,513	1,955,871	1,168,307	345,383	1,036,148	58,792	172,691	-	24,620,322.07	0.1525	3,755,008
29/8/2581	28/8/2582	19.02	34,538,250	29,357,513	2,014,547	1,203,356	345,383	1,036,148	58,792	172,691	-	24,526,696.74	0.1374	3,370,012
29/8/2582	28/8/2583	20.02	34,538,250	29,357,513	2,074,963	1,239,457	345,383	1,036,148	58,792	172,691	-	24,430,059.64	0.1238	3,024,097
29/8/2583	28/8/2584	21.02	37,992,075	32,293,264	2,137,233	1,276,640	379,921	1,139,762	58,792	189,960	-	27,110,965.58	0.1115	3,023,382
29/8/2584	28/8/2585	22.02	37,992,075	32,293,264	2,201,350	1,314,940	379,921	1,139,762	58,792	189,960	-	27,008,538.38	0.1005	2,713,478
29/8/2585	28/8/2586	23.02	37,992,075	32,293,264	2,267,390	1,354,388	379,921	1,139,762	58,792	189,960	-	26,903,050.69	0.0905	2,435,027
														128,652,440
														129,000,000

ผลสรุป

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

ทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	
	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน	วิธีพิจารณาจากรายได้
ทรัพย์สินส่วนที่ 1 (กรรมสิทธิ์สมบูรณ์) ส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	220,000,000	250,000,000
ทรัพย์สินส่วนที่ 2 (สิทธิการเช่า) ห้องชุด เลขที่ 425 , 425/1-4	-	129,000,000
รวมมูลค่าทั้ง 2 ส่วน	220,000,000	379,000,000

ภาคผนวก ข.

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนด "มูลค่าตลาด"

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

หลักเกณฑ์การประเมิน "ที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด"

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางประเภท ที่มีลักษณะเฉพาะที่มีการซื้อขายน้อย หรือไม่มีการซื้อขายเลย หรือมีข้อมูลตลาดไม่เพียงพอ ที่จะใช้การเปรียบเทียบเพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

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

สำหรับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการใช้เป็นสากลมี 3 วิธีการ ซึ่งในที่นี้จะกล่าวโดยสังเขปเช่นกัน ดังนี้

วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)

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

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

วิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach)

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

วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)

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

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

โดยการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการวิเคราะห์จากรายได้นี้ มีวิธีการย่อย 2 วิธี คือ วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization) และวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยการใช้ขึ้นอยู่กับสมมติฐานของรายได้ในอนาคต ถ้าทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงน้อยหรือแทบไม่เปลี่ยนแปลงเลยจะใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง แต่ถ้าคาดว่าในอนาคตรายได้ของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นๆ ลงๆ ตามภาวะตลาด ก็จะใช้วิธีการวิเคราะห์กระแสเงินสด การใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง เนื่องจากการใช้รายได้สุทธิเพียงปีเดียว ดังนั้นการใช้วิธีการนี้ควรจะเป็นช่วงที่ตลาดอยู่ในภาวะปกติ หรือตลาดที่ไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ อุปทาน หรือรายได้ อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากการประเมินวิธีนี้จะถือว่าปีนั้นเป็นตัวแทนของรายได้ทั้งหมดในปีอนาคต โดยทั่วไปจะเหมาะสมกับทรัพย์สินขนาดเล็กที่สร้างรายได้ เช่น ห้องชุด

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

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

นอกจากวิธีการประเมินหลักทั้ง 3 วิธีข้างต้นแล้ว ในปัจจุบันยังมีวิธีการที่อิงหลักการของวิธีทั้ง 3 ข้างต้นมาปรับใช้เพิ่มเติม ดังนี้:

วิธีการตั้งสมมติฐานในการพัฒนา (Hypothetical Development Method) หรือวิธีการคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)

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

วิธีประเมินโดยการสร้างแบบจำลองทางสถิติ (Computer-Assisted Mass Appraisal)

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

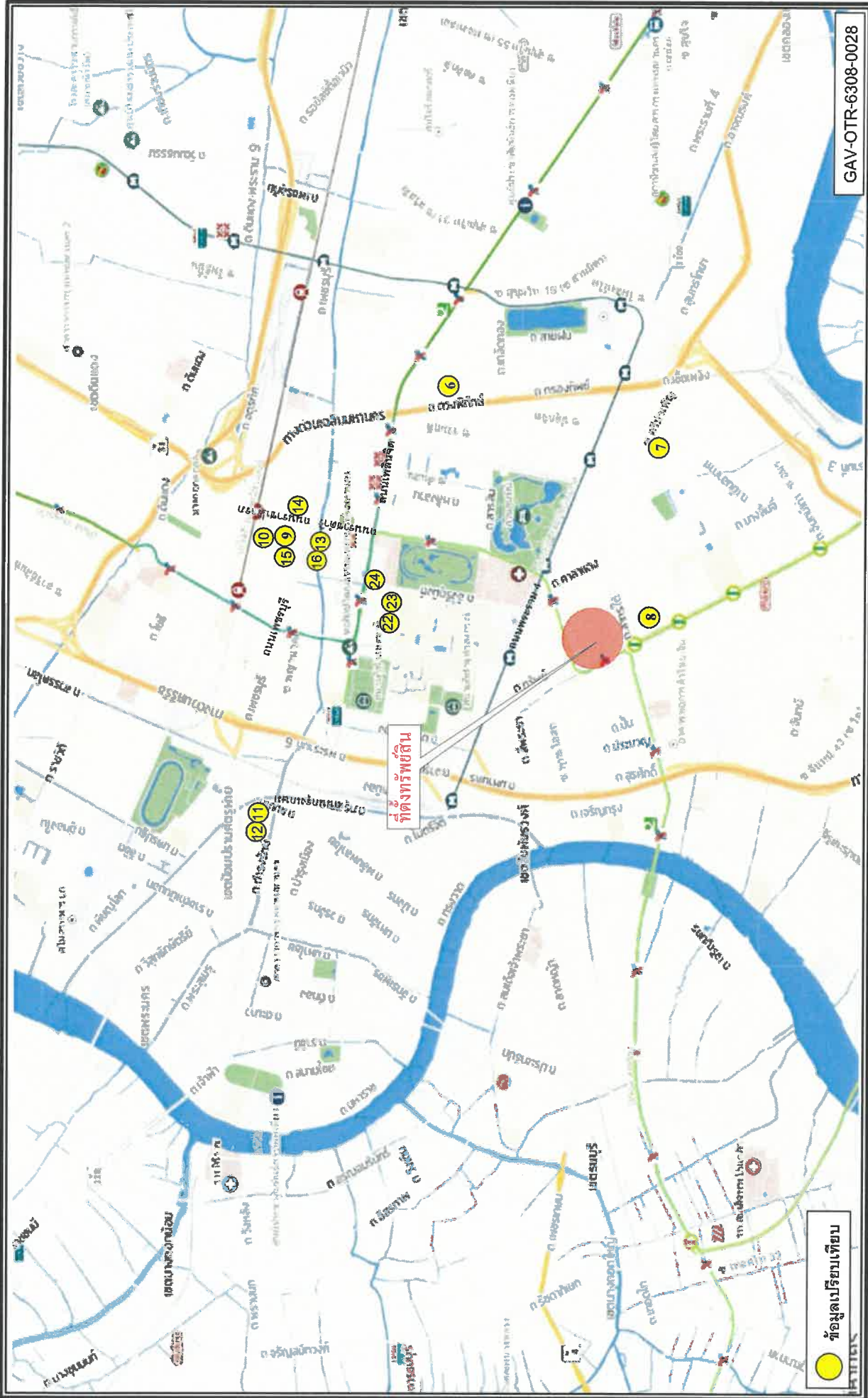
การวิเคราะห์สรุปความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

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

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้ จำกัดอยู่ในเงื่อนไข และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้:

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



GAV-OTR-6308-0028



แสดง
SHOW

แผนที่ตั้งทรัพย์สินโดยสังเขป

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





GAV-OTR-6308-0028

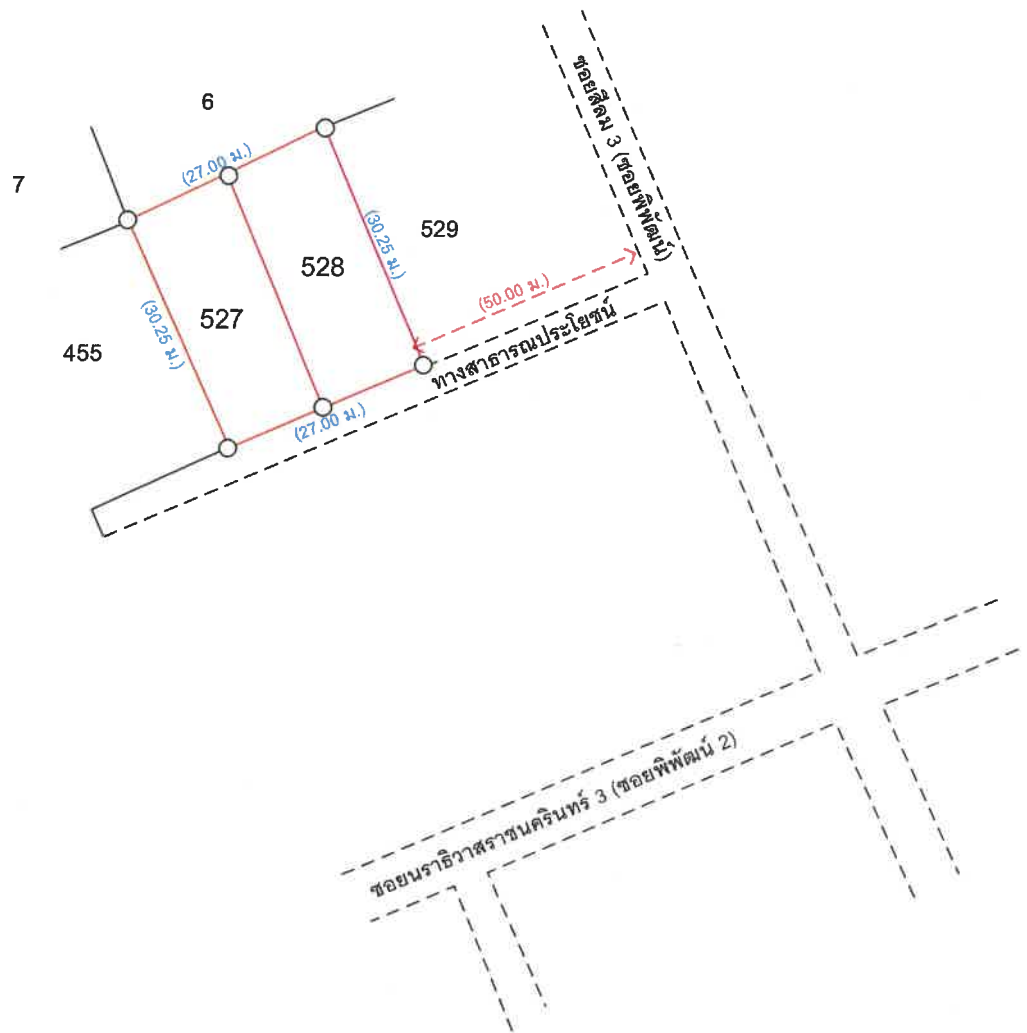


บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

ภาพถ่ายทางอากาศ



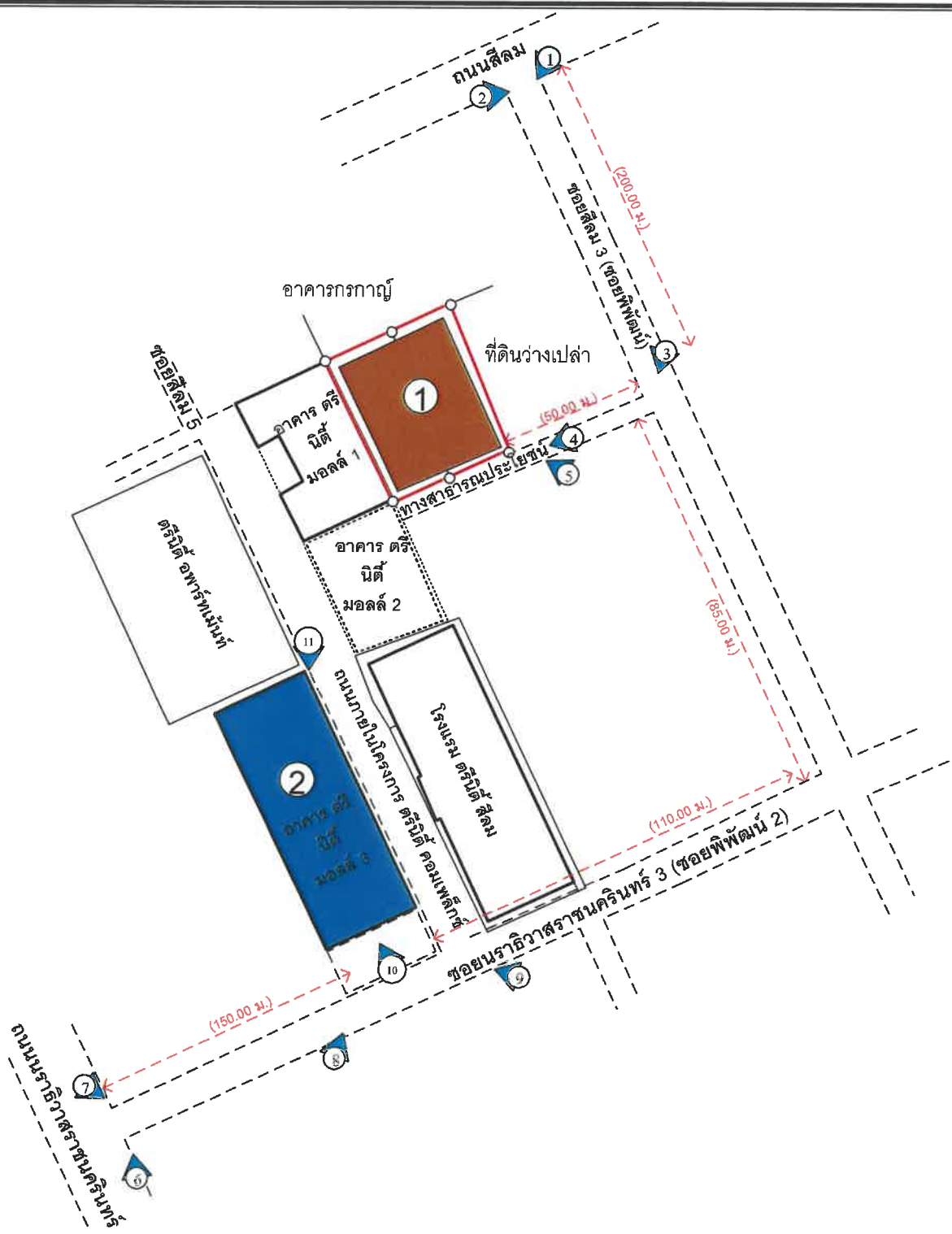


ทรัพย์สินส่วนที่ 1 (อาคาร สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์


โฉนดที่ดินเลขที่ 12746 เลขที่ดิน 527 หน้าสำรวจ 2389 เนื้อที่ดิน 0-1-00.0 ไร่ (100.0 ตารางวา)

โฉนดที่ดินเลขที่ 12747 เลขที่ดิน 528 หน้าสำรวจ 2390 เนื้อที่ดิน 0-1-01.0 ไร่ (101.0 ตารางวา)

GAV-OTR-6308-0028



รายการสิ่งปลูกสร้าง

- 1** ทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารตริ นิตี 2 (อาคาร สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์
-พื้นที่พาณิชย์กรรม (พื้นที่ชั้นใต้ดิน และพื้นที่ชั้นที่ 1)
- 2** ทรัพย์สินส่วนที่ 2 (ห้องชุดเลขที่ 425,425/1,425/2,425/3 และ425/4 ชั้นที่ 1 (ตริ นิตี มอด้ 3)
-  จุดถ่ายภาพ

GAV-OTR-6308-0028

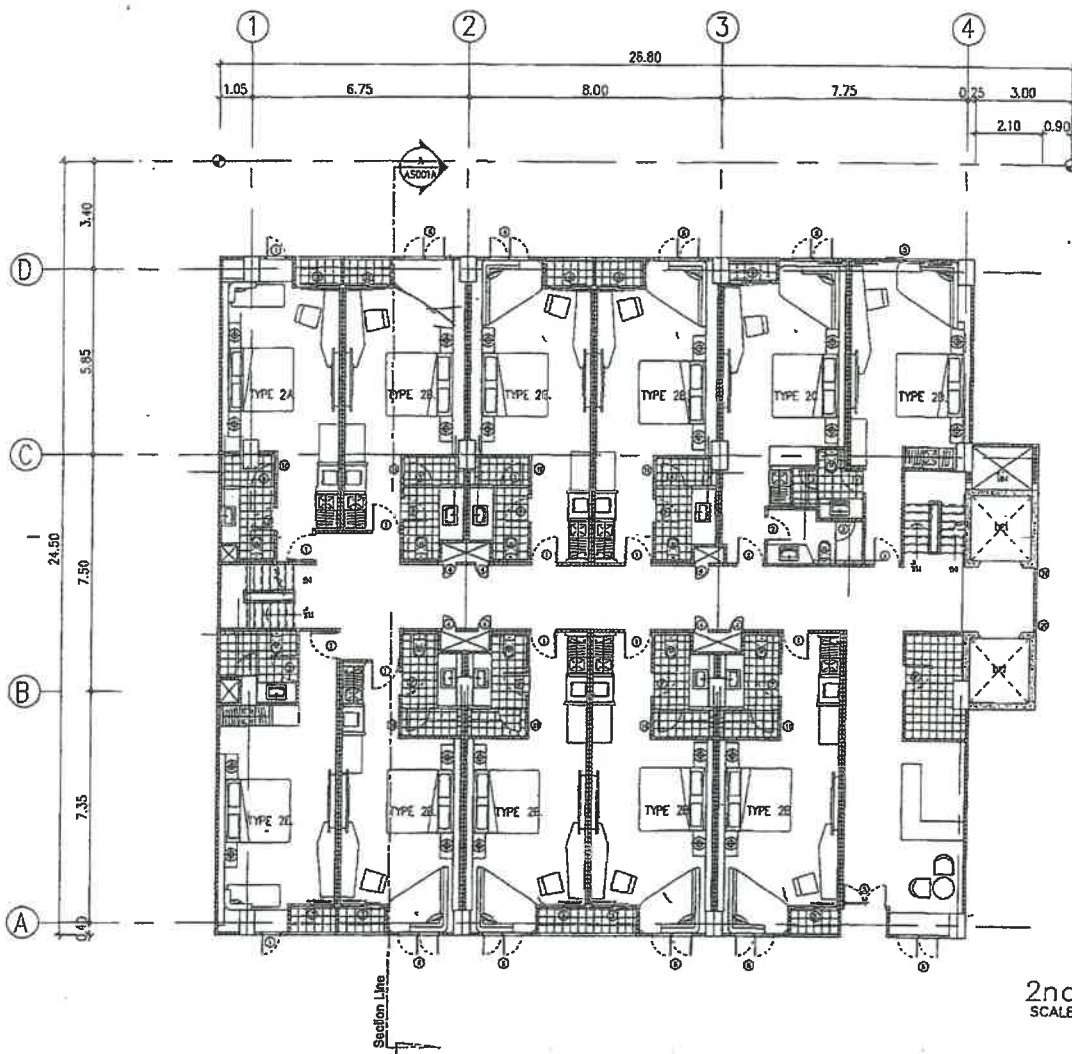


บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

ผังขยายที่ดิน





glow hotel
2nd FLOOR PLAN
SCALE 1:125

ทรัพย์สินส่วนที่ 1
แบบแปลนพื้นอาคารตริทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์

GAV-OTR-6308-0028

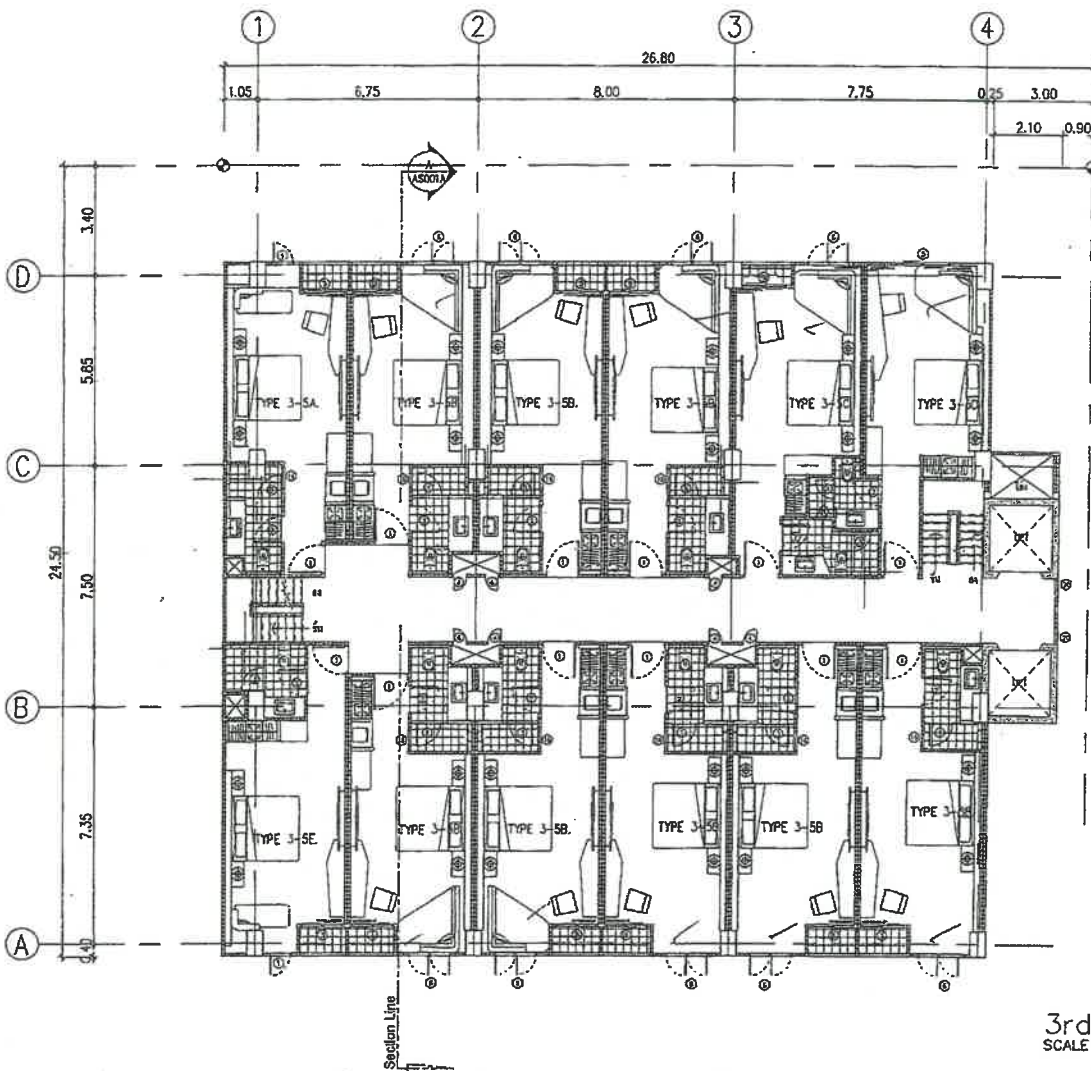


บริษัท โกลบอล แอสเซท วาลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

แบบแปลนอาคาร





glow hotel
 3rd FLOOR PLAN
 SCALE 1:125

ทรัพย์สินส่วนที่ 1
 แบบแปลนพื้นที่อาคารตึกที่ 2 (อาคาร สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์

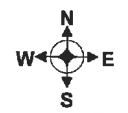
GAV-OTR-6308-0028

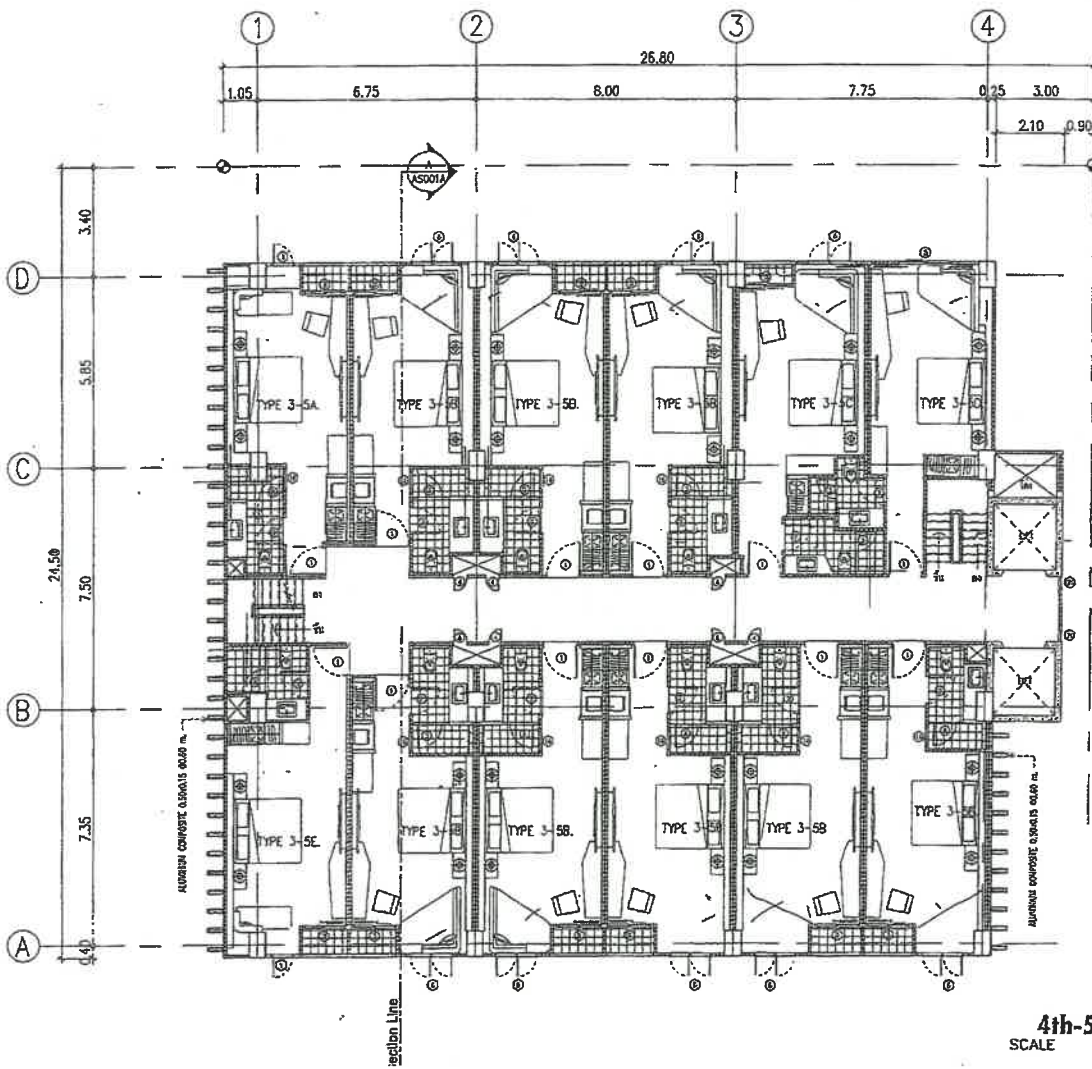


บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด
 GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
 SHOW

แบบแปลนอาคาร





4th-5th FLOOR PLAN

SCALE

ทรัพย์สินส่วนที่ 1

แบบแปลนพื้นที่อาคารทรัพย์สิน 2 (อาคาร สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์

GAV-OTR-6308-0028

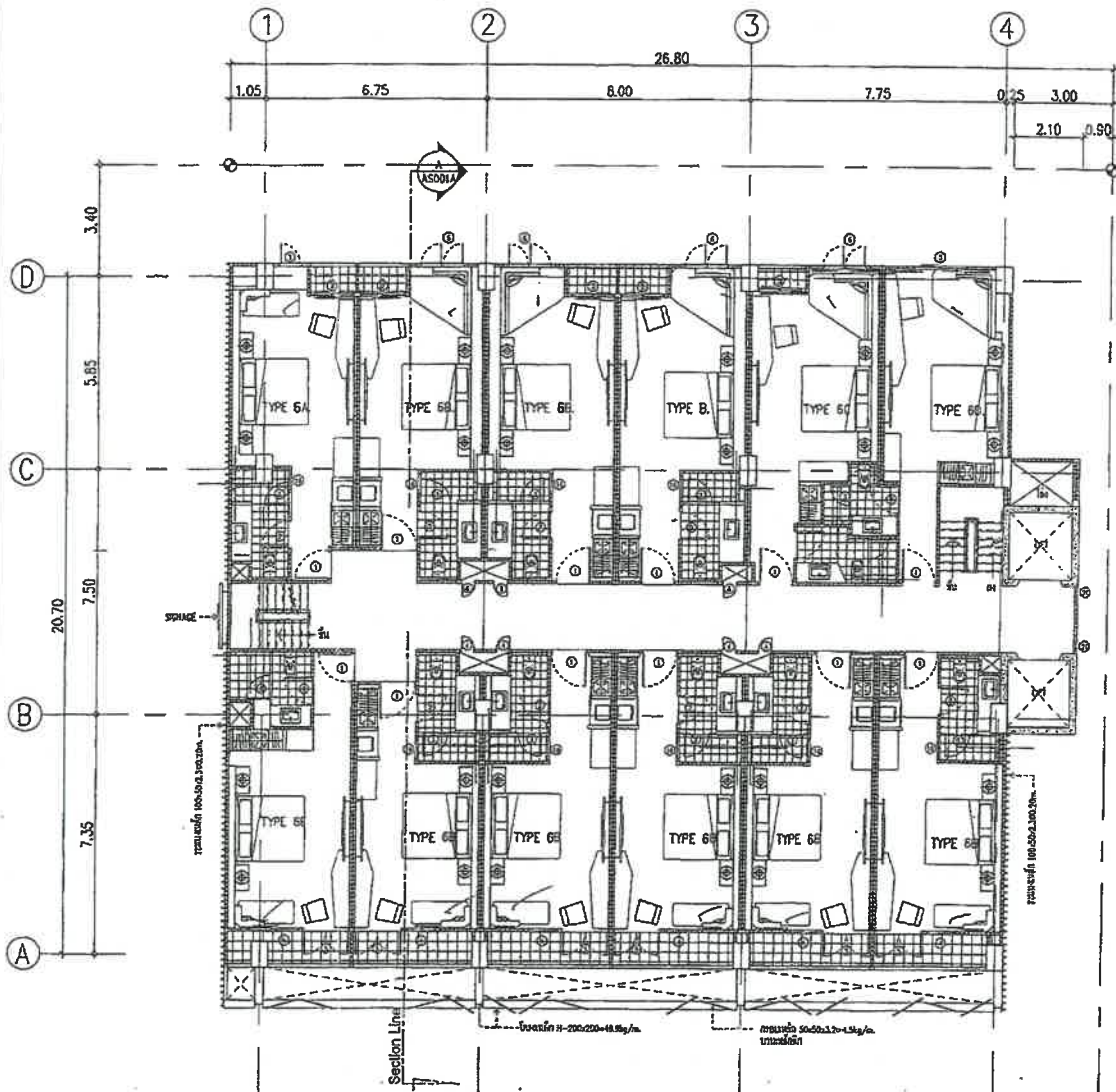


บริษัท โกลบอล แอสเซท วาลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

แบบแปลนอาคาร





ทรัพย์สินส่วนที่ 1
แบบแปลนพื้นอาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์

GAV-OTR-6308-0028

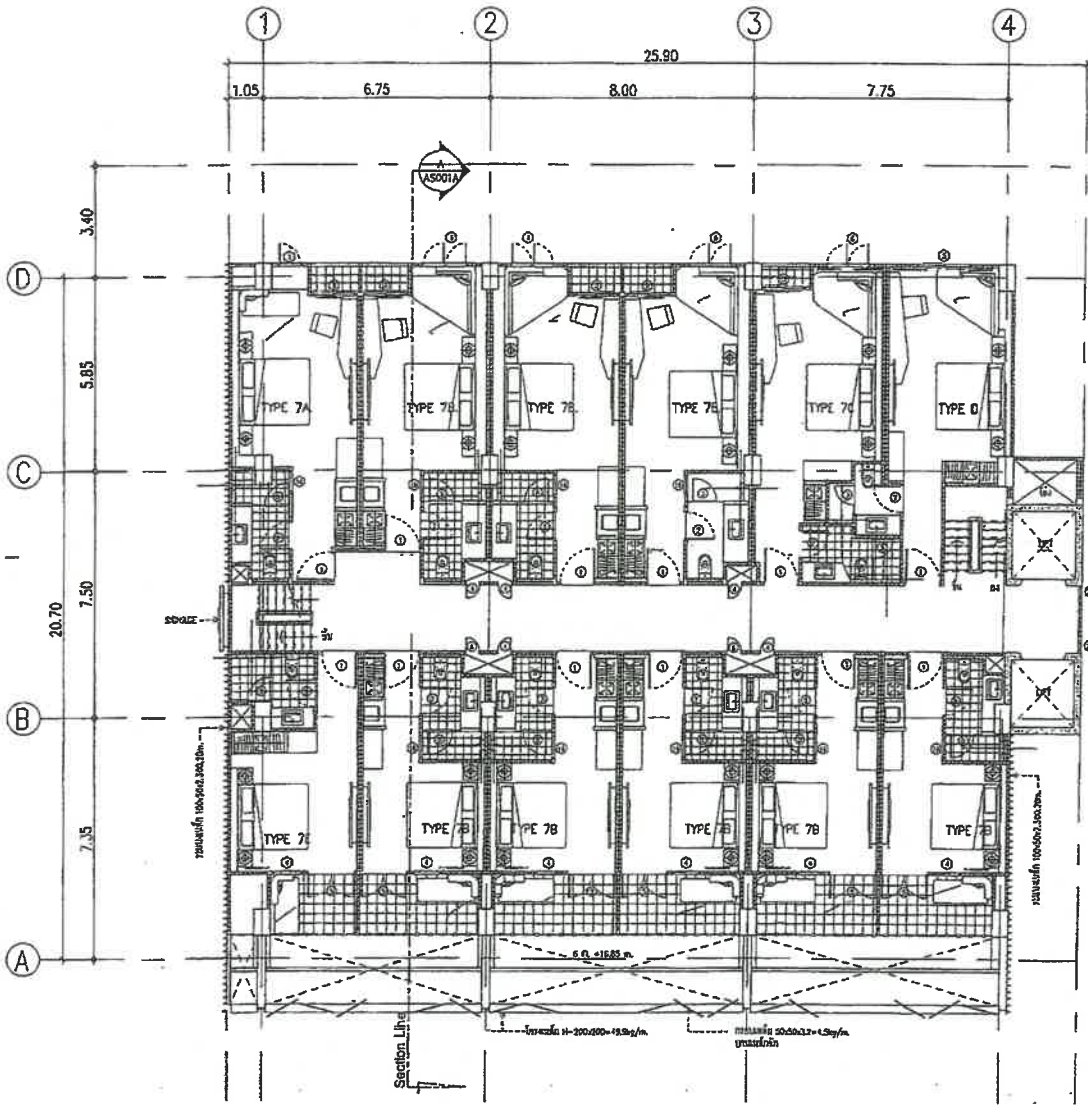


บริษัท โกลบอล แอสเซต วาลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

แบบแปลนอาคาร





จุดตัด

glow hof

7th FLOOR PLAN
SCALE 1:12

ทรัพย์สินส่วนที่ 1
แบบแปลนพื้นที่อาคารตึกที่ 2 (อาคาร สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์

GAV-OTR-6308-0028



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

แสดง
SHOW

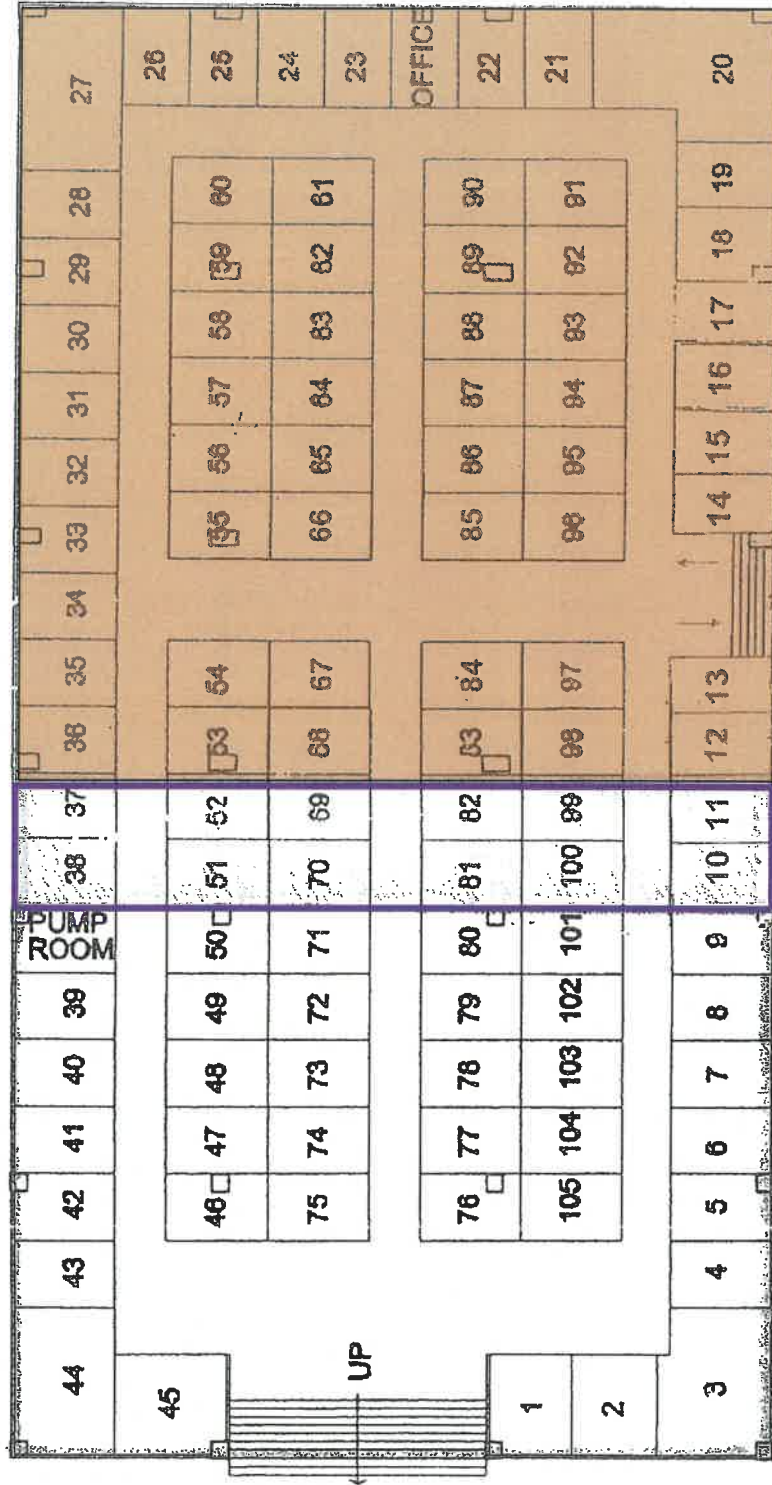
แบบแปลนอาคาร



TRINITY MALL 1 ล่าง

พื้นที่ Zone B อาคารเลขที่ 22-24 ชั้นใต้ดิน

พื้นที่ Zone A



□ ที่ส่วนเกิน
เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ศรีทิพย์ คอมเมอร์เชียล จำกัด

แบบแปลนพื้นที่อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์
พื้นที่พาณิชย์กรรม (มอลล์ 1 ชั้นล่าง) เลขที่ 22-24

GAV-OTR-6308-0028

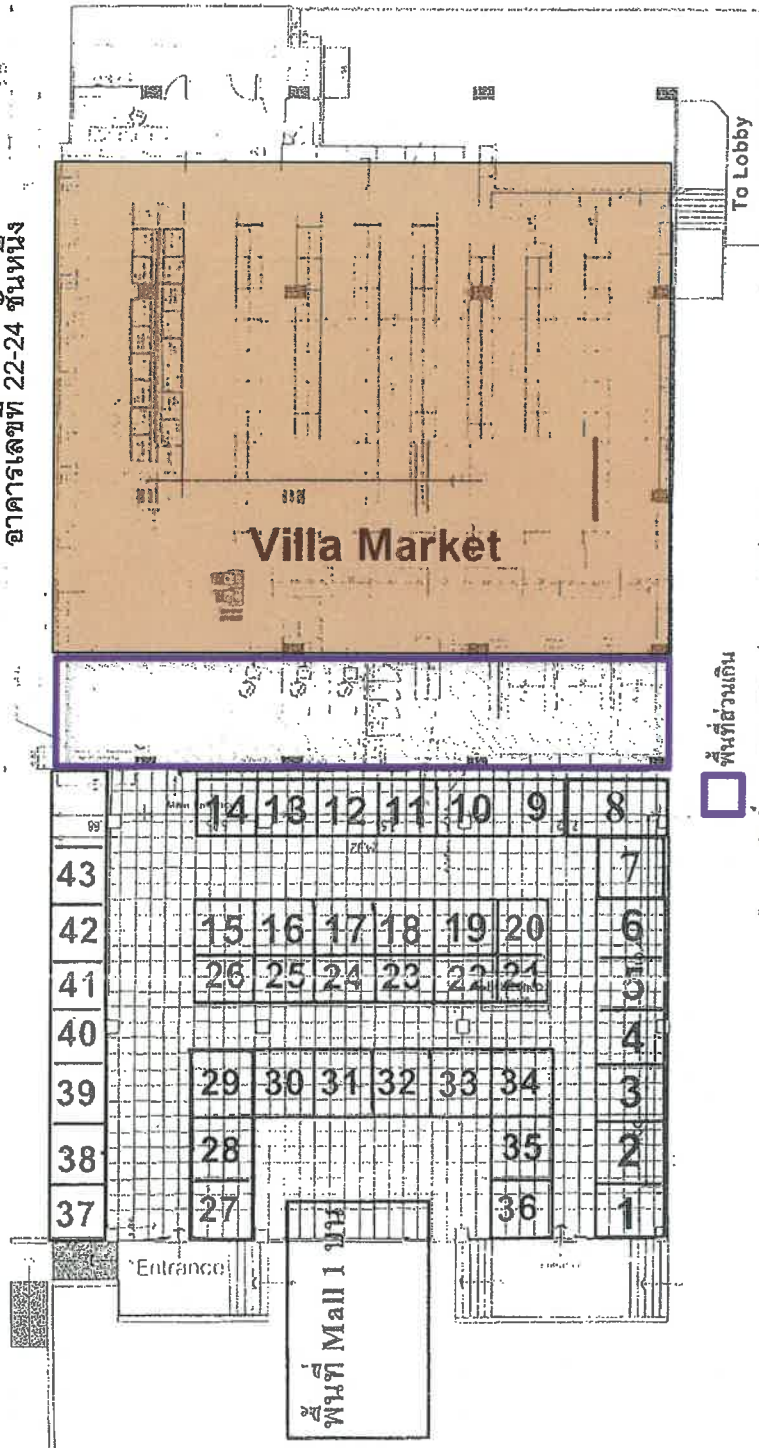


บริษัท โกลบอล แอสเซท วาลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW
แบบแปลนอาคาร



อาคารเลขที่ 22-24 ชั้นหนึ่ง



พื้นที่ส่วนเกิน

เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ดรีททิพย์ คอมเพกซ์ จำกัด



ทรัพย์สินส่วนที่ 1

แบบแปลนพื้นอาคารตริทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์
พื้นที่พาณิชย์กรรม Villa Market (มอลล์ 1 ชั้นบน) เลขที่ 22-24

GAV-OTR-6308-0028



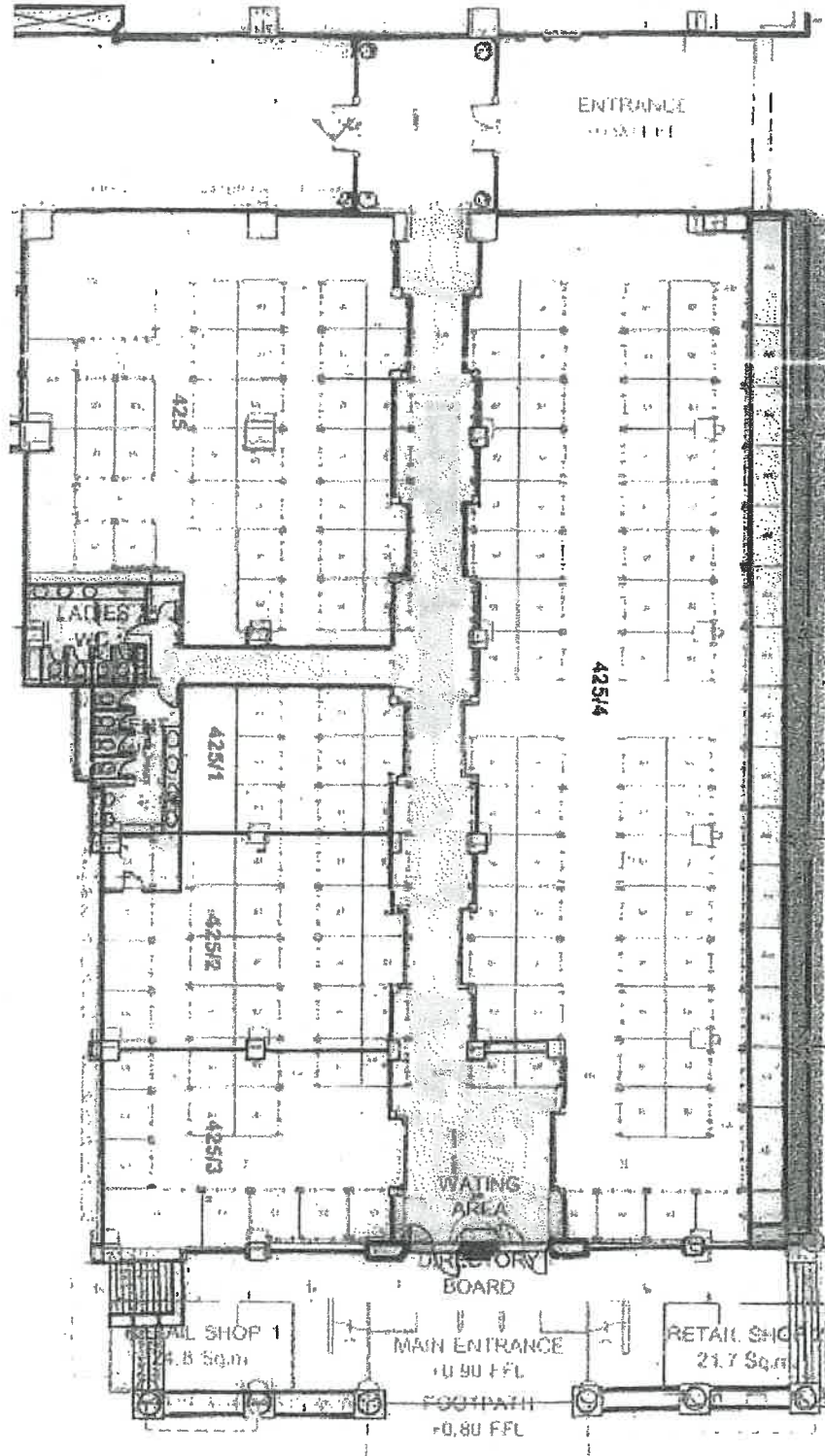
บริษัท โกลบอล แอสเซท วาลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

แบบแปลนอาคาร



Mall 3



ทรัพย์สินส่วนที่ 2

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

GAV-OTR-6308-0028

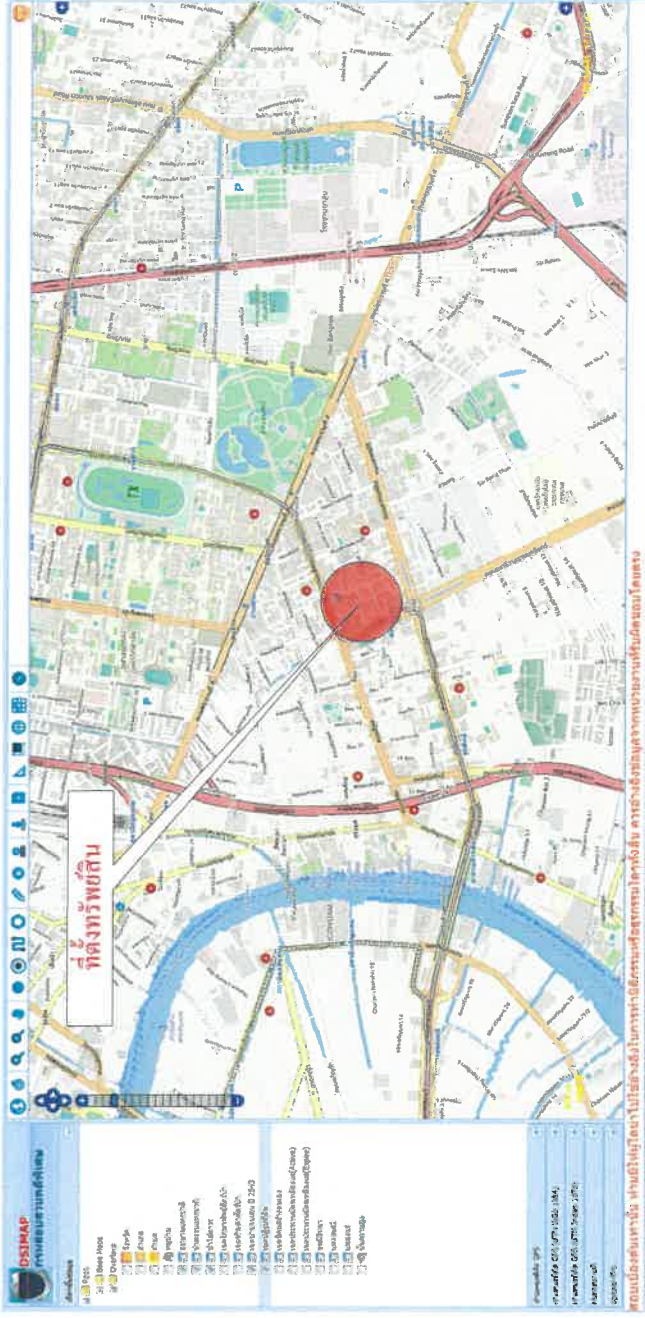


บริษัท โกลบอล แอสเซท วาลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

แบบแปลนอาคาร





การตรวจสอบเขตป่าฯ / อุทยานแห่งชาติ / ไร่ไม่ถาวร / เขตสปก. บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

1. ตรวจสอบจาก Website dsi-map.co.th กรมป่าไม้ สำนักงาน สปก.

ตรวจสอบแล้วที่ตั้งทรัพย์สินไม่อยู่ในเขตป่าฯ / อุทยานแห่งชาติ / ไร่ไม่ถาวร / เขตสปก. ใดๆ

ตรวจสอบแล้วที่ตั้งทรัพย์สินอยู่ในเขต..... ตาม พรบ. / กฎกระทรวง / ราชกิจจานุเบกษา..... ฉบับ / เล่ม / ตอนที่ ลงวันที่

2. ตรวจสอบการได้มาของเอกสารสิทธิ์จากสำนักงานที่ดิน

พบเอกสารการได้มา ไม่พบเอกสารการได้มา

GAV-OTR-6308-0028



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

แสดง
SHOW

ตรวจสอบเขตป่า





สภาพถนนสีลม แยกเข้าซอยสีลม 3 (จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพถนนสีลม แยกเข้าซอยสีลม 3 (จุดถ่ายภาพที่ 2)



สภาพซอยสีลม 3 แยกเข้าซอยไม่มีชื่อ (จุดถ่ายภาพที่ 3)



สภาพซอยไม่มีชื่อ ผ่านหน้าทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ (จุดถ่ายภาพที่ 4)



สภาพด้านหน้าทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ (จุดถ่ายภาพที่ 5)



สภาพถนนราธิวาสราชนครินทร์ แยกเข้าซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 (จุดถ่ายภาพที่ 6)



สภาพถนนราธิวาสราชนครินทร์ แยกเข้าซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 (จุดถ่ายภาพที่ 7)



สภาพซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ผ่านด้านหน้าทรัพย์สินส่วนที่ 2 อาคารชุดตริไนต์ คอมเพล็กซ์ (ตริไนต์ มอลล์ 3) (จุดถ่ายภาพที่ 8)



สภาพชอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ผ่านด้านหน้าทรัพย์สินส่วนที่ 2 อาคารชุดตริไนตี้ คอมเพล็กซ์ (ตริไนตี้ มอลล์ 3)
(จุดถ่ายภาพที่ 9)



สภาพด้านหน้าทรัพย์สินส่วนที่ 2 อาคารชุดตริไนตี้ คอมเพล็กซ์ (ตริไนตี้ มอลล์ 3) (จุดถ่ายภาพที่ 10)



สภาพด้านหลังทรัพย์สินส่วนที่ 2 อาคารชุดตริไนตี้ คอมเพล็กซ์ (ตริไนตี้ มอลล์ 3) (จุดถ่ายภาพที่ 11)



สภาพทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ชั้นที่ 1 (โถงทางเข้าอาคาร)



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

แสดงภาพถ่ายประกอบการประเมินราคาทรัพย์สิน

GAV-OTR-6308-0028



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารตริทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ชั้นที่ 6 (โถงหน้าลิฟท์)



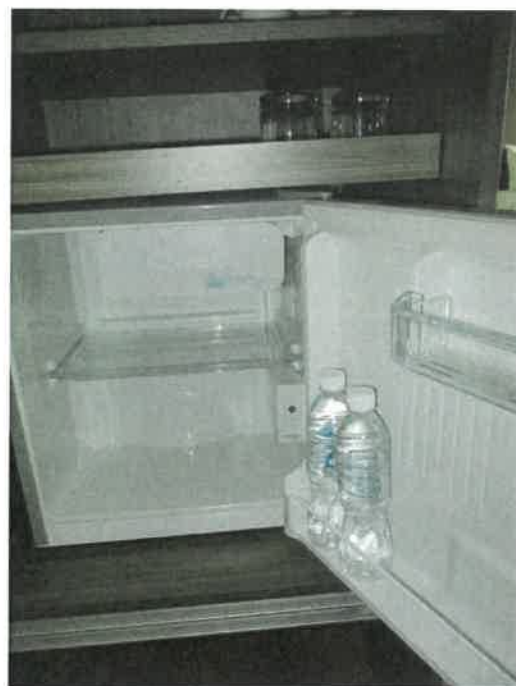
สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 1 ชั้นที่ 6 (โถงทางเดิน)



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารตริทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ชั้นที่ 6 (ส่วนห้องนอน)



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 1 ชั้นที่ 6 (ส่วนห้องน้ำและห้องนอน)



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ชั้นที่ 6 (ส่วนห้องนอน)



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 1 ชั้นที่ 6 (ส่วนห้องนอน)



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ชั้นที่ 6 (ส่วนห้องนอน)



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 1 ชั้นที่ 6 (ส่วนห้องนอนและห้องน้ำ)



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

แสดงภาพถ่ายประกอบการประเมินราคาทรัพย์สิน

GAV-OTR-6308-0028



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารตริทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ชั้นที่ 6 (ส่วนห้องนอน)



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 1 ชั้นที่ 6 (ส่วนห้องนอน)



สภาพทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารตริทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ชั้นที่ 6 (ส่วนงานระบบความปลอดภัย)



สภาพทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารตริทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ชั้นที่ 6 (ส่วนงานระบบความปลอดภัย)



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

แสดงภาพถ่ายประกอบการประเมินราคาทรัพย์สิน

GAV-OTR-6308-0028



สภาพทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารตรีทิพย์ 2 (พื้นที่พาณิชย์กรรม) ชั้นล่าง (โถงทางเข้า)



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารตรีทิพย์ 2 (พื้นที่พาณิชย์กรรม) ชั้นล่าง (ร้านค้า)



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

แสดงภาพถ่ายประกอบการประเมินราคาทรัพย์สิน

GAV-OTR-6308-0028



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารตรีทิพย์ 2 (พื้นที่พาณิชย์กรรม) ชั้นล่าง (ร้านค้า)



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารตรีทิพย์ 2 (พื้นที่พาณิชย์กรรม) ชั้นบน (Villa Market)



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

แสดงภาพถ่ายประกอบการประเมินราคาทรัพย์สิน

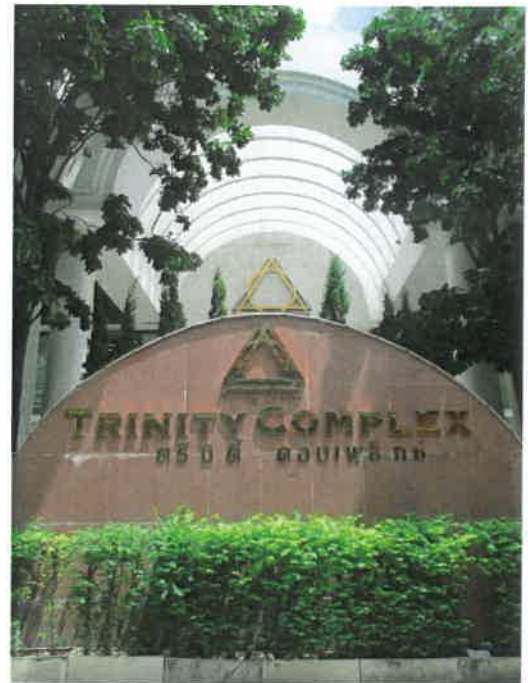
GAV-OTR-6308-0028



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารตริทิพย์ 2 (พื้นที่พาณิชย์กรรม) ชั้นบน (Villa Market)



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารตริทิพย์ 2 (พื้นที่พาณิชย์กรรม) ชั้นบน (Villa Market)



สภาพทรัพย์สินส่วนที่ 2 อาคารชุดตริไนตี้ คอมเพล็กซ์ (พื้นที่พาณิชย์กรรม) ชั้นที่ 1



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 2 อาคารชุดตริไนตี้ คอมเพล็กซ์ (พื้นที่พาณิชย์กรรม) เลขที่ 425,425/1-4 ชั้นที่ 1 (ร้านค้า)



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

แสดงภาพถ่ายประกอบการประเมินราคาทรัพย์สิน

GAV-OTR-6308-0028



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 2 อาคารชุดตริไนต์ คอมเพล็กซ์ (พื้นที่พาณิชย์กรรม) ชั้นที่ 1 (ร้านค้า)



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 2 อาคารชุดตริไนต์ คอมเพล็กซ์ (พื้นที่พาณิชย์กรรม) ชั้นที่ 1 (ร้านค้า)



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 2 อาคารชุดตริไนตี้ คอมเพล็กซ์ (พื้นที่พาณิชย์กรรม) ชั้นที่ 1 (ร้านค้า)



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 2 อาคารชุดตริไนตี้ คอมเพล็กซ์ (พื้นที่พาณิชย์กรรม) ชั้นที่ 1 (ร้านค้า)



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

แสดงภาพถ่ายประกอบการประเมินราคาทรัพย์สิน

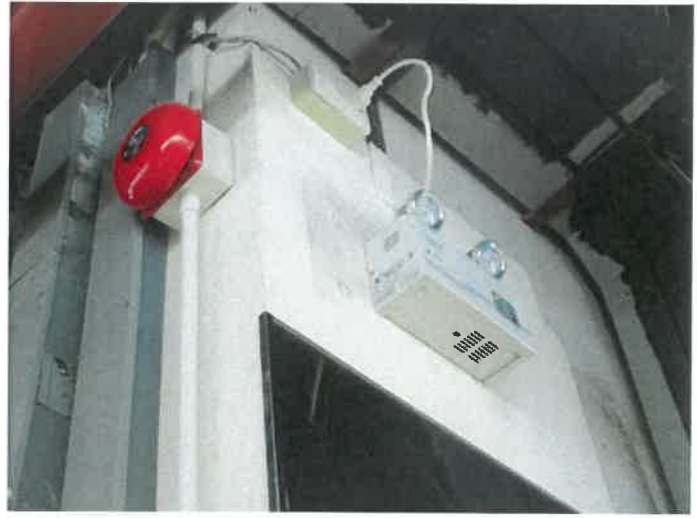
GAV-OTR-6308-0028



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 2 อาคารชุดตริณีดี คอมเพล็กซ์ (พื้นที่พาณิชย์กรรม) ชั้นที่ 1 (ห้องน้ำ)



สภาพทรัพย์สินส่วนที่ 2 อาคารชุดตริณีดี คอมเพล็กซ์ (พื้นที่พาณิชย์กรรม) ชั้นที่ 1 (ส่วนงานระบบในอาคาร)



สภาพทรัพย์สินส่วนที่ 2 อาคารชุดตริไนต์ คอมเพล็กซ์ (พื้นที่พาณิชย์กรรม) ชั้นที่ 1 (ส่วนงานระบบความปลอดภัย)



สภาพทรัพย์สินส่วนที่ 2 อาคารชุดตริไนต์ คอมเพล็กซ์ (พื้นที่พาณิชย์กรรม) ชั้นที่ 1 (ส่วนงานระบบความปลอดภัย)

ทรัพย์สินส่วนที่ 1

เอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน



ที่ขึ้นทะเบียน ๒๑/๑๐ 513676410-4
เลขที่บัญชี ๒๓๖๓ หน้าสำเนา ๒๓๖๓
ตำบล ๒๓๖๓ (สงขลา)

วันที่ ๑๒/๑๒/๕๖
เล่ม ๑๒๗ หน้า ๕๖
อำเภอ เมืองสงขลา

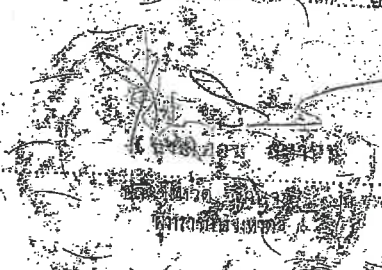
โฉนดที่ดินอันเป็นที่สงวนโดยอาศัยฐานะทางภูมิกษัตริย์

ที่ดินแปลงที่ ๑๒๓ ตำบล ๒๓๖๓
อำเภอ เมืองสงขลา จังหวัด สงขลา
เลขที่โฉนด ๒๓๖๓ คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ ๑๐๐ ตารางวา
หรือ

โฉนดที่ดิน	เนื้อที่	ราคา
โฉนดที่ดินที่ ๑	๑	๒๐
โฉนดที่ดินที่ ๒	๑	๒๐
โฉนดที่ดินที่ ๓	๑	๒๐
โฉนดที่ดินที่ ๔	๑	๒๐
โฉนดที่ดินที่ ๕	๑	๒๐

ที่ดินแปลงนี้เป็นที่ดินสงวนโดยอาศัยฐานะทางภูมิกษัตริย์ และตั้งอยู่ในเขตที่สงวนโดยอาศัยฐานะทางภูมิกษัตริย์ และที่ดินแปลงนี้
มีรายละเอียดเปลี่ยนแปลงหรือปรับปรุงในภายหลัง
พยานหลักฐานที่เปลี่ยนแปลง การทำเอกสารทะเบียนสิทธิ์หรือการประหารคดี
ที่ดินแปลงที่ดินนี้หากเคยเขียนต่อหน้าผู้แทนที่

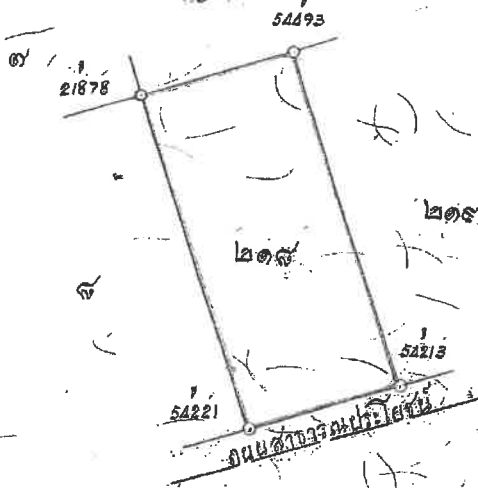
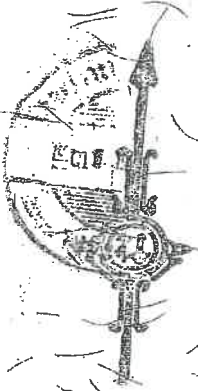
ในกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์กัน
โดยนอกระบบ หรือโอนตามหลักบรรพบุรุษเป็นคดีอื่นคดีหนึ่งต่อไป
โฉนดออกให้ ณ วันที่ ๑๒/๑๒/๕๖ โดย นาย...



๒๕๖ ๒๖

ที่จำนองแผ่นที่

ภาคกลาง ๑ : ๕๐๐

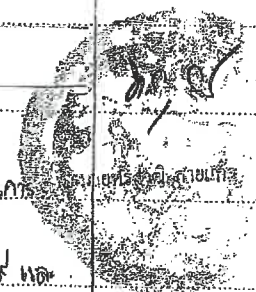


๓๔ ๒๖ ๒๐๑๙

นาย *[Signature]* / เจ้าพนักงาน
๒๓ พ.ย. ๒๕๖๕

นาย *[Signature]* / ผู้ตรวจแผนที่

วันที่จดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	จำนวนที่ดินตามสัญญา			จำนวนที่ดินคงเหลือ			จุดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ ๓๐	จำหน่าย	บริษัท สรรพทรัพย์	สหกรณ์การเกษตร	—	๑						เจ้าพนักงานที่ดิน สงขลา ๒๕๕๖
สัญญาฉบับที่	แนบไปกับ	กรมที่ดิน	จำกัด (มหาชน)								
พ.ศ. ๒๕๕๐	ที่ดินสงวน	จำกัด	บริษัท สรรพทรัพย์								
	กรมที่ดิน										
	โฉนด										
วันที่ ๕	โอนสิทธิ์	สหกรณ์การเกษตร	เมืองสุราษฎร์ธานี	—	๑						
สัญญาฉบับที่	การรับจำนอง	จำกัด (มหาชน)	บริษัท สรรพทรัพย์								
พ.ศ. ๒๕๕๓	โฉนดที่ดิน		บริษัท สรรพทรัพย์								
วันที่ ๑๕	โอนสิทธิ์	สหกรณ์การเกษตร	เมืองสุราษฎร์ธานี	—	๑						
สัญญาฉบับที่	การรับจำนอง	จำกัด (มหาชน)	บริษัท สรรพทรัพย์								
พ.ศ. ๒๕๕๓	โฉนดที่ดิน		บริษัท สรรพทรัพย์								
วันที่ ๑๖	โอนสิทธิ์	สหกรณ์การเกษตร	เมืองสุราษฎร์ธานี	—	๑						
สัญญาฉบับที่	จำหน่าย	จำกัด (มหาชน)	บริษัท สรรพทรัพย์								
พ.ศ. ๒๕๕๕	โฉนดที่ดิน		บริษัท สรรพทรัพย์								



124/116

ฉบับหลวง



ที่ดินรกรท. ๒๑๑ ๑๑๖ ๗๕๖/๕
เลขที่ดิน ๒๑๑ หน้าสำเนา ๒๓๕๐
ตำบล ส.ล.ม. (สีขาว) ๒๓๗๐

โฉนดที่ ๑๒๑๕๑
โฉนด ๑๒๑๕ หน้า ๕๑
อำเภอ เมืองจ.ก.

โฉนดที่ดินฉบับนี้ออกให้โดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ที่ดินแปลงที่ ส.ล.ม. ตำบล ส.ล.ม.
อำเภอ เมืองจ.ก. จังหวัด ประจวบคีรีขันธ์
จำนวนที่ดิน ๒๑๑ ๑๑๖ ๗๕๖/๕ ตารางวา
โฉนดที่ดิน ๒๑๑ หน้า ๒๓๕๐
โฉนดที่ดินแปลงนี้ มีเนื้อที่ ๑๐๑ ตารางวา

ที่ดิน	โฉนดที่ดิน	เนื้อที่	โฉนดที่ดิน
ที่ดินที่ ๑	โฉนดที่ดิน ส.ล.ม. ๑	๕	โฉนดที่ดิน ส.ล.ม. ๑
ที่ดินที่ ๒	โฉนดที่ดิน ส.ล.ม. ๒	๒๑๕	โฉนดที่ดิน ส.ล.ม. ๒
ที่ดินที่ ๓	โฉนดที่ดิน ส.ล.ม. ๓	๕	โฉนดที่ดิน ส.ล.ม. ๓
ที่ดินที่ ๔	โฉนดที่ดิน ส.ล.ม. ๔	๒๑๕	โฉนดที่ดิน ส.ล.ม. ๔

ให้ตั้งชื่อโฉนดที่ดินนี้เป็นผู้สมัครตามกฎหมาย และต้องอยู่ในบังคับแห่งกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินจริงจางโดยในเวลานี้ และที่จัด
ที่ดินแปลงนี้หรือแปลงที่ดินอื่นในภายหลัง
ผู้สมัครที่ดินแปลงนี้ กระทำการจดทะเบียนสิทธิหรือนิติกรรมประการใด ได้มาโฉนดที่ดินนี้ภายหลังจะเป็นอันตกงานทันที
ตามกฎหมาย

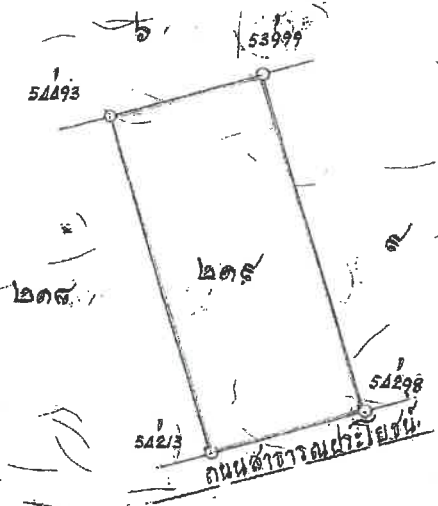
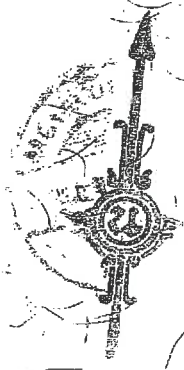
ในกรณีที่มีทักไต่ถามสิทธิกัน ผู้รับโฉนดสามารถร้องขอเป็นคู่กรณีกับที่ดินที่ขอไป
โฉนดออกให้ ณ วันที่ ๑๑ ธันวาคม เดือน พฤษภาคม พุทธศักราช ๒๕๑๖



Handwritten signatures and stamps at the bottom right.

1
2/6

ทำสองแผ่นที่
มาตราส่วน ๑ : ๕๐๐



วิรัตน์ วิจิตร
๒๓.๗.๖. ๒๕๐๘.

วิรัตน์ วิจิตร

๒๓๕
๒๓.๗.๖. ๒๕๐๘.
วิจิตร วิจิตร

วิจิตร วิจิตร

วันจดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้เสียภาษี	ผู้รับสัญญา	จำนวนที่ดินตามสัญญา			จำนวนที่ดินคงเหลือ			โฉนดที่ดินเลขที่	เจ้าพนักงานทอนส่งข้อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
๕.๖.๕๕	ขาย	นายสมสัน	บริษัท ทาทอง		๑	๐๑					
๖.๖.๕๕	รวม	นายวิวัฒน์	ตอมเหล็ก								
๗.๖.๕๕	โอน	นายสมสัน	บริษัท								
๘.๖.๕๕	รวม	นายวิวัฒน์	ตอมเหล็ก								
๙.๖.๕๕	รวม	นายวิวัฒน์	ตอมเหล็ก								
๑๐.๖.๕๕	รวม	นายวิวัฒน์	ตอมเหล็ก								
๑๑.๖.๕๕	รวม	นายวิวัฒน์	ตอมเหล็ก								
๑๒.๖.๕๕	รวม	นายวิวัฒน์	ตอมเหล็ก								
๑๓.๖.๕๕	รวม	นายวิวัฒน์	ตอมเหล็ก								
๑๔.๖.๕๕	รวม	นายวิวัฒน์	ตอมเหล็ก								
๑๕.๖.๕๕	รวม	นายวิวัฒน์	ตอมเหล็ก								
๑๖.๖.๕๕	รวม	นายวิวัฒน์	ตอมเหล็ก								
๑๗.๖.๕๕	รวม	นายวิวัฒน์	ตอมเหล็ก								
๑๘.๖.๕๕	รวม	นายวิวัฒน์	ตอมเหล็ก								
๑๙.๖.๕๕	รวม	นายวิวัฒน์	ตอมเหล็ก								
๒๐.๖.๕๕	รวม	นายวิวัฒน์	ตอมเหล็ก								
๒๑.๖.๕๕	รวม	นายวิวัฒน์	ตอมเหล็ก								
๒๒.๖.๕๕	รวม	นายวิวัฒน์	ตอมเหล็ก								
๒๓.๖.๕๕	รวม	นายวิวัฒน์	ตอมเหล็ก								
๒๔.๖.๕๕	รวม	นายวิวัฒน์	ตอมเหล็ก								
๒๕.๖.๕๕	รวม	นายวิวัฒน์	ตอมเหล็ก								
๒๖.๖.๕๕	รวม	นายวิวัฒน์	ตอมเหล็ก								
๒๗.๖.๕๕	รวม	นายวิวัฒน์	ตอมเหล็ก								
๒๘.๖.๕๕	รวม	นายวิวัฒน์	ตอมเหล็ก								
๒๙.๖.๕๕	รวม	นายวิวัฒน์	ตอมเหล็ก								
๓๐.๖.๕๕	รวม	นายวิวัฒน์	ตอมเหล็ก								

(นายสมสัน นพวิวัฒน์)

(นายบุญเชิด คัดเห็น)

พ. ๑๒๗๕๗

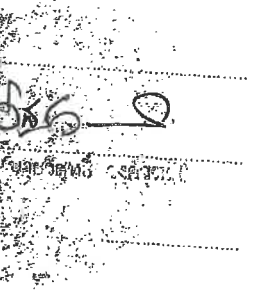
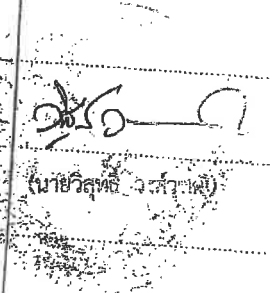
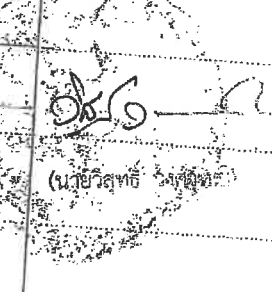
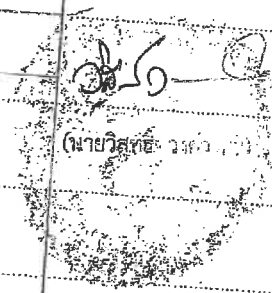
เลขที่หน้าสำรวจ ๒๓๕๐

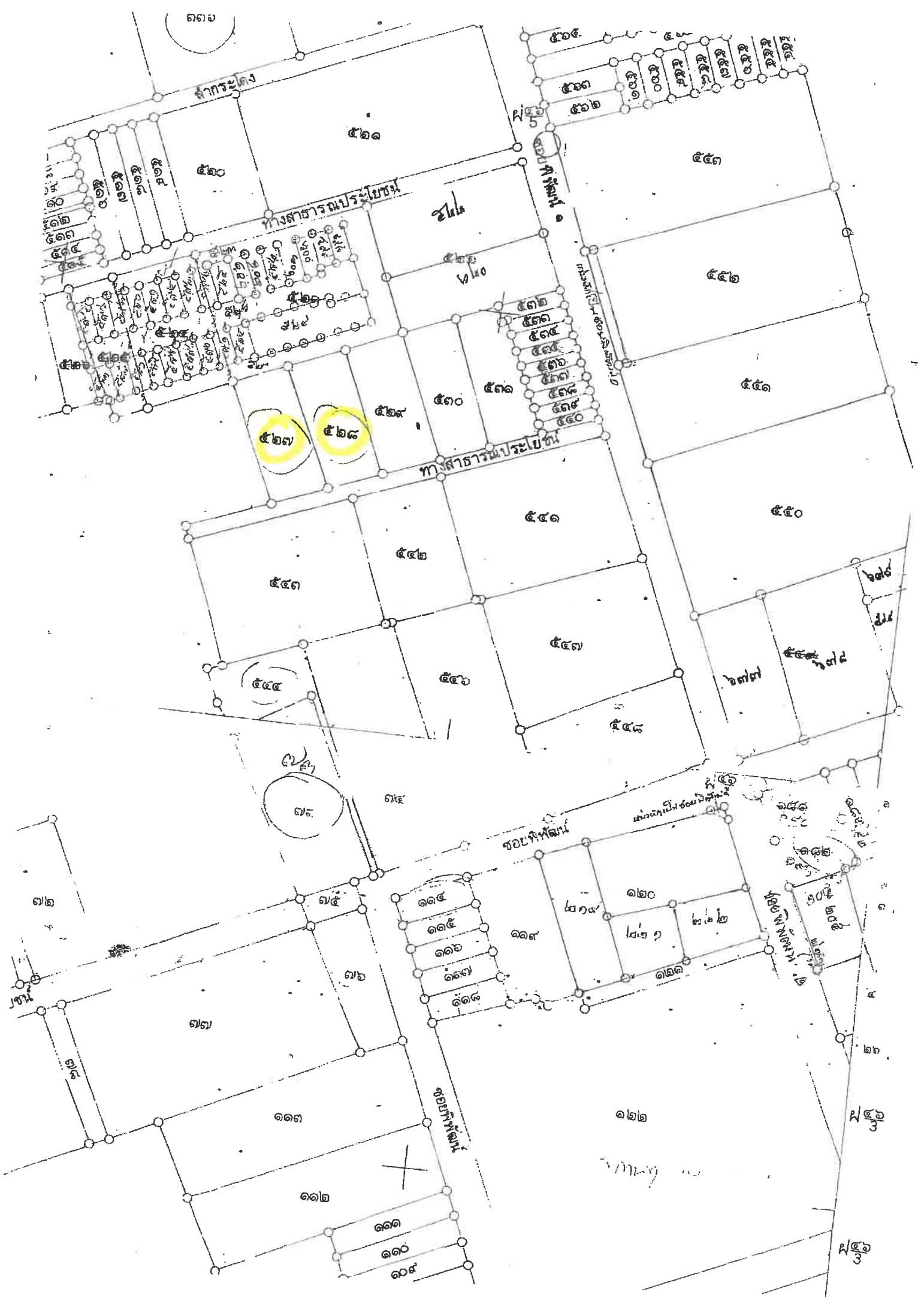
วันที่จดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้เสียภาษี	ผู้รับสัญญา	จำนวนที่ดินตามสัญญา			จำนวนที่ดินคงเหลือ			โฉนดที่ดินใหม่ เลขที่	เจ้าพนักงานที่ดิน ส่งชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ ๓๐	จำนอง	บริษัท ตรีทิพย์	ธนาคารกรุงไทย	—	๑	๐๑					
สัญญาฉบับที่	แม่เปกพัน	คอมเพล็กซ์	จำกัด (มหาชน)								
พ.ศ. ๒๕๕๐	ค้ำประกัน	จำกัด	ผู้รับจำนอง								
	รวมแล้ว										
	โฉนด										
วันที่ ๔	โอนสิทธิ์	ธนาคารกรุงไทย	บริษัท ตรีทิพย์	—	๑	๐๑					
สัญญาฉบับที่	แม่เปกพัน	จำกัด (มหาชน)	บริษัท ตรีทิพย์								
พ.ศ. ๒๕๕๑	รวมแล้ว		ผู้รับโอน								
	โฉนด										
วันที่ ๑๖	โอนสิทธิ์	ธนาคารกรุงไทย	บริษัท ตรีทิพย์	—	๑	๐๑					
สัญญาฉบับที่	แม่เปกพัน	จำกัด (มหาชน)	บริษัท ตรีทิพย์								
พ.ศ. ๒๕๕๑	รวมแล้ว		ผู้รับโอน								
	โฉนด										
วันที่ ๑๖	โอนสิทธิ์	บริษัท ตรีทิพย์	บริษัท ตรีทิพย์	—	๑	๐๑					
สัญญาฉบับที่	แม่เปกพัน	จำกัด (มหาชน)	บริษัท ตรีทิพย์								
พ.ศ. ๒๕๕๑	รวมแล้ว		ผู้รับโอน								
	โฉนด										



สีใบต่อหน้า ๒

วันที่จดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้เสียสัญญา	ผู้รับสัญญา	จำนวนที่ดินตามสัญญา			จำนวนที่ดินคงเหลือ			โฉนดที่ดินใหม่ เลขที่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงชื่อ ระบุตำแหน่ง
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ 12	โอนนจาก	บริษัทบริหาร	บริษัท บริษัท	1	01						
พ.ศ. 2555	จำนวน	สำนักงาน	กรมที่ดิน จำกัด								
		ของรวมสอง โฉนด	ผู้โอน								
วันที่ 12	ขาย	บริษัท บริษัท	นางวิภา		01						
พ.ศ. 2555	รวมสอง	กรมที่ดิน จำกัด	เชษฐบุตร								
		โฉนด									
วันที่ 12	จำนอง	นางวิภา	ธนาคารกรุงไทย		01						
พ.ศ. 2555	รวมสอง	เชษฐบุตร	จำกัด (มหาชน)								
		โฉนด	ผู้รับจำนอง								
วันที่ 12	เช่า	นางวิภา	บริษัท บริษัท		01						
พ.ศ. 2555	มีกำหนด	เชษฐบุตร	เชษฐบุตร จำกัด								
		โฉนด (รวมสอง)	ผู้เช่า								
		จำนอง									
วันที่ 29	โอนนจาก	ธนาคารกรุงไทย	นางวิภา		01						
พ.ศ. 2556	จำนวนรวม	จำกัด (มหาชน)	เชษฐบุตร								
		โฉนด	ผู้โอน								





๕๒๑

ทางราชการ

๕๒๑

๕๒๐

ทางราชการ

๕๒๒

๕๒๓

ทางสาธารณะ

๕๒๔

๕๒๕

๕๒๖

๕๒๗

๕๒๘

๕๒๙

๕๓๐

๕๓๑

ทางราชการ

๕๓๒

๕๓๓

๕๓๔

๕๓๕

๕๓๖

๕๓๗

๕๓๘

๕๓๙

๕๔๐

สนาม

๕๔๑

ทางเดิน

๕๔๒

๕๔๓

๕๔๔

๕๔๕

๕๔๖

๕๔๗

๕๔๘

๕๔๙

๕๕๐

๕๕๑

๕๕๒



เลขที่ ๒๖-345๒๗/๑๖ วันที่ ๒๕-๑๑-๒๕๕๖ ของสำนักงาน 1005

อำเภอ/เขต กรุงเทพมหานคร ที่ กค ๐๘๐๕/๓๙๑ คว. ๗ มกราคม ๒๕๕๗



เลขที่ 12745, 12747

เลขที่คืน ๕๒๗,๕๐๘

เงาสำรวจ ๒๓๖๙, ๒๓๗๐

นางสาว พงษ์สิริ กัญญาณี ได้ทำแจ้งวันที่ ๒๕ เดือน

อำเภอ จังหวัด สิงห์บุรี

จังหวัด กรุงเทพมหานคร ๒๕๕๖

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

ระหว่าง นางวิภา นิลบุญชูชาติ อายุ ๕๘ ปี สัญชาติ ไทย อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ตำบล/แขวง สีลม อำเภอ/เขต

เลขประจำประชาชน ๓ 1604 0010๓ ๕๒ 9 (โดยนายชวีกฤษ สุขเจริญพรกุล แทน) บิดา/มารดาชื่อ นายประคณ-นางวันดี เลขที่ 425/15 ตรอก/ซอย ถนน สีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร หมายเลข 00

ผู้ขาย หมายเลข โทรศัพท์ ผู้ซื้อ

กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

เลขประจำประชาชน (โดยนายชวีกฤษ สุขเจริญพรกุล แทน)

อายุ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ อารทวิช ได้ท้าวเวอร์ธัน 12 เลขที่ 48/21,24

ตรอก/ซอย - ถนน สาทรเหนือ หมู่ที่ -

ตำบล/แขวง สีลม อำเภอ/เขต บางรัก กรุงเทพมหานคร หมายเลข โทรศัพท์ -

ทั้งสองฝ่าย ได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

- ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้ซื้อเป็นเงินสดเงิน 42๓,๔๙๐,๐๐๐ บาท (สี่ร้อยยี่สิบสองพันสี่แสนเก้าพันเก้าร้อยบาทถ้วน) เว้นร้อยแล้ว
 - ข้อ ๒. ผู้ซื้อยอมรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นี้จากผู้ขาย ผู้ซื้อ ได้ชำระและชำระคืนเงินค่าที่ดินรายปี
 - ข้อ ๓. นาย ที่ดินพร้อม อพาร์ทเมนต์ 7 ชั้น ใต้ดิน 1 ชั้น เลขที่ ๒๒-๒๔ ซอย ๔๕๕ ซอยงามสง่า ปทุมมา ๒ ปี ปูลอกบนสองโฉนด
 - ข้อ ๔. ได้โฉนดเลขที่ 12746 หรือหลังปลูกสร้าง ซ่อมมา 2 ปี ได้โฉนดเลขที่ 1274๗ หรือหลังปลูกสร้าง ซ่อมมา 2 ปี แล้วไม่ทำชำระภาษีบำรุงห้องนี้
 - ข้อ ๕. ผู้ขายได้รับชำระเงินค่าที่ดินครบถ้วนแล้วโดยชำระเป็นเลขที่บัญชีธนาคาร ชาติไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ ๐300550
 - ข้อ ๖. 0300542, ลงวันที่ 29 สิงหาคม ๒๕๕๖ จำนวนเงิน 93,673,269 บาท และ ๒๓๐,๐๐๐ บาท
 - ข้อ ๗. รวมเงิน 423,771,๘69 บาท ส่วนที่เกินจำนวน 1,281,869 บาท เป็นส่วนที่ต้องชำระค่าเฟอร์นิเจอร์
- หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินทำฉบับ ผู้ซื้อถือไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซึ่งขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึง ได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้า พยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ตรวจแล้วไม่ติดขัด

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย)

(แทนหนังสือมอบอำนาจ ลว29/08/2556)

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ)

(แทนหนังสือมอบอำนาจ ลว29/08/2556)

(นางรัชนี นิลบุญชู)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

รับมอบเงิน

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

(ลงลายมือชื่อพยาน)



เจ้าพนักงานที่ดิน



สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
 เลขที่ กค ๐๖-๐๘๓๖/๒๖
 ลงวันที่ ๑๒ ก.ค. ๒๕๕๕
 ๑๕๖

หนังสือสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรื่อง สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
 ๑. สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
 ๒. สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
 ๓. สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
 ๔. สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
 ๕. สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

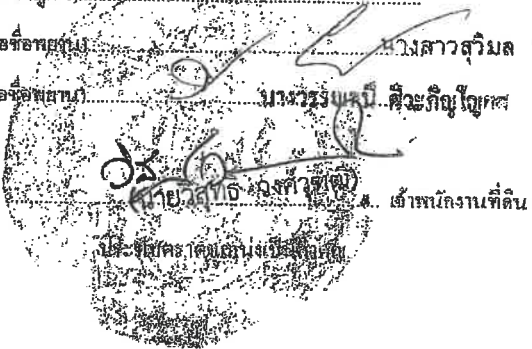
ทั้งนี้ สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับนี้ มีกำหนด ๘ ปี
 ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าและผู้เช่า ๒. ผู้เช่าขอเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
 ข้อ ๒. ผู้เช่าขอเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ๓. ผู้เช่าขอเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
 ข้อ ๓. ผู้เช่าขอเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ๔. ผู้เช่าขอเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
 ข้อ ๔. ผู้เช่าขอเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ๕. ผู้เช่าขอเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
 ข้อ ๕. ผู้เช่าขอเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ตามหนังสือ ก.ร. ก.ร. ก.ร.
 ที่ สท(ตว) 1523/2555
 ลว. 12 ก.ค. 2555

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า)
 (ลงลายมือชื่อผู้เช่า)
 (ลงลายมือชื่อพยาน)
 (ลงลายมือชื่อผู้เช่า)

หนังสือสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับนี้

นางสาวสุวิมล ดันดีพิลาชัย
 นายวรวุฒิ ศิวะภิญโญกุล
 นายวิชาญ กิ่งคำ
 นายวิชาญ กิ่งคำ



บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร

สาขา จังหวัด

รอบบัญชี พ.ศ. **2559-2562**

โฉนดเลขที่ : 12746 อำเภอ : บางรัก

หน้าสำรวจ : 2389 ตำบล : สาทร

เครื่องหมายที่ดิน

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

โซน : บล็อก : ลีท/หน่วย :

เนื้อที่(ไร่-งาน-ตร.วา) : 0-1-0

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

ทรัพย์สินส่วนที่ 2

เอกสารสิทธิ์ (อ.ช.2)

425 1/5

(จ.๑๒)



ตำแหน่งที่ดิน

๕๓๑

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

ที่ตั้งของชุด

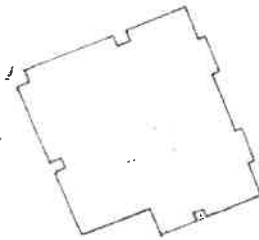
ห้องชุดเลขที่ ๔๒๕
พื้นที่ ๑
อาคารเลขที่ ๕๒๕
ชื่ออาคารชุด ศรีรัต คอมเพล็กซ์
ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ ๘๗๒

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ให้แก่ บริษัท ตรีทรีบี คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม ผู้ถือ/ถือ โทย อยู่บ้านเลขที่ ๔๒๕ หมู่ที่
ถนน สลิม
ตรอก/ซอย สวีร์จตุรเสวก ตำบล/แขวง สลิม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

แผนผังห้องชุด



มาตราส่วน ๑ : ๕๐๐

เนื้อที่ประมาณ ๑ ไร่ ๑ งาน ๕๒ ตารางวา สูง ๓.๑๐ เมตร

อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวน ๕๒ ส่วน ใน ๑๐๐ ส่วน

ออก ณ วันที่ สิบสาม เดือน กันยายน พุทธศักราช สองพันห้าร้อยสามสิบห้า



ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามออก

Vertical text on the left margin containing registration details and dates.

Vertical text on the right margin containing registration details and dates.

๒๗ - 012763

Handwritten signatures and stamps at the bottom right, including names like 'นางศิริพรรณ' and 'นายบวรภพ'.

425-2/5

คำรับผูกขาดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประจำที่
27 ต.ย. 2528	จำหน่าย เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด. ผู้รับจำนอง สำนักงานปลัด กรมสัญญาจำนอง 27 ต.ย. 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนันทน์ (นายอารักษ์ นุชอนันต์)
28 ต.ย. 2528	จำหน่าย หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด. ผู้รับจำนอง สำนักงานปลัด กรมสัญญาจำนอง 28 ต.ย. 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนันทน์ (นายอารักษ์ นุชอนันต์)
- 2 ก.ค. 2528	จำหน่าย หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง สำนักงานปลัด กรมสัญญาจำนอง - 2 ก.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนันทน์ (นายอารักษ์ นุชอนันต์)
ก.ค. 2528	จำหน่าย หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง สำนักงานปลัด กรมสัญญาจำนอง = 8 ก.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนันทน์ (นายอารักษ์ นุชอนันต์)
26 ต.ย. 2531	รับเงินจาก จำนอง ประกัน ที่...	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	นางพวงเพ็ชร เจริญวิริยะ (นายอารักษ์ นุชอนันต์)
	ห้องชุดรับ และบันทึก เป็นเงิน	หนี้จำนองตามสัญญาจำนอง รับเงินจำนอง 26 ต.ย. 2531	27 ต.ย. 2528	นางพวงเพ็ชร เจริญวิริยะ (นางพวงเพ็ชร ทวีกุล)

มีใบต่อหน้า
นางพวงเพ็ชร เจริญวิริยะ

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

กรรมสิทธิ์ที่สงวนเลขที่ ๑๒๕ ใช้อาคารที่ ๑๑๑/๑๑๑/๑๑๑ อำเภอ ๑๑๑ จังหวัด ๑๑๑

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประจำ
วันที่ ๑๓ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๕	จำนอง เป็นประกัน	บริษัท ตรีทิพย์ คอมพิวเตอร์ จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	2/12 (นางประนอม แดงน้อย)
วันที่ ๑๓ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ตั้งนิติบุคคล	บริษัท ตรีทิพย์ คอมพิวเตอร์ จำกัด	คุณไฉไลใจใจ จำกัด	
วันที่ ๑๓ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๕	โอน	คุณไฉไลใจใจ เป็น บริษัท ตรีทิพย์ คอมพิวเตอร์ จำกัด และ นางสาววิภากร้อยศรี ๑๓ สิงหาคม ๒๕๓๕	คุณไฉไลใจใจ จำกัด	2/12
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลดจำนอง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด	บริษัท ตรีทิพย์ คอมพิวเตอร์ จำกัด	๑๓๓๓ (นางวิภากร คงสาธิต)
วันที่ ๒๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	โอน	ห้องชุดที่ ๑๓๑๑ อาคาร ๑๓๑๑ ถนนสุขุมวิท จำนวน ๑๓๑๑ ตารางวา โดยบันทึกข้อตกลงปลดจำนองลง วันที่ ๒๕ ม.ค. ๒๕๓๕	บริษัท ตรีทิพย์ คอมพิวเตอร์ จำกัด	๑๓๓๓ (นางวิภากร คงสาธิต)
วันที่ ๒๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลดจำนอง	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด	บริษัท ตรีทิพย์ คอมพิวเตอร์ จำกัด	๑๓๓๓ (นางวิภากร คงสาธิต)
วันที่ ๒๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	โอน	ห้องชุดที่ ๑๓๑๑ อาคาร ๑๓๑๑ ถนนสุขุมวิท จำนวน ๑๓๑๑ ตารางวา โดยบันทึกข้อตกลงปลดจำนองลง วันที่ ๒๕ ม.ค. ๒๕๓๕	บริษัท ตรีทิพย์ คอมพิวเตอร์ จำกัด	๑๓๓๓ (นางวิภากร คงสาธิต)

การบัญชีทบทวน (ในต่อ)

แผ่นที่
หน้า ข.

รหัสบัญชีที่ออกเลขที่ ๕๒๕ โจทย์การคิด ๑๖ มี.๑ คอมพิวเตอร์ จำนวน ๑๖ หน้า จังหวัด กรุงเทพมหานคร

จุดทบทวน วัน เดือน ปี	ประเภท การจุดทบทวน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประจำครบ
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ไม่ออกข้อสอบ เขียนหลักการ ของเครื่องคิด	อภิศร ฤกษ์งาม จำกัด ห้องชุดพินิจการจ่านองตามสัญญา เลขที่ ๕ ก.๑. ๒๕๒๕ โดยมีนกดข้อตกลงปิดทจ่านอง วันที่ ๒๔ มี.ค. ๒๕๓๕	บริษัท ตรีวิทย์ คอมพิวเตอร์ จำกัด	นางวิภาพร คงชัยพิสุทธิ์
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ไม่ออกข้อสอบ เขียนหลักการ ของเครื่องคิด	อภิศร ฤกษ์งาม จำกัด ห้องชุดพินิจการจ่านองตามสัญญา เลขที่ ๕ ก.๑. ๒๕๒๕ โดยมีนกดข้อตกลงปิดทจ่านอง วันที่ ๒๔ มี.ค. ๒๕๓๕	บริษัท ตรีวิทย์ คอมพิวเตอร์ จำกัด	นางวิภาพร คงชัยพิสุทธิ์
วันที่ ๒๕ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๓๕	จำนวนเงิน บริษัท รณ	บริษัท ตรีวิทย์ คอมพิวเตอร์ จำกัด จำนวนเงิน ๑๓ มี.ค. ๒๕๓๕ โดยมีนกดข้อตกลงปิดทจ่านอง วันที่ ๒๕ มี.ค. ๒๕๓๕	บริษัท ตรีวิทย์ คอมพิวเตอร์ จำกัด	นางวิภาพร คงชัยพิสุทธิ์
วันที่ ๒๕ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๓๗	โอนสิทธิการ รับจ้าง งานพิมพ์	บริษัท บริหารสินทรัพย์ เพชรบุรี จำกัด เลขที่ ๒๕๓๗	บริษัท บริหารสินทรัพย์ เพชรบุรี จำกัด	นางวิภาพร คงชัยพิสุทธิ์
วันที่ ๒๕ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๓๗	โอนสิทธิการ รับจ้าง งานพิมพ์	บริษัท บริหารสินทรัพย์ เพชรบุรี จำกัด เลขที่ ๒๕๓๗	บริษัท บริหารสินทรัพย์ไทย ผู้รับโอน การโอน สิทธิการรับจ้างงานพิมพ์เป็นสาระ สำคัญโดยมีนกดข้อตกลงปิดทจ่านอง และฉบับที่ ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติ บรรษัท บริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๕	นางวิภาพร คงชัยพิสุทธิ์







425/1-2/5

สารบัญชีจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้า ลงลายมือชื่อ
27 ส.ย. 2528	จำนอง เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ตรีทรี คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง ที่ดินแปลงนี้การจำนองยังคงมีอยู่ ตามสัญญาฉบับที่ 27 ส.ย. 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กุลท (นายอารักษ์ บุณย์จันทร์ 2528)
28 ส.ย. 2528	จำนองเพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ตรีทรี คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง ที่ดินแปลงนี้การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ 28 ส.ย. 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กุลท (นายอารักษ์ บุณย์จันทร์ 2528)
2 ก.ค. 2528	จำนองเพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ตรีทรี คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง ที่ดินแปลงนี้การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ 2 ก.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กุลท (นายอารักษ์ บุณย์จันทร์ 2528)
9 ก.ค. 2528	จำนองเพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ตรีทรี คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง ที่ดินแปลงนี้การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ 9 ก.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กุลท (นายอารักษ์ บุณย์จันทร์ 2528)
26 ส.ย. 2531	ชำระเงินจาก จำนองเป็น ประกันครั้งที่	บริษัท ตรีทรี คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	นางพวงเพชร เจริญ (นายอารักษ์ บุณย์จันทร์ 2528)
	ห้องชุดนี้รับภาระหนี้จำนองตามสัญญาจำนองฉบับที่ 26 ส.ย. 2531 เป็นเงิน ๕๐,๐๐๐ บาท		27 ส.ย. 2528	มีใบต่อม (นางพวงเพชร เจริญ)

๐๒๕/๒ - ๒/๕

สารบัญชีจดทะเบียน

จตกรเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประจำเขต
27 ส.ย. 2528	จำนอง เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ตรีทรี คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง เปลี่ยนแปลงการจำนองยังคงมีอยู่ ตามสัญญา จำนอง 27 ส.ย. 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนนท์  (นายอารักษ์ บุณย์ชู)
28 ส.ย. 2528	จำนองเพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ตรีทรี คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง ที่ดินแปลงนี้การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ 28 ส.ย. 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนนท์  (นายอารักษ์ บุณย์ชู)
2 ก.ค. 2528	จำนองเพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ตรีทรี คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง ที่ดินแปลงนี้การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ 2 ก.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนนท์  (นายอารักษ์ บุณย์ชู)
9 ก.ค. 2528	จำนองเพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ตรีทรี คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง ที่ดินแปลงนี้การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ 9 ก.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนนท์  (นายอารักษ์ บุณย์ชู)
26 ส.ย. 2531	ชำระเงินจาก จำนองเป็น ประกันครั้ง ที่	บริษัท ตรีทรี คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	(นางพวงเพชร เจริญวิริยะ)  (นายอารักษ์ บุณย์ชู)
ต้องชดเชยรับภาระ และบันทึกข้อตกลง เป็นเงิน ๓๘,๘๐๐		เงินจำนองตามสัญญาจำนอง - ๒๗ ส.ย. ๒๕๒๘ ชำระเงินจำนอง - ๒๖ ส.ย. ๒๕๓๑ เงินสามแสนสี่หมื่นบาท	๒๗ ส.ย. ๒๕๒๘ ๒๖ ส.ย. ๒๕๓๑	มีใบต่อ.....  (นายอารักษ์ บุณย์ชู)

มีใบต่อแผนที่ ๑
นางพวงเพชร (ทัญญา)

สารบัญจดหมายเหตุ (ใบต่อ)

กรมศิลปากรที่จังหวัดสงขลา ๒๕๓๑ ชื่ออาคารชุด สภากาชาด ถนนศรีนครินทร์ อำเภอเมือง จังหวัด สงขลา

ฉบับสำเนาบันทึก ห้ามนำออก

จัดทําเป็น วัน เดือน ปี	ประเภท การจดหมายเหตุ	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประจำบัตร
วันที่ ๑๓ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๑	มรดกศิลปกรรม	สภากาชาดสงขลา จำกัด ห้องชุดที่ ๓ จากอาคารพาณิชย์ จำนวนบัตรวันที่ ๓ ก.ศ. ๒๕๓๑ โดยบันทึกข้อตกลงเป็นลายลักษณ์ อักษรเมื่อวันที่ ๑๓ ส.ค. ๒๕๓๑	บริษัท "ศิวิลเวิลด์" จำกัด โดยบันทึกข้อตกลงเป็นลายลักษณ์ อักษรเมื่อวันที่ ๑๓ ส.ค. ๒๕๓๑	กรมศิลปากร (นางวิภากร คงสวัสดิ์ ฐิติ)
วันที่ ๑๓ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๑	มรดกศิลปกรรม	สภากาชาดสงขลา จำกัด ห้องชุดที่ ๓ จากอาคารพาณิชย์ จำนวนบัตรวันที่ ๓ ก.ศ. ๒๕๓๑ โดยบันทึกข้อตกลงเป็นลายลักษณ์ อักษรเมื่อวันที่ ๑๓ ส.ค. ๒๕๓๑	บริษัท "ศิวิลเวิลด์" จำกัด โดยบันทึกข้อตกลงเป็นลายลักษณ์ อักษรเมื่อวันที่ ๑๓ ส.ค. ๒๕๓๑	กรมศิลปากร (นางวิภากร คงสวัสดิ์ ฐิติ)
วันที่ ๑๓ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๑	มรดกศิลปกรรม	สภากาชาดสงขลา จำกัด ห้องชุดที่ ๓ จากอาคารพาณิชย์ จำนวนบัตรวันที่ ๓ ก.ศ. ๒๕๓๑ โดยบันทึกข้อตกลงเป็นลายลักษณ์ อักษรเมื่อวันที่ ๑๓ ส.ค. ๒๕๓๑	บริษัท "ศิวิลเวิลด์" จำกัด โดยบันทึกข้อตกลงเป็นลายลักษณ์ อักษรเมื่อวันที่ ๑๓ ส.ค. ๒๕๓๑	กรมศิลปากร (นางวิภากร คงสวัสดิ์ ฐิติ)
วันที่ ๑๓ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๑	มรดกศิลปกรรม	สภากาชาดสงขลา จำกัด ห้องชุดที่ ๓ จากอาคารพาณิชย์ จำนวนบัตรวันที่ ๓ ก.ศ. ๒๕๓๑ โดยบันทึกข้อตกลงเป็นลายลักษณ์ อักษรเมื่อวันที่ ๑๓ ส.ค. ๒๕๓๑	บริษัท "ศิวิลเวิลด์" จำกัด โดยบันทึกข้อตกลงเป็นลายลักษณ์ อักษรเมื่อวันที่ ๑๓ ส.ค. ๒๕๓๑	กรมศิลปากร (นางวิภากร คงสวัสดิ์ ฐิติ)

425/3 1/4

(จ.ร.๒)



ท่าแห่งเกียรติยศ

ที่ตั้งของชุด

๕๓๐
โฉนดที่ดินเลขที่ สลิม (สาทร)
ตำบล บางรัก
อำเภอ กรุงเทพมหานคร
จังหวัด กรุงเทพมหานคร
เนื้อที่ ๑ ไร่ ๑ งาน ๕๕ ตารางวา

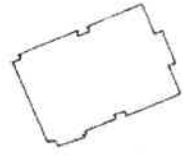
ห้องชุดเลขที่ ๔๒๕/๗
ชั้นที่ ๒ ๔๒๕
อาคารเลขที่ ตรีวิทย์ คอมเพล็กซ์
ชื่ออาคารชุด
ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ ๗/๒๕๒๐

โอนสิ่งอสังหาริมทรัพย์ของชุด

ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ให้แก่ บริษัท ตรีวิทย์ คอมเพล็กซ์ คอมโอมเนียม สลิม/ชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๔๒๕ ซอยที่
ถนน สลิม
ตรงอก/ซอย สิริอุดมเสวก ตำบล/แขวง สลิม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

แผนผังของชุด



มาตราส่วน ๑ : ๕๐๐

เนื้อที่ประมาณ ๑๑๖.๔๗ ตารางเมตร สูง ๗.๕๐ เมตร

อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวน .๖๖ ส่วน ใน ๑๐๐ ส่วน

ออก ณ วันที่ สิบสาม เดือน พฤษภาคม พุทธศักราช สองพันห้าร้อยสามสิบเอ็ด



ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้าหมื่นออก

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรุงเทพมหานคร

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรุงเทพมหานคร

๒๑ - 012766

(นางศิริพรวรรณ) ครุ
ผู้เขียน
ผู้การ
หัวหน้าการ
(นายอารักษ์ นุฒิมงกุฎ)

2/3-2/4

สารบัญชีจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประจำ
27 ส.ย. 2528	จำหน่าย เป็นประกัน (ครอบจำหน่าย)	บริษัท ตรีทรี คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย ยังคงมีอยู่ ลงวันที่ 27 ส.ย. 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนต์
28 ส.ย. 2528	จำหน่าย หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำหน่าย)	บริษัท ตรีทรี คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย ที่ดินแปลงที่ 1 ยังคงมีอยู่ ลงวันที่ 28 ส.ย. 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนต์
- 2 ก.ค. 2528	จำหน่าย หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำหน่าย)	บริษัท ตรีทรี คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย ที่ดินแปลงที่ 2 ยังคงมีอยู่ ลงวันที่ - 2 ก.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนต์
- 9 ก.ค. 2528	จำหน่าย หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำหน่าย)	บริษัท ตรีทรี คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย ที่ดินแปลงที่ 3 ยังคงมีอยู่ ลงวันที่ - 9 ก.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนต์
26 เม.ย. 2531	เงินจาก จำหน่าย ประกันครั้งที่ 4	บริษัท ตรีทรี คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย	(นางพวงเพ็ชร เจริญวิริยะ)
	ห้องชุดที่ 11 บ้านระนอง และชั้นที่ 11 ของตึก เป็นเงิน ๓๖,๐๐๐ บาท	บริษัท ตรีทรี คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	27 ส.ย. 2528 26 เม.ย. 2531	

มีใบต่อแผนที่ ๑

(นางพวงเพ็ชร ทัตมู)

สารบัญจกทะเบียน (ใบต่อ)

กรมที่ดินท้องที่เลขที่ ๑๒๕/๓ ซอยจางรีต หมู่ ๑๑ ต.อมก๋อย อ.อมก๋อย จ.เชียงใหม่ จังหวัด เชียงใหม่

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

จกทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประทับ
วันที่ ๑๓ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๕	งานของ เป็นประกัน สิทธิมรดก	บริษัท อีทีพี ออมก๋อย จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	269 (นางประนอม แดงน้อย)
วันที่ ๒๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	โอนจากรัฐ กรมที่ดิน	บริษัท อีทีพี ออมก๋อย จำกัด	บริษัท อีทีพี ออมก๋อย จำกัด	dm (นางวิภากร คงขวัญ)
วันที่ ๒๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	โอนจากรัฐ กรมที่ดิน	บริษัท อีทีพี ออมก๋อย จำกัด	บริษัท อีทีพี ออมก๋อย จำกัด	dm (นางวิภากร คงขวัญ)
วันที่ ๒๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	โอนจากรัฐ กรมที่ดิน	บริษัท อีทีพี ออมก๋อย จำกัด	บริษัท อีทีพี ออมก๋อย จำกัด	dm (นางวิภากร คงขวัญ)

๑๑๖/๓-๘/๑

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

แผ่นที่ ๑
หน้า ข.

กรมที่ดินจังหวัดนนทบุรี ๑๒๕/๑... ชื่ออาคาร บ้านริ้ว ดงมะลิวัลย์ อำเภอ บางกรวย จังหวัด นนทบุรี

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงนามมีชื่อ ประจำตรา
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	โอนอสังหาริมทรัพย์ ของสิทธิของเอกชน	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด ห้องสุคนธ์พนาจิวอรรถราชอรรถสมมุติ จำนวนฉบับลงวันที่ ๑ ก.ค. ๒๕๓๕ โดยบันทึกข้อตกลงแปลงจำนวน วันที่ ๒๕ ม.ค. ๒๕๓๕	บริษัท สุทธิทรัพย์ ดงมะลิวัลย์ จำกัด	นายวิฑูรย์ วัฒนสุข (นายวิฑูรย์ วัฒนสุข)
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	โอนอสังหาริมทรัพย์ ของสิทธิของเอกชน	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด ห้องสุคนธ์พนาจิวอรรถราชอรรถสมมุติ จำนวนฉบับลงวันที่ ๑๓ มี.ค. ๒๕๓๕ โดยบันทึกข้อตกลงแปลงจำนวน วันที่ ๒๕ ม.ค. ๒๕๓๕	บริษัท สุทธิทรัพย์ ดงมะลิวัลย์ จำกัด	นายวิฑูรย์ วัฒนสุข (นายวิฑูรย์ วัฒนสุข)
วันที่ ๒๒ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๖	โอนอสังหาริมทรัพย์ ของสิทธิของเอกชน	นายสุวิทย์ วัฒนสุข จำกัด	นายสุวิทย์ วัฒนสุข จำกัด	นายสุวิทย์ วัฒนสุข (นายสุวิทย์ วัฒนสุข)
วันที่ ๒๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๖	โอนอสังหาริมทรัพย์ รวมสิทธิของชุด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด และจริงใจอสังหาริมทรัพย์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท สุทธิทรัพย์ ดงมะลิวัลย์ จำกัด อยู่โดย อยู่โดย	นายวิฑูรย์ วัฒนสุข (นายวิฑูรย์ วัฒนสุข)
วันที่ ๒๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๖	เช่ารวมที่ดิน จากมีกำหนดสาม สิบปี	บริษัท สุทธิทรัพย์ ดงมะลิวัลย์ จำกัด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และอสังหาริมทรัพย์ อยู่เช่า	นายวิฑูรย์ วัฒนสุข (นายวิฑูรย์ วัฒนสุข)

1/4

สารบัญชีจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประ
27 ส.ย. 2528	จำหน่าย เป็นประกัน (ครอบจำหน่าย)	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย ผู้รับโอน ตามสัญญา จำนอง 27 ส.ย. 2528	(ลงชื่อ) นายจเร กุลทนต์ (นายจเร กุลทนต์)
28 ส.ย. 2528	จำหน่าย หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำหน่าย)	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย ที่ดินแปลงนี้ เป็นการจำหน่ายเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ ตามสัญญา จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ 28 ส.ย. 2528	(ลงชื่อ) นายจเร กุลทนต์ (นายจเร กุลทนต์)
2 ก.ค. 2528	จำหน่าย หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำหน่าย)	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย ที่ดินแปลงนี้ เป็นการจำหน่ายเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ ตามสัญญา จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ 2 ก.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายจเร กุลทนต์ (นายจเร กุลทนต์)
9 ก.ค. 2528	จำหน่าย หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำหน่าย)	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย ที่ดินแปลงนี้ เป็นการจำหน่ายเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ ตามสัญญา จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ 9 ก.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายจเร กุลทนต์ (นายจเร กุลทนต์)
26 เม.ย. 2531	เงินจาก เงินคงเหลือ ประกัน ที่...	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย	นางพวงเพชร เจริญวิชัย (นางพวงเพชร เจริญวิชัย)
ต้องชดเชยรับภาระ และบันทึกข้อตกลง เป็นเงิน หรือ...		หน้าจำหน่ายตามสัญญา จำนอง เลขที่ 26 ส.ย. 2531	ลว. 27 ส.ย. 2528	(นายจเร กุลทนต์)

มีใบต่อมแผ่นที่
นางพวงเพชร เจริญวิชัย

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

กรมที่ดินจังหวัดนนทบุรี ๑๒๕/๕ ชื่ออาคารชุด ศรีวิภา อพาร์ตเมนต์ จำนวน ๓๖๖ จังหวัด นนทบุรี

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงาน ลงลายมือชื่อ
วันที่ ๑๓ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๕	จำหน่าย เป็นประกัน	บริษัท ศรีวิภา อพาร์ตเมนต์ จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	นางประนอม
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลอดจำนอง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด	บริษัท ศรีวิภา อพาร์ตเมนต์ จำกัด	ด.ช. (นางวิภาพร คงสุข)
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลอดจำนอง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด	บริษัท ศรีวิภา อพาร์ตเมนต์ จำกัด	ด.ช. (นางวิภาพร คงสุข)
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลอดจำนอง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด	บริษัท ศรีวิภา อพาร์ตเมนต์ จำกัด	ด.ช. (นางวิภาพร คงสุข)
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลอดจำนอง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด	บริษัท ศรีวิภา อพาร์ตเมนต์ จำกัด	ด.ช. (นางวิภาพร คงสุข)
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลอดจำนอง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด	บริษัท ศรีวิภา อพาร์ตเมนต์ จำกัด	ด.ช. (นางวิภาพร คงสุข)
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลอดจำนอง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด	บริษัท ศรีวิภา อพาร์ตเมนต์ จำกัด	ด.ช. (นางวิภาพร คงสุข)
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลอดจำนอง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด	บริษัท ศรีวิภา อพาร์ตเมนต์ จำกัด	ด.ช. (นางวิภาพร คงสุข)
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลอดจำนอง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด	บริษัท ศรีวิภา อพาร์ตเมนต์ จำกัด	ด.ช. (นางวิภาพร คงสุข)

ขอสงวนสิทธิ์ในการจำหน่ายตามสัญญา
จำนวนฉบับลงวันที่ ๒๓/๑/๒๕๓๕
โดยบันทึกข้อตกลงปลอดจำนองลง
วันที่ ๒๔/๑/๒๕๓๕

ขอสงวนสิทธิ์ในการจำหน่ายตามสัญญา
จำนวนฉบับลงวันที่ ๒๓/๑/๒๕๓๕
โดยบันทึกข้อตกลงปลอดจำนองลง
วันที่ ๒๔/๑/๒๕๓๕

ขอสงวนสิทธิ์ในการจำหน่ายตามสัญญา
จำนวนฉบับลงวันที่ ๒๓/๑/๒๕๓๕
โดยบันทึกข้อตกลงปลอดจำนองลง
วันที่ ๒๔/๑/๒๕๓๕

11/12/99

การบัญชีเพิ่มเติม (ใบต่อ)

แผ่นที่ ๑
หน้า ข.

กรมศุลกากรที่เลขที่ ๕๒๕/๔ ใช้อาคารที่ ๑๖๖ ถนนพหลโยธิน อำเภอเมือง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประจำบัตร
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลดจรัญจวน	อ.ดร. กฤษณะ กิ่งทอง	บริษัท ตรีวิทย์ คอมพิวเตอร์ จำกัด	John (นางวิภากร คงไชยชัย)
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	เพิ่มหลักทรัพย์ ของสินของผูก	พร้อมแนบหนังสือจากกรมการงานของศาลฎีกา อ้างของฉบับลงวันที่ ๕.๑.๑. ๒๕๓๕ โดยแนบหลักฐานออกกลางปลดจรัญจวนลง วันที่ ๒๔ ม.ค. ๒๕๓๕	บริษัท	
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลดจรัญจวน ของสินของผูก	อ.ดร. กฤษณะ กิ่งทอง	บริษัท ตรีวิทย์ คอมพิวเตอร์ จำกัด	John (นางวิภากร คงไชยชัย)
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	เพิ่มหลักทรัพย์ ของสินของผูก	พร้อมแนบหนังสือจากกรมการงานของศาลฎีกา อ้างของฉบับลงวันที่ ๑๓ ม.ค. ๒๕๓๕ โดยแนบหลักฐานออกกลางปลดจรัญจวนลง วันที่ ๒๔ ม.ค. ๒๕๓๕	บริษัท	
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	เพิ่มเงินไป ของสินของผูก	บริษัท ตรีวิทย์ คอมพิวเตอร์ จำกัด	บริษัท ไทยพาณิชย์ จำกัด ผู้รับโอน	นายสุทัศน์ วรรณสุข
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๖	เพิ่มหลักทรัพย์ ของสินของผูก	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัท ตรีวิทย์ คอมพิวเตอร์ จำกัด ผู้โอน	นายวิภากร คงไชยชัย
วันที่ ๒๔ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๖	เจ้ารวมเงินทอง ของสินของผูก	บริษัท ตรีวิทย์ คอมพิวเตอร์ จำกัด	กองบริหารมรดกสินทรัพย์ และนิติบริการ ธนาคารไทย	นายวิภากร คงไชยชัย



ได้รับแจ้งเมื่อวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๖๒
 จังหวัดนครราชสีมา และ ได้ร่วมดำเนินคดีอาชญากรรมแล้วตามในคดีที่ ๑๖๖/๒๕๖๒
 ๑๖๖/๒๕๖๒
 วันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๖๒

หนังสือสั่งการแก่ผู้ดูแลรักษาของที่จังหวัด

ผู้ดูแลรักษา
 หมายเลขที่ดินเลขที่ ๕๕๐

ที่ตั้งของมูล
 ห้องเลขที่ ๔๒๕ ชั้นที่ ๑ อาคารเลขที่ ๔๒๕

ตำบล สาทร
 อำเภอ ขลุง
 จังหวัด ตราด
 หนังสือสัญญาที่ได้ทำเมื่อวันที่ ๓ เดือน มิถุนายน พุทธศักราช ๒๕๕๔
 ณ สำนักงานที่ดินตราด

ระหว่าง บริษัท ศรีนิษฐ์ คอมพิวเตอร์ จำกัด (โดยนายอัครวิทย์ สงวนศักดิ์ แทน) ผู้ขาย
 อาศัยอยู่บ้านเลขที่ ๒๒๒ หมู่ ๑ ตำบล ขลุง อำเภอ ขลุง จังหวัด ตราด
 กับ บริษัท ศรีนิษฐ์ คอมพิวเตอร์ จำกัด (โดยนายอัครวิทย์ สงวนศักดิ์ แทน) ผู้ซื้อ

ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๕๐
 อำเภอ/เขต ขลุง
 ตำบล/แขวง สิม
 เนื้อที่ ๒ ไร่ ๑ งาน ๑๐ ตารางวา
 เลขที่ ๔๒๕/๑๕
 อำเภอ/เขต ขลุง
 ตำบล/แขวง สิม

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร เลขประจำตัวประชาชน
 นายอัครวิทย์ สงวนศักดิ์ แทน
 เลขที่ ๔๒๕/๑๕
 อำเภอ/เขต ขลุง
 ตำบล/แขวง สิม

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร เลขประจำตัวประชาชน
 นายอัครวิทย์ สงวนศักดิ์ แทน
 เลขที่ ๔๒๕/๑๕
 อำเภอ/เขต ขลุง
 ตำบล/แขวง สิม

ข้อ ๑. ให้ผู้ดูแลรักษาของที่จังหวัด
 ดำเนินการตามคำสั่งของนายอัครวิทย์ สงวนศักดิ์ แทน
 และให้ผู้ดูแลรักษาของที่จังหวัด
 ดำเนินการตามคำสั่งของนายอัครวิทย์ สงวนศักดิ์ แทน

ข้อ ๒. ให้ผู้ดูแลรักษาของที่จังหวัด
 ดำเนินการตามคำสั่งของนายอัครวิทย์ สงวนศักดิ์ แทน
 และให้ผู้ดูแลรักษาของที่จังหวัด
 ดำเนินการตามคำสั่งของนายอัครวิทย์ สงวนศักดิ์ แทน

ข้อ ๓. ให้ผู้ดูแลรักษาของที่จังหวัด
 ดำเนินการตามคำสั่งของนายอัครวิทย์ สงวนศักดิ์ แทน
 และให้ผู้ดูแลรักษาของที่จังหวัด
 ดำเนินการตามคำสั่งของนายอัครวิทย์ สงวนศักดิ์ แทน

ข้อ ๔. ให้ผู้ดูแลรักษาของที่จังหวัด
 ดำเนินการตามคำสั่งของนายอัครวิทย์ สงวนศักดิ์ แทน
 และให้ผู้ดูแลรักษาของที่จังหวัด
 ดำเนินการตามคำสั่งของนายอัครวิทย์ สงวนศักดิ์ แทน

ข้อ ๕. ให้ผู้ดูแลรักษาของที่จังหวัด
 ดำเนินการตามคำสั่งของนายอัครวิทย์ สงวนศักดิ์ แทน
 และให้ผู้ดูแลรักษาของที่จังหวัด
 ดำเนินการตามคำสั่งของนายอัครวิทย์ สงวนศักดิ์ แทน

ข้อ ๖. ให้ผู้ดูแลรักษาของที่จังหวัด
 ดำเนินการตามคำสั่งของนายอัครวิทย์ สงวนศักดิ์ แทน
 และให้ผู้ดูแลรักษาของที่จังหวัด
 ดำเนินการตามคำสั่งของนายอัครวิทย์ สงวนศักดิ์ แทน

(ลงนามมือชื่อผู้ขาย)
 (ลงนามมือชื่อผู้ซื้อ)
 (ลงนามมือชื่อพยาน)
 (ลงนามมือชื่อพยาน)
 นายสมชาย เชนจิต
 (นายอัครวิทย์ สงวนศักดิ์ แทน)
 นายอัครวิทย์ สงวนศักดิ์ แทน

(แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว0206/2554)

(แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว0206/2554)





หนังสือมอบอำนาจ

นางสาวกัญญาณี
เลขที่บัตรประชาชนที่ 3550

มีเจ้าพนักงาน

มือเลขที่ 425

ฉบับที่ 1

ออกเมื่อวันที่ 25

คำบิด อามร
อำเภอ บางรัก
จังหวัด กรุงเทพมหานคร
หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 29 เดือน สิงหาคม พุทธศักราช 2556
ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

ชื่ออาคารชุด ครีมีตี้ คอนโดมิเนียม
ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 82531
เนื้อที่ประมาณ 247.51 ตารางเมตร
เลขประจำตัวประชาชน

เลขประจำตัวประชาชน

(โดยนายวิฑูรย์ สุขเจริญพรกุล แทน)

ผู้ให้เช่า

ระหว่าง บริษัทครีมีตี้ แอสเซทจำกัด
อายุ - ปี สัญชาติ ไทย บิดามารดาชื่อ -
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน - เลขที่ 425/15 ครอบ/ชอช สิริอุบลเสวต ถนน อีโอม หมู่ที่ -
ตำบล/แขวง สีลม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ -
หมายเลข โทรศัพท์ -

เลขประจำตัวประชาชน

ผู้เช่า

กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

เช่าครีมีตี้ (โดย บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม ฟินันชา จำกัด โดย นายเอกกมล ณ ระนอง แทน)

อายุ - ปี สัญชาติ ไทย บิดามารดาชื่อ -
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน อาคารกิสไดท์ทาวเวอร์ ชั้น 15 เลขที่ 48/21,48/24 ครอบ/ชอช - ถนน สาทรเหนือ หมู่ที่ -

คำบิด/แขวง สีลม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ -

หมายเลขโทรศัพท์ -

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ให้เช่า

ผู้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ครีมีตี้

เป็นเงิน ๑๑,๔๖๖,๖๖๖.๐๐ บาท - (เงินทอนค่าเช่าและค่าเช่าล่วงหน้ารวมแล้ว)

ข้อ ๒. ผู้เช่า

ผู้ให้เช่า บริษัทครีมีตี้ แอสเซทจำกัด

ข้อ ๓. ค่าเช่า

ข้อ ๔. ผู้เช่า

ข้อ ๕. ผู้เช่า

หนังสือสัญญาฉบับนี้ ได้ทำเป็นสามฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

(ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน)

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญานี้ตลอดแล้ว จึงลงลายมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

4 แทนตามบันทึกมอบอำนาจ ลว29/08/2556)

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า)

(ลงลายมือชื่อผู้เช่า)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงชื่อ)

(นายวิฑูรย์ สุขเจริญพรกุล)
พนักงานเจ้าหน้าที่

หนังสือมอบอำนาจฉบับนี้เป็นสำคัญ

แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว..... 29 ส.ค. 2556

สัญญาเช่าห้องชุด พื้นที่มอลล์ 3

ระหว่าง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนตี้

และ

บริษัท ตริไนตี้ แอสเซท จำกัด

ลงวันที่ 27 สิงหาคม 2556

๕๑๘.

WEERAWONG C&F
WEERAWONG, CHINNAVAT & PEANGPANOR LTD.

สัญญาเช่าทรัพย์สิน

สัญญานี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2561 ระหว่าง

- (1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี กองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด ("บริษัทจัดการ") ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมและผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 44 อาคารซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า" หรือ "กองทุนรวม" ฝ่ายหนึ่ง กับ
- (2) บริษัท ตริณีดี แอท สีลม จำกัด บริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 425 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"

อาร์มกบท

- (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

กองทุนรวมอาจละสิทธิหรือประโยชน์ในเงื่อนไขบังคับก่อนข้อใดข้อหนึ่งหรือทั้งหมดได้ โดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ 2. ทรัพย์สินที่เช่าและระยะเวลาการเช่า

- 2.1 กองทุนรวมตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิการเช่า ตามสภาพที่เป็นอยู่ในวันที่สัญญาฉบับนี้มีผล โดยมีรายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่า ดังต่อไปนี้

สัญญาเช่าห้องชุด พื้นที่มยลล 3

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2556 ระหว่าง

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

โดยที่

- ก. บริษัทฯ เป็นผู้กรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่เช่า (ตามที่มีนียบานด้านล่าง)
- ข. บริษัทฯ มีความประสงค์จะให้ผู้เช่าดำเนินการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. ทรัพย์สินที่เช่า

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

รายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาฉบับนี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

2. ระยะเวลาการเช่าและการต่ออายุสัญญาเช่า

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

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

2.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะต่ออายุการเช่าภายหลังจากที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญานับเมื่อออกไปให้กองทุนรวมพิจารณาภายใน 12 เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ระบุไว้ในข้อ 2.1 ข้างต้น

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

3. ค่าเช่า

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

4. วัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่าจะเช่าครอบครอง ใช้หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจพาณิชย์กรรม และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากบริษัทฯ เป็นลายลักษณ์อักษร

5 สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า

5.1. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ามีการนำไปจัดหาผลประโยชน์ใด ๆ อยู่ในวันที่คู่สัญญาเช่าทำสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการได้รับประโยชน์ จากหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนเวลา 24.00 น. ของวันก่อนวันจดทะเบียนการเช่า

ให้กองทุนรวมมีสิทธิในการได้รับประโยชน์ จากหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นนับจากเวลา 24.00 น. ของวันก่อนวันจดทะเบียนการเช่า

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

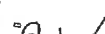
5.3 ภายใต้บังคับของข้อ 2.2 วรรคสอง ผู้ให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทุนรวมเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้

5.4 ผู้ให้เช่าตกลงไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกไปให้เช่าช่วง จัดหาประโยชน์ โอนสิทธิ ใช้เป็นหลักประกัน ก่อภาระผูกพัน หรือดำเนินการด้วยประการใดๆ ที่อาจส่งผลเป็นการขัดขวางการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวมตลอดระยะเวลาการเช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม

5.5 ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่ดัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่กองทุนรวมจะให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า

6. สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าซึ่งได้ระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้

6.1 ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และตามวัตถุประสงค์ในการเช่าที่กำหนดในข้อ 4 ของสัญญาฉบับนี้ 

- 6.2 ผู้เช่ามีสิทธิในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือสวนควบใด ๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเช่าตามที่กำหนดในข้อ 4 ของสัญญาฉบับนี้โดยผู้เช่าต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะพิจารณาให้หรือไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวภายในระยะเวลาที่เหมาะสม และจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุอันสมควร
- คู่สัญญาตกลงให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง ทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง
- ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือสวนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงสวนใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่าตามความในวรรคก่อนก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือกระทำความผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้องกฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียว
- 6.3 ผู้เช่าจะรักษาและดูแลพื้นที่รอบ ๆ และภายในทรัพย์สินที่เช่าให้เรียบร้อย และจะไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการรบกวนความสงบสุขของบุคคลอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง หรือกีดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย
- ผู้เช่าจะไม่ดำเนินธุรกิจ การค้า หรือการใด ๆ ที่เป็นอันตราย หรือขัดต่อกฎหมายในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยมอบให้บุคคลอื่นดำเนินการ และจะไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน
- 6.4 ผู้เช่ามีสิทธินำสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินหรือการปฏิบัติตามสัญญาระหว่างกองทุนรวมกับบุคคลภายนอกได้ โดยได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม และจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
- 6.5 ผู้เช่าจะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้โดยผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในระยะเวลาอันสมควร
- 6.6 ผู้เช่ามีหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงตลอดถึงกฎหมายเกี่ยวกับภาษีอากร และสิ่งแวดล้อม
- 6.7 กองทุนรวมตกลงจะบำรุงรักษา ปรับปรุง และซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมใช้งานตลอดระยะเวลาเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเองซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการบำรุงรักษาและปรับปรุงภูมิทัศน์และภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่เช่า การซ่อมแซมและ

๑๗

บำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าและ/หรือเพื่ออำนวยความสะดวก
ของผู้เช่า และ/หรือผู้มาใช้บริการ

7. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้

7.1 กองทุนรวมสามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ได้โดยต้องได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม และจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

7.2 ตลอดอายุการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง เว้นแต่

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

8. การประกันภัย

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

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



ไป โดยกองทุนรวมตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามส่วนระยะเวลาที่เหลืออยู่ของ ความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัย รวมถึงค่าใช้จ่ายและ/หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้น หรือเกี่ยวกับการโอนสิทธิหรือการสลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยข้างต้น

9. คำรับรองและรับประกันของกองทุนรวม

ในวันทำสัญญาและวันจดทะเบียนการเข้า กองทุนรวมตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่ผู้เข้า ดังต่อไปนี้

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

10. คำรับรองและรับประกันของผู้ให้เข้า

ในวันทำสัญญาและ/หรือวันจดทะเบียนการเข้า (แล้วแต่กรณี) ผู้ให้เข้าตกลงให้คำรับรองและรับประกัน แก่กองทุนรวมดังต่อไปนี้

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

o.w

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

อน/

การประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงการก่อสร้าง แก้ไข ดัดแปลง การเปิดใช้งาน การประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า และใบอนุญาต และ/หรือการอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับอย่างสมบูรณ์อยู่ในวันที่ทำสัญญา

10.14 ผู้ให้เช่ามีได้ปฏิบัติผิดเงื่อนไขต่าง ๆ ภายใต้ใบอนุญาตหรือการได้รับอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่ามิได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้ใบอนุญาต และ/หรือการได้รับอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าระงับ ยกเลิก หรือเพิกถอน

10.15 ในการประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าได้คำนึงถึงและปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมและไม่เคยได้รับแจ้งและไม่เคยได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ เกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือจากบุคคลทั่วไป

10.16 ผู้ให้เช่ามิได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้การประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่ามีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม

10.17 ผู้ให้เช่าไม่ได้เข้าทำสัญญาหรือข้อตกลงในลักษณะใด ๆ กับบุคคลภายนอกที่ส่งผลให้บุคคลภายนอกดังกล่าวมีสิทธิดีกว่ากองทุนรวมในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้

10.18 ผู้ให้เช่าได้ดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าพร้อมสำหรับการลงทุนเป็นที่เรียบร้อยแล้วก่อนหรือในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนโดยการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ได้แก่ การดำเนินการจดทะเบียนปลดจำนองทรัพย์สินที่เช่าที่ติดจำนองเป็นประกันอยู่กับธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ

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

11. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

11.1 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ *อน*

ทั้งนี้ หากผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วย หรือที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตั้งแต่จดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมเป็นต้นไป กองทุนรวมตกลงจะชำระคืนค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมที่ผู้ให้เช่าชำระไปดังกล่าวให้กับผู้ให้เช่าให้ครบถ้วนภายใน 30 วันนับแต่วันที่กองทุนรวมได้รับหนังสือแจ้งจากผู้ให้เช่า

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

12. เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา

นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของผู้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

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

13. ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 12 ผู้สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- 13.1 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ 12.1 ข้อ 12.2 หรือข้อ 12.3 ของสัญญานี้

o.w

Sutelo

คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ประพตติผิดสัญญาจะแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ประพตติผิดสัญญาทราบถึงการปฏิบัติผิดสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันเพื่อให้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง และหากคู่สัญญาฝ่ายที่ประพตติผิดสัญญาไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ และ/หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายประพตติผิดสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้ให้เช่าได้รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

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

14. ข้อตกลงเกี่ยวกับการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่า

ในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งเป็นสาระสำคัญและส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญาฉบับนี้ ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อกองทุนรวมบอกเลิกสัญญาฉบับนี้โดยแจ้งให้แก่ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและให้ผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าเช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่คืนให้แก่กองทุนรวม

15. สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาในกรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายลงทั้งหมดหรือบางส่วนและกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ หรือไม่สามารถใช้งานได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังนี้

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

๑๖

คำนวณตามระยะเวลา นับจากวันที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายลงจนถึงวันที่กองทุนรวมสามารถเข้าใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าที่สร้างขึ้นใหม่ได้

- (3) หากผู้ให้เช่าแจ้งให้กองทุนรวมทราบว่า ผู้ให้เช่าจะไม่สร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่านำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินมาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมในจำนวนตามอัตราส่วนของค่าเช่าคิดคำนวณตามระยะเวลานับจากวันที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายลงจนถึงวันครบระยะเวลาการเช่าได้

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

16. การแยกต่างหากของสัญญา

หากมีสัญญาข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญานี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญานี้ และคู่สัญญาตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความ และ/หรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของการเช่าตามที่กำหนดในสัญญานี้

17. การแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญานี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญา ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมหรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญานี้ขัดแย้งกับโครงการจัดการกองทุนรวมหรือข้อกฎหมายดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญานี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยเร็ว

๑๖

3. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ

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

18.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญา เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญานี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน

18.2 เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยินยอมอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรให้เปิดเผยได้ หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

18.3 เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่แล้ว

19. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญานี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใด ๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง หรือพนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามามีผลภายในวันที่กำหนด ในใบตอบรับทางไปรษณีย์ หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือพนักงานส่งเอกสาร หรือ

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวเลิกสัญญานี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะบอกเลิกสัญญาส่งคำบอกกล่าวด้วยตนเอง หรือพนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

หากส่งให้กองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

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

โทรศัพท์ : 02-659-8888

เรียน : ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

2/

หากส่งให้ผู้ให้เช่า

บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด

ที่อยู่ : 425/15 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ : 02 235 4870-7

เรียน : กรรมการผู้จัดการ

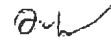
หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือภายใน 7 วันนับจากวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

20. การใช้สิทธิ

การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิ หรือล่าช้า ในการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญานี้ มีให้ถือว่าการไม่ใช้สิทธิหรือการล่าช้าดังกล่าวเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น

21. กฎหมายที่ใช้บังคับ

สัญญานี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

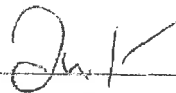


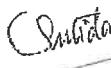
สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 3 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ


กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต

บริษัท ตริเน็ต แอสเซท จำกัด


นายธีรพันธุ์ จิตपालาน


นางอรนารถ เชิดบุญชาติ


นางสุธิดา สุริโยตร

 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ฟินันซ่า จำกัด
FINANSA ASSET MANAGEMENT LIMITED

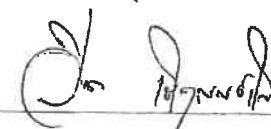

นายอินทร์นอม เชิดบุญชาติ



พยาน


นายเอกกมล ณ ระนอง

พยาน


นางวีณา เชิดบุญชาติ

เอกสารแนบท้าย 1
รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า

1. ห้องชุดที่เช่า

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

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



คู่มือมาตรฐานกลางเอกสารด้วยคอมพิวเตอร์ (ฉบับปรับปรุง)
 เดือน เดือน พ.ศ. ๒๕๖๕

สำนักงานคณะกรรมการ
 อำนวยการ
 กระทรวงศึกษาธิการ

หนังสือที่ส่งถึง จำนวนเรื่อง เรื่อง

ส่วนที่ ๑

เลขที่คดีคนละคดี
 คำขอ
 อำเภอ จังหวัด

คดีที่ส่งมา
 คดีที่ส่งมา
 ชื่ออาคารชุด
 ทะเบียนอาคารชุดเลขที่
 เนื้อที่ประมาณ ตารางเมตร

หนังสือที่ส่งมาโดยทางไปรษณีย์ เดือน 21 ส.ค. 2536 พ.ศ.

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร

ระหว่าง บิดา/มารดา/ผู้ปกครอง/ผู้เยาว์
 (นามจริง/นามสมมติ/นามอื่น) อายุ ปี สัญชาติ ไทย

บุตร อยู่ที่บ้าน เลขที่ 425/15 หมู่ที่

ถนน ตำบล/ซอย ตำบล
 อำเภอ จังหวัด โทรศัพท์

กับ ธนาคารทหารไทย จำกัด
 (ธนาคารพาณิชย์/ธนาคารอื่น) อายุ ปี สัญชาติ ไทย

บุตร อยู่ที่บ้าน ถนนพญาไท เลขที่ 34 หมู่ที่

ถนน ตำบล/ซอย ตำบล
 อำเภอ จังหวัด โทรศัพท์ 245-8825

ทั้งนี้ขอขมาได้คดีของสัญญาอื่น ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ คดโกง สัญญาที่
 ข้อมติที่
 (.....)
 ข้อ ๒. ผู้
 ข้อ ๓. จาก
 และหากผู้รับจำนองยอมผ่อนชำระหนี้
 และหากผู้รับจำนองยอมผ่อนชำระหนี้ก่อนก็

โดยมี
 ตามสัญญาจำนองนี้ถึงแม้จะเคยไม่ได้แจ้งให้แก่ผู้จำนองรับทราบหรือยินยอมด้วยก่อนก็ดี
 หากผู้จำนองประสงค์จะขายหรือโอนทรัพย์สินที่จำนองไป ผู้จำนองจะไม่อ้างเหตุแห่งการผ่อนชำระหนี้เป็นข้อต่อสู้เพื่อ
 ขอความสัญญาจำนองนี้หลุดพ้นไปไม่ว่าจะเป็นทั้งหมดหรือบางส่วนก็ตาม นอกจากนี้ถึงแม้หากผู้รับจำนอง



หนังสือสัญญา ออกกลางปลอกร้างของห้องชุดเพิ่มเติมหลักทรัพย์

ตามสัญญาที่
โอนที่ดินเลขที่ 530
ตำบล นนทบุรี
อำเภอ บางรัก
จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ตั้งห้องชุด
เลขที่ 425, 425/3
ห้องชุดเลขที่ 425/4, 425/5 ชั้นที่ 1 อาคารเลขที่ 425
ชื่ออาคารชุด บริษัท คอมเพล็กซ์
ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 8/2531
เนื้อที่ประมาณ 247.51, 106.48, 458.07 ตารางเมตร
260.09

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 24 เดือน มกราคม พ.ศ. 2535

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร

ระหว่าง ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจ้างของ นาย มี สัญชาติ ไทย
(นางนิลฉัตร วงศ์เวช แพน)

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

กับ บริษัท บริษัท คอมเพล็กซ์ จำกัด ผู้จ้างของ นาย มี สัญชาติ ไทย
(นางนิลฉัตร วงศ์เวช แพน)

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากัน ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้รับจ้างของ ตกลง ปลอกร้างของ ห้องชุด ตามที่กล่าว
ข้างบนนี้แก่ บริษัท บริษัท คอมเพล็กซ์ คอมโอมิเนียมเป็นเงิน บาท ()

ข้อ ๒. ผู้จ้างของ ตกลง ปลอกร้างของ ห้องชุด ตามที่กล่าว
ในข้อ ๑. จาก ธนาคารกรุงเทพ จำกัด

ข้อ ๓. การปลอกร้างของห้องชุดที่ปลอกร้างของตามสัญญาจ้างของ ฉบับลงวันที่ 28 มิถุนายน 2528



หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด .. กรุงเทพมหานคร

วันที่ .. ๒๗ .. เดือน .. กันยายน .. พ.ศ. ๒๕๓๑

หนังสือสำคัญฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า
อาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒
เมื่อวันที่ .. ๒๗ .. เดือน .. กันยายน .. พ.ศ. ๒๕๓๑

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนนิติบุคคล
ทะเบียนเลขที่ .. ๔/๒๕๓๑
โดยมีรายการดังนี้

๑. ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด .. " กรีนทีคอมเพลกซ์ "

๒. มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ของอาคารชุด และให้อำนาจ
กระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามรอมิ่งกันและกันของเจ้าของรวม
ภายในบังคับของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. ที่ตั้งสำนักงานอยู่ที่ บ้านเลขที่ .. ๔๔ .. หมู่ที่ .. ๑

ถนน .. สีลม .. ตรอก / ซอย ตำบล / แขวง .. สีลม ..
อำเภอ / เขต .. บางรัก .. จังหวัด .. กรุงเทพมหานคร .. โทรศัพท์ .. ๒๕๕๓๕ - ๓



(ลงชื่อ ..) .. พนักงานเจ้าหน้าที่
ตำแหน่ง
เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

ข้อบังคับ

นิติบุคคลอาคารชุดศรีนิคมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม

ชื่อและสำนักงาน

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

ชื่อ นิติบุคคลอาคารชุดศรีนิคมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม .

สำนักงาน 425/15 อาคารชุด ศรีนิคมเพล็กซ์ ซอยศิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

วัตถุประสงค์

ข้อ 2. วัตถุประสงค์ นิติบุคคลอาคารชุดนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการดูแลรักษาหรือส่วนกลางของอาคารชุด ศรีนิคมเพล็กซ์ โดยมีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของรวมภายใต้บังคับของกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ดังต่อไปนี้

- (1) จัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร รวมทั้งทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด
- (2) ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ให้อยู่ในลักษณะที่เจ้าของรวมใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางได้สม่ำเสมอ
- (3) กว้าน้ำทิ้งทางเพ่งและดูแลรักษาถังเก็บกักภายนอก หรือเรียกห้องเอาทรัพย์สินคืนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของรวมทั้งหมด
- (4) ดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของรวมภายใต้กฎหมายว่าด้วยอาคารชุด รวมทั้งการถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ชื่อ แลค์เปลี่ยน โฉนดหรือรับโอน เช่าหรือให้เช่า เช่าซื้อหรือให้เช่าซื้อ จำนองหรือรับจำนอง จำน่าหรือรับจำนำ ขายหรือจำหน่ายซึ่งทรัพย์สิน ตลอดจนดำเนินการอื่นบรรดาที่เกี่ยวกับหรือเนื่องในการจัดการในสำเร็จความวัตถุประสงค์ด้วย เช่น เข้าสถานที่เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด

การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของรวม

ข้อ 3. การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของรวม เพื่อให้นิติบุคคลนี้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวข้างต้น เว้นแต่ที่ใดกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ให้เจ้าของห้องชุดรวมออกค่าใช้จ่าย ดังต่อไปนี้

- (1) ค่าใช้จ่ายตามส่วนที่ใครรับประโยชน์ เจ้าของรวมจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีคือห้องชุด เช่น ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นต้น
- (2) ค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนที่มีอยู่ในทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของรวมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากร ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการดูแลรักษา เช่น ค่าจ้างคนงานภารโรงทำความสะอาด และค่าซ่อมแซมเล็กน้อยเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง เงินเดือนผู้จัดการ, เสมียน ค่าเช่าสำนักงาน และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด

(3) ทำใช้จำนวนในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหาย ถ้าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง (โดยนาย
เจ้าของร่วม) ในอาคารชุดซึ่งเงินต้นนั้นออก ตามอัตราส่วนที่แต่ละหน่วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

(4) เจ้าของร่วมตามข้อ ๖ (ก) ไม่ต้องได้ทำใช้จำนวนแต่อย่างใดในทรัพย์สินส่วนกลาง
ในส่วนที่ตนละทิ้งการใช้ประโยชน์ และจะต้องได้ทำใช้จำนวนที่หนึ่งของทำใช้จำนวนที่ตนในกรณีที่มีการ
การดูแลรักษาและดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางในส่วนตัวใช้ประโยชน์ตาม ข้อ ๖ (ก)

(5) ทำใช้จำนวนตามข้อ 3 (1), (2), (3) ไม่ได้อ้างถึงกับเจ้าของร่วมที่มีกรรมสิทธิ์ใน
อาคารชุดหมายเลข 425/๖, 425/7, 425/8, 425/9 รวม 4 ค้างชุด

การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 4. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง การจัดการทั้งหลายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นหน้าที่ของ
ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทั้งสิ้น เว้นแต่การตั้งค่าเช่า ค่าธรรมเนียมจากที่ประชุมเจ้าของร่วม

(1) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมบุคคลหนึ่ง ทำการก่อสร้างต่อเติมที่มีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลาง
หรือลักษณะภายนอกอาคาร โดยค่าใช้จ่ายของตนเอง

(2) การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการรับโอนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีค่าภาระติดพันใน
ทรัพย์สินส่วนกลาง

(3) การแก้ไขข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้ หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

(4) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจาก
ที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

(5) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

(6) การก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารชุดที่เสียหายทั้งหมด หรือเป็นบางส่วน

(7) การจัดการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ที่กฎหมายอาคารชุดบัญญัติให้กระทำโดย
เมื่อได้รับมติจากที่ประชุมเจ้าของร่วม

การใช้ทรัพย์สินบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 5. การใช้ทรัพย์สินบุคคล เจ้าของชุดใช้ทรัพย์สินบุคคลที่เป็นของตนโดยตามประมวลกฎหมาย
แพ่งและพาณิชย์ เว้นแต่

(1) การกระทำใดๆ ก็ตามอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างหลักอาคาร การป้องกัน
ความเสียหายต่อตัวอาคาร

(2) ทำการเช่าขาด จัดตั้งสถานที่เลี้ยงเด็ก โรงเรียน สถานประกอบการอาชีพที่สิ่งตนสร้างกิจ
หรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญ เจ้าของร่วมอื่นในชุด

(3) การกระทำใดๆ ที่กระทบกระเทือนความสงบสุขของเจ้าของร่วมอื่นใด

(4) การกระทำใดๆ ที่กระทบกระเทือนการใช้สิทธิในทรัพย์สินบุคคลของเจ้าของร่วมอื่น

(5) เจาะรูทึบ หรือเจาะรูค้ำคาน้ำ หรือติดตั้งท่อเพิ่มถังโต ที่อาจทำให้พื้นหรือส่วนหนึ่งชำรุด
หรือเสียหาย

ข้อ 6. การใช้ทรัพย์สินกลาง

(ก) เจ้าของร่วมที่มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดหมายเลข 425/6, 425/7, 425/8, 425/9. รวม 4 ห้องชุด สละสิทธิ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ยกเว้น โครงสร้างหลักของอาคาร, บันไดและทางขึ้น-ลงกรณีชั้น 1 รอบอาคาร, รั้วโดยรอบอาคาร, ระบบแสงสว่างของบันไดชั้น 1 รอบอาคาร และ การรักษาความปลอดภัยชั้น 1 รอบอาคาร

(ข) เว้นแต่ที่ใดกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น เจ้าของร่วมที่มีสิทธิ์ใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ใต้อาคารผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม หรือจะใช้สถานปฏิบัติการอาคารชุดใด เว้นแต่

- (1) ก่อสร้างเพิ่มเติมอันมีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกของอาคาร
- (2) ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่การใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมอื่น
- (3) กีดขวาง รบกวน การใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมอื่น
- (4) ทำให้ทรัพย์สินส่วนกลางสกปรก เป็นที่รังเกียจแก่เจ้าของร่วมอื่น

กิจกรรมที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 7. อัตราร่วมที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ในอัตราร่วมตามที่ระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

การเรียกประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม

ข้อ 8. การประชุมใหญ่ ใหญ่จัดการนิติบุคคลอาคารชุด มีก เจ้าของร่วมทั้งหมดมาประชุมกัน เป็นการประชุมใหญ่ครั้งแรกภายในหกเดือนนับแต่วันที่โครงสร้างนิติบุคคลอาคารชุด สำหรับการประชุมใหญ่ในคราวต่อไปผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการนัยบรรดาเจ้าของห้องรวม มาประชุมกันเป็นการประชุมใหญ่อย่างน้อยปีละครั้ง

ข้อ 9. วิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม การประชุมใหญ่ต้องมีมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนไม่น้อยกว่า หนึ่งในสาม ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมใหญ่ ให้เจ้าของร่วมที่เข้าประชุมเลือกตั้งเจ้าของร่วมคนหนึ่ง ขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมคราวนั้น

ข้อ 10. หากองค์ประชุมใหญ่ มีมติที่จะประชุมใหญ่ครั้งต่อไป ให้ประธานในที่ประชุมเรียกประชุมครั้งต่อไป เว้นแต่กรณีเกิดข้อขัดแย้งเรื่องทั้งข้อ 9 นี้ คณะกรรมการจะดำเนินการตามจำนวนที่คณะกรรมการของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- (1) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมใดคนหนึ่งทำการก่อสร้างเพิ่มเติม ที่มีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคาร โดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง
 - (2) การแต่งตั้ง หรือถอดถอนผู้จัดการ
 - (3) การเปลี่ยนแปลงการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด
 - (4) การก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นใดในอาคารชุด
- จำนวนห้องชุดทั้งหมด

ถ้าเจ้าของร่วมมาประชุมมีจำนวนไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากตามวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน การประชุมครั้งใหม่ ให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าร่วมประชุม

ข้อ 11. มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- (1) การแก้ไข เปลี่ยนแปลง อัตราร่วมค่าใช้จ่ายรวมกันในข้อบังคับ
- (2) การซื้อหรือส่งหาริมทรัพย์ หรือรับซื้อหรือส่งหาริมทรัพย์ ซึ่งมีค่าการะคิดเห็นเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- (3) การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับ เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายหรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- (4) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

ข้อ 12. ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราร่วมของตนที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ถ้าเจ้าของร่วมคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ใหลกว่าจำนวนคะแนนเสียงของผู้หนึ่งคนมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน

ข้อ 13. เจ้าของร่วมอาจจะมอบฉันทะเป็นหนังสือ ให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่ง จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียง ในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามรายมิได้

ผู้จัดการและผู้สมัครของผู้จัดการ. จะเป็นประธานในที่ประชุมหรือรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมตนใดมิได้

อัตราร่วมค่าใช้จ่ายรวมกันของเจ้าของร่วมตามข้อบังคับ ข้อ 3

ข้อ 14. อัตราร่วมค่าใช้จ่ายรวมกันของเจ้าของร่วมตามข้อบังคับ ข้อ 3 เจ้าของห้องชุดแต่ละห้อง ต้องเสียค่าใช้จ่ายรวมกันตาม ข้อ 3 ในอัตราร่วมตามวิธีระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เว้นแต่จะโคกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่งหน้าที่

ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดกรณีพักอาศัย คอนโดมิเนียม

ข้อ 15. การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ตกลง ได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

การแต่งตั้งผู้จัดการในวรรคก่อนนั้น มิให้ใช้บังคับกับการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดครั้งแรกที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

ข้อ 16. อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนี้ มีอำนาจหน้าที่ดำเนินการทั้งปวงของนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามข้อบังคับและตามมติของที่ประชุมใหญ่ ก็ในทางอื่นจะก่อให้เกิดประโยชน์ร่วมแก่นิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วมทุกประการ ซึ่งรวมทั้งในข้อต่อไปนี้

- (1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ข้อ 2 หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการควบคุมการกิจการนิติบุคคลอาคารชุด ที่เจ้าของร่วมมีมติให้แต่งตั้งขึ้น ทั้งนี้โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ
 - (2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองจัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง
 - (3) เป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุด
 - (4) พิจารณาดำเนินการแต่งตั้งหรือจ้างและแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนแก่พนักงานและลูกจ้างแห่งนิติบุคคลอาคารชุด ตลอดจนควบคุมดูแลการปฏิบัติงานของพนักงานและลูกจ้างให้เป็นการถูกต้อง
 - (5) กำหนดระเบียบต่างๆของนิติบุคคลอาคารชุด
 - (6) ทำเงินการในเรื่องการรับฝากเงินค่าใช้จ่าย ความช้อยบังคับข้อ 3 ตลอดจนดูแลให้เจ้าของร่วมปฏิบัติการต่างๆตามข้อบังคับ ระเบียบและมติของที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม
 - (7) กำหนดการประชุมใหญ่ และเสนองบดุลกับรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด ต่อที่ประชุมใหญ่
 - (8) จัดให้มีการดูแลในเรียบร้อย ซึ่งบรรดาทะเบียน สมุดบัญชี เอกสารต่างๆอุปกรณ์ดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด อาคาร สถานที่ ตลอดจนบรรดาทรัพย์สินส่วนกลางทั้งปวงของอาคารชุด
 - (9) เชิญเจ้าของร่วมหรือบุคคลภายนอกที่เห็นสมควร เป็นที่ปรึกษาของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตลอดจนกำหนดค่าตอบแทนให้ตามที่เห็นสมควร
 - (10) ฟ้อง คอฎ หรือดำเนินคดีเกี่ยวกับกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด หรือประนีประนอมยอมความ หรือมอบอำนาจให้อนุญาตตุลาการพิจารณา
 - (11) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
- ผู้จัดการจะคงปฏิบัติกิจการในหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการที่ช้อยบังคับ หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมตามข้อบังคับ ข้อ 10 (3) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำการแทนก็ได้
- ข้อ 17. วาระการดำรงตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้นให้อยู่ในตำแหน่งใดมีกำหนดเวลาสองปี ถ้าเมื่อครบกำหนดแล้วซึ่งไม่มีการเลือกตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดใหม่ ก็ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเดิมอยู่ในตำแหน่งไปจนกว่าจะมีการเลือกตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดใหม่ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดผู้ออกไปนั้น อาจได้รับเข้ารับตำแหน่งอีกก็ได้
- ข้อ 18. การพ้นจากตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ต้องขอตรวจตำแหน่งเพราะเหตุดังต่อไปนี้

- (1) ตาย
- (2) ซากจากกรเป็นเจ้าของร่วม
- (3) ต้องคำพิพากษาให้ล้มละลาย
- (4) ถูกศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ
- (5) ถึงคราวออกตามวาระ
- (6) ลาออกโดยแจ้งความถึงประธานที่ประชุมใหญ่ของนิติบุคคลอาคารชุด
- (7) ทรัพย์สินไม่พียงพอสำหรับชำระหนี้สิน

ข้อ 19. ตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดว่างก่อนถึงคราวออกตามวาระ ถ้าตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดว่างลงจนถึงคราวออกตามวาระ ให้เจ้าของร่วมที่อาวุโสโดยตำแหน่งถึง ระยะเวลาการเป็นเจ้าของอาคารชุดนั้น ชี้ทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดชั่วคราว จนกว่าจะมีการเลือกตั้งใหม่ ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดชั่วคราวนั้นเรียกประชุมใหญ่ เพื่อเลือกตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต่อไปอีกห้า

การเลิกอาคารชุด

ข้อ 20. การเลิกอาคารชุด อาคารชุดที่ใดจะกลายเป็นอาคารชุดและจะกลายเป็นนิติบุคคลอาคารชุดไว้ อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่ง ดังต่อไปนี้

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

ที่	ชื่ออาคารชุด	ชั้นที่	ราคาต่อตารางเมตร	หมายเหตุ
270	บริษัท คอมเพล็กซ์ ตรีมิตร ๑๐๗เพ็ชร	ชั้นใต้ดิน-25	20,000	



เอกสารอื่นๆ

2.1.1 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 2.1.1 (ก)
- (ค) ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมซึ่งได้ติดตั้งและ/หรือใช้งานอยู่ภายในพื้นที่ของอาคารโครงการ

2.1.2 ที่ดินและอาคารโครงการตรีทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

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

2.1.3 ห้องชุดและพื้นที่พาณิชย์กรรม พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

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

2.1.4 ห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชย์กรรมอาคารตรีทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

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

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

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

ข้อ 3. ค่าเช่า

- 3.1 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในอัตรารวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) เดือนละ 4,000,000 บาท (สี่ล้านบาทถ้วน) มีกำหนดชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน ในวันที่ 1 ของทุกเดือนตลอดระยะเวลาการเช่า 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 และกองทุนรวมมีสิทธิคิดดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ผิดนัดจนถึงวันที่ผู้เช่าชำระค่าเช่าครบถ้วน ทั้งนี้ ไม่กระทบถึงสิทธิของกองทุนรวมที่จะมีหนังสือถึงผู้เช่าเพื่อบอกเลิกสัญญาฉบับนี้
- 3.4 ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าโดยมิใช่ความผิดของผู้เช่า และผู้เช่าไม่ได้ทำให้กองทุนรวมเสียหาย กองทุนรวมจะคืนเช็คลงวันที่ล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่าที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระให้แก่ผู้เช่า

ข้อ 4. วัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่าตกลงจะนำทรัพย์สินที่เช่าไปหาประโยชน์โดยการประกอบธุรกิจโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ หรือให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบการรายย่อยเพื่อใช้เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม ตามประเภทของทรัพย์สินที่เช่า และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ 5. สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าซึ่งได้ระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้

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



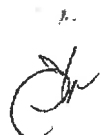
ทั้งนี้ ผู้เช่าจะไม่ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมก่อนการดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ กองทุนรวมมีสิทธิที่จะพิจารณาให้หรือไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวภายในระยะเวลาที่เหมาะสม

หากผู้เช่าได้ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน ก่อนที่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม ผู้เช่าตกลงว่าผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องเงินหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่ผู้เช่าได้ออกไปเพื่อการดังกล่าวจากกองทุนรวม โดยไม่กระทบถึงสิทธิของกองทุนรวมในการบอกเลิกสัญญาตามข้อ 12 ของสัญญาฉบับนี้

ผู้เช่าตกลงให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมทันทีเมื่อเริ่มก่อสร้าง

ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่าก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือกระทำผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้องของกฎระเบียบ 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 รวมทั้งการขึ้นเวรเขตของทรัพย์สินที่เช่า ให้แก่กองทุนรวมในการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่ารายใหม่ รวมถึง ยินยอมให้กองทุนรวมรวมทั้งบุคคลที่มีความประสงค์จะเช่า ทรัพย์สินที่เช่า และบุคคลที่เกี่ยวข้องเข้าตรวจสอบ



ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เมื่อกองทุนรวมร้องขอโดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วัน

- 5.6 ผู้เช่าและกองทุนรวมต่างมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาประนีประนอมยอมความ กฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าหรือการดำเนินธุรกิจหรือกิจกรรมใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงตลอดถึงกฎหมายเกี่ยวกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ภาษีอากร และสิ่งแวดล้อม
- 5.7 ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะดูแลรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ ตามปกติอยู่ตลอดเวลา ภายใต้งบเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้
- 5.8 ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะดำเนินการใดๆ เพื่อรักษาไว้ซึ่งใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินการตามปกติของผู้เช่าในทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงดำเนินการต่ออายุและปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหมดตามใบอนุญาตและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 5.9 ผู้เช่ามีหน้าที่แจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้า ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับทราบข้อมูลหรือเหตุการณ์ใดๆ อันอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบต่อหรืออาจมีผลกระทบต่อประกอบธุรกิจของผู้เช่าหรือสถานะทางการเงินของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ หรือมูลค่าของทรัพย์สินที่เช่า

ข้อ 6. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ และไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้หรือเช่าช่วงได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นการให้เช่าทรัพย์สินที่เป็นโรงแรมหรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ตามปกติของธุรกิจโรงแรมหรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ หรือการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมแก่ผู้ประกอบการรายย่อยตามปกติตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในข้อ 4 ของสัญญาฉบับนี้ หรือได้รับอนุญาตล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร



ข้อ 7. การประกันภัย

ตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมตกลงจัดหาประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับทรัพย์สินที่เช่า ดังนี้

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

ข้อ 8. หน้าที่บำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า

- 8.1 ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า ดังต่อไปนี้
 - (ก) บำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อยและเหมาะสมกับการใช้งาน โดยไม่ต้องไปกว่าสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง โดยแจ้งให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
 - (ข) ดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ของทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทุนรวมได้พิจารณาอนุมัติและแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือ ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม
- 8.2 หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว กองทุนรวมสามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่า และมีสิทธิเรียกร้องค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้

ข้อ 9. ค่ารับรองและรับประกันของกองทุนรวม

ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมตกลงให้ค่ารับรองและรับประกันแก่ผู้เช่าดังต่อไปนี้



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

ข้อ 10. คำรับรองและรับประกันของผู้เช่า

ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่กองทุนรวมดังต่อไปนี้

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

ข้อ 11. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

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

กลุ่มผู้เช่าเดิมและผู้เช่าตกลงจะชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินสำหรับการใช้ทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนวันทำสัญญาเช่าฉบับนี้ ในอัตราที่ได้รับการประเมินจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง



8/11

ข้อ 12. เหตุผิคนัดและเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา

นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญาฉบับนี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิคนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

12.1 เหตุผิคนัดผิดสัญญา

- (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 ทันทีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ดำเนินการดังกล่าว ผู้เช่าตกลงให้ความยินยอมและกองทุนรวมมีสิทธิเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าได้ โดยปราศจากความรับผิดชอบใดๆ หากผู้เช่าไม่มารับมอบทรัพย์สินของตนภายใน 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 อันเนื่องมาจากการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการผิดคำรับรอง และ/หรือ



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

ข้อ 14. การแยกต่างหากของสัญญา

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

ข้อ 15. การแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญาฉบับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะได้มีการตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

ข้อ 16. คำบอกกล่าว

16.1 คำบอกกล่าว คำร้องขอ คำเรียกร้อง หรือการติดต่ออื่นใดตามสัญญานี้

(ก) ต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรส่งโดยให้บุคคลนำไปส่งหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และ

(ข) จะถือว่าได้รับแล้วเมื่อบุคคลนำไปส่งให้แล้วหรือในกรณีจดหมายให้ถือว่าได้รับเมื่อจดหมายไปถึง ณ ที่อยู่ของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะได้อำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้

16.2 คำบอกกล่าวที่จัดทำขึ้นทั้งหมดให้ระบุที่อยู่และจัดส่งดังนี้

(ก) คำบอกกล่าวถึงกองทุนรวม:

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด

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

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

ข้อ 17. การสละสิทธิ

การที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดยังไม่ใช้สิทธิตามสัญญาหรือใช้สิทธิล่าช้ามิให้ถือหรือตีความว่าเป็นการสละสิทธิดังกล่าวตามสัญญา การใช้สิทธิเพียงประการเดียวหรือใช้สิทธิบางส่วนก็ไม่ทำให้เสื่อมเสียสิทธิประการอื่นหรือสิทธิที่จะใช้สิทธิดังกล่าวในภายหน้า การที่คู่สัญญาใดสละสิทธิเมื่อเกิดการประพุดติผิดข้อกำหนดหรือเงื่อนไขใด ๆ แห่งสัญญานี้ในคราวหนึ่งคราวใดมิให้ตีความว่าเป็นการสละสิทธิเมื่อเกิดการประพุดติผิดข้อกำหนดหรือเงื่อนไขในภายหน้าไม่ว่าจะเป็นการประพุดติผิดข้อกำหนดหรือเงื่อนไขเดียวกันหรือการทำผิดข้อกำหนดหรือเงื่อนไขอื่นแห่งสัญญานี้

ข้อ 18. กฎหมายที่ใช้บังคับ

บรรดาข้อสัญญาทั้งหลายในสัญญานี้อยู่ในบังคับและการตีความตามกฎหมายไทย

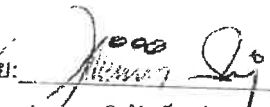
- พื้นที่ตรงนี้ประสงค์ให้เป็นที่ว่าง -

เพื่อเป็นหลักฐานคู่สัญญาจึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตรา (หากมี) ไว้ต่อหน้าพยาน

ผู้ให้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิติ

โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ

โดย: 
ชื่อ: นายสุทธิพันธ์ กริมหา
ผู้รับมอบอำนาจ

กลุ่มผู้เช่าเดิม

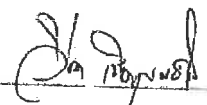
บริษัท ตรีนิติ แอท สีลม จำกัด

โดย: 
ชื่อ:

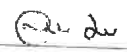
บริษัท สีลมออลส์ จำกัด

โดย: 
ชื่อ:


บริษัท ตรีนิติ แอสเซท จำกัด

โดย: 
ชื่อ:

พยาน


ชื่อ: สมศักดิ์ บรรณ

พยาน


ชื่อ: มาลาทัพย์ เอี่ยมกุล

หมายเหตุ รายการทรัพย์สินต่าง ๆ ทั้งหมด คู่สัญญาตกลงให้มีการตรวจสอบร่วมกันอีกครั้ง

เอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าหมายเลข 1.

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

Front Hotel

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

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

Lobby Hotel

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

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

Gift Shop Hotel

No	รายการทรัพย์สิน	จำนวน	หน่วย
1	เครื่องคิดเลข CASIO	1	เครื่อง
2	เก้าอี้เบาะสีขาว	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	รถเข็นแมด	5	ตัว
4	ถังดับเพลิง	16	ถัง
5	ตู้และอุปกรณ์ดับเพลิง	5	ชุด
6	พัดลมดูดอากาศ	5	ตัว
7	ตู้โทรศัพท์	5	ตู้

Handwritten signature and initials.

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

Floor 6 ห้องแม่บ้าน

No	รายการทรัพย์สิน	จำนวน	หน่วย
1	ชั้นวางของ	4	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	กวาดตักแต่ง	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



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

รายการทรัพย์สินส่วนห้องพัก

No	รายการทรัพย์สิน	จำนวน
1	ชุดประตูไฟฟ้า KEY CARD	104
2	แอร์ SAIJO 18,000 BTU	20
3	แอร์ SAIJO 25,000 BTU	62
4	แอร์ SAIJO 30,000 BTU	1
5	แอร์ DAIKIN 18,000 BTU	11
6	แอร์ DAIKIN 24,000 BTU	9
7	แอร์ DAIKIN 30,000 BTU	1
8	SHARP LCD TV 32"	104
9	DVD PLAYER SONY	104
10	โทรศัพท์	104
11	เครื่องทำน้ำร้อน SIEMEN	82
12	เครื่องทำน้ำร้อน SIEMEN	22
13	ตู้เซฟ	104
14	ไดร์เป่าผม	104
15	ตู้เย็น	104
16	ลำโพง M-SOUND 95	104
17	กาดม้มน้ำไฟฟ้า	104
18	คอมไฟท์วเดียง	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	เล็คคลุม	624
25	OVER MATTRESS 3.5 ฟุต	100
26	OVER MATTRESS 6 ฟุต	54
27	พลาสติก MATTRESS 6 ฟุต	110
28	พลาสติก MATTRESS 3.5 ฟุต	60
29	ผ้าปู 3.5 ฟุต	400
30	ผ้าปู 6 ฟุต	400
31	ไส้ฝ้านวม 3.5 ฟุต	120
32	ไส้ฝ้านวม 6 ฟุต	74
33	ปลอกฝ้านวม 6 ฟุต	400
34	ปลอกฝ้านวม 3.5 ฟุต	400
35	หมอนอิงสี่เหลี่ยม	253
36	หมอนสี่เหลี่ยม	416
37	หมอนขนสัตว์	60
38	ปลอกหมอน	1300
39	ผ้าเช็ดตัว	660
40	ผ้าเช็ดหน้า	660
41	ผ้าเช็ดมือ	660
42	ผ้าเช็ดเท้า	320
43	ถังขยะ	208
44	แก้วน้ำแบบสั้น	432
45	แก้วน้ำแบบยาว	432
46	ถ้วยกาแฟ	240
47	ช้อนกาแฟ	216
48	ที่วางกระเป๋า (แบบสแตนเลส)	52

8k

49	ถาดอะครีลิค 20x30 + ก่องอะครีลิค ใส่ทิชชูห้องน้ำ	104
50	ถาดอะครีลิค 25x35 + ก่องอะครีลิค ใส่ชุดชากาแฟ	104
51	ถาดอะครีลิค 30x50 + ร่องก่องอะครีลิค ใส่แก้วน้ำ	104
52	ผ้าปูที่นอน	104
53	แจกันเหลี่ยมแก้วใส 495	144
54	ไม้แขวนเสื้อ + ตะขอ	312
55	ไม้แขวนเสื้อ + ตะขอ + ตัวหนีบ	312
56	DOOR GUARD	104
57	ตาแมว	104
58	ชักโครก พร้อมฝา	104
59	สต็อบวาล์ว 3 ทาง	104
60	ก๊อกผสมยีนอาบแบบก้านโยก	44
61	ก๊อกผสมยีนอาบแบบติดผนัง	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/หรือใช้งานอยู่ภายในพื้นที่ของอาคารโครงการข้อนี้ ซึ่งหมายรวมถึงรายการดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 : ห้องพัก

ลำดับ	รายการ	จำนวน	หน่วย
1	ที่นอน ยัดพาล ขนาด 3.5'x6.5'	44	หลัง
2	ที่นอน ยัดพาล ขนาด 6'x6.5'	50	หลัง
3	OVER THE MATTRESS-2860G 3.5'x6.5'	50	ผืน
4	OVER THE MATTRESS-2860G 6'x6.5'	55	ผืน
5	ผ้ารองกันน้ำ 3.5 ฟุต	50	ผืน
6	ผ้ารองกันน้ำ 6 ฟุต	55	ผืน
7	หมอนขนเป็ด 19"x29"50% duck down 100g	150	ใบ
8	ผ้าปูที่นอนสีขาว 82"x110"	132	ผืน
9	ผ้าปูที่นอนสีขาว 115"x110"	150	ผืน
10	ปลอกนวมสีขาว 70"x90"x20"	132	ผืน
11	ปลอกนวมสีขาว 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	ปลอกหมอนมีลินิน 90"x100"x60	864	ใบ
16	ผ้าเช็ดหน้าสีขาว 12"x12"	432	ผืน
17	ผ้าเช็ดมือสีขาว 15"x30"	432	ผืน
18	ผ้าเช็ดตัวสีขาว 30"x60"	432	ผืน
19	ผ้าเช็ดเท้าสีขาว 20"x30"	180	ผืน
20	BATHROBE สีขาว	288	ผืน
21	ไม้แขวนเสื้อสูท+ตะขอ PH-33	23	โหล
22	ไม้แขวนเสื้อสูท+ตะขอ PH-38	23	โหล
23	ถังขยะ SMART -BK	150	ใบ
24	แก้วน้ำสั้น 280ml	216	ใบ
25	แก้วน้ำยาว 285ml	216	ใบ
26	ชั้นอกาแฟ	192	ใบ
27	กล่องอะคริลิกใส่ทิชชู	80	ชุด
28	ถาดวางกาน้ำร้อน 25x35 cm หนา 5 mm.	80	ชุด
29	ผ้าปูม่าน	72	ห้อง
30	ชุดคอนซูเมอร์ unit bticino	72	ชุด
31	แอร์โตกิน SDBT18PU-NUV2S-LD	54	ชุด
32	แอร์โตกิน SDBT18PU-NUV2S-LD	1	ชุด
33	แอร์โตกิน 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

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	กล่องอะครีลใสทึบ	80	ชุด
56	กล่องอะครีลใสของกาแฟ+น้ำตาล	80	ชุด
57	ไดร์เป่าผม RCY120-18-B	72	อัน
58	LCD LG42LK 450	72	เครื่อง
59	I-Pod Phillips DC-190	72	เครื่อง
60	DVD Phillips DVP3800	72	เครื่อง
61	กาต้มน้ำร้อน PRINCESS-2177	72	ตัว
62	โทรศัพท์สีดำ GE EX 30043	80	เครื่อง
63	Handheld Terminal For Saft RD-11A	1	เครื่อง
64	ตู้เซฟสีดำ รุ่น 300ID3HL	72	ตู้
65	ตู้เย็น Toshiba GR-A706CBK 1.7Q สีดำ	72	ใบ
66	เครื่องทำน้ำร้อน Stiebel DHM 6-6000W	72	เครื่อง
67	ก๊อคมสมอย่างล่างหน้า A-1623 พร้อมอุปกรณ์	72	ชุด

CK

68	สต็อกบวาล์ว 3 ทาง Cotto รุ่น Ct 198HM	72	ชุด
69	ก๊อบกมยีนอาบแบบติดผนัง TOTO TS255A	72	ชุด
70	หัวฝักบัวติดผนัง TS602 สีดำ	72	ชุด
71	ฟลอรเดรนเยเฟล 565.65.70031	144	ชุด
72	ที่ใส่กระดาษทิชชูเยเฟล 980.43.2141	72	ชุด
73	สายฝักบัวสีโครเมียมเยเฟล 980.32.001	72	ชุด
74	ขอแขวนเยเฟล 980.50.00281	72	ชุด
75	ราวแขวนผ้าเยเฟล 980.43.2141	72	ชุด
76	อ่างล้างหน้าสีขาวเยเฟล 588.41.156	72	ชุด
77	ท่อน้ำทิ้งเยเฟล 589.25.60501	72	ชุด
78	ชักโครกเยเฟล 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 สี่แฉก	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	

95	ระบบโทรศัพท์	1	
96	หลังคาโดยรอบ		
97	บล็อกและกระถางต้นไม้		

ส่วนที่ 2 : วิลล่าและตริไนตี้ มอลล์ 1 ล่าง (โซน บี)

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

3. ห้องชุดและพื้นที่พาณิชย์กรรม พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

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


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 เ็นทรัลแอร์ ขนาด 78,000 บีทียู	4	เครื่อง
3	หลอดไฟนีออน ขนาด 36W	193	หลอด
4	หลอดไฟนีออน ขนาด 18W	15	หลอด
5	หลอดไฟนีออน ภายในร้านค้า ขนาด 36W	120	หลอด
6	หลอดดาวไลท์ หลอดฮาโลเจน และหลอดตะเกียบ	1,020	หลอด

4. ห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชยกรรมอาคารตรีทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง
- (ก) ห้องชุดเลขที่ 425 เลขที่ 425/1 เลขที่ 425/2 เลขที่ 425/3 และเลขที่ 425/4 ในโครงการอาคารชุดตรีทิพย์ 2 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 426/128 เลขที่ 425/129 และพื้นที่ชั้นหนึ่งและชั้นใต้ดินของอาคารตรีทิพย์ 2 ซึ่งกองทุนรวมได้รับสิทธิในการใช้และจัดหาประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคารตรีทิพย์ 2 ลงวันที่ 27 สิงหาคม 2556
- (ค) ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมซึ่งได้ติดตั้งและ/หรือใช้งานอยู่ภายในพื้นที่ของห้องชุดตามข้อ 4. (ก) และพื้นที่พาณิชยกรรมตามข้อ 4. (ข) ซึ่งหมายรวมถึงรายการดังต่อไปนี้



ตรีนิติ มออลล์ 3 (ห้องชุดเลขที่ 425)

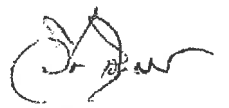
ลำดับ	รายการ	จำนวน	หน่วย
1	เครื่องปรับอากาศ ขนาด 300,000 บีทียู	1	ชุด
2	เครื่องปรับอากาศ ขนาด 78,000 บีทียู	0	ชุด
3	โคงไฟฟ้าพร้อมหลอด	5	ชุด
4	ไฟฉุกเฉิน	3	ชุด
5	ถังดับเพลิง	1	ชุด
6	โต๊ะทำงาน+เก้าอี้+เก้าอี้รับแขก	2	ชุด
7	เครื่องโทรศัพท์	2	เครื่อง
8	ชุดคอมพิวเตอร์	1	ชุด
9	ชุดขยายเสียง+ลำโพง	1	ชุด
10	กล่องวงจรปิด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

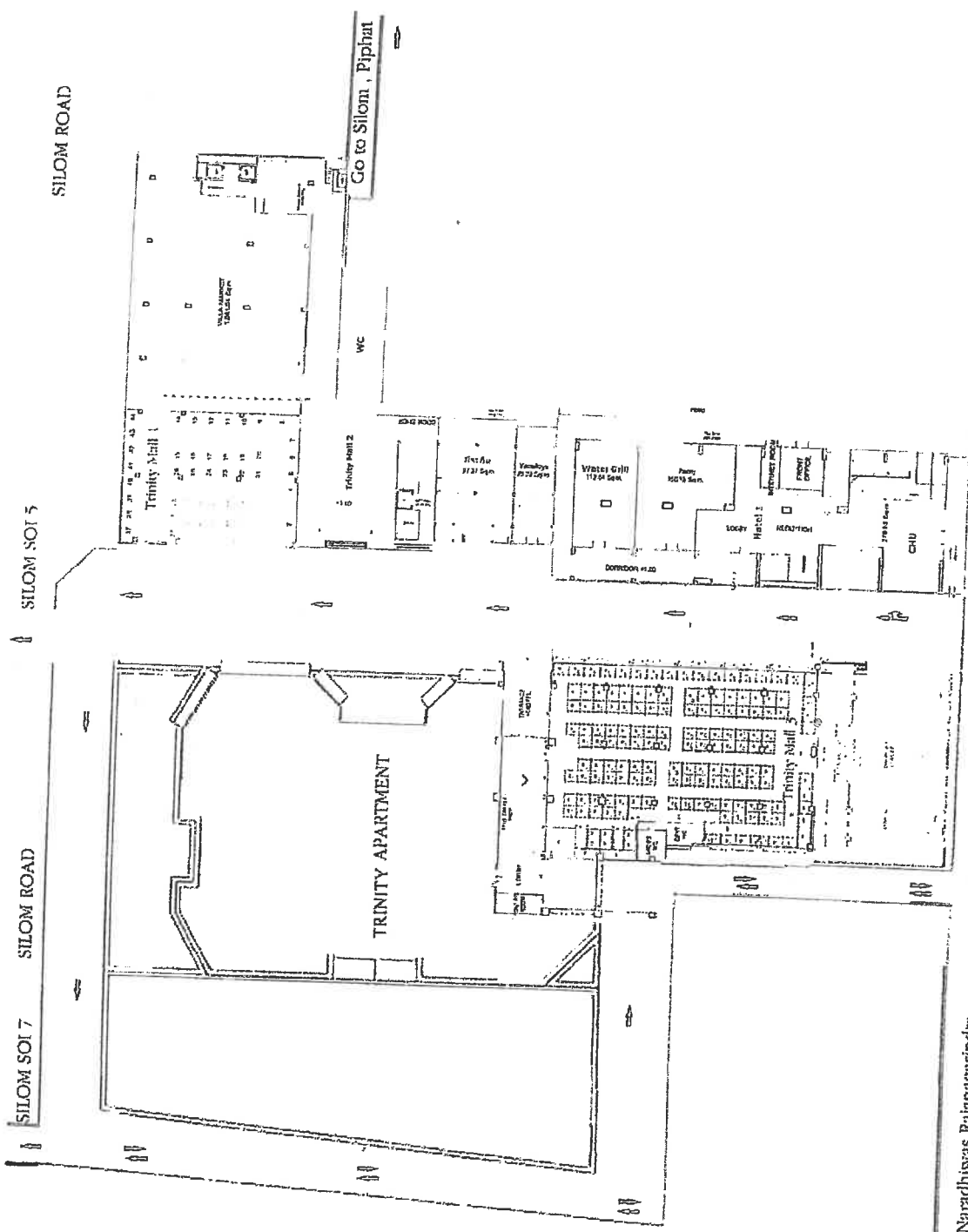
ตรีนิติ มออลล์ 3 (ห้องชุดเลขที่ 425/1 - 425/4)

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


/2

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


 OK



SILOM SOI 7 SILOM ROAD SILOM SOI 5 SILOM ROAD

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

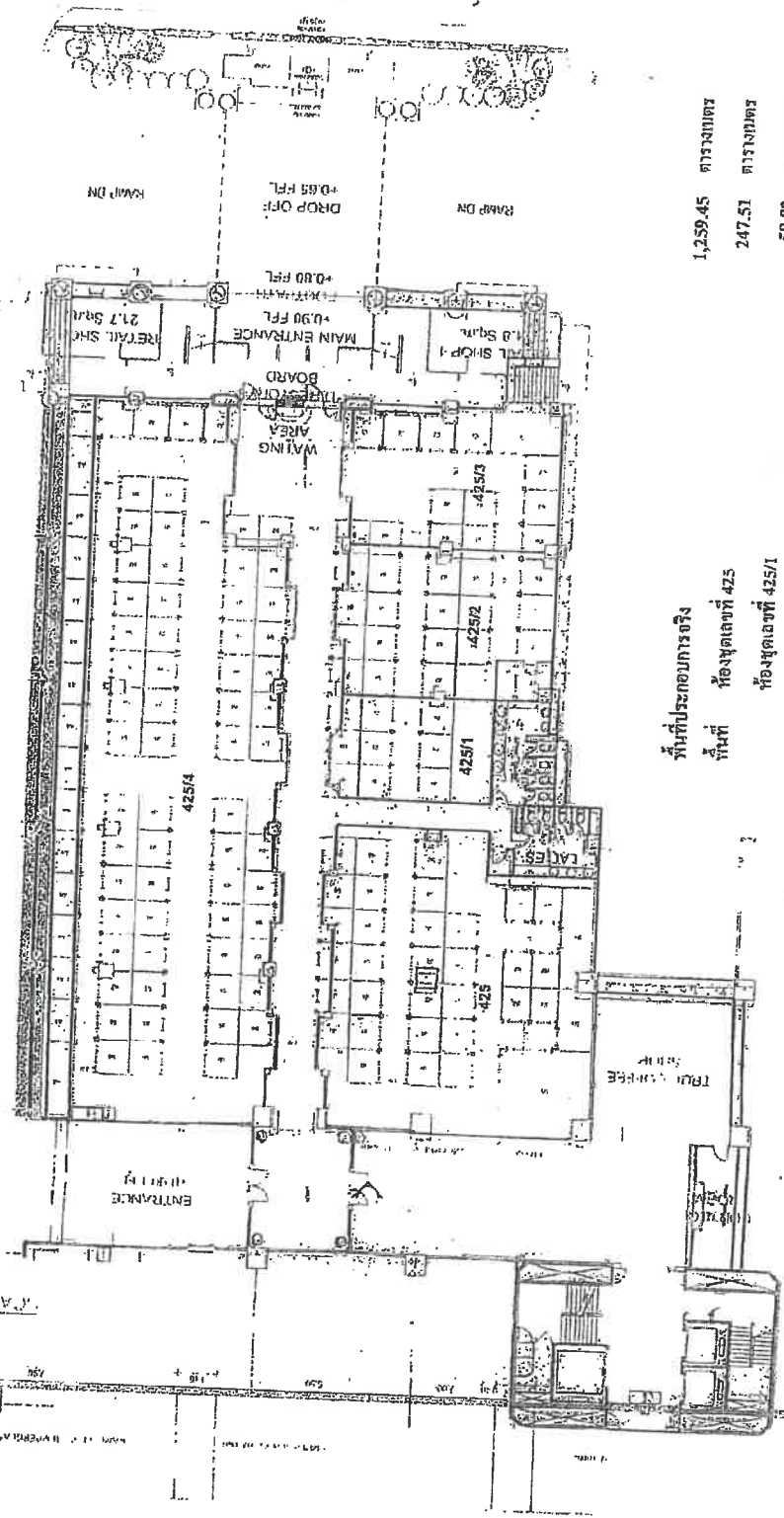
Go to Naradhiwas Rajanagarindra
 Naradhiwas Soi 3
 Go to Sathon

Quad Silom

SK

ELEVATION

125



พื้นที่ประกอบอาคาร

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

- 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 สิลม จำกัด, บริษัท สิลมออลส์ จำกัด และ บริษัท ตริณีดี แอสเซท จำกัด ("กลุ่มผู้เช่าเดิม") อีกฝ่ายหนึ่ง

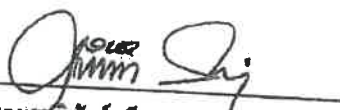
โดยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 8 เมษายน 2561 ("สัญญาเช่าทรัพย์สิน") และ คู่สัญญามีความประสงค์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน ข้อ 3.1 เพื่อระบุถึงค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินในแต่ละส่วนให้ชัดเจน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงทำบันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน มีรายละเอียดดังนี้

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 และให้บันทึกข้อตกลงนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าทรัพย์สิน
3. ให้บันทึกเพิ่มเติมฉบับนี้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2561 จนถึงตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน เพื่อเป็นหลักฐานคู่สัญญาจึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตรา (หากมี) ไว้ต่อหน้าพยาน

ผู้ให้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี
โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พรินซิเพิล จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ

โดย:



ชื่อ: นายสุรพันธ์ กริมหา
ผู้รับมอบอำนาจ

กลุ่มผู้เช่าเดิม


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

โดย:




ชื่อ: นางวันมา เชิตบุญชาติ
ผู้รับมอบอำนาจ

พยาน


ชื่อ: นายสมภรณ์ นอนน

พยาน


ชื่อ: นางสาวมาดาทิพย์ เต้ยกุล

บันทึกขยายสัญญาเช่าทรัพย์สิน

บันทึกฉบับนี้จัดทำขึ้นเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2562 ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเช่าตริณีดี ("ผู้ให้เช่า" หรือ "กองทุนรวม") ฝ่ายหนึ่ง กับ บริษัท ตริณีดี แอท สีลม จำกัด, บริษัท สีลม ออลส์ จำกัด และ บริษัท ตริณีดี แอสเซท จำกัด ("กลุ่มผู้เช่า") โดยบริษัท สีลมออลส์ 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. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีความประสงค์จะขยายระยะเวลาการเช่าทรัพย์สิน และแก้ไขเพิ่มเติม ข้อกำหนดและเงื่อนไขบางประการของการเช่าทรัพย์สินดังกล่าว

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงกัน ดังต่อไปนี้

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



Signature and stamp of another 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 ตัดแปลง สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมทันทีเมื่อเริ่มก่อสร้าง

5. หากกองทุนรวมตรวจพบว่าค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินที่เกิดขึ้นจริงน้อยกว่าวงเงินรวมที่ระบุในข้อ 4. กลุ่มผู้เช่าตกลงที่จะชำระเงินส่วนต่างดังกล่าวพร้อมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องให้แก่กองทุนรวม

6. ในกรณีที่ปรากฏแก่กองทุนรวมว่ามีคำพิพากษาของศาลเพิกถอนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมประจำปี 2562 หรือมติของที่ประชุมที่อนุมัติการขยายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน หรือการลงมติในการประชุมดังกล่าวเป็นไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือโครงการจัดการกองทุนรวมให้กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกการเช่าทรัพย์สินได้ทันที

7. นอกจากที่ตกลงกันตามบันทึกฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินยังคงมีผลบังคับต่อไปตามเดิมทุกประการ และให้นำมาใช้บังคับกับคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตลอดระยะเวลาเช่าที่ขยายออกไปตามบันทึกฉบับนี้ โดยให้บันทึกข้อตกลงนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาประนีประนอมยอมความและสัญญาเช่าทรัพย์สิน

เพื่อเป็นหลักฐานคู่สัญญาจึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตรา (หากมี) ไว้ต่อหน้าพยาน

ผู้ให้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต

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

โดย:

ชื่อ: นายจุมพล สายมาลา

ผู้รับมอบอำนาจ



Samad Co., Ltd.

Handwritten signatures and initials.

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



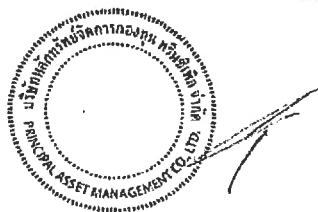
(Signature)
 จีเอ็มแอล ซี. จำกัด
 JEMALL Co., Ltd

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



เอกสารแนบท้ายบันทึกขยายสัญญาเช่าทรัพย์สิน หมายเลข 2.
 "แผนงานปรับปรุงภาพลักษณ์ ภูมิทัศน์ และพัฒนาทรัพย์สินที่เช่า ในระหว่างสัญญาเช่า"

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



ต้นฉบับ

สัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน
(บริเวณด้านข้างอาคารตรีทิพย์ 2)

ระหว่าง

นิติบุคคลอาคารชุดตรีนิติ คอมเพล็กซ์

และ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิติ

ลงวันที่ 27 สิงหาคม 2556

สัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2556 ระหว่าง

- (1) นิติบุคคลอาคารชุดตริไนตี้ คอมเพล็กซ์ ซึ่งเป็นนิติบุคคลอาคารชุดที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 425 อาคารชุดตริไนตี้ คอมเพล็กซ์ ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ("นิติบุคคลอาคารชุดฯ")
- (2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนตี้ ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ฟินันซ่า จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวม ("บริษัทจัดการ") ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนตี้ เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 48/21, 48/24 อาคารทิสโก้ทาวเวอร์ ชั้น 12เอ ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก 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 เพื่อใช้เป็นถนนและทางออกสู่ถนนสาธารณะได้ โดยมีค่าตอบแทนตามสัดส่วนที่ยุติธรรม และนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้เข้าทำสัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดินกับกองทุนรวม ในเดือนกุมภาพันธ์ 2554 เพื่ออนุญาตให้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางบริเวณถนนและทางเดินโดยรอบอาคารชุดตริไนตี้ คอมเพล็กซ์เพื่อใช้เป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะได้
- ค. กองทุนรวมมีความประสงค์จะใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางบริเวณถนนและทางเดินบริเวณด้านข้างอาคารตริไนตี้ 2 เพิ่มเติมเพื่อใช้เป็นทางเดินเข้า-ออกแก่ผู้ใช้บริการ ผู้อยู่อาศัย ผู้เช่าพื้นที่ รวมถึงผู้มาติดต่ออาคารตริไนตี้ 2 พื้นที่พาณิชย์กรรมและบริเวณข้างเคียง ("ถนนและทางเดินที่อนุญาต") และนิติบุคคลอาคารชุดฯ ตกลงอนุญาตให้กองทุนรวมใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าว ได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้



1. การอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน
กองทุนรวมเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารตรีทิพย์ 2 ตามที่มีรายละเอียดในเอกสารแนบท้าย 1 ("ทรัพย์สินของกองทุนรวม") และนิติบุคคลอาคารชุดฯ ตกลงยินยอมให้กองทุนรวม ผู้เช่า ผู้ให้บริการ และผู้มาติดต่อในทรัพย์สินของกองทุนรวม สามารถใช้ถนนและทางเดินที่อนุญาตบริเวณด้านข้างอาคารตรีทิพย์ 2 เพื่อเป็นทางเข้าออกแก่ผู้ให้บริการ ผู้อยู่อาศัย ผู้เช่าพื้นที่ รวมถึงผู้มาติดต่ออาคารตรีทิพย์ 2 พื้นที่พาณิชยกรรมและบริเวณข้างเคียงโดย รายละเอียดของถนนและทางเดินที่อนุญาตปรากฏในแผนผังแสดงรายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย 2
2. ระยะเวลาของการอนุญาต
นิติบุคคลอาคารชุดฯ ตกลงอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดินที่อนุญาตตามข้อ 1. ตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมยังเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทุนรวม
3. ค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์
กองทุนรวมตกลงจะชำระค่าตอบแทนการอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดินที่อนุญาตตามข้อ 1. ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดฯ เป็นการเหมาจ่าย โดยชำระเป็นรายเดือน เดือนละ 20,000 บาท
ทั้งนี้ ให้ชำระค่าตอบแทนภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากนิติบุคคลอาคารชุดฯ หากในกรณีที่วันดังกล่าวเป็นวันหยุดทำการของธนาคารให้ชำระในวันทำการถัดไป
หากกองทุนรวมไม่ชำระค่าตอบแทนภายในระยะเวลาที่กำหนด กองทุนรวมจะต้องชำระค่าปรับในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น
4. เหตุผิदनัดแห่งสัญญา
เมื่อมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ให้ถือว่าเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญานี้
 - 4.1 กองทุนรวมผิदनัดชำระค่าตอบแทนตามข้อ 3. เกินกว่า 3 เดือนขึ้นไป ภายใต้อสัญญานับนี้
 - 4.2 นิติบุคคลอาคารชุดฯ การกระทำผิดข้อสัญญานับนี้จนทำให้ผู้ให้บริการ ผู้อยู่อาศัย ผู้เช่าพื้นที่ รวมถึงผู้มาติดต่ออาคารตรีทิพย์ 2 พื้นที่พาณิชยกรรมและบริเวณข้างเคียงของกองทุนรวม ไม่อาจใช้ถนนและทางเดินที่อนุญาตอย่างปกติได้
5. ผลของการผิदनัด และการเลิกสัญญา
 - 5.1 หากเกิดกรณีตามข้อ 4.1 นิติบุคคลอาคารชุดฯ มีสิทธิบอกเลิกสัญญานับนี้ทันที โดยไม่ตัดสิทธิในการเรียกร้องเอาหนี้ที่ค้างชำระ และค่าเสียหายอื่นต่อไป

5.2 หากเกิดกรณีตามข้อ 4.2 นิติบุคคลอาคารชุดตรีนิติ คอมเพล็กซ์จะต้องชดใช้ค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมและรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งปวงเพื่อจัดหาถนนและทางเดินทดแทนสำหรับทรัพย์สินของกองทุนรวม

6. การแยกต่างหากของสัญญา

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

7. การแก้ไขเพิ่มเติม

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

8 การเก็บข้อมูลเป็นความลับ

ระหว่างที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูล ที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งคู่สัญญานั้นได้ส่งรื้อมาหรือได้รับการเปิดเผยให้ทราบในระหว่างอายุแห่งสัญญาฉบับนี้เป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับดังกล่าวให้แก่บุคคลใด ๆ ทราบ เว้นแต่

8.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญา เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน

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



8.3 เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่แล้ว

9. คำบอกกล่าว

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

9.1 ภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือพนักงานส่งเอกสาร หรือ

9.2 นับแต่เวลาที่ไปถึง หากส่งโดยโทรสาร หรือจดหมายอิเล็กทรอนิกส์

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะบอกเลิกสัญญาส่งคำบอกกล่าวโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

หากส่งให้นิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุดตรีนิติ คอมเพล็กซ์

ที่อยู่ : 425 อาคารชุดตรีนิติคอมเพล็กซ์ ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร

เรียน : ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

หากส่งให้กองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิติ

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

โทรศัพท์ : 02-659-8888

เรียน : ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือ 7 วันก่อนวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้ง

เปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

10. การใช้สิทธิ

การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิ หรือล่าช้าในการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าการไม่ใช้สิทธิหรือการล่าช้าดังกล่าวเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น

11. การโอนสิทธิ

หากกองทุนรวมมีความประสงค์จะทำการโอนสิทธิตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่น กองทุนรวม ต้องได้รับความยินยอมจากนิติบุคคลอาคารชุดฯ เป็นลายลักษณ์อักษรก่อน จึงจะสามารถโอนสิทธิตามสัญญาฉบับนี้ได้

12. กฎหมายที่ใช้บังคับ

สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 2 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานหรือประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต

นิติบุคคลอาคารชุดตริเน็ต คอมเพล็กซ์



นายธีรพันธุ์ จิตตฤกษ์  นิติบุคคลอาคารชุดตริเน็ต จำกัด
FINANSA ASSET MANAGEMENT LIMITED



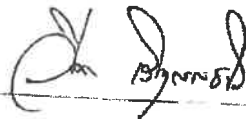
นางสุริดา สุริโยตร

พยาน



นายเอกกมล ณ ระนอง

พยาน



เอกสารแนบท้าย 1
รายละเอียดทรัพย์สินของกองทุนรวม

1. ที่ดิน

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

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



Savitda

เอกสารแนบท้าย 2
แผนผังแสดงพื้นที่ถนนและทางเดินที่อนุญาต

SILOM SOI 7

SILOM ROAD

SILOM ROAD

Go to Silom, Piphat

Trinity Mall 1

27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

TRINITY APARTMENT

Trinity Mall 3

Trinity Glow 1

Go to Sathon

Narathiwat Soi 3

Go to Narathiwat Rajanagarindra



ศูนย์ คอมเพล็กซ์
TRINITY COMPLEX

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

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่
1115 ถนนพระราม 9 แขวงช่องนนทรี
เขตบางนา กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ 1736, 0 2239 2200
โทรสาร 0 2248 7871
เลขประจำตัวผู้เสียภาษี
0107538000530
www.dhipaya.co.th




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


บมจ. 576 เลขที่ : 001-115-20-0002743
No

ใบแจ้งหนี้
DEBIT NOTE


วันที่ : 20 มกราคม 2563
Date

กรมธรรม์เลขที่ 14016-115-200000115 สลักหลังเลขที่ Policy No End. No.	ทุนประกัน Sum Insured	158,324,940.00	บาท Baht
ชื่อผู้เอาประกันภัย กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน Insured	เบี้ยประกันภัย Premium	54,172.00	บาท Baht
ที่อยู่ 48 ซ.นาครศรีไศโยทัย ซ.น 16 ถ.หลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน Address กรุงเทพมหานคร 10330	อากรแสตมป์ Stamp Duty	217.00	บาท Baht
วันเริ่มประกัน 9 มกราคม 2563 สิ้นสุดวันที่ 9 มกราคม 2564 From To	รวมเบี้ยประกันและอากร Premium + Stamp Duty	54,389.00	บาท Baht
(พิกัดนี้เปลี่ยนแปลงหนึ่งร้อยเก้าสิบหกบาทยี่สิบสามสตางค์)	ภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT. 7.00%	3,807.23	บาท Baht
	รวม Total	58,196.23	บาท Baht
	จำนวนเงินที่ต้องชำระ	58,196.23	บาท Baht


ผู้รับมอบอำนาจ Authorized Signature


ผู้ตรวจ Examined

daungrudee


101075380005301 14016115200000115 0009 5819623

* โปรดส่งจ่ายเช็คขีดคร่อมระบุนาม บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัทจะออกใบเสร็จรับเงินให้เมื่อได้รับชำระเงิน

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

ศก. ก. ก. - AL

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่
1115 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงอรุณอมรินทร์
เขตบางมด กทม. 10120
โทรศัพท์ 1736, 0 2239 2200
โทรสาร 0 2248 7871
เลขประจำตัวผู้เสียภาษี
0107538000530
www.dhipaya.co.th




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

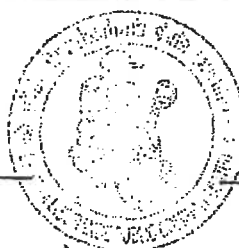
บมจ. 576 เลขที่: 001-115-20-00002780
No.

ใบแจ้งหนี้
DEBIT NOTE


วันที่: 20 มกราคม 2563
Date

กรมธรรม์เลขที่ Policy No ชื่อผู้เอาประกันภัย Insured ที่อยู่ Address วันเริ่มประกัน From (หนังสือแนบสำเนาสำเนาหลักฐานการรับประกัน) 94031152000000246	14059-115-200000080 กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน 44 อาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 9 มกราคม 2563 สิ้นสุดวันที่ 9 มกราคม 2564	สลักหลังเลขที่ End. No	ทุนประกัน Sum Insured เบี้ยประกันภัย Premium อากรแสตมป์ Stamp Duty รวมเบี้ยประกันและอากร Premium + Stamp Duty ภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT: 7.00% รวม Total จำนวนเงินที่ต้องชำระ	39,246,000.00 13,428.00 64.00 13,482.00 943.74 14,425.74 14,425.74	บาท Baht บาท Baht บาท Baht บาท Baht บาท Baht บาท Baht
---	--	---------------------------	---	--	--


ผู้รับมอบอำนาจ Authorized Signature


ผู้ตรวจ Examined

daungrudee


101075380005301 14059115200000080 0009 1442574

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

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่
115 ถนนพระราม 3 แขวงคลองแก้ว
เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ 1736, 0 2249 2200
โทรสาร 0 2249 7871
เลขประจำตัวผู้เสียภาษี
01075380005330
www.dhipaya.co.th

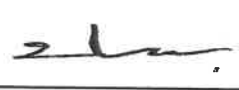
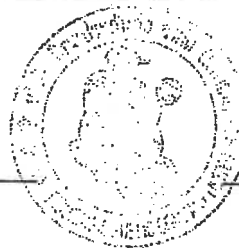



บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)
DHIPAYA INSURANCE PUBLIC COMPANY LIMITED
ประกันภัยเบ็ดเตล็ด MISCELLANEOUS INSURANCE

บมจ. 576 เลขที่ : 001-115-20-00002802
No.

ใบแจ้งหนี้
DEBIT NOTE

วันที่ : 20 มกราคม 2563
Date

กรมธรรม์เลขที่ Policy No ชื่อผู้เอาประกันภัย Insured ที่อยู่ Address วันเริ่มประกัน From (แปดพันห้าสิบล้านบาทสิบสองสตางค์)	14013-115-200000140 กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน 48 ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 18 ถ.หลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 9 มกราคม 2563 9 มกราคม 2564	สลักหลังเลขที่ End. No. สิ้นสุดวันที่ To	ทุนประกัน Sum Insured เบี้ยประกันภัย Premium อากรแสตมป์ Stamp Duty รวมเบี้ยประกันและอากร Premium + Stamp Duty ภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT รวม Total จำนวนเงินที่ต้องชำระ	15,000,000.00 7,500.00 30.00 7,530.00 7.00% 8,057.10 8,057.10	บาท Baht บาท Baht บาท Baht บาท Baht บาท Baht บาท Baht
 ผู้รับมอบอำนาจ Authorized Signature			 ผู้ตรวจ Examined		
 1010753800053301 14013115200000140 0009 805710					

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

๑๕ - PL

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่
 1115 ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร
 เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10120
 โทรศัพท์ 1736, 0 2239 2202
 โทรสาร 0 2248 7871
 เลขประจำตัวผู้เสียภาษี
 0107538000533
 www.dhipaya.co.th




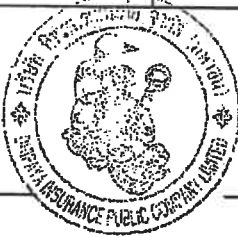

บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)
 DHIPAYA INSURANCE PUBLIC COMPANY LIMITED
 ประกันภัยเบ็ดเตล็ด MISCELLANEOUS INSURANCE

บมจ. 576 เลขที่ : 001-115-20-00002732
 No.


ใบแจ้งหนี้
 DEBIT NOTE

วันที่ : 20 มกราคม 2563
 Date

กรมธรรม์เลขที่ Policy No.	14016-115-200000104	สัปดาห์หลังเลขที่ End. No.		ทุนประกัน Sum Insured	39,194,400.00	บาท Baht
ชื่อผู้เอาประกันภัย Insured	กองขุนราม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดินดี			เบี้ยประกันภัย Premium	11,783.00	บาท Baht
ที่อยู่ Address	44 ซนาครศรีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลังสวน แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10330			อากรแสตมป์ Stamp Duty	48.00	บาท Baht
วันเริ่มประกัน From	9 มกราคม 2563	สิ้นสุดวันที่ To	9 มกราคม 2564	รวมเบี้ยประกันและอากร Premium + Stamp Duty	11,831.00	บาท Baht
(หนึ่งหมื่นสองพันหกกร้อยห้าสิบบาทสิบเจ็ดสตางค์)				ภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT.	7.00%	828.17 บาท Baht
				รวม Total	12,659.17	บาท Baht
				จำนวนเงินที่ต้องชำระ	12,659.17	บาท Baht

ผู้รับมอบอำนาจ Authorized Signature ผู้ตรวจ Examined



1010753800053301 14016115200000104 0009 1265917

* 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*

mailing - AL

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่
1115 ถนนดาราม 3 แขวงวังหลัง
เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์: 1736, 0 2239 2200
โทรสาร: 0 2248 7871
เลขประจำตัวผู้เสียภาษี
01075380005330
www.dhipaya.co.th




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


บมจ. 576 เลขที่: 001-115-20-00002778
No.

ใบแจ้งหนี้
DEBIT NOTE


วันที่: 20 มกราคม 2563
Date

กรมธรรม์เลขที่ Policy No ชื่อผู้เอาประกันภัย Insured ที่อยู่ Address วันเริ่มประกัน From (เจ็ดพันหนึ่งร้อยเจ็ดสิบแปดบาทสามสิบสองสตางค์) 9403115200000235	14059-115-200000076 สลักหลังเลขที่ End. No. กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน 44 ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 9 มกราคม 2563 สิ้นสุดวันที่ 9 มกราคม 2564 To	ทุนประกัน Sum Insured เบี้ยประกันภัย Premium อากรแสตมป์ Stamp Duty รวมเบี้ยประกันและอากร Premium + Stamp Duty ภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT: 7.00% รวม Total จำนวนเงินที่ต้องชำระ	23,773,000.00 7,147.00 29.00 7,176.00 502.32 7,678.32 7,678.32	บาท Baht บาท Baht บาท Baht บาท Baht บาท Baht บาท Baht บาท Baht
---	---	---	--	---


ผู้รับมอบอำนาจ Authorized Signature



daungrudee
ผู้ตรวจ Examined


1010753800053301 14059115200000076 0009 767832

โปรดส่งจ่ายเช็คขีดคร่อมระบุนาม บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัทจะออกใบเสร็จรับเงิน ให้เมื่อได้รับชำระเงิน
Please pay by crossed cheque in favor of DHIPAYA INSURANCE PUBLIC COMPANY LIMITED An official receipt will be issued upon payment

11011 - 01

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่
1115 ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ 1736, 0 2239 2200
โทรสาร 0 2248 7871
เลขประจำตัวผู้เสียภาษี
0107538000533
www.dhipaya.co.th




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


บมจ. 576 เลขที่ : 001-115-20-00002791
No.

ใบแจ้งหนี้
DEBIT NOTE


วันที่ : 20 มกราคม 2563
Date

กรมธรรม์เลขที่ Policy No ชื่อผู้เอาประกันภัย Insured ที่อยู่ Address วันเริ่มประกัน From (หักขั้นสามร้อยเจ็ดสิบเอ็ดบาทสี่สิบสองสตางค์)	14013-115-200000136 สลักหลังเลขที่ End. No. กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน 44 ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ. หลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 9 มกราคม 2563 สิ้นสุดวันที่ 9 มกราคม 2564 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
--	--	---	---	--


ผู้รับมอบอำนาจ Authorized Signature


ผู้ตรวจ Examined

daungrudee


1010753800053301 14013115200000136 0009 537140

โปรดส่งจ่ายเช็คขีดคร่อมระบุนาม บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัทจะออกใบเสร็จรับเงินให้เมื่อได้รับชำระเงิน

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

วันที่ - PL

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่
1115 ถนนพระราม 3 แขวงคลองเตย
เขตบางนา กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ 1736, 0 2239 2200
โทรสาร 0 2246 7871
เลขประจำตัวผู้เสียภาษี
01075380005301
www.dhipaya.co.th



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

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

ใบแจ้งหนี้
DEBIT NOTE

วันที่: 23 มกราคม 2563
Date

กรมธรรม์เลขที่ Policy No. 14015-115-200000014	สัปดาห์เลขที่ End No.	ทุนประกัน Sum Insured	200,885,429.00	บาท Baht
ชื่อผู้เอาประกันภัย Insured กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน		เบี้ยประกันภัย Premium	90,398.00	บาท Baht
ที่อยู่ Address 44 อาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลังสวน แขวงจตุจักร เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330		อากรแสตมป์ Stamp Duty	362.00	บาท Baht
		รวมเบี้ยประกันและอากร Premium + Stamp Duty	90,760.00	บาท Baht
วันเริ่มประกัน From 9 มกราคม 2563	สิ้นสุดวันที่ To 9 มกราคม 2564	ภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT 7.00%	6,353.20	บาท Baht
(เก้าหมื่นเจ็ดพันหนึ่งร้อยสิบสามบาทยี่สิบสตางค์)		รวม Total	97,113.20	บาท Baht
		จำนวนเงินที่ต้องชำระ	97,113.20	บาท Baht


ผู้รับมอบอำนาจ Authorized Signature


ผู้ตรวจ Examined

daungrudee

K01075380005301 14015115200000014 0009 9711320

* โปรดส่งจ่ายเช็คตัดค่าธรรมเนียม บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัทจะออกใบเสร็จรับเงิน ให้เมื่อได้รับชำระเงิน

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