รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
APPRAISAL REPORT

ชื่อลูกค้า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้

ทรัพย์สิน : <u>ทรัพย์สินส่วนที่ 1</u> (กรรมสิทธิ์สมบูรณ์)

1. อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ)
2. พื้นที่พาณิชยกรรม ชั้นใต้ดิน และชั้นที่ 1 ของอาคารตรีทิพย์ 2

<u>ทรัพย์สินส่วนที่ 2</u> (สิทธิการเช่า)

1. สิทธิการเช่าห้องชุด พื้นที่ตรีนิตี้ มอลล์ 3 จำนวน 5 ห้องชุด

ที่ตั้ง : <u>ทรัพย์สินส่วนที่ 1</u>

1. อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) และพื้นที่พาณิชยกรรม เลขที่ 22-24 ซอยพิพัฒน์ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

<u>ทรัพย์สินส่วนที่ 2</u>

2. ห้องชุด ตั้งอยู่เลขที่ 425, 425/1-4 ชั้นที่ 1 อาคารชุด ตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

เลขที่รายงาน : REA/GL-0908-1/64

เสนอต่อ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้

จัดทำโดย

บริษัท เรียล เอสเตท แอพเพรซัล จำกัด

Real Estate Appraisal Co., Ltd.

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

Tel. : 0-2946-2675-7 Fax. : 0-2646-3003

E-Mail : real_estate_appraisal@hotmail.com

สารบัญ

หนังสือนำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1.1 การมอบหมาย	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	1
2. ที่ตั้งทรัพย์สิน	2
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	2
2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน	2
2.3 การเข้าออกตามกฎหมาย	2
2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม	3
3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินและห้องชุด	4
3.1 เอกสารสิทธิ์ที่ดินและห้องชุด	4-16
3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ	17
3.3 การสำรวจที่ดิน	18
3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน	18
3.5 ระบบสาธารณูปโภค	19
4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	20
4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	20
4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	20-21
4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	22-24
5. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ	25
5.1 ข้อกำหนดผังเมือง	25
5.2 กฎหมายการควบคุมอาคาร	25
5.3 การเวนคืน	25
5.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ	25
5.5 กฎหมายอื่นๆ (ถ้ามี)	25
5.6 โครงการพัฒนาของรัฐ (ถ้ามี)	25
6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	26
6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน	26
6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	26
6.3 ความเห็นและข้อสังเกตพิเศษ (ถ้ามี)	27

สารบัญ (ต่อ)

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

ภาคผนวก (Appendix)

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

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

ลับเฉพาะ

วันที่ 3 ธันวาคม พ.ศ. 2564

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (REA/GL-0908-1/64)

เรียน กรรมการผู้จัดการ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้

ตามที่ บริษัท เรียล เอสเตท แอพเพรซัล จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้
ประเภททรัพย์สิน	**<u>ทรัพย์สินส่วนที่ 1</u>** ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (กรรมสิทธิ์สมบูรณ์) 1. อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) 2. พื้นที่พาณิชยกรรม ชั้นใต้ดิน และชั้นที่ 1 ของอาคารตรีทิพย์ 2 **<u>ทรัพย์สินส่วนที่ 2</u>** ห้องชุดพาณิชยกรรม (สิทธิการเช่าห้องชุด ระยะเวลาเช่า 30 ปี) 1. สิทธิการเช่าห้องชุด พื้นที่ตรีนิตี้ มอลล์ 3 จำนวน 5 ห้องชุด
ที่ตั้งทรัพย์สิน	1. อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) และพื้นที่พาณิชยกรรม เลขที่ 22-24 ซอยพิพัฒน์ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 2. ห้องชุด ตั้งอยู่เลขที่ 425, 425/1-4 ชั้นที่ 1 อาคารชุด ตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
❖ **<u>ทรัพย์สินส่วนที่ 1</u>**	**อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ)**
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 12746 และ 12747 เนื้อที่ดินรวม 0-2-01.00 ไร่ (201.00 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) <u>พื้นที่ห้องพัก</u> (ชั้นที่ 2-7) - พื้นที่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 4,270.25 ตารางเมตร (จำนวน 72 ห้อง) - พื้นที่ไม่รวมจัดสวน 327.75 ตารางเมตร <u>พื้นที่พาณิชยกรรม</u> (ชั้นใต้ดิน และชั้นที่ 1) พื้นที่รวมประมาณ 1,016.56 ตารางเมตร - ชั้นใต้ดินพื้นที่รวมประมาณ 529.13 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ร้านค้ารายย่อย จำนวน 69 ร้านค้า มีพื้นที่เช่าสุทธิ 357.46 ตารางเมตร - ชั้นที่ 1 พื้นที่ซุปเปอร์มาร์เก็ต (Villa Market) จำนวน 1 ร้านค้า มีพื้นที่รวม 487.43 ตารางเมตร

REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD.
บริษัท เรียล เอสเตท แอพเพรซัล จำกัด
Professional Valuation-Real Estate
Machinery,Consultant & Financial

❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 2	สิทธิการเช่าห้องชุดพาณิชยกรรม (พื้นที่ตรีนิตี้ มอลล์ 3)
เอกสารสิทธิ์ห้องชุด	หนังสือสัญญาเช่าห้องชุด (พื้นที่ตรีนิตี้ มอลล์ 3)
อาคารชุด	อาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์
เนื้อที่ห้องชุด	จำนวน 5 ห้องชุด พื้นที่ใช้สอยรวม 979.86 ตารางเมตร ระยะเวลาเช่าตามสัญญา 30 ปี ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า คงเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 22 ปี (เริ่มนับตั้งแต่วันที่ 29 สิงหาคม 2564)
ผู้ให้เช่า	บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด และ บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด
ผู้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้
ภาระผูกพัน	ไม่มี
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด" (Market Value)
วิธีการประเมิน	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
วันที่ประเมินมูลค่า	17 สิงหาคม พ.ศ. 2564
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน	377,000,000.- บาท (สามร้อยเจ็ดสิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)
หมายเหตุ	-

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

บริษัท เรียล เอสเตท แอพเพรซัล จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวกนกพร เห็นพร้อม)
กรรมการผู้จัดการ

32/166 ซี.พี. พาร์คเลน ถนนนวลจันทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10230 โทรศัพท์ 0-2946-2675-7 โทรสาร 0-2946-3003
32/166 C.P. PARKLANE NUANCHAN ROAD, NUANCHAN SUB-DISTRICT, BUANGKLUM DISTRICT, BANGKOK 10230. THAILAND. TEL. 0-2946-2675-7 FAX. 0-2946-3003

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การมอบหมาย

บริษัท เรียล เอสเตท แอพเพรซัล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ ตามรายงานของบริษัทฯเลขที่ REA/GL-0908-1/64 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2564

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เรียล เอสเตท แอพเพรซัล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

โดยมีบุคคลผู้ที่เกี่ยวข้องในการใช้รายงานนี้ ได้แก่
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้

การนำรายงานนี้ไปใช้ประโยชน์ จำกัดตามวัตถุประสงค์และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น ไม่อาจใช้ได้กับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ใช้ประโยชน์รายอื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เรียล เอสเตท แอพเพรซัล จำกัด ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2564

1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้.-

❖ <u>ทรัพย์สินส่วนที่ 1</u> **(กรรมสิทธิ์สมบูรณ์) เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง** ประกอบด้วย

- <u>ที่ดิน</u> โฉนดเลขที่ 12746 และ 12747 รวม 2 ฉบับ มีเนื้อที่ดิน 2 งาน 01.00 ตารางวา (201.00 ตารางวา)
- <u>สิ่งปลูกสร้าง</u> อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ)

พื้นที่ห้องพัก ชั้นที่ 2-7 มีพื้นที่ใช้สอยในการประเมินมูลค่ารวม ประมาณ 4,270.25 ตารางเมตร

พื้นที่พาณิชยกรรม ชั้นใต้ดิน และชั้นที่ 1

พื้นที่ชั้นใต้ดิน : พื้นที่รวม ประมาณ 529.13 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ร้านค้า จำนวน 69 ร้านค้า มีพื้นที่เช่าสุทธิ 357.46 ตารางเมตร

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

❖ <u>ทรัพย์สินส่วนที่ 2</u> **สิทธิการเช่าห้องชุดพาณิชยกรรม (พื้นที่ตรีนิตี้ มอลล์ 3)** ประกอบด้วย

- อาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ จำนวน 5 ห้องชุด มีพื้นที่รวม 979.86 ตารางเมตร
- ระยะเวลาเช่าตามสัญญา 30 ปี ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ระยะเวลาคงเหลือประมาณ 22 ปี

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

❖ **<u>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าส่วนที่ 1</u>** ตั้งอยู่อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) และพื้นที่พาณิชยกรรม เลขที่ 22-24 ซอยพิพัฒน์ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

❖ **<u>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าส่วนที่ 2</u>** เป็นห้องชุด ตั้งอยู่เลขที่ 425, 425/1-4 ชั้นที่ 1 อาคารชุด ตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

โดยมีระยะทางห่างจากสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

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

2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

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

2.3 ทางเข้าออกตามกฎหมาย

❖ **<u>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าส่วนที่ 1</u> (เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ และพื้นที่พาณิชยกรรม)**

- **ถนนสายหลัก คือ** ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์ ลักษณะผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 24.0 เมตร (8 ช่องจราจร) เขตทางกว้างประมาณ 60.0 เมตร พร้อมไฟฟ้าถนน ทางเท้า และท่อระบายน้ำ
- **ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน คือ** ซอยไม่มีชื่อ สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์ ลักษณะผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 3.0 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 3.5 เมตร
- **ถนนทางเข้าสู่ทรัพย์สิน คือ** ซอยพิพัฒน์ สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์ ลักษณะผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 5.5 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 6.0 เมตร พร้อมไฟฟ้าถนน และท่อระบายน้ำ

❖ **<u>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าส่วนที่ 2</u> (สิทธิการเช่าห้องเช่าพาณิชยกรรม)**

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

2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม

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

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน และห้องชุด

3.1 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

❖ **ทรัพย์สินส่วนที่ 1 -กรรมสิทธิ์สมบูรณ์**

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

ประเภทเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ		
ตำแหน่งที่ดิน	ตำบลสีลม (สาทร)	อำเภอบางรัก	จังหวัดกรุงเทพมหานคร

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	ระวางเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
					ไร่	งาน	ตารางวา	
1	12746	5136 III 6416-4	527 (218)	2389	0	1	0.0	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้
2	12747	5137 III 6416-4	528 (219)	2390	0	1	1.0	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้
เนื้อที่ดินรวม					0	2	1.0	201.00 ตารางวา

สิทธิตามกฎหมาย กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

ภาระผูกพันการจำนอง ไม่มี

ภาระผูกพันอื่น ๆ ไม่มี

ค่าพิกัดทางภูมิศาสตร์ LAT : 13.725291

LONG : 100.530852

หมายเหตุ: -

3.2 เอกสารสิทธิ์ห้องชุด

❖ **ทรัพย์สินส่วนที่ 2 - สิทธิการเช่า ระยะเวลาตามสัญญาเช่า 30 ปี**

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

ลาดับที่	ห้องชุดเลขที่	ชั้นที่	อาคารเลขที่	เนื้อที่ห้องชุด (ตร.ม.)		อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง	ผู้เช่า
				ภายใน	ภายนอก		
1	425	1	425	247.51	-	0.52 ส่วน ใน 100 ส่วน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้
2	425/1	1	425	58.82	-	0.12 ส่วน ใน 100 ส่วน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้
3	425/2	1	425	108.98	-	0.23 ส่วน ใน 100 ส่วน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้
4	425/3	1	425	106.48	-	0.22 ส่วน ใน 100 ส่วน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้
5	425/4	1	425	458.07	-	0.96 ส่วน ใน 100 ส่วน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้
เนื้อที่รวม				979.86	-	**ตารางเมตร**	

สิทธิตามกฎหมาย สิทธิการเช่า ระยะเวลาตามสัญญาเช่า 30 ปี ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า มีระยะเวลาคงเหลือ 22 ปี (เริ่มนับตั้งแต่วันที่ 29 กันยายน 2564)

ผู้ให้เช่า บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด (ห้องชุดเลขที่ 425) และ
บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด (ห้องชุดเลขที่ 425/1-4)

ผู้เช่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

ภาระผูกพันการจำนอง ไม่มี

ภาระผูกพันอื่น ๆ ไม่มี

ค่าพิกัดทางภูมิศาสตร์ LAT : 13.724403
LONG : 100.530561

หมายเหตุ

3.3 สัญญาเช่า

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

ภาระผูกพันที่มีการทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

ทรัพย์สินดังกล่าวไม่มีภาระผูกพันติดจำนองกับสถาบันการเงินใดๆ แต่มีภาระผูกพันการเช่า มีรายละเอียดดังนี้

3.3.1 สัญญาเช่าห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 ห้องชุดเลขที่ 425

ผู้ให้เช่า	บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด
ผู้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้
สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อ	วันที่ 27 สิงหาคม พ.ศ. 2556
1. **ทรัพย์สินที่เช่า**	ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และกองทุนตกลงเช่าห้องชุดในโครงการอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 8/2531 อาคารเลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงบางรัก กรุงเทพมหานคร จำนวน 1 ห้อง ได้แก่ ห้องชุดเลขที่ 425 เนื้อที่รวม 247.51 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 530 ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร (“ทรัพย์สินที่เช่า”)
2. **วัตถุประสงค์การเช่า**	ผู้เช่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบกิจพาณิชยกรรม และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร
3. **ระยะเวลาการเช่า**	3.1 ผู้ให้เช่า ตกลงให้เช่า และกองทุนตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่าโดยมีระยะเวลากำหนด 30 ปี (“ระยะเวลาการเช่า”) นับวันที่จดทะเบียนการเช่าโดยคู่สัญญาตกลงจำนำสัญญาฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร ภายในระยะเวลา 30 วัน นับจากวันที่กองทุนรวมได้รับความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุน และแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 จากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงได้เสนอขาย และจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออก และเนอขายเพิ่มเติมแก่นักลงทุนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เว้นแต่กรณีเหตุสุดวิสัยหรือเหตุจำเป็นอื่นใด คู่สัญญาตกลงให้ระยะเวลาเช่าเริ่มต้นในวันที่จดทะเบียนการเช่าตามกำหนดไว้ข้างต้น แต่ค่าสัญญาอาจเลื่อนกำหนดดำเนินการจดทะเบียนการเช่าออกไปได้ตามความจำเป็นและสมควร แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินกว่าระยะเวลา 60 วัน นับจากวันที่เข้าทำสัญญาฉบับนี้

ระยะเวลาการเช่า (ต่อ)

3.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่า ประสงค์จะขอต่ออายุการเช่าภายหลังจากที่ครบกำหนดระยะเวลาเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งเงื่อนไข และราคาในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปให้กองทุนพิจารณาภายใน 12 เดือน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ระบุไว้ในข้อ 1 ข้างต้น

ทั้งนี้ภายในระยะเวลากำหนด 30 ปี จากวันที่จดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวเว้นแต่ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะขายทรัพย์สินที่เช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการปฏิเสธเป็นครั้งแรก (Right of First Refusal) ในการพิจารณาซื้อ และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าแจ้งโดยรายละเอียด และเงื่อนไขเกี่ยวกับการเสนอขายทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้หากกองทุนรวมไม่แจ้งตอบรับการซื้อทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นตัวหนังสือภายในระยะเวลา 60 วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธินำทรัพย์สินที่เช่าออกเสนอขายให้แก่บุคคลอื่นได้ โดยที่รายละเอียดและเงื่อนไขการเสนอขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกต้องไม่ดีกว่าที่เสนอขายให้แก่กองทุนรวม

4. **ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า**

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

5. **สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า**

5.1 ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ามีการนำไปจัดหาผลประโยชน์ใดๆ อยู่ในวันที่คู่สัญญาเข้าทำสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการได้ประโยชน์ จากหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนเวลา 24.00 น. ของวันก่อนวันจดทะเบียนการเช่า

ให้กองทุนรวมสิทธิในการได้รับผลประโยชน์จากหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นนับจากเวลา 24.00 น. ของวันจดทะเบียนการเช่า

สิทธิ และหน้าที่ของผู้เช่า (ต่อ)

5.2 ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้กองทุนรวมทราบ และส่งมอบค่าเช่า ค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค เงินประกันหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ถือเป็นสิทธิของกองทุนรวมตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 1 ข้างต้น ในส่วนที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าอันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงเงินประกันต่างๆที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้อันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า (ถ้ามี) ให้แก่กองทุนรวมภายใน 30 วัน นับจากวันจดทะเบียนการเช่า

5.3 ภายใต้ข้อบังคับข้อ 3.2 วรรคสองผู้เช่าให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทุนรวมเพื่อยินยอมผูกพัน และอยู่ภายใต้ของสิทธิ และหน้าที่ต่างๆของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้

5.4 ผู้ให้เช่าตกลงไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกไปให้เช่าช่วง จัดหาประโยชน์ โอนสิทธิ ให้เป็นหลักประกันก่อภาระผูกพันหรือดำเนินการด้วยประการใดๆ ที่อาจส่งผลเป็นการขัดขวางการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวมตลอดระยะเวลาการเช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม

5.5 ผู้ให้เช่าตกลงไม่ดัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าเว้นแต่กองทุนจะให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า

6. หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์ที่เช่า

6.1 กรณีทรัพย์สินที่เช่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ ภายในระยะเวลาการเช่าคู่สัญญาตกลงให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบำรุงรักษาทรัพย์ที่เช่า ดังต่อไปนี้

(1) บำรุงซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์ที่คงอยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งานด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า

(2) ดำเนินการปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์ที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมตามประมาณการรายรับ และรายจ่าย ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ทำให้กองทุนรวม

7. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้

7.1 กองทุนรวมสามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใดๆได้ โดยต้องได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม และจะไม่ให้ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า (ต่อ)

7.2 ตลอดอายุการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง เว้นแต่

(1) การนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าแก่ บริษัท สีลมออล์ จำกัด ภายใต้สัญญาเช่าห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชยกรรมพร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์

(2) การให้เช่าช่วงซึ่งเป็นธุรกรรมการค้าปกติของกองทุนรวม

(3) ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

8. การประกันภัย

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

8.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีการจัดทำสัญญาประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าไว้ (ยกเว้นการประกันความเสี่ยงภัยทางทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเข้าทำสัญญาฉบับนี้และกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันจดทะเบียนการเช่าแล้ว ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัย (ผู้เอาประกันภัยร่วม) และ/หรือผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว (แล้วแต่กรณีโดยขึ้นอยู่กับประเภทและเงื่อนไขความคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัยแต่ละฉบับ) โดยมีผลนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าเป็นต้นไป โดยกองทุนรวมตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามส่วนระยะเวลาที่เหลืออยู่ของความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัย รวมถึงค่าใช้จ่าย และ/หรือค่าธรรมเนียมใดๆที่เกิดขึ้น หรือเกี่ยวข้องกับการโอนสิทธิการสลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยข้างต้น

9. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

9.1 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการ เนื่องด้วยที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ

ทั้งนี้ หากผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ รวมถึงตลอดถึงภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือ ค่าธรรมเนียมใดๆที่เรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตั้งแต่จดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมเป็นต้นไป กองทุนรวมจะชำระคืนค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมที่ผู้เช่าชำระไปดังกล่าวให้กับผู้ให้เช่าให้ครบถ้วนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้รับหนังสือแจ้งจากผู้ให้เช่า

9.2 ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า อากรแสตมป์และค่าใช้จ่ายใดๆที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้

9.3 ผู้ให้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี) ของตนเอง

10. สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาในกรณีทรัพย์ที่เช่าได้รับความเสียหาย

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายลงทั้งหมดหรือบางส่วนและกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ หรือไม่สามารถใช้งานได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังนี้ :-

(1) ผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่าประสงค์จะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่หรือไม่

(2) หากผู้ให้เช่าแจ้งให้กองทุนรวมทราบว่าผู้ให้เช่าประสงค์จะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่านำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน ดังกล่าว มาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมในจำนวนตามอัตราส่วนของค่าเช่าคิดคำนวณตามระยะเวลา นับจากวันที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายลงจนถึงวันที่กองทุนรวมสามารถเข้าใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าที่สร้างขึ้นใหม่ได้

สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาในกรณีทรัพย์ที่เช่าได้รับความเสียหาย (ต่อ)

(3) หากผู้ให้เช่าแจ้งให้กองทุนรวมทราบว่า ผู้ให้เช่าจะไม่สร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่านำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินมาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมในจำนวนตามอัตราส่วนของค่าเช่าคิดคำนวณตามระยะเวลานับจากวันที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายลงจนถึงวันครบระยะเวลาการเช่าได้

<u>หมายเหตุ</u> : ค่าสินไหมทดแทนตามเงื่อนไข (3) ข้างต้นหมายความถึงเฉพาะค่าสินไหมทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับตามกรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) เท่านั้น แต่ไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับตามกรมธรรม์ประกันภัยอื่นๆ อาทิเช่น การประกันภัยสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และสิทธิในการเรียกร้องให้นำค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวมาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมตามเงื่อนไข (3) ข้างต้นถือเป็นค่าเสียหายหรือ ค่าสินไหมทดแทนนอกเหนือจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับตามกรมธรรม์ประกันภัยอื่นๆ

3.3.2 **สัญญาเช่าห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 ห้องชุดเลขที่** 425/1-4

ผู้ให้เช่า บริษัท ตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ จำกัด

ผู้เช่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อ วันที่ 27 สิงหาคม พ.ศ. 2556

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

2. **วัตถุประสงค์การเช่า** ผู้เช่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบกิจพาณิชยกรรม และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร

3. ระยะเวลาการเช่าและการต่อสัญญาเช่า

3.1 ผู้ให้เช่า ตกลงให้เช่า และกองทุนตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่าโดยมีระยะเวลากำหนด 30 ปี (“ระยะเวลาการเช่า”) นับวันที่จดทะเบียนการเช่าโดยคู่สัญญาตกลงจำนำสัญญาฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร ภายในระยะเวลา 30 วัน นับจากวันที่กองทุนรวมได้รับความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุน และแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 จากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงได้เสนอขาย และจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออก และเนอขายเพิ่มเติมแก่นักลงทุนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เว้นแต่กรณีเหตุสุดวิสัยหรือเหตุจำเป็นอื่นใด คู่สัญญาตกลงให้ระยะเวลาเช่าเริ่มต้นในวันที่จดทะเบียนการเช่าตามกำหนดไว้ข้างต้น แต่ค่าสัญญาอาจเลื่อนกำหนดดำเนินการจดทะเบียนการเช่าออกไปได้ตามความจำเป็นและสมควร แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินกว่าระยะเวลา 60 วัน นับจากวันที่เข้าทำสัญญาฉบับนี้

3.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่า ประสงค์จะขอต่ออายุการเช่าภายหลังจากที่ครบกำหนดระยะเวลาเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งเงื่อนไข และราคาในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปให้กองทุนพิจารณาภายใน 12 เดือน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ระบุไว้ในข้อ 3.1 ข้างต้น

ทั้งนี้ภายในระยะเวลากำหนด 30 ปี จากวันที่จดทะเบียนการเช่าผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวเว้นแต่ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะขายทรัพย์สินที่เช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการปฏิเสธเป็นครั้งแรก (Right of First Refusal) ในการพิจารณาซื้อ และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าแจ้งโดยรายละเอียด และเงื่อนไขเกี่ยวกับการเสนอขายทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้หากกองทุนรวมไม่แจ้งตอบรับการซื้อทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นตัวหนังสือภายในระยะเวลา 60 วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธินำทรัพย์สินที่เช่าออกเสนอขายให้แก่บุคคลอื่นได้ โดยที่รายละเอียดและเงื่อนไขการเสนอขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกต้องไม่ดีกว่าที่เสนอขายให้แก่กองทุนรวม

4. **ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า** กองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อตอบแทนการใช้ทรัพย์สินที่เช่าเป็นเงินจำนวน 187,822,295.-บาท (หนึ่งร้อยแปดสิบเจ็ดล้านแปดแสนสองหมื่นสองพันสองร้อยเก้าสิบหกบาทถ้วน) ตลอดอายุการเช่า โดยกองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าทั้งจำนวนให้แก่ผู้ให้เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

5. **สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า**

5.1 ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ามีการนำไปจัดหาผลประโยชน์ใดๆ อยู่ในวันที่คู่สัญญาเข้าทำสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการได้ประโยชน์ จากหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนเวลา 24.00 น. ของวันก่อนวันจดทะเบียนการเช่า

ให้กองทุนรวมสิทธิในการได้รับผลประโยชน์จากหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นนับจากเวลา 24.00 น. ของวันจดทะเบียนการเช่า

5.2 ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้กองทุนรวมทราบ และส่งมอบค่าเช่า ค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค เงินประกันหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ถือเป็นสิทธิของกองทุนรวมตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 1 ข้างต้น ในส่วนที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าอันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงเงินประกันต่างๆที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้อันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า (ถ้ามี) ให้แก่กองทุนรวมภายใน 30 วัน นับจากวันจดทะเบียนการเช่า

5.3 ภายใต้ข้อบังคับข้อ 3.2 วรรคสอง ผู้เช่าให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทุนรวมเพื่อยินยอมผูกพัน และอยู่ภายใต้ของสิทธิ และหน้าที่ต่างๆของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้

5.4 ผู้ให้เช่าตกลงไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกไปให้เช่าช่วง จัดหาประโยชน์ โอนสิทธิ ให้เป็นหลักประกันก่อภาระผูกพันหรือดำเนินการด้วยประการใดๆ ที่อาจส่งผลเป็นการขัดขวางการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวมตลอดระยะเวลาการเช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม

5.5 ผู้ให้เช่าตกลงไม่ดัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าเว้นแต่กองทุนจะให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า

6 หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์ที่เช่า

6.1 กรณีทรัพย์สินที่เช่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ ภายในระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบำรุงรักษาทรัพย์ที่เช่า ดังต่อไปนี้

(1) บำรุงซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์ที่คงอยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งานด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า

(2) ดำเนินการปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์ที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมตามประมาณการรายรับ และรายจ่าย ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ทำให้กองทุนรวม

7 การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้

7.1 กองทุนรวมสามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใดๆได้ โดยต้องได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม และจะไม่ให้ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

7.2 ตลอดอายุการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง เว้นแต่

(1) การนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าแก่บริษัท สีลมออล์ จำกัด ภายใต้สัญญาเช่าห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชยกรรมพร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์

(2) การให้เช่าช่วงซึ่งเป็นธุรกรรมการค้าปกติของกองทุนรวม

(3) ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

8 การประกันภัย

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

การประกันภัย (ต่อ)

8.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีการจัดทำสัญญาประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าไว้ (ยกเว้นการประกันความเสี่ยงภัยทางทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเข้าทำสัญญาฉบับนี้และกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันจดทะเบียนการเช่าแล้ว ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัย (ผู้เอาประกันภัยร่วม) และ/หรือผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว (แล้วแต่กรณีโดยขึ้นอยู่กับประเภทและเงื่อนไขความคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัยแต่ละฉบับ) โดยมีผลนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าเป็นต้นไป โดยกองทุนรวมตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามส่วนระยะเวลาที่เหลืออยู่ของความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัย รวมถึงค่าใช้จ่าย และ/หรือค่าธรรมเนียมใดๆที่เกิดขึ้น หรือเกี่ยวข้องกับการโอนสิทธิการสลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยข้างต้น

9. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

9.1 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการ เนื่องด้วยที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ

ทั้งนี้ หากผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่รวมถึงตลอดถึงภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือ ค่าธรรมเนียมใดๆที่เรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตั้งแต่จดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมเป็นต้นไป กองทุนรวมจะชำระคืนค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมที่ผู้เช่าชำระไปดังกล่าวให้กับผู้ให้เช่าให้ครบถ้วนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้รับหนังสือแจ้งจากผู้ให้เช่า

9.2 ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายใดๆที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้

9.3 ผู้ให้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี) ของตนเอง

10 สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาในกรณีทรัพย์ที่เช่าได้รับความเสียหาย

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายลงทั้งหมดหรือบางส่วน และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ หรือไม่สามารถใช้งานได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังนี้ :-

(1) ผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่าประสงค์จะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่หรือไม่

(2) หากผู้ให้เช่าแจ้งให้กองทุนรวมทราบว่า ผู้ให้เช่าประสงค์จะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่านำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน ดังกล่าวมาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมในจำนวนตามอัตราส่วนของค่าเช่าคิดคำนวณตามระยะเวลานับจากวันที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายลงจนถึงวันที่กองทุนรวมสามารถเข้าใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าที่สร้างขึ้นใหม่ได้

(3) หากผู้ให้เช่าแจ้งให้กองทุนรวมทราบว่า ผู้ให้เช่าจะไม่สร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่านำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินมาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมในจำนวนตามอัตราส่วนของค่าเช่าคิดคำนวณตามระยะเวลานับจากวันที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายลงจนถึงวันครบระยะเวลาการเช่า

<u>หมายเหตุ</u> : ค่าสินไหมทดแทนตามเงื่อนไข (3) ข้างต้นหมายความถึงเฉพาะค่าสินไหมทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับตามกรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) เท่านั้น แต่ไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับตามกรมธรรม์ประกันภัยอื่นๆ อาทิเช่น การประกันภัยสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และสิทธิในการเรียกร้องให้นำค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวมาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมตามเงื่อนไข (3) ข้างต้นถือเป็นค่าเสียหายหรือ ค่าสินไหมทดแทนนอกเหนือจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับตามกรมธรรม์ประกันภัยอื่นๆ

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

3.4 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับที่ดินแปลงข้างต้นเป็นการประเมินแบบรายแปลง จากการตรวจสอบพบว่ามีรายละเอียดดังนี้ :-

❖ **ทรัพย์สินส่วนที่ 1**

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

❖ **ทรัพย์สินส่วนที่ 2**

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับห้องชุดที่ประเมินมูลค่าข้างต้น ตรวจสอบพบว่ามีรายละเอียดดังนี้ :-

ลำดับที่	ห้องชุดเลขที่	ขนาดเนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาประเมินราชการ (บาท/ตารางวา)	ราคาประเมินราชการ รวม (บาท)
1	425	247.51	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.-**

หมายเหตุ การคำนวณราคาทุนทรัพย์ดังกล่าว เป็นการประมาณราคาในเบื้องต้นเท่านั้น อย่างไรก็ตาม เพื่อความถูกต้อง ชัดเจน ดังนั้นเห็นควรตรวจสอบราคาทุนทรัพย์ เพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมอย่างเป็นทางการกับสำนักงานที่ดินอีกครั้งหนึ่ง

ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกันเว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน หรือทั้งหมด มีความสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมาย ปราศจากเงื่อนไขหรือภาระผูกพันที่ได้เปรียบหรือเสียเปรียบนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน อันอาจส่งผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน

ผู้ประเมินมิได้ตรวจสอบฐานะทางการเงินของผู้เช่า หรือผู้กำลังจะเช่า และมีสมมติฐานว่า ผู้เช่าสามารถจะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาเช่าได้ โดยไม่มีการค้างชำระค่าเช่าหรือการกระทำที่เป็นการละเมิดสัญญาเช่ามาก่อน ผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน หรือทั้งหมด มีความสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมาย ปราศจากเงื่อนไขหรือภาระผูกพันที่ได้เปรียบเสียเปรียบนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน อันอาจส่งผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน

3.5 การสำรวจที่ดิน

ในการสำรวจสถานที่ตั้งของที่ดินครั้งนี้ สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดินได้โดยตรวจสอบจาก

☑ ได้สำรวจที่ดินแล้วไม่พบหมุดหลักเขต

☑ ระวางแผนที่ เลขที่ 5136 III 6416-4

☑ สำรวจโดยใช้แผนที่ตั้งที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นแนวอ้างอิงเพื่อหาตำแหน่งที่ดิน และมีผู้นำชี้สำรวจ ได้แก่ คุณรัตติกาล คงนคร โทรศัพท์ 081-453-3511 เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโดยเป็น เจ้าหน้าที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี พรินซิเพิล จำกัด

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวางที่ดินเอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินพร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดินและแนวเขตที่ดินและมิได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัว ตลอดจนวัตถุมีพิษที่อาจมี

3.6 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

❖ **<u>ทรัพย์สินส่วนที่ 1</u>**

เนื้อที่ดินและรูปร่าง

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

สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับพื้นผิวดิน และการใช้ประโยชน์

สภาพทางภูมิศาสตร์ : เป็นที่พักอาศัย และพาณิชยกรรม

ระดับพื้นผิวดิน : ถมแล้ว มีระดับเสมอถนนผ่านหน้าที่ดิน

การใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบัน : เป็นอาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ)

อาณาเขตติดต่อ

ทิศ	ระยะทางประมาณ		มีอาณาเขตติดต่อกับ
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 (โครงการตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์)

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบดังนี้

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง นอกจากฝนตกตามฤดูกาล

ปัญหามลพิษ : ไม่ตั้งอยู่ใกล้กับสถานที่ก่อปัญหามลพิษทาง กลิ่น เสียง

การตรวจสอบอื่นๆ : ไม่มี

3.6 ระบบสาธารณูปโภค

ระบบไฟฟ้า : มี ผ่านหน้าที่ดิน

ระบบประปา : มี ผ่านหน้าที่ดิน

ระบบโทรศัพท์ : มี ผ่านหน้าที่ดิน

ท่อระบายน้ำ : มี ผ่านหน้าที่ดิน

ระบบขนส่งมวลชน : มี ได้แก่ รถโดยสารประจำทาง, รถไฟฟ้า BTS และ ทางด่วน

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้างรวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนาบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ลำดับ	บ้านเลขที่	รายการอาคาร และสิ่งก่อสร้าง	พื้นที่ก่อสร้างรวม ประมาณ (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บน โฉนดที่ดินเลขที่
1	22 - 24	อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน	5,286.81	12746 และ12747
รวมพื้นที่			5,286.81	

<u>หมายเหตุ</u> : พื้นที่ในการประเมินค่าทรัพย์สิน มีพื้นที่ 4,270.25 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่จัดสวน ประมาณ 327.75 ตารางเมตร)

4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ทรัพย์สินส่วนที่ 1)

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

☑ มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ 1842/2536 ลงวันที่ 24 สิงหาคม พ.ศ. 2536

☐ สำหรับอาคารประเภท อาคาร .....ซึ่งต้องมีใบอนุญาตการใช้อาคาร จากการตรวจสอบพบว่ามีใบรับรองก่อสร้างอาคาร เลขที่.....ลงวันที่ .....

☐ ไม่สามารถตรวจสอบได้ / ไม่มีใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร เนื่องจาก ไม่ได้รับเอกสารจากผู้ว่าจ้าง กรณีนี้บริษัทฯจะประเมินโดยมีสมมติฐานว่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดเป็นส่วนควบของที่ดิน ดังนั้นสิทธิ์ในอาคาร และ สิ่งปลูกสร้างย่อมเป็นของเจ้าของที่ดิน

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน

☑ เป็นตามแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้

☐ ไม่มีแบบแปลนอาคารจัดให้ ผู้ประเมินได้วัดระยะอาคาร และร่างขึ้นเป็นเพียงระยะโดยประมาณ

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

☑ เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งาน หรือได้ใช้งานแล้ว

☐ เป็นอาคารที่ยังก่อสร้างสมบูรณ์บางอาคาร และมีบางส่วนอยู่ในระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้ก่อสร้าง

☐ อาคารยังไม่ได้ทำการก่อสร้าง เป็นการประมาณการตามแบบแปลนการก่อสร้างเท่านั้น

การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

☑ ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจภายในทรัพย์สินได้

☑ ผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคาร พบว่าอาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตของที่ดินที่ประเมิน

<u>การสำรวจของห้องชุด (ทรัพย์สินส่วนที่ 2)</u>

ผังห้องชุดที่ใช้ประกอบในการประเมิน

☑ เป็นตามแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้

☐ ไม่มีแบบแปลนอาคารจัดให้ ผู้ประเมินได้ยึดถือตามผังกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

☑ เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งาน หรือได้ใช้งานแล้ว

☐ เป็นอาคารที่ยังก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์บางอาคารและมีบางส่วนอยู่ในระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้ก่อสร้าง

☐ อาคารยังไม่ได้ทำการก่อสร้าง เป็นการประมาณการตามแบบแปลนการก่อสร้างเท่านั้น

การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

☑ ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจภายในทรัพย์สินได้

☑ ผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคาร พบว่าอาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตของที่ดินที่ประเมิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการตรวจสอบอาคาร

บริษัท เรียล เอสเตท แอพเพรซัล จำกัด ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่า โดยมีเงื่อนไขและข้อจำกัดในการสำรวจและตรวจสอบอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ บนที่ดิน กล่าวคือ

☑ ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้างการใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว

☑ ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่

☑ ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

(ผังที่ตั้งอาคารแต่ละหลัง และภาพถ่ายอาคาร ได้แสดงไว้ในเอกสารแนบท้าย ตามลำดับ)

4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

❖ **<u>ทรัพย์สินส่วนที่ 1 (กรรมสิทธิ์สมบูรณ์)</u>**

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

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

รายการ	:	**อาคารตรีทิพย์ 2 สูง 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 1 หลัง**
รายละเอียดทั่วไป		
ลักษณะอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน (เซอร์วิส อพาร์ทเม้นทร์ 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น)
ขนาดอาคาร	:	24.50 X 26.80 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	:	5,286.81 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	:	ชั้นใต้ดิน : พื้นที่พาณิชยกรรม (ร้านค้า) ชั้น 1 : พื้นที่ วิลล่า มาร์เก็ต และโถงเอนกประสงค์ ชั้น 2-7 : พื้นที่ห้องพัก, โถงทางเดิน และโถงลิฟท์ จากการสอบถาม ณ วันสำรวจ แบ่งเป็นห้องขาย จำนวน 72 ห้อง
รูปแบบอาคาร		
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ปานกลาง
รูปแบบสถาปัตย์	:	ปานกลาง
อายุอาคารประมาณ	:	28 ปี (ปรับปรุง และซ่อมแซมในปี 2560)
สภาพอาคาร	:	ดี
การดูแล บำรุงรักษา	:	ดี
โครงสร้างและวัสดุอาคาร		
โครงสร้างอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคาและวัสดุมุงหลังคา	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก (ดาดฟ้า) และโครงเหล็กมุงด้วยเมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	:	ยิบซั่มบอร์ดฉาบเรียบทาสี, ยิบซั่มบอร์ดทีบาร์ และคอนกรีต
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก ปูกระเบื้องแกรนิโต้, ปูกระเบื้องเซรามิค และปูไม้ลามิเนต

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

งานระบบในอาคาร

ภายในอาคารประกอบด้วย งานระบบต่างๆ ได้ดังนี้.-

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

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	:	เป็นโรงแรม (เซอร์วิส อพาร์ทเม้นทร์) และพื้นที่พาณิชยกรรม

❖ **<u>ทรัพย์สินส่วนที่ 2 (สิทธิการเช่า ระยะเวลาเช่า 30 ปี)</u>**

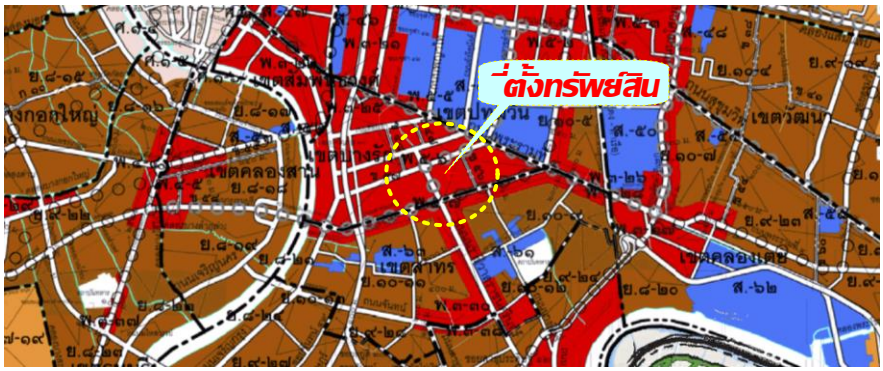
รายละเอียดของห้องชุดที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	:	**ห้องชุด พาณิชยกรรม จำนวน 5 ห้องชุด**
รายละเอียดทั่วไป		
ลักษณะอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
พื้นที่ห้องชุด	:	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
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	:	พื้นที่พาณิชยกรรม (ร้านค้า)
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ปานกลาง
อายุอาคารประมาณ	:	33 ปี (พ.ศ. 2531)
สภาพห้องชุด	:	ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	:	ดี
วัสดุในห้องชุด		
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก ปูกระเบื้องแกรนิโต้, ปูกระเบื้องเซรามิค
ผนังและวัสดุผิว	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี, กระจก และยิบซั่มบอร์ดฉาบเรียบทาสี
ฝ้าเพดาน	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก และยิบซั่มบอร์ดทีบาร์
ประตู	:	บานไม้เนื้อแข็ง และบานกระจกกรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม
พื้นและผนังห้องน้ำ	:	ปูกระเบื้องเซรามิค บุกระเบื้องเซรามิค
สุขภัณฑ์	:	ชักโครกแบบนั่งราบ, โถปัสสาวะชาย, อ่างล้างหน้า, กระจกเงา
งานระบบในอาคารชุด		
ระบบไฟฟ้า	:	มี
ระบบสุขาภิบาล	:	มี
ระบบปรับอากาศ	:	มี ระบบ Cooling Tower
ระบบป้องกันอัคคีภัย	:	มี
ระบบรักษาความปลอดภัย	:	มี
ระบบโทรศัพท์	:	มี

5. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

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



5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองของสำนักงานเขตสาทร การขออนุญาตปลูกสร้าง /ดัดแปลง / รื้อถอนอาคาร จะต้องยื่นขอใบอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

5.3 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินไม่อยู่ในแนวเวนคืนของหน่วยงานราชการใดๆ

5.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ

แนวสายไฟฟ้าแรงสูง : ไม่มี

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นโดยการจดภารจำยอม : ไม่มี

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ : ไม่มี

การรอนสิทธิอื่น ๆ : ไม่มี

การตรวจการรอนสิทธิต่าง ๆ ผู้ประเมินจะรายงานให้ทราบตามที่ปรากฏและสามารถตรวจสอบได้เท่านั้นบริเวณเนื้อที่ดินที่ถูกรอนสิทธินั้น ผู้ประเมินอาจประเมินหรือไม่ประเมินมูลค่าให้ก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจ สมมติฐาน และเงื่อนไขในการประเมิน โดยจะรายงานให้ทราบในรายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่า

5.5 กฎหมายอื่นๆ

ไม่มี

5.6 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

ไม่มี

6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่าง ๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

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

6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

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

6.3 ความเห็นหรือข้อสังเกตพิเศษ

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัท เรียล เอสเตท แอพเพรซัล จำกัด มีสมมติฐานเพิ่มเติม และสมมติฐานพิเศษอื่นๆดังนี้.-

- เนื่องด้วยทรัพย์สินส่วนที่ 1 ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม แต่เนื่องด้วยไม่มีใบอนุญาตประกอบกิจการประเภทโรงแรม ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้พิจารณาประเมินมูลค่าภายใต้สมมติฐานเป็นเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ตามข้อกำหนดของกฎหมาย
- เนื่องด้วยสถานการณ์ปัจจุบันมีการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรน่าสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) ซึ่งประกาศโดยองค์การอนามัยโลกในฐานะ "โรคระบาดทั่วโลก" ในวันที่ 11 มีนาคม 2563 ส่งผลกระทบต่อตลาดการเงินทั่วโลก กระทบต่อการเดินทางในหลายประเทศ ซึ่งในประเทศไทยทุกกิจกรรมทางการตลาดได้รับผลกระทบในทุกภาคส่วน ณ วันที่ประเมินมูลค่า เราพิจารณาว่าเราสามารถให้น้ำหนักน้อยลงเมื่อเทียบกับหลักฐานการตลาดก่อนหน้าที่ใช้สำหรับวิเคราะห์ข้อมูลในการเปรียบเทียบข้อมูลตลาดซึ่งจะให้มีผลกระทบต่อความเห็นของมูลค่าทรัพย์สินปัจจุบัน หมายความว่าเรากำลังเผชิญกับสถานการณ์ที่ไม่เคยเกิดขึ้นมาก่อนในการวินิจฉัย ดังนั้นการประเมินค่าของเราจึงถูกรายงานบนพื้นฐานของ “ความไม่แน่นอนของปัจจัยในการประเมินมูลค่า” ทั้งนี้ความมั่นใจลดน้อยลงและระดับความระมัดระวังที่สูงขึ้น เมื่อพิจารณาถึงผลกระทบในอนาคตที่มีการระบาดของ COVID-19 อาจมีต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ บริษัท เรียล เอสเตท แอพเพรซัล จำกัด มีความเห็นว่าควรให้มีการทบทวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้บ่อยครั้ง

7. ภาพรวมของการท่องเที่ยวและตลาดอสังหาริมทรัพย์

7.1 การท่องเที่ยวของกรุงเทพมหานคร

ภาพรวมการเดินทางท่องเที่ยวของกรุงเทพมหานคร ในปี 2563 มีจำนวนนักท่องเที่ยวรวม 23,617,914 คน แบ่งเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย 18,795,401 คน เป็นชาวต่างชาติ 4,822,513 คน ขณะในปี พ.ศ. 2562 มีจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งปีเท่ากับ 66,966,562 คน แบ่งเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย 42,073,847 คน เป็นชาวต่างชาติ 24,892,715 คน โดยมีอัตราการหดตัวของนักท่องเที่ยวจากปี พ.ศ. 2562 เมื่อเทียบกับช่วงระยะเวลาเดียวกัน คิดเป็นร้อยละ 64.73 แบ่งเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทยมีอัตราลดลงร้อยละ 55.33 และช่วงต่างชาติก็มีอัตราลดลง ร้อยละ 80.63 จะเห็นได้ว่ามีอัตราการลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติมากกว่านักท่องเที่ยวชาวไทย

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

สรุปข้อมูลผู้มาเยี่ยมเยือนกรุงเทพมหานคร ปี 2562 – 2563

ประเภทข้อมูล	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563
ผู้มาเยี่ยมเยือน	66,966,562	23,617,914
ชาวไทย	42,073,847	18,795,401
ชาวต่างชาติ	24,892,715	4,822,513
รายได้หมุนเวียน (ล้านบาท)	1,067,814.00	254,740.00
ชาวไทย	384,604.50	133,761.20
ชาวต่างชาติ	983,209.26	120,978.96
อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)	82.20	28.20
จำนวนผู้เข้าพักแรม	36,407,624.00	12,407,068.00

ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ (การท่องเที่ยว)

7.2 ตลาดโรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์

ตลาดโรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ในกรุงเทพฯ คือหนึ่งในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับผลกระทบมากที่สุด เพราะนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยลดลงจาก 40 ล้านคนในปี 2562 ไปเป็นต่ำกว่า 7 ล้านคนในปี 2563 คาดการณ์ว่าอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของไทยจะกลับคืนสู่ระดับเดียวกับปี 2562 ได้ในปี 2565 โดยต้องขึ้นอยู่กับความสำเร็จของวัคซีนและการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจของประเทศที่เป็นนักท่องเที่ยวหลักของไทยอย่างจีน รัสเซีย ญี่ปุ่น และอินเดีย

ในขณะเดียวกัน เจ้าของโรงแรมและผู้บริหารจัดการโรงแรมถูกบังคับให้มุ่งเน้นไปที่ตลาดท่องเที่ยวในประเทศ โดยอาศัยรายได้จากนักท่องเที่ยวในประเทศแต่เพียงอย่างเดียวเพื่อให้อยู่รอด เห็นว่าโรงแรมต่างๆ ได้หาหนทางใหม่ๆ ในการดำเนินงานและทำการตลาด ตั้งแต่แพ็กเกจการทำงานจากโรงแรม (Work From Hotel) แพ็กเกจการเข้าพักแบบ Staycation (การพักผ่อนในสถานที่ใกล้ๆ) ไปจนถึงข้อเสนอพิเศษสำหรับลูกค้าที่ไม่ได้เข้าพัก โรงแรมบางแห่งอาจเลือกที่จะเปิดให้บริการเป็นบางส่วนหรือเปิดเฉพาะร้านอาหารและเครื่องดื่ม โดยอาศัยช่วงเวลาที่มีผู้เข้าใช้บริการน้อยเป็นการทดลองเปิดให้บริการ และพยายามให้มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานน้อยที่สุด”

7.3 ตลาดพื้นที่ค้าปลีก

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

ที่มา – CBRE

8. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

8.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ใช้หลักเกณฑ์ มูลค่าตลาด เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไขข้อจำกัดและสมมติฐานประกอบของการประเมินเฉพาะในรายงานนี้โดยมูลค่าตลาดหมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลง ซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควรและโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือภาษีใดๆ

8.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัท เรียล เอสเตท แอพเพรซัล จำกัด มีเงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานโดยไม่มีเงื่อนไขและข้อจำกัดพิเศษอื่น และไม่ได้รับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษอื่นๆจากผู้ว่าจ้าง

8.3 สมมติฐานเพิ่มเติม /สมมติฐานพิเศษในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

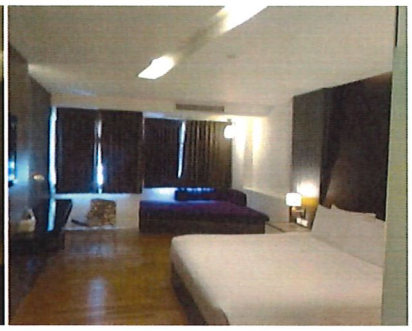
การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัท เรียล เอสเตท แอพเพรซัล จำกัด ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม และสมมติฐานพิเศษอื่นๆ

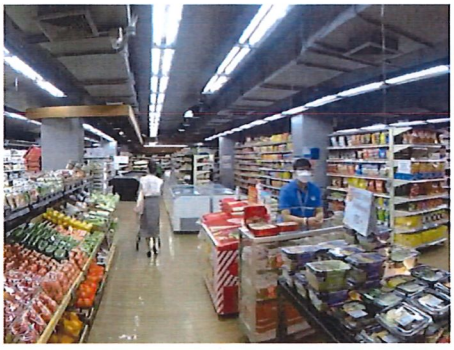
8.4 วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

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

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2





<u>ทรัพย์สินส่วนที่ 1</u> อาคารตรีทิพย์ 2 (สตูดิโอ) และ
พื้นที่พาณิชยกรรม ชั้นใต้ดิน และชั้นที่ 1

<u>ทรัพย์สินส่วนที่ 2</u> สิทธิการเช่าพื้นที่ห้องชุดพาณิชยกรรม (ตรีนิตี้ มอลล์ 3)

❖ การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีตรวจสอบ

<u>ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดิน</u>

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจข้อมูลทางตลาดในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ข้อมูลที่มีการเสนอซื้อ เสนอขาย และได้จากการสอบถามผู้อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียง สามารถสรุปผลข้อมูลตลาด ที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

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

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดิน (ต่อ)

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

การวิเคราะห์หามูลค่า (ที่ดิน)

การวิเคราะห์หามูลค่าโดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score)				
การประเมินมูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลด้วยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (WQS)				
รายละเอียด	**ข้อมูลเปรียบเทียบที่ใช้วิเคราะห์**			**ทรัพย์สิน**
ข้อมูลเปรียบเทียบที่	(1)	(2)	(3)	
ประเภท	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดิน+สิ่งปลูกสร้าง
เนื้อที่ (ตารางวา)	100.0	88.2	348.0	201.0
ราคาเสนอขาย/ซื้อ-ขาย (บาท/ตารางวา)	850,000	907,029	1,048,851	????
ราคาต่อรองเบื้องต้น (บาท)	-100,000	-157,029	-118,851	????
ราคาที่ปรับแก้ (บาท)	750,000	750,000	930,000	????

ปัจจัยต่างๆที่ใช้ในการวิเคราะห์	น้ำหนัก	(1)	(2)	(3)	ทรัพย์สิน
ทาเลที่ตั้ง	15%	7	7	8	7
สภาพแวดล้อม	15%	7	7	8	7
ขนาดที่ดิน	15%	7	7	9	7
หน้ากว้าง	10%	6	6	7	6
รูปแปลง	5%	7	7	7	7
สภาพที่ดิน	5%	7	7	7	7
ถนนผ่านหน้าที่ดิน	10%	6	6	8	6
ระบบสาธารณูปโภค	10%	7	7	7	7
ศักยภาพการพัฒนา	15%	6	6	8	6
Total Score	100%	6.65	6.65	7.85	6.65
Adjust Ratio	????	1.00000	1.00000	0.84713	1.00000
Indicated price	????	750,000	750,000	787,834	????
Comparable (%)	????	49.79%	49.79%	0.41%	100.00%
ราคาหลังเปรียบเทียบ (บาท)	????	373,444	373,444	3,269	750,157
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (ปัดเศษ)					750,000

หมายเหตุ : ตัวเลขตารางเป็นการคำนวณและปัดเศษโดยโปรแกรม EXCEL

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

- **<u>การประเมินมูลค่าที่ดิน</u>**

เนื้อที่ดินรวม 0 ไร่ 2 งาน 1.0 ตารางวา (201.00 ตารางวา)

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

- **<u>การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง</u>**

รายละเอียด	พื้นที่ (ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างใหม่ (บาท/ตร.ม.)	ราคาต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	อายุ (ปี)	ค่าเสื่อมราคา ปีละ	ค่าเสื่อมราคา รวม	ค่าเสื่อมราคา เป็นเงิน	ราคาหลังหักค่าเสื่อม (บาท)
อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์สูง 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน								
- พื้นที่ใช้สอย	5,286.81	20,000	105,736,200	28	1.6%	46%	48,638,652	57,097,548
รวม	5,286.81		105,736,200	**รวมมูลค่าอาคาร**				57,097,548
				ปัดเศษ				57,100,000

<u>หมายเหตุ</u> : **- ราคาค่าก่อสร้าง และค่าเสื่อมราคา ทางบริษัทฯ อ้างอิงจากราคามาตรฐานค่าก่อสร้างอาคารของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2563-2564 และจากฐานข้อมูลจากภายในบริษัทฯเป็นเกณฑ์**

<u>สรุป</u> **จากการประเมินโดย "วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)" สามารถสรุปผลมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินดังนี้ :-**

- ที่ดิน	เป็นเงิน	150,750,000.-	บาท
- อาคารสิ่งปลูกสร้าง	เป็นเงิน	57,097,548.-	บาท
รวมมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	**เป็นเงิน**	207,847,548.-	**บาท**
	ปัดเศษ	208,000,000.-	**บาท**

(สองร้อยแปดล้านบาทถ้วน)

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

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 5
ชื่อโครงการ	SABAI SATHORN SERVICE APARTMENT

1 BEDROOM 1 BATHROOM
(40 - 45 SQM)

2 BEDROOM 2 BATHROOM
(65 - 70 SQM)

3 BEDROOM 2 BATHROOM

ที่ตั้ง	ซอยสาทร 10 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า	ใกล้สถานีรถไฟฟ้า ช่องนนทรี ประมาณ 750 เมตร
สภาพโครงการ	ดี
สิ่งอานวยความสะดวก	สระว่ายน้ำ / ห้องออกกำลังกาย / อินเตอร์เน็ต
รายละเอียดในห้องพัก	เครื่องปรับอากาศ เตียงนอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง โทรทัศน์ ตู้เย็น และกาต้มน้ำ
จานวนห้องพัก	N/A
แหล่งข้อมูล	โทร. 02-636-0131-2
ที่มา	www.sabaisathorn.com

อัตราค่าห้องพัก

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

หมายเหตุ

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 6
ชื่อโครงการ	Saladang Place Residences

Deluxe Corner

Studio Twin Bed

Suite 2 Bedrooms

ที่ตั้ง	เลขที่ 5 ถนนศาลาแดง แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า	ใกล้สถานีรถไฟฟ้า ศาลาแดง ประมาณ 250 เมตร
สภาพโครงการ	ดี
สิ่งอานวยความสะดวก	สระว่ายน้ำ /ร้านอาหาร / อินเตอร์เน็ต
รายละเอียดในห้องพัก	เครื่องปรับอากาศ เตียงนอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง โทรทัศน์ ตู้เย็น และกาต้มน้ำ
จานวนห้องพัก	100 ห้อง
แหล่งข้อมูล	โทร. 02-636-0111
ที่มา	www.saladangplace.com

อัตราค่าห้องพัก

Room Type	Room Size (Sq.m.)	No. of Room	Room Rate (Baht/Room/Month)
Studio A	40.0	27	50,000.0 - 55,000.0
Studio B	40.0	39	51,000.0 - 56,000.0
Deluxe Corner	45.0	22	52,000.0 - 57,000.0
Junior Suite	75.0	2	80,000.0 - 85,000.0
Silom Place Suite	90.0	10	90,000.0 - 100,000.0
ค่าเช่าเฉลี่ย บาท/ห้อง/เดือน ประมาณ			**65,000.- - 71,000.-**

หมายเหตุ

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 7
ชื่อโครงการ	At 21 Saladaeng

ที่ตั้ง	เลขที่ 21 ซอยยมราช ถนนศาลาแดง แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า	ใกล้สถานีรถไฟฟ้า ศาลาแดง ประมาณ 350 เมตร
สภาพโครงการ	ดี
สิ่งอานวยความสะดวก	สระว่ายน้ำ / ซาวน่า / ร้านอาหาร / ห้องประชุม / อินเตอร์เน็ต
รายละเอียดในห้องพัก	เครื่องปรับอากาศ เตียงนอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง โทรทัศน์ ตู้เย็น และกาต้มน้ำ
จานวนห้องพัก	N/A
แหล่งข้อมูล	โทร. 02-636-0131, 02-360-0155
ที่มา	www.21saladaeng.com

อัตราค่าห้องพัก

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

หมายเหตุ

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 8
ชื่อโครงการ	Unico Grande Sathorn

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

อัตราค่าห้องพัก

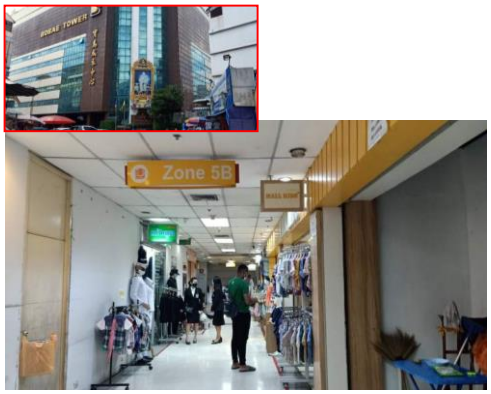
Room Type	Room Size (Sq.m.)	No. of Room	Room Rate (Baht/Room/Month)
Superior Suite	55.0	N/A	42,000.0
Deluxe Suite	56.0	N/A	48,000.0
Corner Suite	57.0	N/A	52,000.0
Junior Suite	61.0	N/A	72,000.0
ค่าเช่าเฉลี่ย บาท/ห้อง/เดือน ประมาณ			**53,500.-**

หมายเหตุ

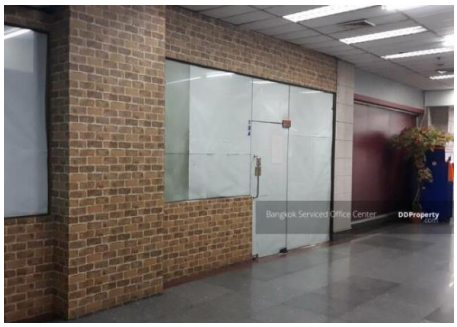
ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (พื้นที่ - พาณิชยกรรม)

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

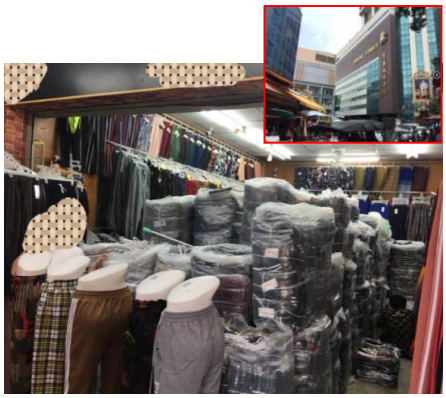
ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (พื้นที่ - พาณิชยกรรม) ต่อ

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

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (พื้นที่ - พาณิชยกรรม) ต่อ

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

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (พื้นที่ - พาณิชยกรรม) ต่อ

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

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

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1 (อาคารตรีทิพย์ 2 – Studio)

ตารางการวิเคราะห์หามูลค่า (ค่าเช่าเฉลี่ย) ห้องพัก

การวิเคราะห์หามูลค่าโดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score)					
การประเมินมูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลด้วยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (WQS)					
รายละเอียด		**ข้อมูลเปรียบเทียบที่ใช้วิเคราะห์**			**ทรัพย์สิน**
ข้อมูลเปรียบเทียบที่		(5)	(6)	(8)	
ประเภท		ห้องพัก	ห้องพัก	ห้องพัก	ห้องพัก
พื้นที่ห้องพักเฉลี่ย (ตารางเมตร)		40.0-100.0	40.0-90.0	55.0-70.0	38.0-40.0
ราคาเสนอเช่าเฉลี่ย (บาท/ห้อง/เดือน)		50,667	65,000	53,500	????
ราคาต่อรองเบื้องต้น (บาท)		-10,667	-13,000	-10,500	????
ราคาคาดว่าน่าจะปล่อยเช่าได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/เดือน)		40,000	52,000	43,000	????
ปัจจัยต่างๆที่ใช้ในการวิเคราะห์	**น้ำหนัก**	(5)	(6)	(8)	**ทรัพย์สิน**
ทาเลที่ตั้ง	15%	6	8	7	6
สภาพแวดล้อม	15%	5	8	6	6
ชื่อเสียงโครงการ	10%	6	7	6	6
สภาพโครงการ	10%	7	8	6	6
พื้นที่ใช้สอย	10%	8	8	7	6
การตกแต่ง	10%	6	7	6	6
สภาพอาคาร	10%	6	8	6	6
ระบบสาธารณูปโภค	10%	7	8	7	7
สิ่งอานวยความสะดวก	10%	7	8	7	7
Total Score	100%	6.35	7.80	6.45	6.20
Adjust Ratio	????	0.97638	0.79487	0.96124	1.00000
Indicated price	????	39,055	41,333	41,333	????
Comparable (%)	????	46.25%	10.00%	43.75%	100.00%
ราคาหลังเปรียบเทียบ (บาท)	????	18,062.84	4,133.33	18,083.33	40,279.51
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (บาท/ห้อง/เดือน) (ปัดเศษ)					40,000.00

หมายเหตุ : ตัวเลขตารางเป็นการคำนวณและปัดเศษโดยโปรแกรม EXCEL

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

ตารางการวิเคราะห์หามูลค่า (ค่าเช่าเฉลี่ย) - พื้นที่พาณิชยกรรม

การวิเคราะห์หามูลค่าโดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score)					
การประเมินมูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลด้วยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (WQS)					
รายละเอียด		ข้อมูลเปรียบเทียบที่ใช้วิเคราะห์			ทรัพย์สิน
ข้อมูลเปรียบเทียบที่		(13)	(14)	(15)	
ประเภท		ห้องชุดพาณิชยกรรม	ห้องชุดพาณิชยกรรม	ห้องชุดพาณิชยกรรม	พื้นที่พาณิชยกรรม
เนื้อที่ (ตารางเมตร)		22.00	73.00	27.00	357.46
ราคาเสนอเช่า (บาท/ตารางเมตร)		2,727	1,600	1,482	????
ราคาต่อรองเบื้องต้น (บาท/ตารางเมตร)		-927	-500	-482	????
ราคาที่ปรับแก้ (บาท/ตารางเมตร)		1,800	1,100	1,000	????
ปัจจัยต่างๆที่ใช้ในการวิเคราะห์	น้ำหนัก	(13)	(14)	(15)	ทรัพย์สิน
ทาเลที่ตั้ง	15%	9	8	7	6
สภาพแวดล้อม	10%	9	8	7	7
ขนาดห้องชุด	10%	8	7	8	6
ชั้นที่ตั้ง	10%	7	8	8	6
การดูแลรักษา	10%	9	7	7	6
สภาพห้องชุด	10%	9	7	7	6
ถนนผ่านหน้าที่ดิน	15%	8	8	8	5
ระบบสาธารณูปโภค	10%	9	9	8	7
สิ่งอานวยความสะดวก	10%	9	8	8	7
Total Score	100%	8.55	7.80	7.55	6.15
Adjust Ratio	????	0.71930	0.78846	0.81457	1.00000
Indicated price	????	1,295	867	815	????
Comparable (%)	????	23.99%	34.89%	41.12%	100.00%
ราคาหลังเปรียบเทียบ (บาท)	????	310.62	302.61	334.96	948.20
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (บาท/ตารางเมตร) (ปัดเศษ)					900.00

หมายเหตุ : ตัวเลขตารางเป็นการคำนวณและปัดเศษโดยโปรแกรม EXCEL

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

<u>สมมติฐานในการประเมินมูลค่า</u>

บริษัทฯใช้วิธีการประเมินมูลค่าแบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique) เป็นการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน โดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน โดยทำการประมาณการรายได้จากการดำเนินกิจการเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ หักด้วยค่าใช้จ่ายของการดำเนินการทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง ผลรวมของรายได้สุทธิในแต่ละปี คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วเมื่อรวมกับมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งได้จากรายได้ปีสุดท้ายคูณด้วยอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันจะเป็นมูลค่ารวมของเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ปัจจุบันของทรัพย์สิน

บริษัทฯจะทำการประมาณการโดยได้มีการวิเคราะห์ถึงปัจจัยประกอบต่างๆ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ อันได้แก่ การวิเคราะห์ภาพรวมเศรษฐกิจ ปริมาณนักท่องเที่ยว ปัจจัยทางด้านอุปสงค์ อุปทาน สถานการณ์การแข่งขัน การคาดการแนวโน้ม และอัตราการเจริญเติบโตในอนาคต การวิเคราะห์ถึงผลของการดำเนินการของทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของทรัพย์สิน รวมถึงบริษัทฯได้รับข้อมูลการเช่าของโครงการเอง ประกอบกับจากการสำรวจรายละเอียดของทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

อาคารตรีทิพย์ 2 – Studio

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตามสภาพปัจจุบัน เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประเภทอาคาร เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ 7 ชั้น มีชั้นใต้ดิน ณ วันสำรวจ แบ่งเป็นห้องพัก ชั้นที่ 2-7 จำนวนรวม 72 ห้อง

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลที่ได้จากการสอบถาม จำนวนห้องพักที่มีการขายอยู่จริง และพิจารณาภายใต้เงื่อนไขว่าทรัพย์สินจะประกอบธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ ไปตลอดการประมาณการ

1.) **รายได้**

บริษัทฯพิจารณาแหล่งที่มาของรายได้ออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ จากค่าห้องพัก และจากรายได้อื่นๆ โดยทำการเปรียบเทียบสัดส่วนรายได้ที่คาดว่าจะดำเนินการได้ ทั้งนี้ได้อ้างอิงจากการสอบถาม และเปรียบเทียบสัดส่วนที่เหมาะสมในการทำกิจการของเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ อื่นๆประกอบ

- **การประมาณการรายได้ห้องพัก** (Average Room Rate)

บริษัทฯได้ทำการประมาณการรายได้ห้องพัก ซึ่งมีทั้งหมดจำนวน 72 ห้อง โดยใช้วิธีวิเคราะห์จากราคาเสนอเช่า ของเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ ที่มีลักษณะและองค์ประกอบต่างๆที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และอ้างอิงจากผลการดำเนินกิจการของทรัพย์สินเองมาประกอบ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ขนาดพื้นที่ใช้สอย การตกแต่ง และสภาพอาคาร เป็นสำคัญ เมื่อพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆที่มีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่า และพิจารณาปรับเพิ่ม-ลดตามปัจจัยที่เหมาะสมแล้ว มีความเห็นว่าค่าเช่าของทรัพย์สินที่ประเมิน มีมูลค่าตลาดการเช่าที่เหมาะสม โดยการวิเคราะห์หามูลค่าตลาดค่าเช่า โดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score) ได้ดังนี้.-

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

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

- **หมายเหตุ** สำหรับค่าเช่าห้องพักในปีที่ 1-2 เป็นค่าเช่าในสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรน่า (COVID-19) และคาดการว่าสถานการณ์จะกลับสู่ภาวะปกติในปีที่ 3 ส่วนการพิจารณาปรับราคาค่าเช่าเพิ่มนั้น ทางบริษัทฯพิจารณาปรับเพิ่มค่าเช่าที่ 5% ทุกๆ 3 ปี (หลังกลับสู่ภาวะปกติ) ซึ่งได้จากการสอบถามจากสัดส่วนการปรับเพิ่มในอดีตของเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ ที่มีลักษณะและองค์ประกอบต่างๆที่ใกล้เคียงทรัพย์สิน ทั้งนี้จะต้องพิจารณาองค์ประกอบอื่นๆ ด้วย เช่น คู่แข่งขันในบริเวณใกล้เคียง การตลาดของเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ กำลังซื้อของนักท่องเที่ยวตลอดจนสภาวะเศรษฐกิจในประเทศ

- **การประมาณการรายได้พื้นที่พาณิชยกรรม**

พื้นที่ให้เช่ารวม โดยประมาณ (ปัดเศษ) 845.00 ตารางเมตร

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

หมายเหตุ - ค่าเช่าพื้นที่พาณิชยกรรม (ร้านค้า) ในปีที่ 1-2 เป็นค่าเช่าในสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรน่าสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) และคาดการว่าสถานการณ์จะกลับสู่ภาวะปกติในปีที่ 3 ส่วนพื้นที่ซุปเปอร์มาเก็ต (Villa Market) อ้างอิงจากการสอบถามค่าเช่าจริงจากผู้ให้เช่าเป็นเกณฑ์ ซึ่งมีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ 35-40% ของร้านค้า ทางบริษัทพิจารณาคิดที่ 35% ในปีที่ 1-3 ตามสถานการณ์ปัจจุบัน

- ข้อมูลพื้นที่เช่า อ้างอิงข้อมูลจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้

- **การพิจารณาอัตราการเข้าใช้ห้องพัก** (Occupancy Rate)

บริษัทฯพิจารณาโดยอ้างอิงจากผลการดำเนินกิจการ และความสามารถของเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์เองประกอบกับสภาวะการตลาดในพื้นที่ คู่แข่งขัน และกลุ่มลูกค้า เป็นต้น ควรมีอัตราการใช้บริการที่เหมาะสมดังนี้.-

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

หมายเหตุ จากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรน่าสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) รัฐบาลประกาศภาวะฉุกเฉินทำให้มีผลกระทบนักท่องเที่ยวหายไป ดังนั้นจึงประมาณการอัตราการเข้าพักในปีที่ 1 ที่ 20% และคาดการว่าสถานการณ์จะเริ่มปรับตัวดีขึ้นในปีที่ 2 อัตราการเข้าพักที่ 30% และกลับสู่ภาวะปกติในปีที่ 3-5 เท่ากับ 65% โดยอ้างอิงจากผลการดำเนินกิจการ และความสามารถของเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์เอง ก่อนการระบาดของไวรัสโคโรน่าสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) และพิจารณาปรับเพิ่มขึ้นทุก ๆ 3 ปี ในปีที่ 6-8 เท่ากับ 70% และในปีที่ 9 เท่ากับ 75% จนตลอดอายุการประมาณการ (กำหนดให้ 1 ปี มีวันเฉลี่ย เท่ากับ 365 วัน)

- **การพิจารณาอัตราการเข้าใช้พื้นที่พาณิชยกรรม** (Occupancy Rate)

พื้นที่ชั้นใต้ดินให้เช่าร้านค้า จำนวน 69 ร้านค้า

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

พื้นที่ชั้น 1 ซุปเปอร์มาเก็ต (Villa Market)

ปีที่ 1 ถึงปีสิ้นสุดประมาณการ	อัตราการเช่า	100%

- **รายได้อื่น ๆ**

บริษัทฯพิจารณากำหนดไว้ที่ 1% ของรายได้ค่าเช่าห้องพัก

2.) **ต้นทุนการขาย**

บริษัทฯพิจารณาเป็นต้นทุนการขายโดยตรง (Cost of goods sold) โดยเปรียบเทียบเป็น % ของรายได้ข้างต้น

- ต้นทุนค่าใช้จ่ายห้องพักบริษัทฯประมาณการไว้ที่ 12% ของรายได้ค่าห้องพัก
- ต้นทุนค่าใช้จ่ายอื่นๆบริษัทฯประมาณการไว้ที่ 80% ของรายได้อื่นๆ
- เงินเดือน และค่าจ้าง

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

- ค่าพลังงาน

ได้แก่ ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า โดยบริษัทฯกำหนดให้ที่ 5% ของรายได้รวม

- ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคาร

บริษัทฯ พิจารณากำหนดไว้ 2% ของรายรับรวม เพื่อเป็นการสำรองสำหรับการซ่อมแซม และปรับปรุงรักษาอาคารให้อยู่ในสภาพดีพร้อมให้บริการอยู่เสมอ

- ค่าใช้จ่ายทางการตลาด

บริษัทฯ พิจารณากำหนดในอัตรา 5% ของรายรับรวม เพื่อการโฆษณา และประชาสัมพันธ์ให้เป็นรู้จักของนักท่องเที่ยว

- ค่ากันรองเพื่อการซ่อมแซม และบำรุงรักษา (FF&E Reserve)

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

- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tex)

พิจารณาจากอัตราการเก็บภาษี (ภาระภาษี = (มูลค่าที่ดิน+มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) X อัตราภาษี) ทั้งนี้กำหนดให้ มูลค่าที่ดิน = ราคาทุนทรัพย์ (ต่อตารางวา) X ขนาดที่ดิน ส่วนมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = (ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง (ต่อตารางเมตร) X ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง) – ค่าเสื่อมราคา (ซึ่งมีการกำหนดใช้แทนภาษีโรงเรือน โดยเป็นพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2563 ดังนั้นทางบริษัทฯจึงได้ทำการประมาณการค่าใช้จ่ายส่วนนี้แทนภาษีโรงเรือน) จากการคำนวณมูลค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นเงินเท่ากับ 270,451 บาท

*** ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นการประมาณการจากรายละเอียดของกรมธนารักษ์เป็นเกณฑ์ในการอ้างอิง โดยใช้ลักษณะคงที่จากตัวบทกฎหมาย

2.10 ค่าประกันภัย (Insurance)

บริษัทฯ พิจารณาคิดที่ 80,679 บาทต่อปี คงที่จนสิ้นสุดปีที่ประมาณการ อ้างอิงจากเอกสารกรมธรรม์

3.) **อัตราผลตอบแทน** (Capitalization Rate)

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

4.) **อัตราคิดลด** (Discount Rate)

เกณฑ์การกำหนดอัตราคิดลด เป็นเกณฑ์เดียวกับการพิจารณาทางการเงินของโครงการทั่วไป ส่วนใหญ่คิดมาจาก Discount Rate = Risk Free Rate + Risk Premium โดยปัจจุบัน Risk Free Rate จะอยู่ประมาณ 1.64% ส่วน Premium จะขึ้นอยู่กับลักษณะของทรัพย์สิน ความสามารถในการสร้างรายได้ และปัจจัยอื่นๆ ที่จะส่งผลกระทบ ซึ่งประกอบกิจการเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ จะอยู่ระหว่าง 6.00% - 10.00% ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าครั้งนี้จะอยู่ในช่วง 7.64% - 11.64% สำหรับในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯพิจารณาใช้ที่ 10% เพื่อให้สอดคล้องกับต้นทุนทางการเงินหรือผลตอบแทนที่จะได้รับในทางอื่น

DISCOUNT CASH FLOW ANALYSIS : อาคารตรีทิพย์ 2 " STUDIO "

รายการ / ปี		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
รายได้ (Revenue) :												
ประมาณการรายได้ค่าห้องพัก (Room Rate) :												
จำนวนห้องพัก	72 ห้อง บาท / ห้อง / เดือน	40,000	40,000	45,000	45,000	45,000	47,250	47,250	47,250	49,613	49,613	49,613
รวมจานวนห้องพักทั้งหมด	72 ห้อง บาท / ห้อง / เดือน (เฉลี่ย)	40,000	40,000	45,000	47,250	45,000	47,250	47,250	47,250	49,613	49,613	49,613
รวมรายได้ค่าห้องพัก (กรณีเข้าพักเต็ม)	บาท / ปี	34,560,000	34,560,000	38,880,000	40,824,000	38,880,000	40,824,000	40,824,000	40,824,000	42,865,200	42,865,200	42,865,200
อัตราการเข้าพัก (OCC.)	5% ปรับเพิ่มทุก 3 ปี	20%	30%	65%	65%	65%	70%	70%	70%	75%	75%	75%
รายได้ค่าห้องพัก	76.1% ของรายรับรวม	6,912,000	10,368,000	25,272,000	26,535,600	25,272,000	28,576,800	28,576,800	28,576,800	32,148,900	32,148,900	32,148,900
รายได้อื่นๆ	1% ของรายได้ค่าห้องพัก	69,120	103,680	252,720	265,356	252,720	285,768	285,768	285,768	321,489	321,489	321,489
รวมรายได้ห้องพัก		6,981,120	10,471,680	25,524,720	26,800,956	25,524,720	28,862,568	28,862,568	28,862,568	32,470,389	32,470,389	32,470,389
ประมาณการรายได้พื้นที่ชั้นใต้ดินให้เช่าร้านค้า จานวน 69 ร้านค้า (ตารางเมตร)		357.46	357.46	357.46	357.46	357.46	357.46	357.46	357.46	357.46	357.46	357.46
- อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)		900	900	2,200	2,200	2,200	2,420	2,420	2,420	2,662	2,662	2,662
- อัตราการเช่า		0%	30%	60%	60%	60%	65%	65%	65%	70%	70%	70%
รายได้ค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า		-	1,158,170	5,662,166	5,662,166	5,662,166	6,747,415	6,747,415	6,747,415	7,993,092	7,993,092	7,993,092
ประมาณการรายได้พื้นที่ชั้น 1 ซุปเปอร์มาเก็ต (Villa Market) (ตารางเมตร)		487.43	487.43	487.43	487.43	487.43	487.43	487.43	487.43	487.43	487.43	487.43
- อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน) คิดที่	40.0% ของรายได้ค่าเช่าร้านค้า	360	360	360	396	396	396	436	436	436	479	479
- อัตราการเช่า		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
รายได้ค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า		2,105,698	2,105,698	2,105,698	2,316,267	2,316,267	2,316,267	2,547,894	2,547,894	2,547,894	2,802,684	2,802,684
รายรับรวม		9,086,818	13,735,548	33,292,584	34,779,390	33,503,154	37,926,250	38,157,877	38,157,877	43,011,375	43,266,164	43,266,164
ต้นทุนการขาย (Cost of Sale) :												
ต้นทุนแผนกห้องพัก	15% ของรายได้ค่าห้องพัก	1,036,800	1,555,200	3,790,800	3,980,340	3,790,800	4,286,520	4,286,520	4,286,520	4,822,335	4,822,335	4,822,335
ต้นทุนอื่นๆ	80% ของรายได้อื่นๆ	55,296	82,944	202,176	212,285	202,176	228,614	228,614	228,614	257,191	257,191	257,191
รวมต้นทุนการขาย (Total Cost of Sale)		1,092,096	1,638,144	3,992,976	4,192,625	3,992,976	4,515,134	4,515,134	4,515,134	5,079,526	5,079,526	5,079,526
ค่าใช้จ่ายต่างๆในการบริหาร :												
เงินเดือนและสวัสดิการ	10% (ปรับเพิ่ม 3% ทุกปี เริ่มในปีที่ 4)	908,682	1,373,555	3,329,258	3,429,136	3,532,010	3,637,971	3,747,110	3,859,523	3,975,309	4,094,568	4,217,405
ค่าพลังงาน (ค่าน้ำ / ค่าไฟฟ้า)	5% ของรายรับรวม	454,341	686,777	1,664,629	1,738,969	1,675,158	1,896,313	1,907,894	1,907,894	2,150,569	2,163,308	2,163,308
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	5% ของรายรับรวม	454,341	686,777	1,664,629	1,738,969	1,675,158	1,896,313	1,907,894	1,907,894	2,150,569	2,163,308	2,163,308
ค่าซ่อมบำรุงรักษาอาคาร	2% ของรายรับรวม	181,736	274,711	665,852	695,588	670,063	758,525	763,158	763,158	860,227	865,323	865,323
ค่าภาษีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	270451.8 ตาม พรบ.ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	270,452	270,452	270,452	270,452	270,452	270,452	270,452	270,452	270,452	270,452	270,452
ค่าเบี้ยประกันภัย	0.0% อ้างอิงจากเอกสารกรมธรรม์	80,679	80,679	80,679	80,679	80,679	80,679	80,679	80,679	80,679	80,679	80,679
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ค่ากันสำรอง)	2% ของรายรับรวม	181,736	274,711	665,852	695,588	670,063	758,525	763,158	763,158	860,227	865,323	865,323
ค่าใช้ถนนและทางเดิน	อ้างอิงจากสัญญาขอใช้ทาง	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร		2,771,967	3,887,662	8,581,351	8,889,381	8,813,583	9,538,776	9,680,343	9,792,756	10,588,032	10,742,962	10,865,799
รวมค่าใช้จ่าย		3,864,063	5,525,806	12,574,327	13,082,006	12,806,559	14,053,911	14,195,478	14,307,891	15,667,558	15,822,488	15,945,325
Net Operating Income		5,222,755	8,209,742	20,718,257	21,697,383	20,696,595	23,872,340	23,962,399	23,849,986	27,343,817	27,443,676	27,320,839
Reversion Value ปีที่ 11	8%										341,510,490	
Total Net Cash Flow		5,222,755	8,209,742	20,718,257	21,697,383	20,696,595	23,872,340	23,962,399	23,849,986	27,343,817	368,954,166	
NPV Discountl Rate	10%	0.9091	0.8264	0.7513	0.6830	0.6209	0.5645	0.5132	0.4665	0.4241	0.3855	
Present Value		4,747,959	6,784,911	15,565,933	14,819,605	12,850,957	13,475,313	12,296,500	11,126,195	11,596,448	142,247,803	

มูลค่าทรัพย์สินที่ทาการประเมิน (Net Present Value) 245,511,623 บาท

(ปัดเศษ) 246,000,000 บาท

Sensitivity Analysis			
Discount Rate	9%	10%	11%
Cap. Rate	NPV	NPV	NPV
7%	285,000,000	264,000,000	246,000,000
8%	264,000,000	246,000,000	228,000,000
9%	248,000,000	231,000,000	215,000,000

❖ การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2 (พื้นที่พาณิชยกรรม – ที่ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 22 ปี)

ตารางการวิเคราะห์หามูลค่า (ค่าเช่าเฉลี่ย) - พื้นที่พาณิชยกรรม

การวิเคราะห์หามูลค่าโดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score)					
การประเมินมูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลด้วยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (WQS)					
รายละเอียด		ข้อมูลเปรียบเทียบที่ใช้วิเคราะห์			ทรัพย์สิน
ข้อมูลเปรียบเทียบที่		(13)	(14)	(15)	
ประเภท		ห้องชุดพาณิชยกรรม	ห้องชุดพาณิชยกรรม	ห้องชุดพาณิชยกรรม	ห้องชุดพาณิชยกรรม
เนื้อที่ (ตารางเมตร)		22.00	73.00	27.00	638.26
ราคาเสนอเช่า (บาท/ตารางเมตร)		2,727	1,600	1,482	????
ราคาต่อรองเบื้องต้น (บาท/ตารางเมตร)		-927	-500	-482	????
ราคาที่ปรับแก้ (บาท/ตารางเมตร)		1,800	1,100	1,000	????
ปัจจัยต่าง ๆที่ใช้ในการวิเคราะห์	น้ำหนัก	(13)	(14)	(15)	ทรัพย์สิน
ทาเลที่ตั้ง	15%	9	8	7	8
สภาพแวดล้อม	15%	9	8	7	8
ขนาดห้องชุด	10%	8	7	8	6
ชั้นที่ตั้ง	10%	7	8	8	7
การดูแลรักษา	10%	9	7	7	9
สภาพห้องชุด	10%	9	7	7	9
ถนนผ่านหน้าที่ดิน	15%	8	8	8	7
ระบบสาธารณูปโภค	10%	9	9	8	8
สิ่งอานวยความสะดวก	10%	9	8	8	8
Total Score	105%	9.00	8.20	7.90	8.15
Adjust Ratio	????	0.90556	0.99390	1.03165	1.00000
Indicated price	????	1,630	1,093	1,032	????
Comparable (%)	????	4.67%	79.44%	15.89%	100.00%
ราคาหลังเปรียบเทียบ (บาท)	????	76.18	868.50	163.91	1,108.59
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (บาท/ตารางเมตร) (ปัดเศษ)					1,100.00

หมายเหตุ : ตัวเลขตารางเป็นการคำนวณและปัดเศษโดยโปรแกรม EXCEL

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

<u>รายละเอียด และสมมติฐานในการประเมินมูลค่า</u>

1) พื้นที่ห้องชุดพาณิชยกรรม ประมาณ 979.86 ตารางเมตร

พื้นที่ให้เช่าร้านค้า จำนวน 155 ร้านค้า มีพื้นที่เช่าสุทธิ ประมาณ 638.26 ตารางเมตร

<u>หมายเหตุ</u> ข้อมูลพื้นที่เช่าสุทธิ อ้างอิงข้อมูลจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้

2) ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 22 ปี เริ่มนับตั้งแต่วันที่ 29 สิงหาคม 2564

3) บริษัทฯได้ทำการประมาณการรายได้พื้นที่พาณิชยกรรมเฉลี่ยปัจจุบัน โดยใช้วิธีเปรียบเทียบจากราคาเสนอเช่าทั่วไป ที่มีลักษณะและองค์ประกอบต่างๆที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีราคาค่าเช่าอยู่ที่ประมาณ 1,600-3,200 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เมื่อพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆที่มีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่า และพิจารณาปรับเพิ่ม-ลดตามปัจจัยที่เหมาะสมแล้ว โดยการวิเคราะห์หามูลค่าตลาดค่าเช่า โดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score) มีความเห็นว่าค่าเช่าของทรัพย์สินที่ประเมิน มีมูลค่าตลาดการเช่าที่เหมาะสมเท่ากับ 1,100 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน (เป็นค่าเช่าปัจจุบันที่มีการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรน่าสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19)) ส่วนค่าเช่าปกติก่อนการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรน่าสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) จะอยู่ที่ประมาณ 2,700-3,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ดังนั้นทางบริษัทฯจึงกำหนดราคาเช่าเฉลี่ยสุทธิ (ช่วงสภาวะปกติ) ไว้ที่เฉลี่ยประมาณ 2,800.-บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ประกอบกับพิจารณาอ้างอิงจากผลการดำเนินกิจการของทรัพย์สินเอง ก่อนการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรน่าสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) เป็นเกณฑ์

<u>หมายเหตุ</u> จากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรน่าสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) มีผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวม ทำให้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกมีการปรับตัวลดลง รวมถึงอัตราการเช่าพื้นที่มีจำนวนน้อยลง ซึ่งคาดการว่าสถานการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบในปีที่ 1 และ 2 และกลับสู่ภาวะปกติในปีที่ 3

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

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

6) ค่าใช่จ่ายฝ่ายบริหาร ทางบริษัทฯประมาณการค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ไว้ที่ 8% ของรายรับรวม และปรับเพิ่มขึ้น ปีละ 3.00%

7) ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคาร (ค่าซ่อมแซม) บริษัทฯ พิจารณากำหนดไว้ 3% ของรายรับรวม เพื่อเป็นการสำรองสำหรับการซ่อมแซม และปรับปรุงรักษาอาคารให้อยู่ในสภาพดีพร้อมให้บริการอยู่เสมอ

8) ค่าใช้จ่ายทางการตลาด บริษัทฯ พิจารณากำหนดในอัตรา 1% ของรายรับรวม เพื่อการโฆษณา และประชาสัมพันธ์

9) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tex)

พิจารณาจากอัตราการเก็บภาษี (ภาระภาษี = (พื้นที่ห้องชุด X ราคาประเมินราชการห้องชุด) X อัตราภาษี) (ซึ่งมีการกำหนดใช้แทนภาษีโรงเรือน โดยเป็นพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2563 ดังนั้นทางบริษัทฯจึงได้ทำการประมาณการค่าใช้จ่ายส่วนนี้แทนภาษีโรงเรือน) จากการคำนวณมูลค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นเงินเท่ากับ 58,792 บาท

*** ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นการประมาณการจากรายละเอียดของกรมธนารักษ์เป็นเกณฑ์ในการอ้างอิง โดยใช้ลักษณะคงที่จากตังบทกฎหมาย

10) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ บริษัทฯประมาณการไว้ปีที่ 0.50% ของรายได้รวม

11) อัตราคิดลด (Discount Rate) เกณฑ์การกำหนดอัตราคิดลด เป็นเกณฑ์เดียวกับการพิจารณาทางการเงินของโครงการทั่วไป ส่วนใหญ่คิดมาจาก Discount Rate = Risk Free Rate + Risk Premium โดยปัจจุบัน Risk Free Rate จะอยู่ประมาณ 1.64% ส่วน Premium จะขึ้นอยู่กับลักษณะของทรัพย์สิน ความสามารถในการสร้างรายได้และปัจจัยอื่นๆ ที่จะส่งผลกระทบ ซึ่งการประกอบกิจการพื้นที่เพื่อพาณิชยกรรมจะอยู่ระหว่าง 6% - 10% ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าครั้งนี้จะอยู่ในช่วง 7.64% - 11.64% สำหรับในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯพิจารณาใช้ที่ 11% เพื่อให้สอดคล้องกับต้นทุนทางการเงินหรือผลตอบแทนที่จะได้รับในทางอื่น

ตารางคำนวณมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตลาดและค่าเช่าตามอายุสัญญาเช่า

ปีที่	เริ่มต้น	สิ้นสุด	ค่าเช่าตลาด Market Rent 10.00%	อัตราการเช่า Occupancy Rate 85.00%	ค่าบริหารส่วนกลาง Common Area 3.00%	ค่าใช้จ่ายฝ่ายบริหาร Admin. & Salary 8.00%	ค่าการตลาด Marketing 1.00%	ค่าซ่อมแซม Maintenance 3.00%	ค่าภาษีที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง Taxes on land and building	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ Others 0.50%	ค่าเช่าตามสัญญา Contract Rent	ผลต่างอัตราเช่า Profit Rent	อัตราคิดลด Discount Rate 11.0%	มูลค่าปัจจุบัน ของสิทธิการเช่า (บาท)
1.00	29/9/2564	28/8/2565	8,425,032	5,897,522	1,148,868	674,003	84,250	252,751	58,792	42,125	0	3,636,733.80	0.9009	3,276,337
2.00	29/8/2565	28/8/2566	8,425,032	5,897,522	1,183,334	694,223	84,250	252,751	58,792	42,125	0	3,582,047.28	0.8116	2,907,270
3.00	29/8/2566	28/8/2567	21,445,536	18,228,706	1,218,834	715,049	214,455	643,366	58,792	107,228	0	15,270,981.10	0.7312	11,166,010
4.00	29/8/2567	28/8/2568	21,445,536	18,228,706	1,255,399	736,501	214,455	643,366	58,792	107,228	0	15,212,964.60	0.6587	10,021,251
5.00	29/8/2568	28/8/2569	21,445,536	18,228,706	1,293,061	758,596	214,455	643,366	58,792	107,228	0	15,153,207.61	0.5935	8,992,691
6.00	29/8/2569	28/8/2570	23,590,090	20,051,576	1,331,853	781,354	235,901	707,703	58,792	117,950	0	16,818,023.55	0.5346	8,991,602
7.00	29/8/2570	28/8/2571	23,590,090	20,051,576	1,371,808	804,794	235,901	707,703	58,792	117,950	0	16,754,627.35	0.4817	8,070,007
8.00	29/8/2571	28/8/2572	23,590,090	20,051,576	1,412,963	828,938	235,901	707,703	58,792	117,950	0	16,689,329.27	0.4339	7,241,942
9.00	29/8/2572	28/8/2573	25,949,099	22,056,734	1,455,352	853,806	259,491	778,473	58,792	129,745	0	18,521,074.45	0.3909	7,240,347
10.00	29/8/2573	28/8/2574	25,949,099	22,056,734	1,499,012	879,420	259,491	778,473	58,792	129,745	0	18,451,799.72	0.3522	6,498,437
11.00	29/8/2574	28/8/2575	25,949,099	22,056,734	1,543,983	905,803	259,491	778,473	58,792	129,745	0	18,380,446.74	0.3173	5,831,809
12.00	29/8/2575	28/8/2576	28,544,008	24,262,407	1,590,302	932,977	285,440	856,320	58,792	142,720	0	20,395,855.60	0.2858	5,829,968
13.00	29/8/2576	28/8/2577	28,544,008	24,262,407	1,638,011	960,966	285,440	856,320	58,792	142,720	0	20,320,157.23	0.2575	5,232,730
14.00	29/8/2577	28/8/2578	28,544,008	24,262,407	1,687,151	989,795	285,440	856,320	58,792	142,720	0	20,242,187.90	0.2320	4,696,083
15.00	29/8/2578	28/8/2579	31,398,409	26,688,648	1,737,766	1,019,489	313,984	941,952	58,792	156,992	0	22,459,672.17	0.2090	4,694,169
16.00	29/8/2579	28/8/2580	31,398,409	26,688,648	1,789,899	1,050,074	313,984	941,952	58,792	156,992	0	22,376,954.52	0.1883	4,213,406
17.00	29/8/2580	28/8/2581	31,398,409	26,688,648	1,843,596	1,081,576	313,984	941,952	58,792	156,992	0	22,291,755.33	0.1696	3,781,409
18.00	29/8/2581	28/8/2582	34,538,250	29,357,513	1,898,904	1,114,024	345,383	1,036,148	58,792	172,691	0	24,731,572.11	0.1528	3,779,533
19.00	29/8/2582	28/8/2583	34,538,250	29,357,513	1,955,871	1,147,444	345,383	1,036,148	58,792	172,691	0	24,641,184.29	0.1377	3,392,540
20.00	29/8/2583	28/8/2584	34,538,250	29,357,513	2,014,547	1,181,868	345,383	1,036,148	58,792	172,691	0	24,548,084.84	0.1240	3,044,795
21.00	29/8/2584	28/8/2585	37,992,075	32,293,264	2,074,983	1,217,324	379,921	1,139,762	58,792	189,960	0	27,232,521.54	0.1117	3,043,023
22.00	29/8/2585	28/8/2586	37,992,075	32,293,264	2,137,233	1,253,843	379,921	1,139,762	58,792	189,960	0	27,133,752.33	0.1007	2,731,520
											0		รวม	124,676,879
													รวมมูลค่าทรัพย์สิน (ปัดเศษ)	125,000,000

<u>ผลสรุป</u>

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

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	วิธีการประเมินมูลค่า	
	วิธีคิดจากต้นทุน (บาท)	วิธีคิดจากรายได้ (บาท)
<u>ทรัพย์สินส่วนที่ 1</u> (กรรมสิทธิ์สมบูรณ์) - ส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์	208,000,000.-	252,000,000.-
<u>ทรัพย์สินส่วนที่ 2</u> (สิทธิการเช่า) - ห้องชุดเลขที่ 425, 425/1-4	-	125,000,000.-
รวมมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ส่วน	208,000,000.-	377,000,000.-

9. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เรียล เอสเตท แอพเพรซัล จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สินที่ทำการสำรวจภายใต้หลักเกณฑ์ข้อจำกัดและสมมติฐานข้างต้นที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจทราบได้แล้ว

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

มูลค่าตลาด (Market Value) : 377,000,000.- **บาท**

(สามร้อยเจ็ดสิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)

<u>หมายเหตุ</u> มูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เป็นการพิจารณาตามระดับความสามารถทางธุรกิจ (Property Level) โดยไม่พิจารณาสัญญาเช่าชั่วคราวที่กองทุนฯทำขึ้นกับกลุ่มผู้เช่าเดิม เนื่องจากสัญญาเช่าไม่สามารถแยกค่าเช่าของแต่ละทรัพย์สินได้ เป็นลักษณะสัญญารวมทั้งกลุ่ม (รวม 4 ส่วน) ดังนั้นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ได้แก่ อาคาร สตูดิโอ (ทรัพย์สินส่วนที่ 1) และห้องชุดพาณิชยกรรม (สิทธิการเช่า) (ทรัพย์สินส่วนที่ 2) ในลักษณะที่ไม่มีปัญหา หรือภาระผูกพันใดๆ ตามเงื่อนไข และสมมติฐานที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

ประเมิน ณ วันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2564 ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ บริษัท เรียล เอสเตท แอพเพรซัล จำกัด ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่าโดยได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท เรียล เอสเตท แอพเพรซัล จำกัด

.....

(นายสมเกียรติ ศรีพิชัย)
ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต ก.ล.ต.
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.219

(นายขจรศักดิ์ ไทยจงรักษ์)
ผู้ตรวจสอบรายงาน
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.230

.....

(นายพีระพงษ์ สังเมฆ)
ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า
ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ วส.1788

นางสาวณัฐกาจญจน์ รอดภัย / ผู้พิมพ์รายงาน

ได้ผ่านการอนุมัติราคาเลขที่ QC-1814/64

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการวิเคราะห์มูลค่าของทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ถือตามแนวปฏิบัติในทางสากลของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และอยู่ภายใต้ข้อบังคับของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (The Valuers Association of Thailand) โดยมีหลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 หลักเกณฑ์ คือ "หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อการกำหนดมูลค่าตลาด" และ "หลักเกณฑ์การประเมินที่มิใช่การกำหนดมูลค่าตลาด" แสดงความหมายโดยสังเขป ดังต่อไปนี้

หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อการกำหนด "มูลค่าตลาด"

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

หลักเกณฑ์การประเมิน "ที่มิใช่การกำหนดมูลค่าตลาด"

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางประเภท ที่มีลักษณะเฉพาะที่มีการซื้อขายน้อย หรือไม่มีการซื้อขายเลย หรือมีข้อมูลตลาดไม่เพียงพอ ที่จะใช้การเปรียบเทียบเพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สินการประเมินเพื่อการกำหนดมูลค่าดังต่อไปนี้ ถือว่าเป็นการประเมินตามหลักเกณฑ์การประเมินที่มิใช่การกำหนดมูลค่าตลาด 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 เนื่องจากเป็นการวิเคราะห์มูลค่าจากการซื้อขายในตลาดเป็นสำคัญ กล่าวคือ ถ้าตลาดมีการซื้อขายที่เพียงพอสามารถนำมาเทียบเคียงหรือเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินได้โดยตรง โดยหลักก็คือ "มูลค่าของทรัพย์สินของเรา = ราคาของทรัพย์สินเทียบเคียงที่คนอื่นขายได้" แนวทาง คือ การสืบหาทรัพย์สินเทียบเคียงที่ใกล้เคียงกันที่มีการซื้อขาย หรือที่เรียกว่าข้อมูลตลาด มาพิจารณาว่ามีลักษณะคล้ายหรือแตกต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินอย่างไรบ้างโดยต้องมีจำนวนที่เพียงพอ การวิเคราะห์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อมูลค่าในการเปรียบเทียบของทั้งทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลตลาดที่จะเปรียบเทียบเช่น ทำเลที่ตั้ง ผังเมือง ขนาดแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่ใช้สอยอาคาร คุณภาพอาคาร เป็นต้น และจึงทำการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินที่จะประเมินโดยใช้เทคนิคต่าง ๆ ที่เหมาะสม เช่น Sale Adjustment-Grid Method, Weighted Quality Score (WQS) เป็นต้น

วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)

วิธีการนี้เป็นการวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ของทรัพย์สิน เหมาะสำหรับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง (Income Producing Property) โดยมีหลัก คือ "มูลค่าวันนี้ = ผลรวมของรายได้สุทธิที่จะได้ในอนาคตจนสิ้นอายุขัย" ทรัพย์สินมีค่าเพราะสามารถสร้างรายได้ ทรัพย์ที่สร้างรายได้สูงกว่ามักมีมูลค่าสูงกว่า (ทำเล-คุณภาพดีกว่า เป็นต้น) โดยมีขั้นตอนโดยสังเขปเป็นดังนี้:

1) ประมาณรายได้ของทรัพย์สินจากทุกแหล่ง โดยพิจารณาจากการเปรียบเทียบตลาด และรายได้จริงของทรัพย์ที่ประเมิน

2) ลบด้วยการไม่ได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สูญจากข้อเท็จจริง และจากการเปรียบเทียบกับแนวโน้มในตลาด ก็จะได้รายได้ที่เป็นจริง

3) จากนั้นก็หักด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าดำเนินการ ภาษี ประกัน จัดการ ค่าบำรุงรักษา เป็นต้น ก็จะได้รายได้สุทธิ

4) นำรายได้สุทธิมาเข้าสูตร V = I / R โดยที่ V คือ มูลค่าทรัพย์สิน, I คือ รายได้สุทธิ และ R คือ อัตราผลตอบแทน โดยอัตราผลตอบแทนในการลงทุนของทรัพย์สินนั้น โดยการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการวิเคราะห์จากรายได้นี้มีวิธีการย่อย 2 วิธี คือ วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization) และวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยการใช้ขึ้นอยู่กับสมมติฐานของรายได้ในอนาคต ถ้าทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงน้อยหรือแทบไม่เปลี่ยนแปลงเลยจะใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง แต่ถ้าคาดว่าในอนาคตรายได้ของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นๆ ลงๆ ตามภาวะตลาด ก็จะใช้วิธีการวิเคราะห์กระแสเงินสด การใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรงเนื่องจากเป็นการใช้รายได้สุทธิเพียงปีเดียว ดังนั้นการใช้วิธีการนี้ควรจะเป็นช่วงที่ตลาดอยู่ในภาวะปกติ หรือตลาดที่ไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ อุปทาน หรือรายได้อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากการประเมินวิธีนี้จะถือว่าปีนั้นเป็นตัวแทนของรายได้ทั้งหมดในปีอนาคต โดยทั่วไปจะเหมาะสมกับทรัพย์สินขนาดเล็กที่สร้างรายได้ เช่น ห้องชุดอยู่อาศัย ห้องชุดสำนักงาน อาคารพาณิชย์ เป็นต้น

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

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

นอกจากวิธีการประเมินหลักทั้ง 3 วิธีข้างต้นแล้ว ในปัจจุบันยังมีวิธีการที่อิงหลักการของวิธีทั้ง 3 ข้างต้นมาปรับใช้เพิ่มเติม ดังนี้:

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

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

วิธีประเมินโดยการสร้างแบบจำลองทางสถิติ (Computer – Assisted Mass Appraisal)

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

การวิเคราะห์สรุปความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

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

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้ จำกัดอยู่ในเงื่อนไข และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้:-

1. รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท เรียล เอสเตท แอพเพรซัลจำกัด (ต่อไปนี้เรียกว่า "บริษัท") ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

2. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท จำกัดไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้

3. มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พึงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้

4. บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

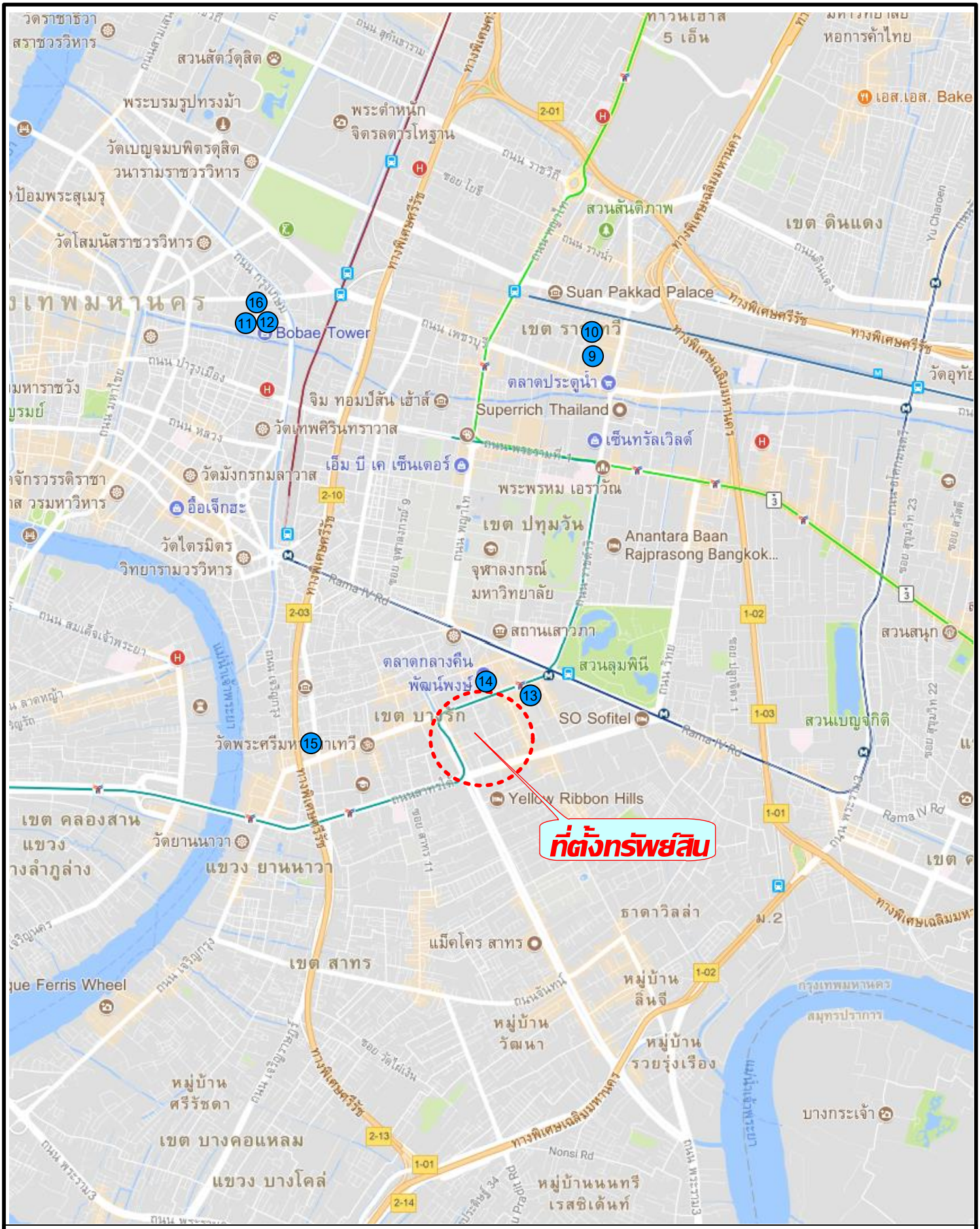
5. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้ทั้งสิ้น ในการรับจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับ ไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น

6. กรณีที่ผู้ว่าจ้างจำเป็นต้องอ้างบริษัทไปให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่องเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินปกติขั้นต่ำครั้งละ 10,000 บาท ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และครั้งละ 20,000 บาทในพื้นที่จังหวัดอื่น

7. ข้อมูลข่าวสารและความเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่มิได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์ หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐและเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูล ถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

8. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมิได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

ภาคผนวก



Real Estate Appraisal

บริษัท เรียล เอสเตท แอพเพรซัล จำกัด

แสดงแผนที่ ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน : LOCATION PLAN

ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

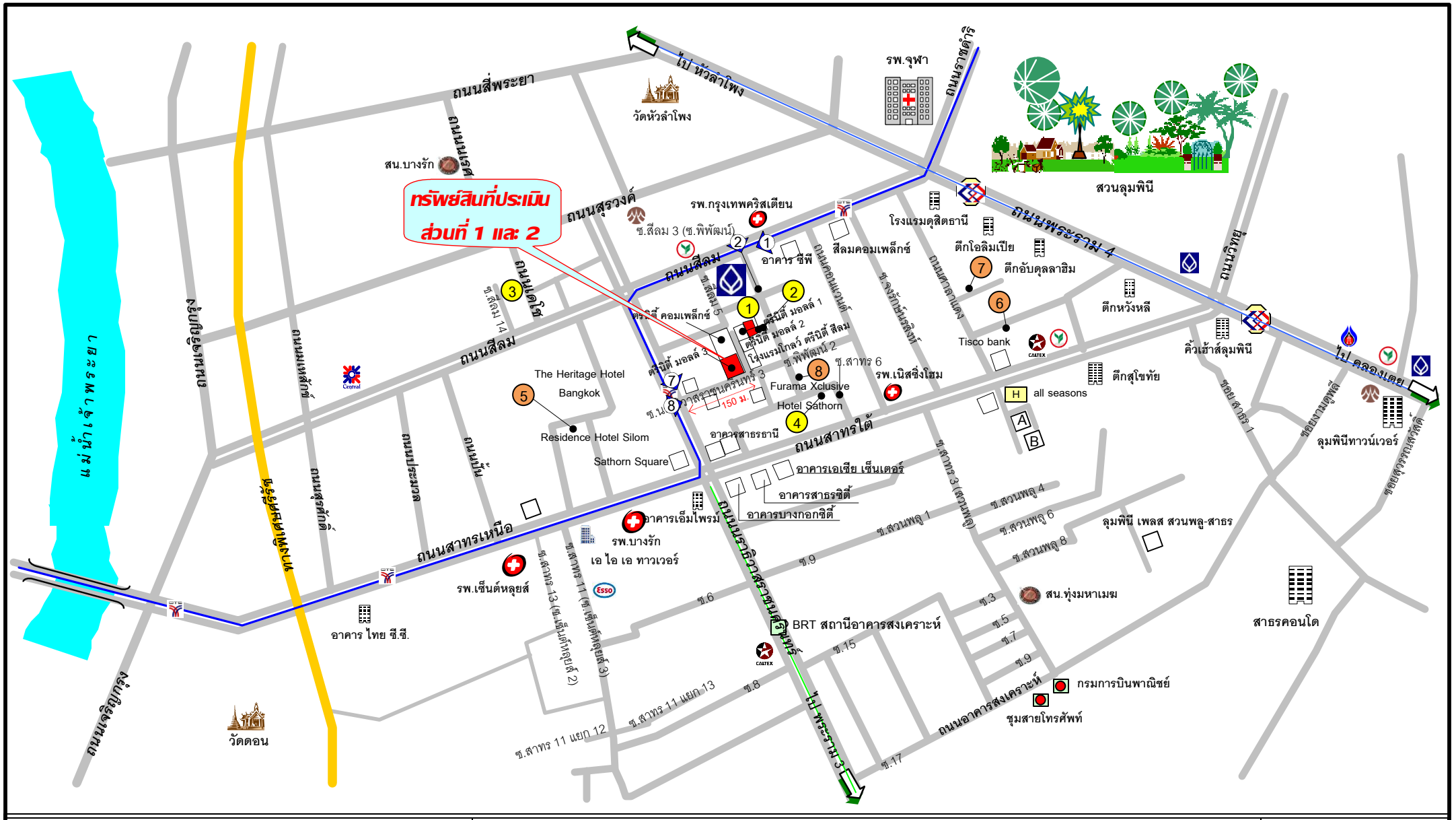
THE SUBJECT PROPERTY

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - พื้นที่พาณิชยกรรม

MARKET DATA – COMMERCIAL AREA

N W E S

REA/GL-0908-1/64



Real Estate Appraisal

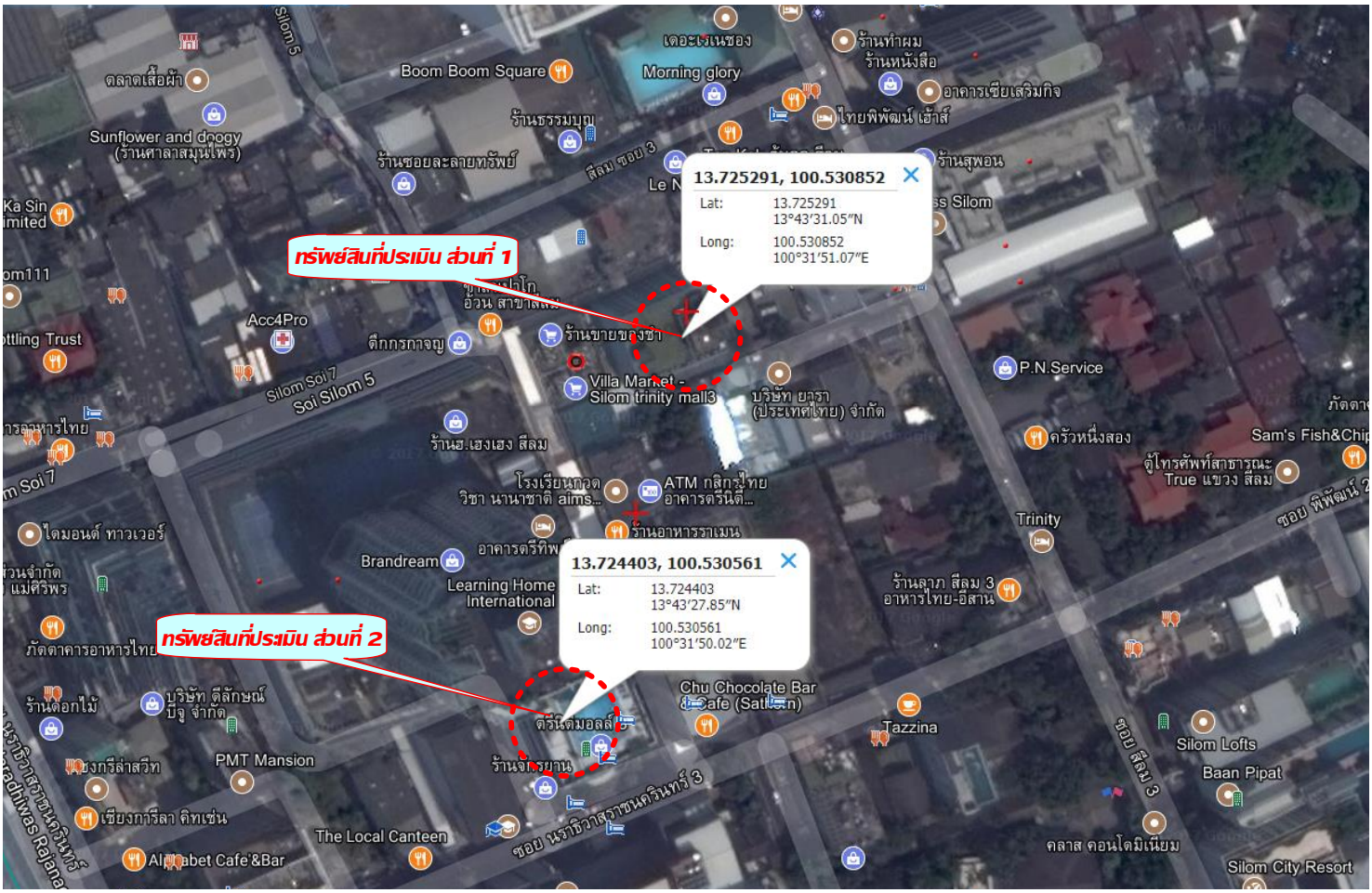
บริษัท เรียล เอสเตท แอพเพรซัล จำกัด

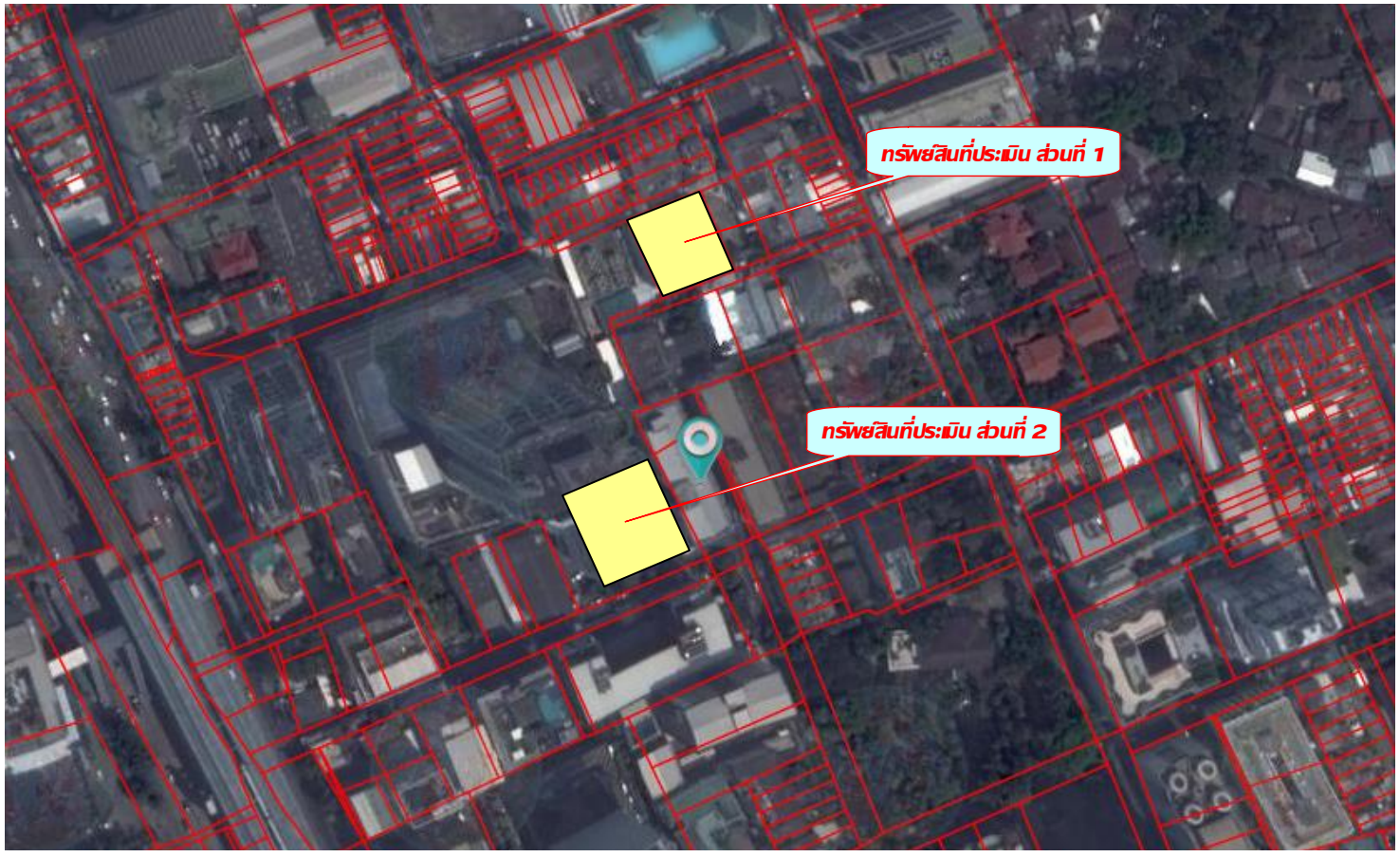
แสดงแผนที่ ที่ตั้งทรัพย์สิน : SITE PLAN

- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / THE SUBJECT PROPERTY
- ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดิน / MARKET DATA – LAND
- ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ / MARKET DATA - SERVICE APARTMENT
- จุดถ่ายภาพ / PHOTO VIEW POINT

N W E S

REA/GL-0908-1/64





Real Estate Appraisal

บริษัท เรียล เอสเตท แอพเพรซัล จำกัด

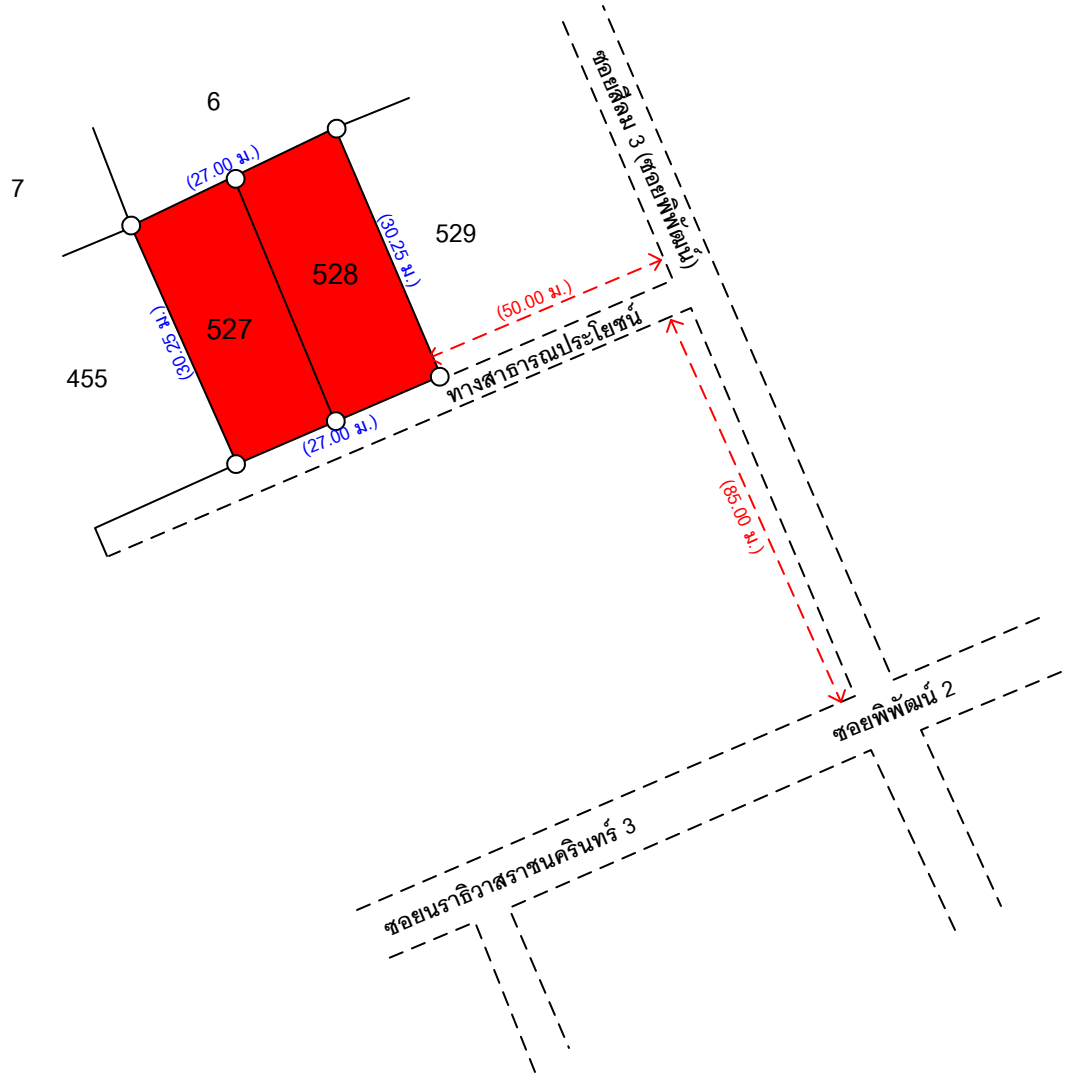
แสดงแผนที่ ภาพถ่ายทางอากาศ : AERIAL PHOTOGRAPHS

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

THE SUBJECT PROPERTY

N
W E
S

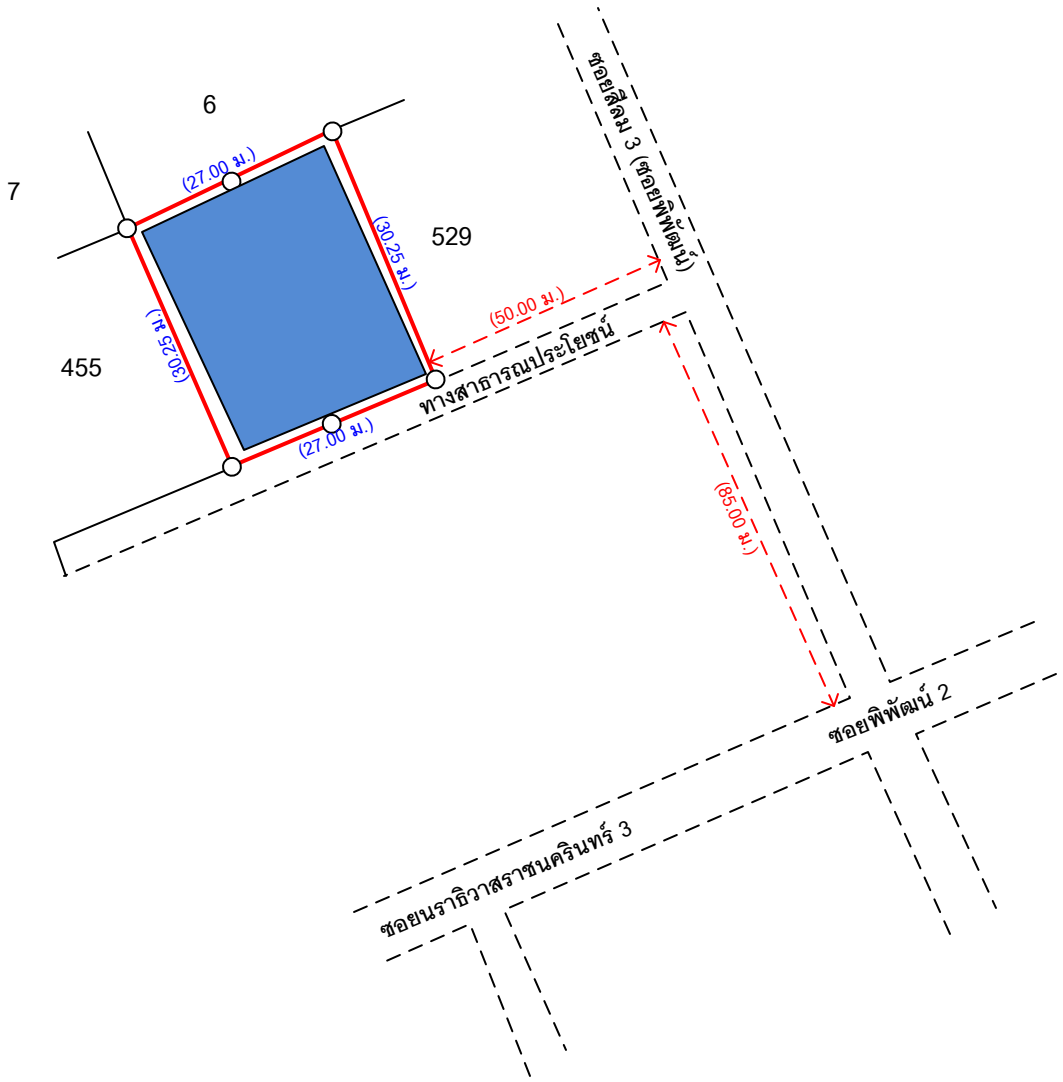
REA/GL-0908-1/64



<u>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1 อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคารโกลว์ สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์</u>

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

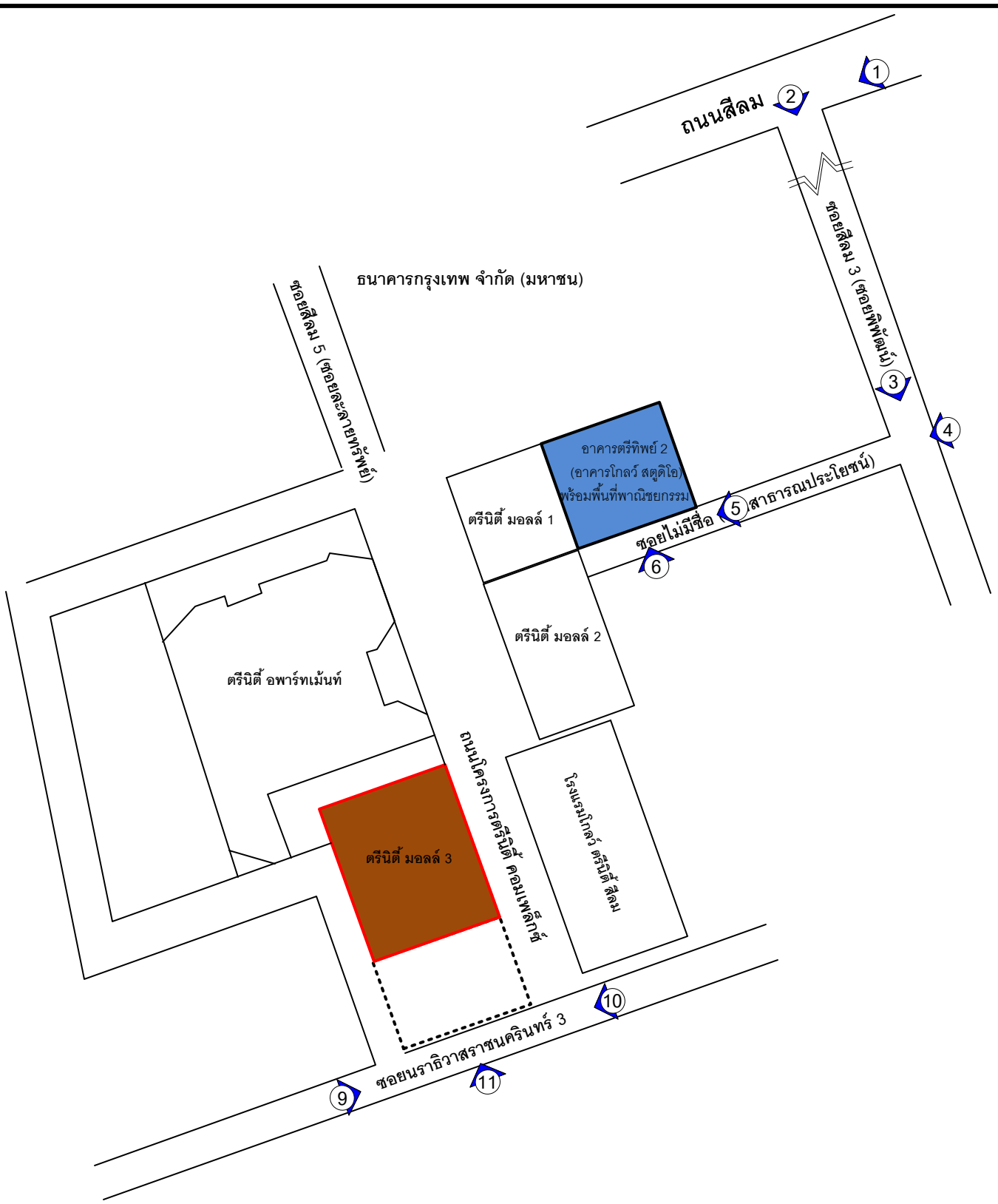
Real Estate Appraisal บริษัท เรียล เอสเตท แอพเพรซัล จำกัด	แสดง : SHOW ผังที่ดิน : LOT PLAN ไม่เข้ามาตราส่วน : NOT TO SCALE ทรัพย์สินที่ประเมิน / THE SUBJECT PROPERTY	N W E S REA/GL-0908-1/64



<u>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1</u>

- อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคารโกลว์ สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ และพื้นที่พาณิชยกรรม (พื้นที่ชั้นใต้ดิน และพื้นที่ชั้นที่ 1)

Real Estate Appraisal บริษัท เรียล เอสเตท แอพเพรซัล จำกัด	แสดง : SHOW ผังอาคาร : PLAT PLAN ไม่เข้ามาตราส่วน : NOT TO SCALE ทรัพย์สินที่ประเมิน / THE SUBJECT PROPERTY	N W E S REA/GL-0908-1/64



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1

- อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคารโกลว์ สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์
- พื้นที่พาณิชยกรรม (พื้นที่ชั้นใต้ดิน และพื้นที่ชั้นที่ 1)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2

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

Real Estate Appraisal

บริษัท เรียล เอสเตท แอพเพรซัล จำกัด

แสดง : SHOW

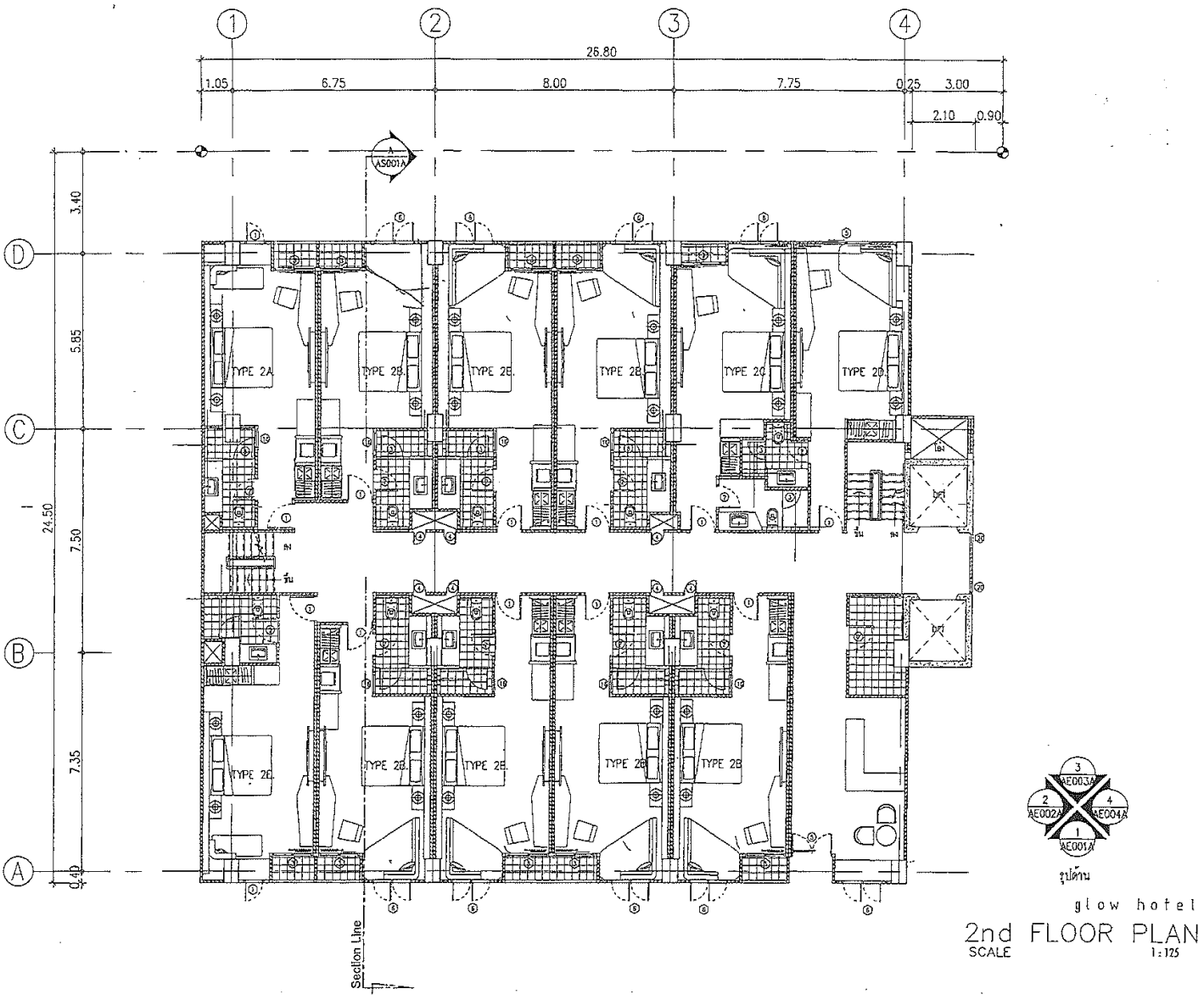
ผังโครงการ : LAY-OUT PLAN

ไม่เข้ามาตราส่วน : NOT TO SCALE

จุดถ่ายภาพ / PHOTO VIEW POINT

N W E S

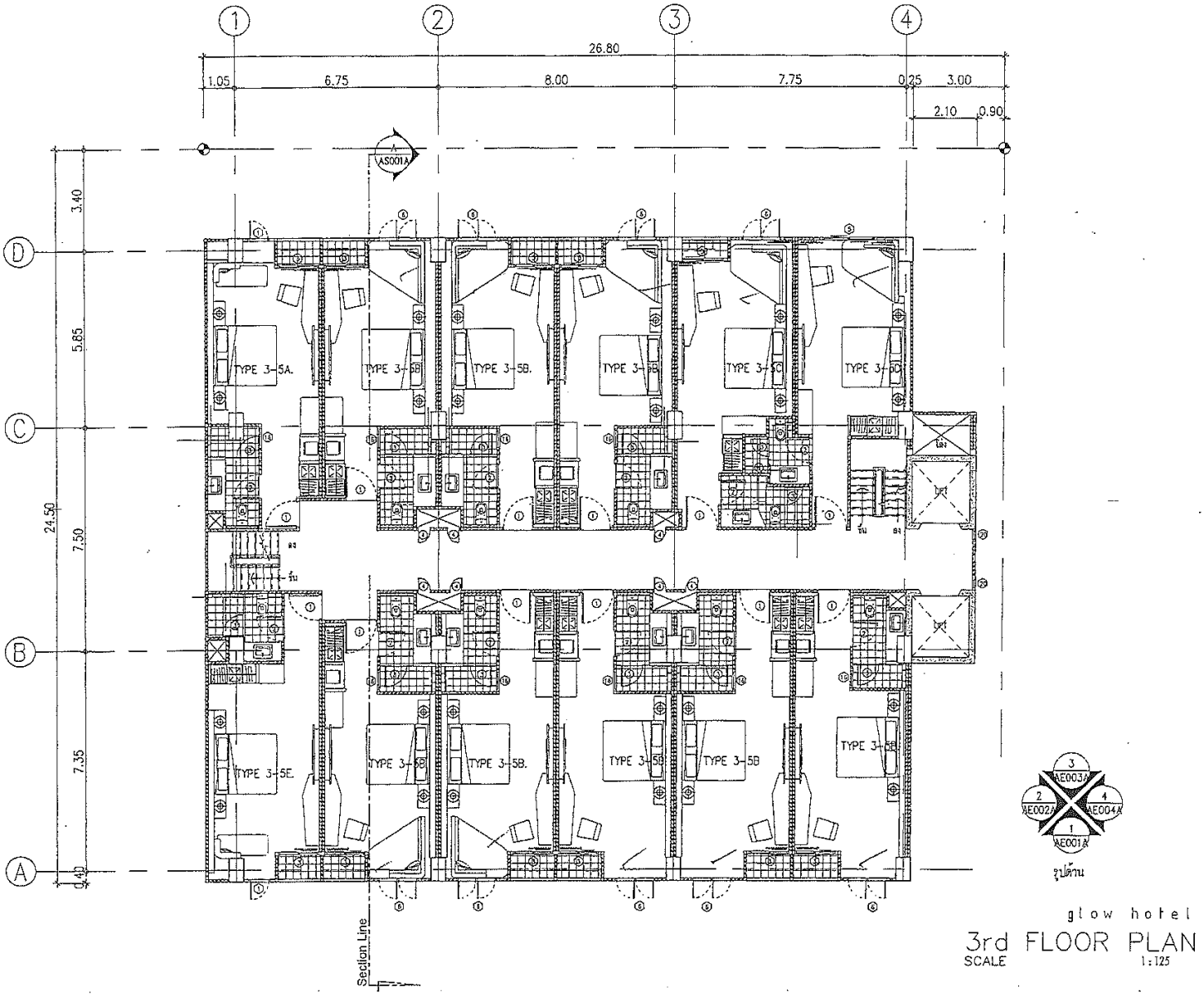
REA/GL-0908-1/64



อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคารโกลว์ สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์

<u>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1</u>

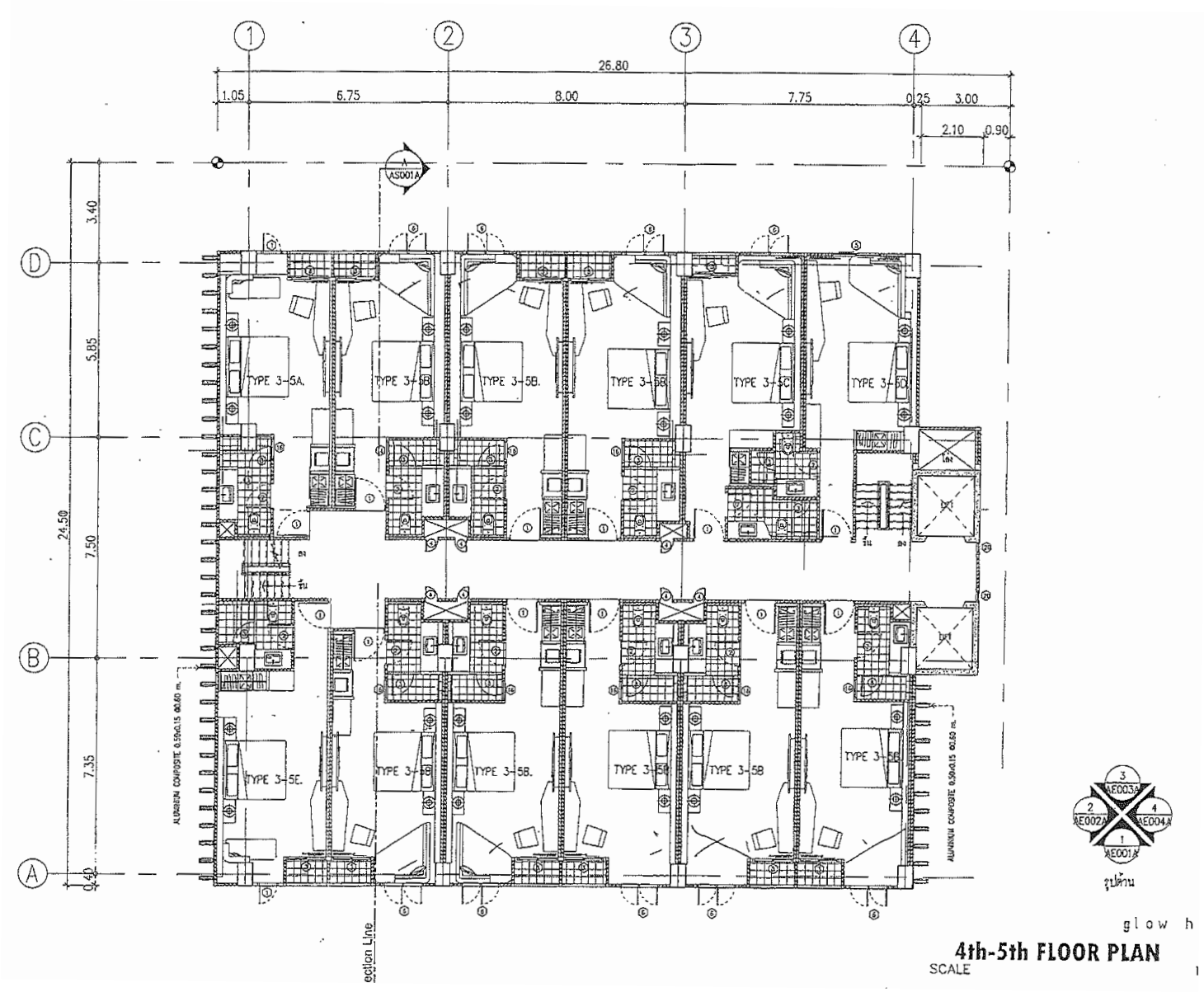
Real Estate Appraisal บริษัท เรียล เอสเตท แอพเพรซัล จำกัด	แสดง : SHOW
	แปลนอาคาร : FLOOR PLAN ไม่เข้ามาตราส่วน : NOT TO SCALE
	REA/GL-0908-1/64



อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคารโกลว์ สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์

<u>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1</u>

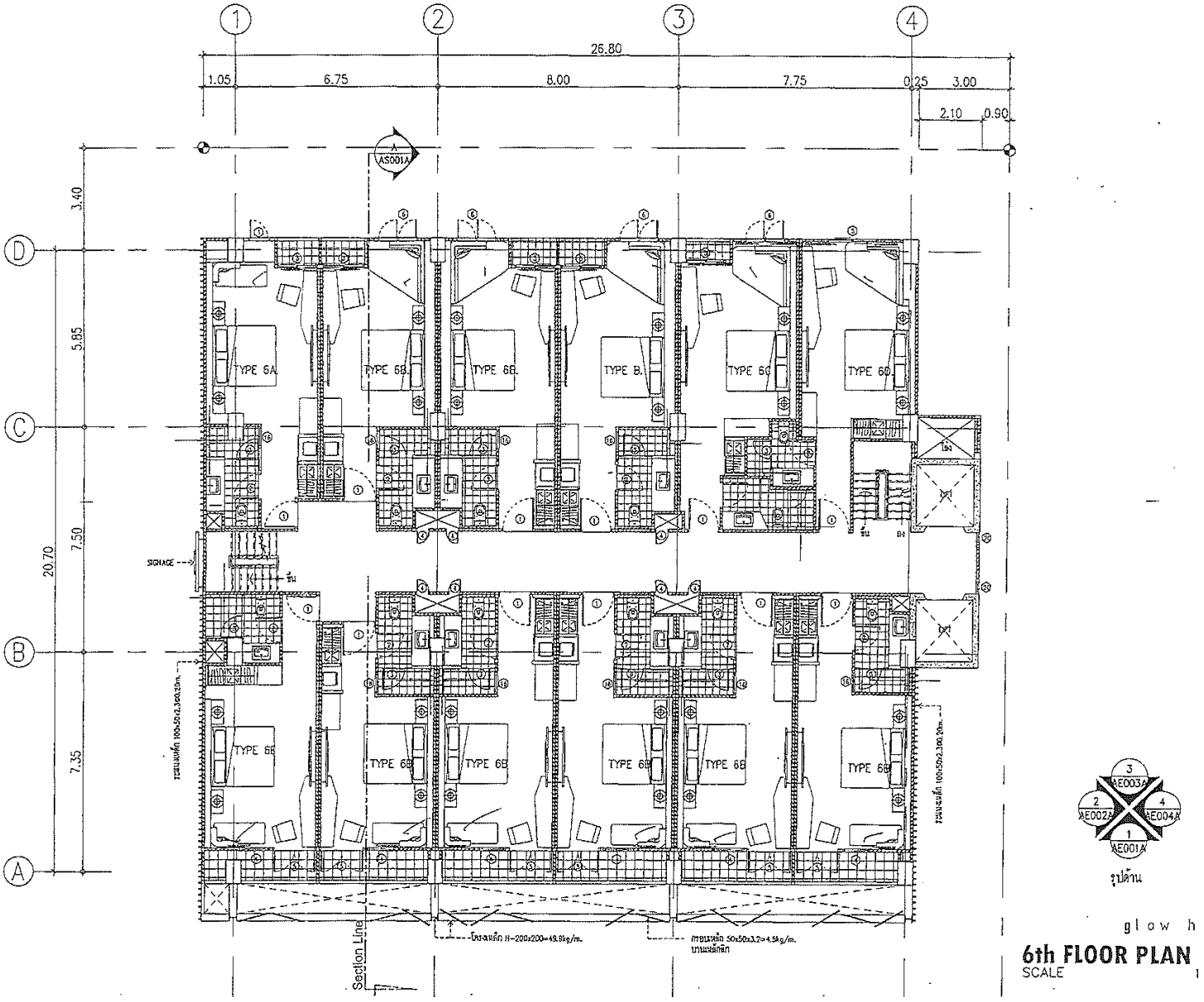
Real Estate Appraisal บริษัท เรียล เอสเตท แอพเพรซัล จำกัด	แสดง : SHOW
	แปลนอาคาร : FLOOR PLAN ไม่เข้ามาตราส่วน : NOT TO SCALE
	REA/GL-0908-1/64



อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคารโกลว์ สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์

<u>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1</u>

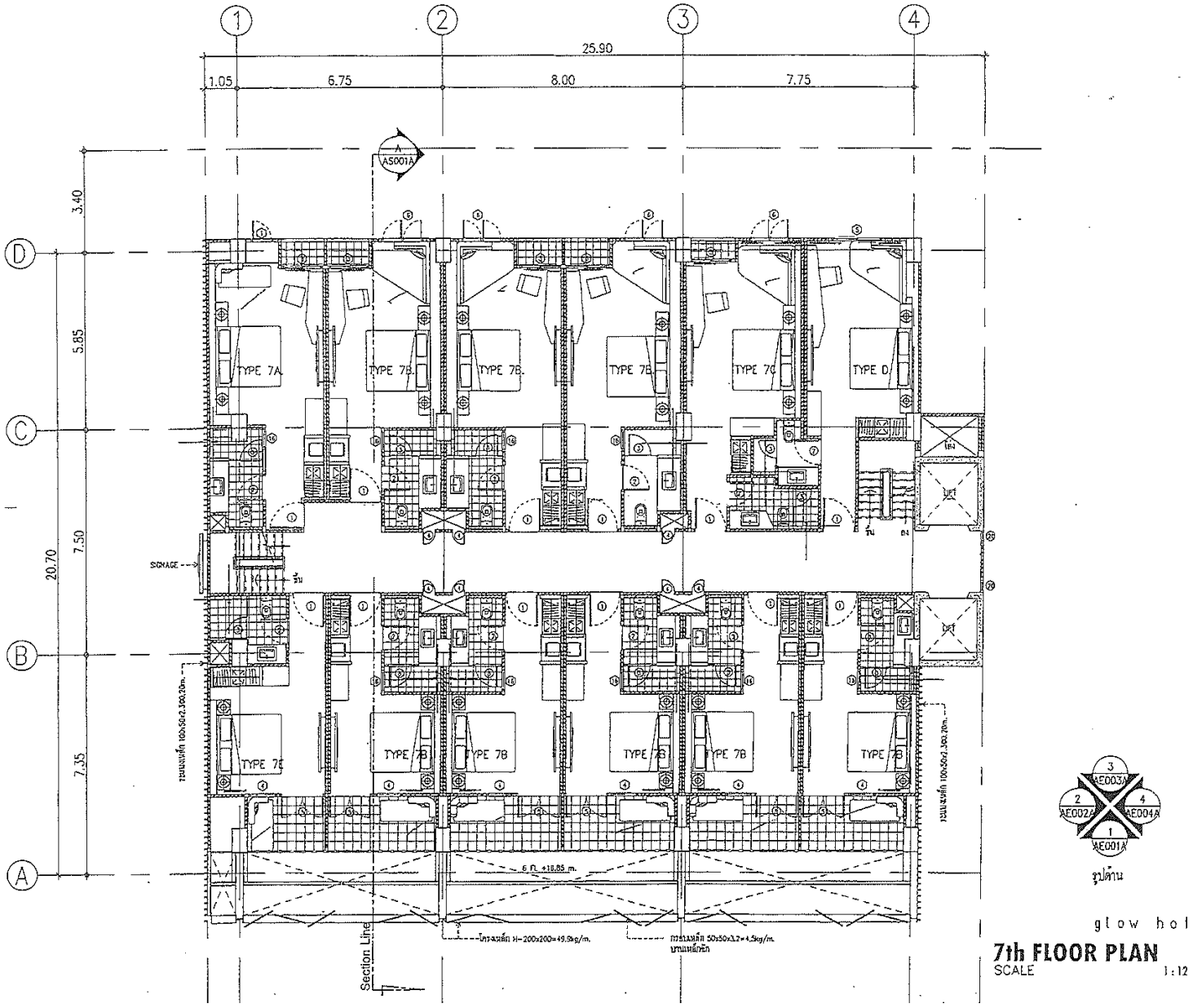
Real Estate Appraisal บริษัท เรียล เอสเตท แอพเพรซัล จำกัด	แสดง : SHOW
	แปลนอาคาร : FLOOR PLAN ไม่เข้ามาตราส่วน : NOT TO SCALE
	REA/GL-0908-1/64



อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคารโกลว์ สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์

<u>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1</u>

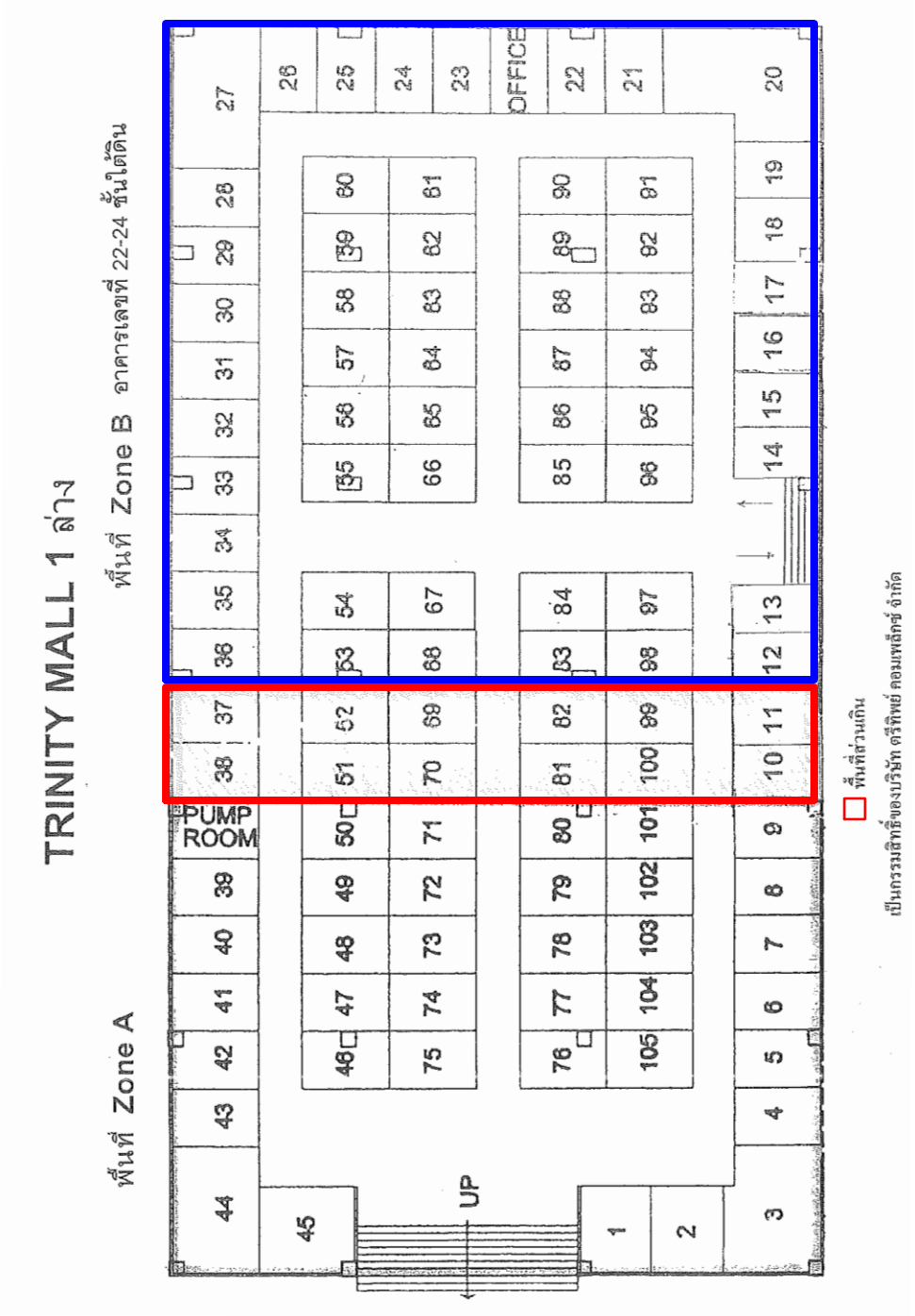
Real Estate Appraisal บริษัท เรียล เอสเตท แอพเพรซัล จำกัด	แสดง : SHOW
	แปลนอาคาร : FLOOR PLAN ไม่เข้ามาตราส่วน : NOT TO SCALE
	REA/GL-0908-1/64



อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคารโกลว์ สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์

<u>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1</u>

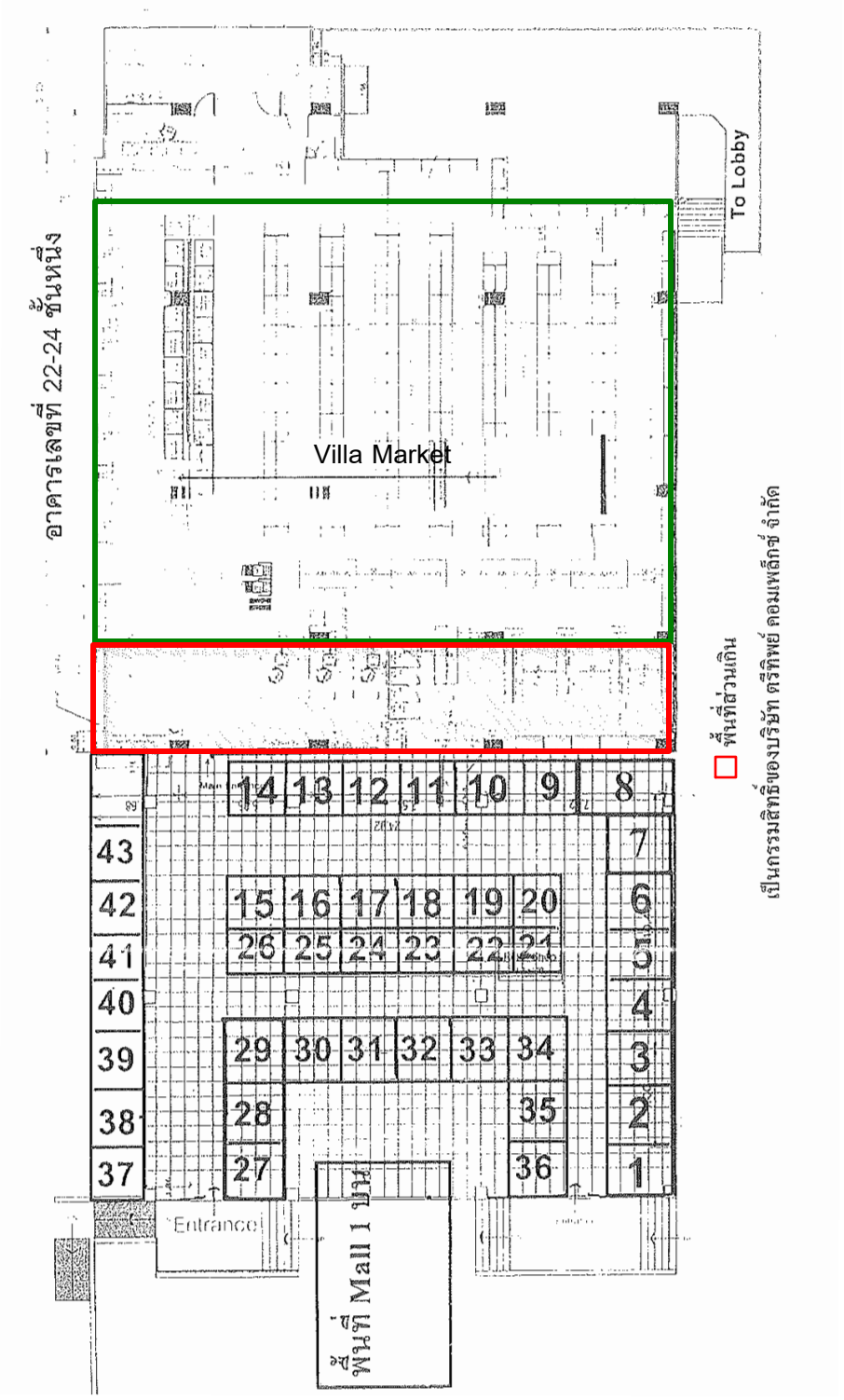
Real Estate Appraisal บริษัท เรียล เอสเตท แอพเพรซัล จำกัด	แสดง : SHOW
	แปลนอาคาร : FLOOR PLAN ไม่เข้ามาตราส่วน : NOT TO SCALE
	REA/GL-0908-1/64



พื้นที่พาณิชยกรรม (มอลล์ 1 ล่าง) เลขที่ 22-24

<u>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1</u>

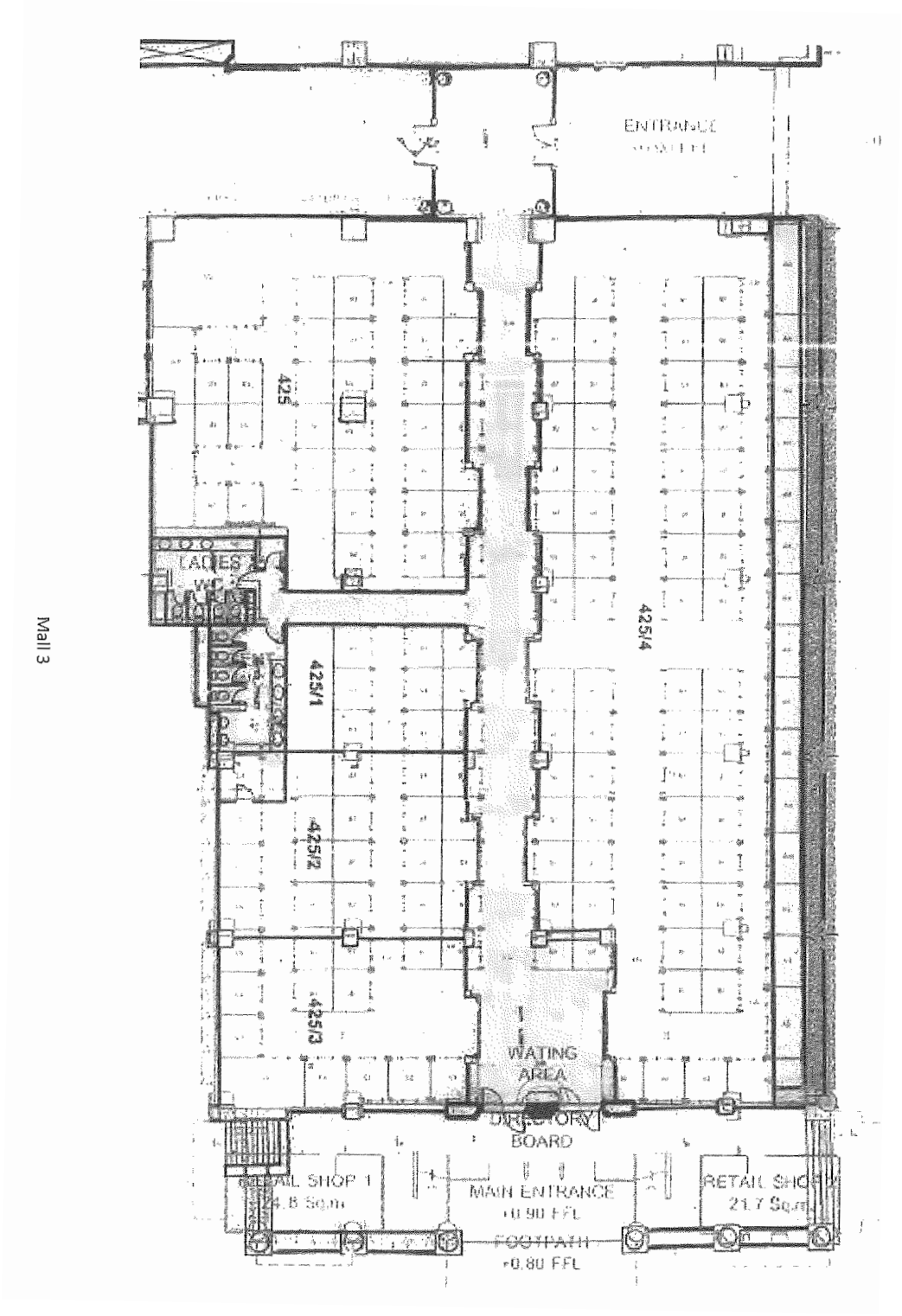
Real Estate Appraisal บริษัท เรียล เอสเตท แอพเพรซัล จำกัด	แสดง : SHOW
	แปลนอาคาร : FLOOR PLAN ไม่เข้ามาตราส่วน : NOT TO SCALE
	REA/GL-0908-1/64



พื้นที่พาณิชยกรรม Villa Market (มอลล์ 1 บน) เลขที่ 22-24

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1

Real Estate Appraisal บริษัท เรียล เอสเตท แอพเพรซัล จำกัด	แสดง : SHOW
	แปลนอาคาร : FLOOR PLAN ไม่เข้ามาตราส่วน : NOT TO SCALE
	REA/GL-0908-1/64



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

<u>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2</u>

Real Estate Appraisal บริษัท เรียล เอสเตท แอพเพรซัล จำกัด	แสดง : SHOW
	แปลนอาคาร : FLOOR PLAN ไม่เข้ามาตราส่วน : NOT TO SCALE
	REA/GL-0908-1/64

สภาพถนนสีลม แยกเข้าซอยสีลม 3 (ซอยพิพัฒน์) ไปสู่ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1 (จุดถ่ายภาพที่ 1)

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

สภาพซอยสีลม 3 (ซอยพิพัฒน์) แยกเข้าซอยไม่มีชื่อ ไปสู่ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1 (จุดถ่ายภาพที่ 3)

สภาพซอยไม่มีชื่อ ไปสู่ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1 (จุดถ่ายภาพที่ 4)

สภาพซอยไม่มีชื่อ ผ่านหน้าที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1 (จุดถ่ายภาพที่ 5)

สภาพด้านหน้าที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1 (จุดถ่ายภาพที่ 6)

สภาพถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แยกเข้าซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3
ไปสู่ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2 (จุดถ่ายภาพที่ 7)

สภาพซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ไปสู่ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2 (จุดถ่ายภาพที่ 8)

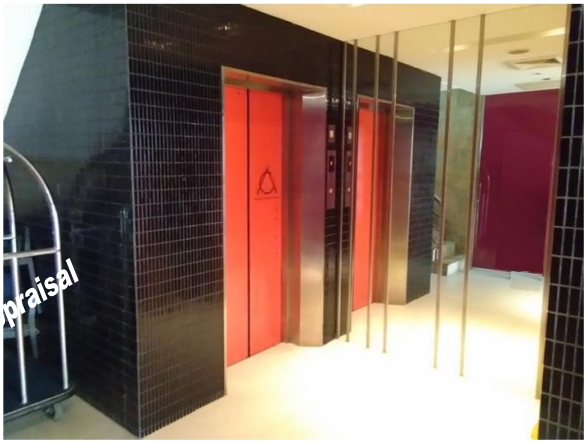
สภาพซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ผ่านหน้าอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์
ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2 (จุดถ่ายภาพที่ 9)

สภาพซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ผ่านหน้าอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์
อาคารที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2 (จุดถ่ายภาพที่ 10)

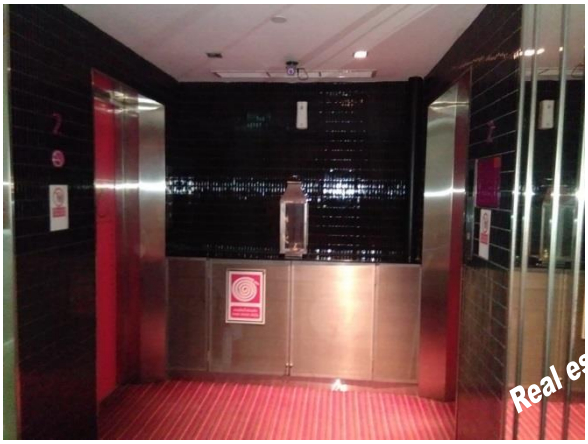
สภาพด้านหน้าอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ อาคารที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2 (จุดถ่ายภาพที่ 11)

สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1 อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคารโกลว์ สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์

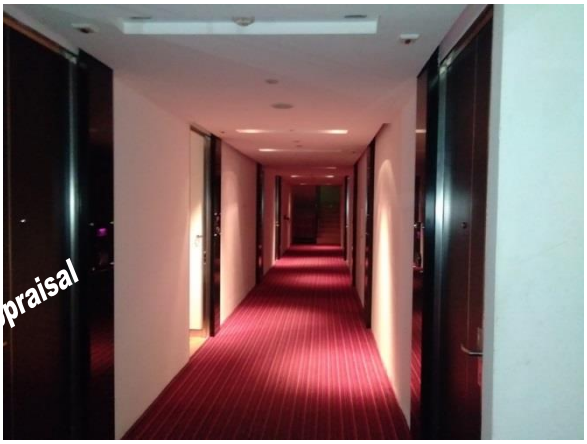
สภาพภายในอาคารชั้นที่ 1 / โถงทางเข้าอาคาร



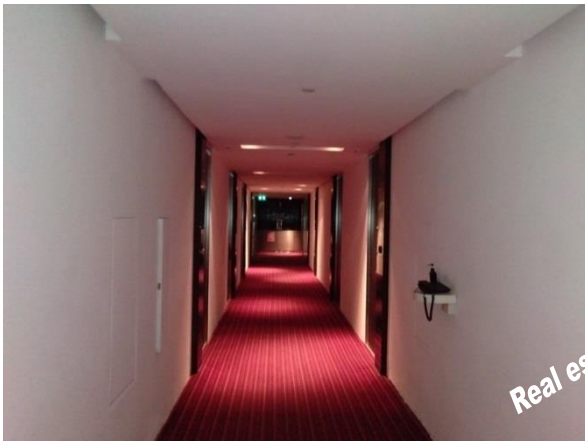
สภาพภายในอาคารชั้นที่ 1 / โถงลิฟต์โดยสาร



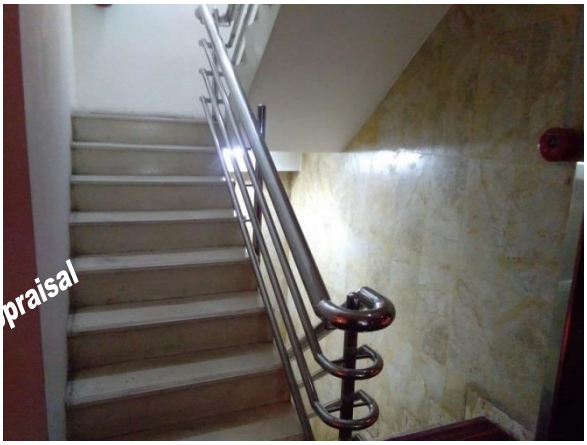
สภาพภายในอาคารชั้นที่ 2 / โถงลิฟต์โดยสาร



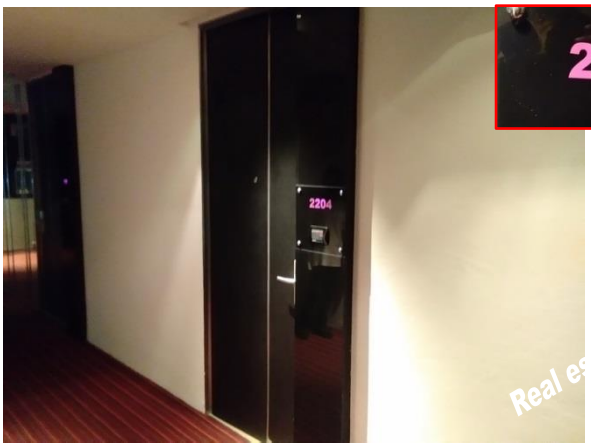
สภาพภายในอาคารชั้นที่ 2 / โถงทางเดิน



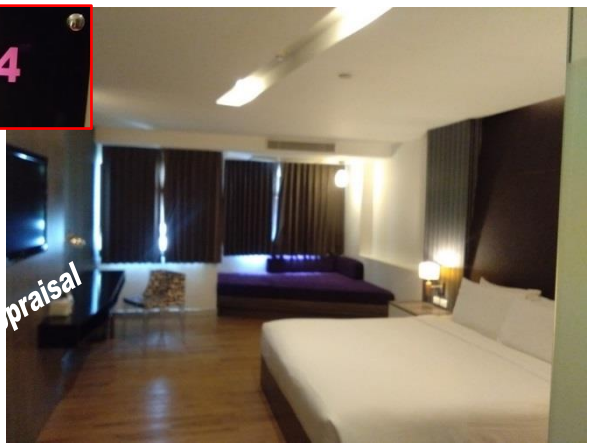
สภาพภายในอาคารชั้นที่ 2 / โถงทางเดิน



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 2 / บันได



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 2 / ห้องพัก



สภาพภายในห้องพัก

สภาพภายในห้องพัก

สภาพภายในห้องพัก

สภาพภายในห้องพัก

สภาพภายในห้องพัก

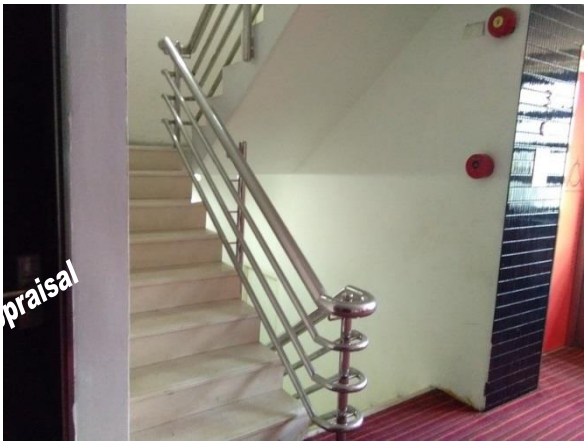
สภาพภายในห้องพัก

สภาพภายในห้องพัก

สภาพภายในอาคารชั้นที่ 3 / โถงลิฟต์โดยสาร

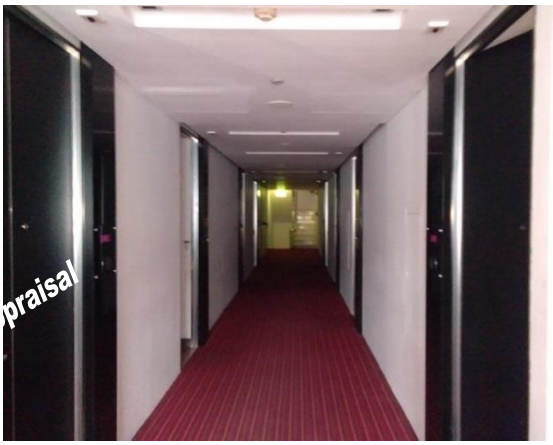
สภาพภายในอาคารชั้นที่ 3 / โถงทางเดิน

สภาพภายในอาคารชั้นที่ 3 / โถงทางเดิน



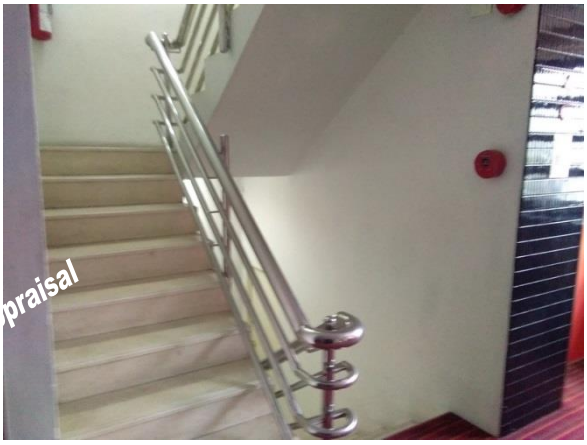
สภาพภายในอาคารชั้นที่ 3 / บันได

สภาพภายในอาคารชั้นที่ 4 / โถงลิฟต์โดยสาร



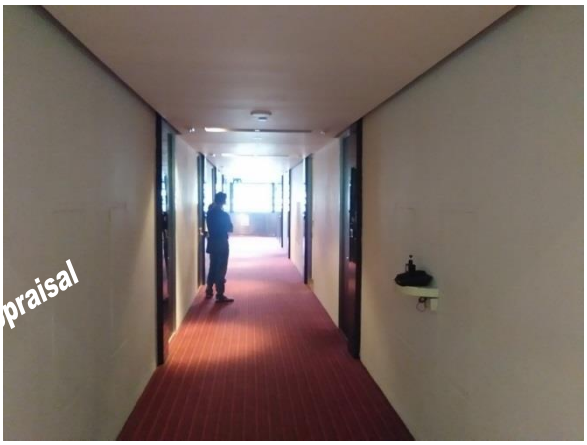
สภาพภายในอาคารชั้นที่ 4 / โถงทางเดิน

สภาพภายในอาคารชั้นที่ 4 / โถงทางเดิน

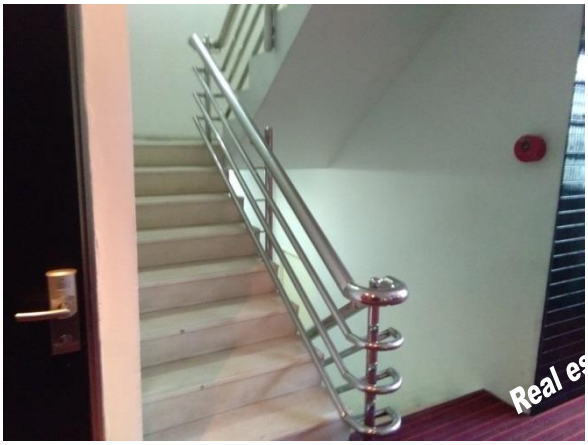


สภาพภายในอาคารชั้นที่ 4 / บันได

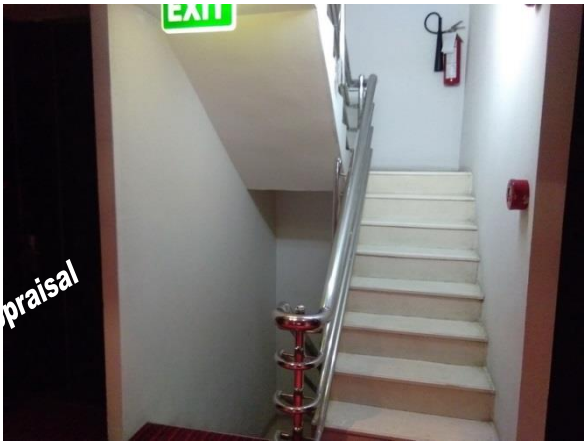
สภาพภายในอาคารชั้นที่ 5 / โถงลิฟต์โดยสาร



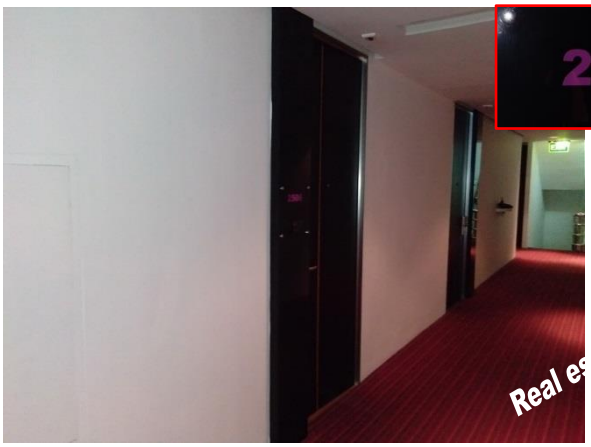
สภาพภายในอาคารชั้นที่ 5 / โถงทางเดิน



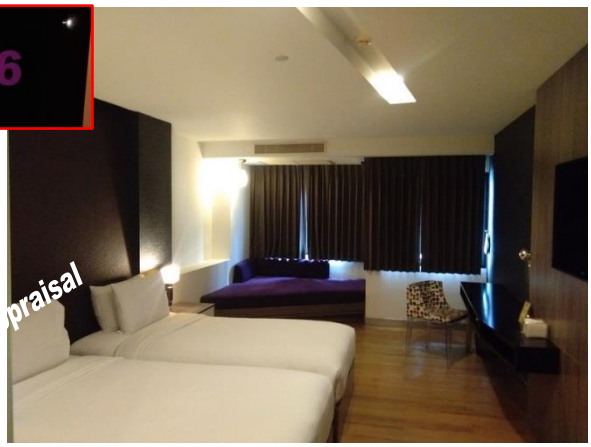
สภาพภายในอาคารชั้นที่ 5 / บันไดขึ้น-ลง



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 5 / บันไดหนีไฟ



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 5 / ห้องพัก



สภาพภายในห้องพัก

สภาพภายในห้องพัก

สภาพภายในห้องพัก

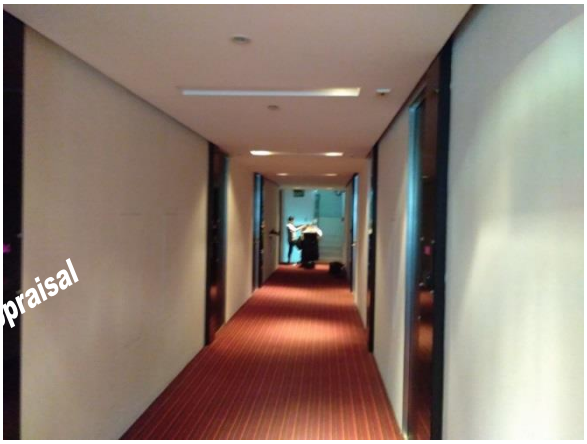
สภาพภายในห้องพัก

สภาพภายในห้องพัก

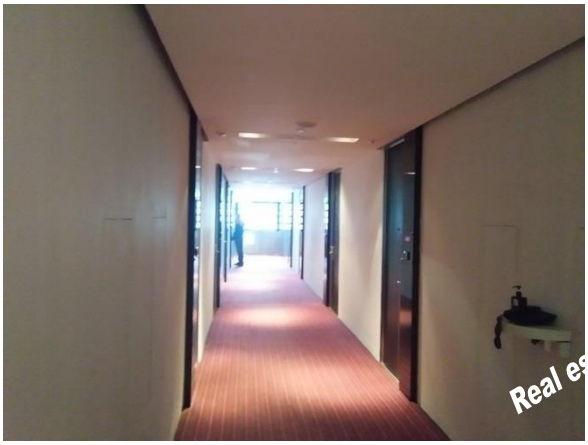
สภาพภายในห้องพัก

สภาพภายในห้องพัก

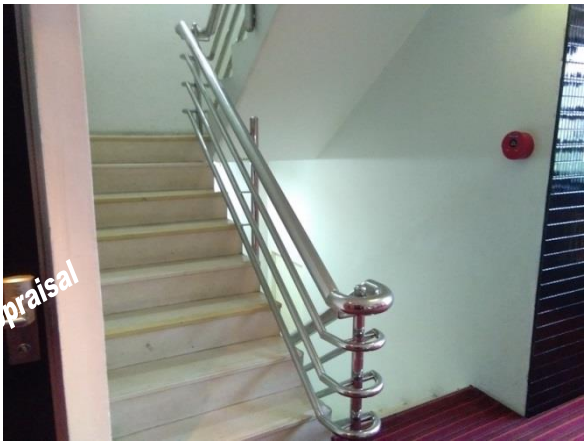
สภาพภายในอาคารชั้นที่ 6 / โถงลิฟต์โดยสาร



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 6 / โถงทางเดิน

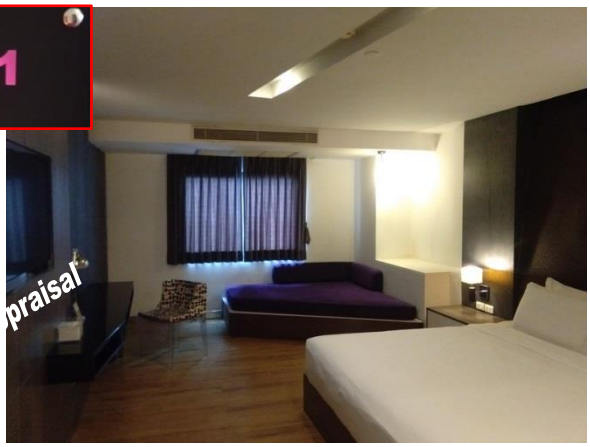


สภาพภายในอาคารชั้นที่ 6 / โถงทางเดิน

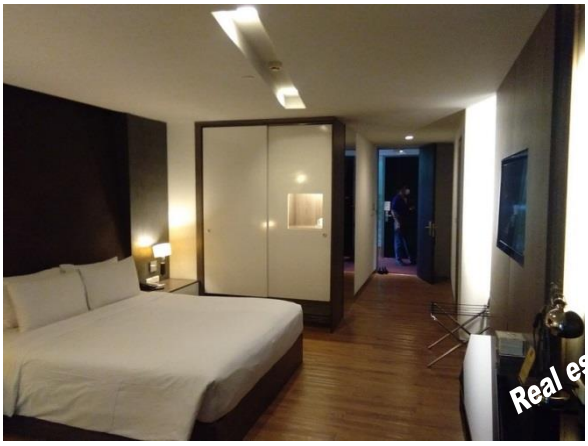


สภาพภายในอาคารชั้นที่ 6 / บันได

สภาพภายในอาคารชั้นที่ 6 / ห้องพัก



สภาพภายในห้องพัก

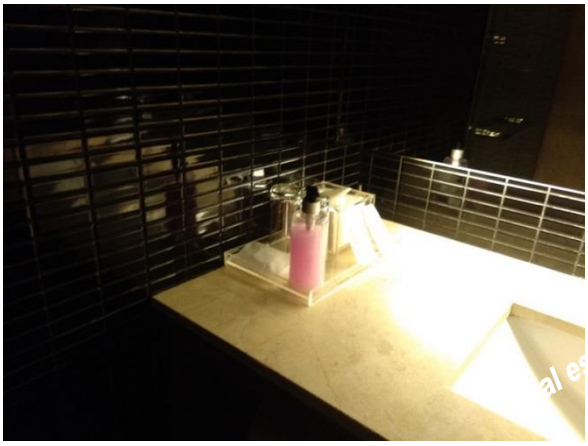


สภาพภายในห้องพัก

สภาพภายในห้องพัก

สภาพภายในห้องพัก

สภาพภายในห้องพัก

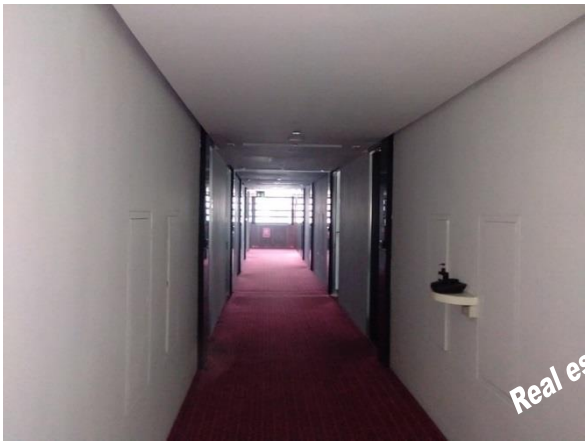


สภาพภายในห้องพัก

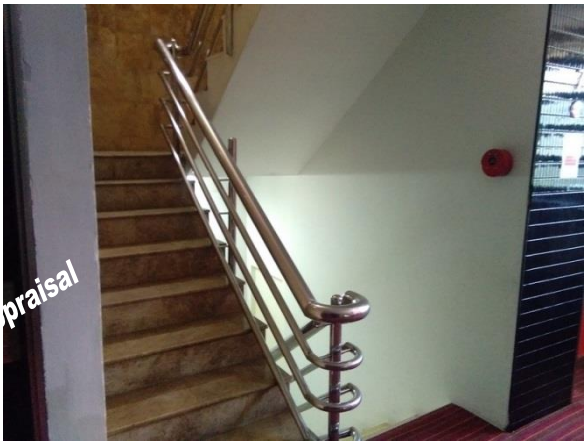
สภาพภายในห้องพัก

สภาพภายในอาคารชั้นที่ 7 / โถงลิฟต์โดยสาร

สภาพภายในอาคารชั้นที่ 7 / โถงทางเดิน



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 7 / โถงทางเดิน



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 7 / บันได

สภาพชั้นดาดฟ้า

สภาพชั้นดาดฟ้า / ห้องเครื่องลิฟต์โดยสาร

สภาพชั้นดาดฟ้า / ห้องเครื่องลิฟต์โดยสาร

สภาพชั้นดาดฟ้า / ห้องเครื่องลิฟต์โดยสาร

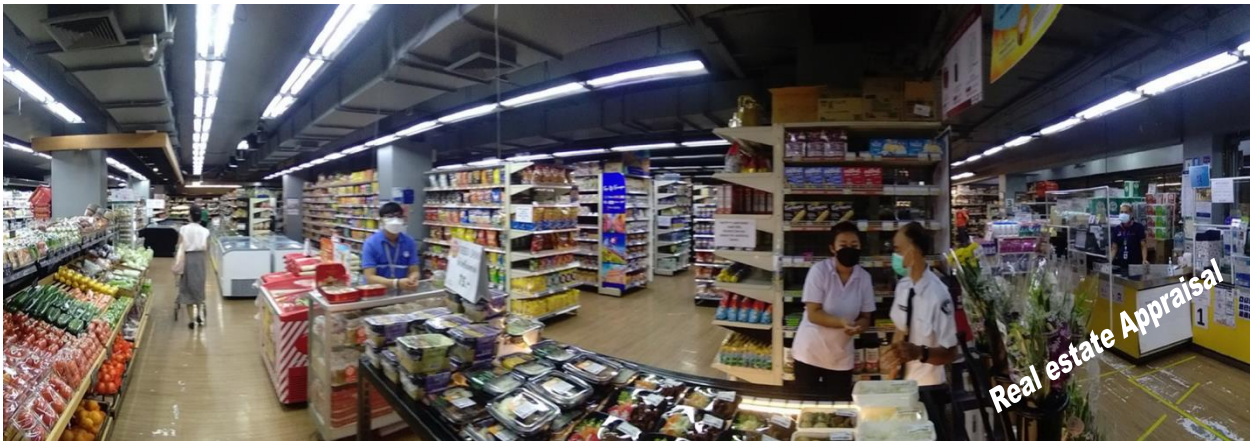
สภาพถังดับเพลิง

สภาพกล้องวงจรปิด CCTV

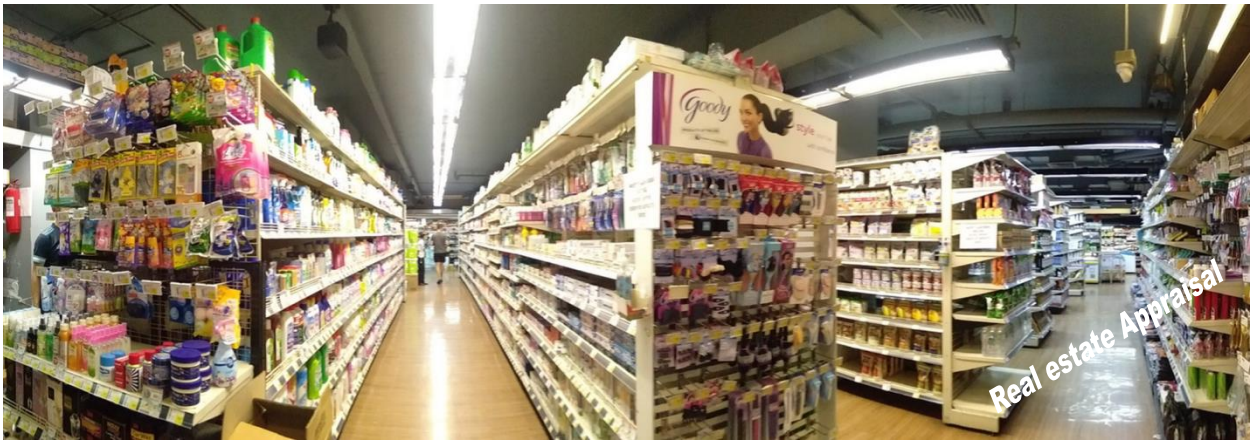
สภาพกระดิ่งสัญญาณเตือนภัย

สภาพอุปกรณ์ตรวจจับควัน

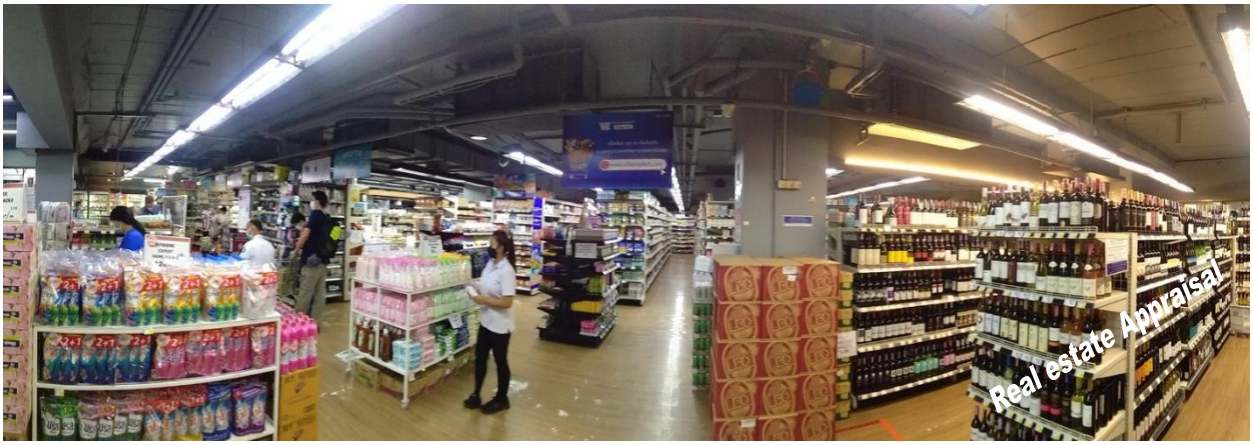
สภาพภายในอาคารชั้นที่ 1 / Villa Market (พื้นที่พาณิชยกรรม)



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 1 / Villa Market (พื้นที่พาณิชยกรรม)



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 1 / Villa Market (พื้นที่พาณิชยกรรม)



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 1 / Villa Market (พื้นที่พาณิชยกรรม)

สภาพภายในอาคารชั้นใต้ดิน / ทางเข้าอาคาร
(พื้นที่พาณิชยกรรม)

สภาพภายในอาคารชั้นใต้ดิน / ร้านค้า
(พื้นที่พาณิชยกรรม)

สภาพภายในอาคารชั้นใต้ดิน / ร้านค้า (พื้นที่พาณิชยกรรม)

สภาพอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2

สภาพอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ เลขที่ 425, 425/1-4 ชั้นที่ 1 / ร้านค้า (พื้นที่พาณิชยกรรม)

สภาพภายในห้องชุด / ร้านค้า (พื้นที่พาณิชยกรรม)

สภาพภายในห้องชุด / ร้านค้า (พื้นที่พาณิชยกรรม)

สภาพภายในห้องชุด / ร้านค้า (พื้นที่พาณิชยกรรม)

สภาพภายในห้องชุด / ห้องน้ำ (พื้นที่พาณิชยกรรม)

สภาพภายในห้องชุด / ห้องน้ำ (พื้นที่พาณิชยกรรม)

สภาพตู้ควบคุม

สภาพอุปกรณ์ดับเพลิง

ทรัพย์สินส่วนที่ 1

เอกสารสิทธิ์ (โฉนดที่ดิน)

ฉบับหลวง

ที่ดินรหัส ๒๐ ๑๐ 5136 III 641-4

เลขที่ดิน ๒๓๙ หน้าสำรวจ ๒๓๙

ตำบล สีลม (สำรวจ) 218 389

โฉนดที่ ๑๒๗๙

เล่ม ๑๒๙ หน้า ๔๗

อำเภอ บางรัก

โฉนดที่ดินฉบับนี้ออกให้โดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ที่ดินแปลงนี้อยู่ที่ สีลม ตำบล สีลม

อำเภอ บางรัก จังหวัด กรุงเทพฯ

เจ้าพนักงานได้ทำการรังวัดที่ดินนี้ถูกต้องแล้ว

เลขที่ดิน ๒๓๙ คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ ๑๐๐ ตารางวา ตามสำเนาบัญชีรายการ ๒๐ ๑๐

หรือ ไร่ ๑ งาน ๑ ตา

หมายเหตุ

พิกัดหมุด

ที่ดิน

พิกัดระวางนอก

พิกัดระวางตาม

จดทะเบียนปลายที่ ๑ ๒๐๙

จดทะเบียนเดิมที่ ๘ ถนนสีลม/ถนนเจริญกรุง

จดทะเบียนเดิมที่ ๒๑๙ ถนนเจริญกรุง/ถนนเจริญนคร

จดทะเบียนเดิมที่ ๑ ๑ ๘

ให้ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินนี้เป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมาย และต้องอยู่ในบังคับแห่งกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินซึ่งใช้อยู่ในเวลานี้ และที่จะได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือบัญญัติขึ้นใหม่ในภายหน้า

ผู้มีสิทธิในที่ดินแปลงนี้ การกำกวมจดทะเบียนสิทธิหรือนิติกรรมประการใด ให้นำโฉนดที่ดินนี้มาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมาย

ในการที่เกิดการโอนกรรมสิทธิ์ผู้รับโอนตามสำเนาบัญชีย่อมเป็นผู้ถือโฉนดที่ดินนี้ต่อไป

โฉนดนี้ออกให้ ณ วันที่ สิงหาคม เดือน กุมภาพันธ์ พุทธศักราช สองพันหกร้อยสิบ

(นายสอาด ชัยนิล)

ปลัดจังหวัด รักษาราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดพระนคร

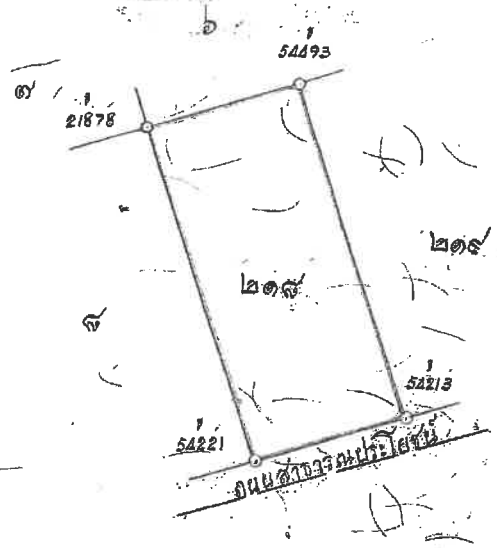
นายทะเบียนที่ดิน

027492

เขตหนองจอก

ที่จำลองแผนที่

มาตราส่วน ๑ : ๕๐๐



24 ก.ย. 2.09

ผู้เขียนแผนที่

๒๓ พ.ค. ๒๕๐๕

ผู้ตรวจแผนที่

ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินครั้งแรก

ชื่อ นายอภิชาติ ตันตระผล เป็นบุตร นายตั้งจงกอง นางโชเอง เชื้อชาติ จีน สัญชาติ ไทย

อยู่ที่ บ้านชอยนิมัตน์ ถนนสีลม หมู่ที่ เลขที่ ๒๐ ตำบล สีลม อำเภอ บางรัก

จังหวัด พระนคร

สารบัญจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้โอน ชื่อ	ผู้รับโอน ชื่อ	จำนวนที่ดินที่ได้สัญญา ไร่	งาน	วา	จำนวนที่ดินที่คงเหลือ ไร่	งาน	วา	โฉนดใหม่ ระวาง	เลขที่ดิน	โฉนดที่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงนาม ลงวัน ประทับ
[illegible]	[illegible]	นายอภิชาติ	นายธุณน์		๑	[illegible]	[illegible]						[illegible]
[illegible]	[illegible]	ตันตระผล	[illegible]										[illegible]
[illegible]													
วันที่ ๑๑	ขายรวม	นายธุณน์ [illegible]	นายบุตรรัฐ ตันตระผล		๑								[illegible]
[illegible]	[illegible]												วันที่ ๑๑ [illegible]
[illegible]													
[illegible]	ขายรวม	นายบุตรรัฐ	นายอภิสระ		๑								[illegible]
[illegible]	[illegible]	ตันตระผล	[illegible]										[illegible]
[illegible]	[illegible]												
วันที่ ๒๕	ขายรวม	นายอภิสระ [illegible]	นายคมสันต์		๑								[illegible]
[illegible]	[illegible]		สายวัฒน์										
[illegible]												วันที่ ๒๕	มีนาคม ๒๕๒๓

[illegible]

วันจดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	โฉนดที่ดินใหม่เลขที่	เจ้าพนักงานที่ลงชื่อ ประทับ
วันที่ ๕ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๖	ขาย รวม สองโฉนด	นายคมสัน สายวัฒน์	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด	—	๑	—	—	—	—		(นายอดุล บุญค)
วันที่ ๑๗ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๓๖	จำนอง เป็นประกันรวม สองโฉนด	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	—	๑		—	—	—		[illegible]
วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๓๗	ไถ่ถอน จำนองรวม สองโฉนด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน	—	๑		—	—	—		[illegible] (นายคณิสสร [illegible])
วันที่ ๒๕ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๓๗	จำนอง เป็นประกันรวมสองโฉนด	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	—	๑		—	—	—		[illegible] (นายบุญเชิด คิดเ[illegible])

(พ. ๑๑ ภ ๒ ง)

วันจดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	โฉนดที่ดินใหม่เลขที่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงชื่อ ประทับตรา
วันที่ ๓๐ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๐	จำนอง เป็นประกัน ค้ำประกัน รวมสาม โฉนด	บริษัท ศรีวิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	—	๑	—					
วันที่ ๔ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๔๗	โอนสิทธิ การรับจำนอง รวมสามโฉนด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บรรษัทบริหาร สินทรัพย์ไทย ผู้รับโอน	—	๑	—					การโอนสิทธิการรับจำนองครั้งนี้ เป็นการโอนตามมติคณะรัฐมนตรี ตามหนังสือกระทรวงการคลัง ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๒๑๑/๑๑๑๑๑ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๔๗
วันที่ ๑๕ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๑	โอนสิทธิ การรับจำนอง รวมสาม โฉนด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับโอน	—	๑	—					(นายจรูญ ปิ่นสมบูรณ์)
วันที่ ๑๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๕	โอนมรดก จำนองรวม สองโฉนด	บริษัท ศรีวิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด	บริษัท ศรีวิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด ผู้โอนมรดก	—	๑	—					มีใบต่อแผ่นที่

๑๒ ก.ด. ๑

ฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๓๔๖ อำเภอ นางรัก ตำบลสารวง

วันจดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ฉนดที่ดินใหม่เลขที่	เจ้าพ... ลงชื่อ
วันที่ ๑๒ กรกฎาคม พ.ศ.๒๕๕๕	ไถ่ถอนจาก จำนองจำกัด สองรวมสอง โฉนด	บรรลัทบริหารสินทรัพย์ไทย	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน	—	—	๐	—	—	—	—	
วันที่ ๑๒ กรกฎาคม พ.ศ.๒๕๕๕	ขายรวม สองโฉนด	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด	นางวีณา เชิดบุญชาติ	—	—	๐	—	—	—	—	
วันที่ ๑๒ กรกฎาคม พ.ศ.๒๕๕๕	จำนองรวม สองโฉนด	นางวีณา เชิดบุญชาติ	ธนาคารกรุงไทย จำกัด(มหาชน) ผู้รับจำนอง	—	—	๐	—	—	—	—	
วันที่ ๑๒ กรกฎาคม พ.ศ.๒๕๕๕	เช่าปีกำหนด แปดปี รวม สองโฉนด (ระบวางจำนอง)	นางวีณา เชิดบุญชาติ	บริษัท ศรีทิพย์ แอสเซท จำกัด ผู้เช่า	—	—	๐	—	—	—	—	
วันที่ ๒๕ สิงหาคม พ.ศ.๒๕๕๖	ไถ่ถอนจาก จำนองรวม สองโฉนด	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	นางวีณา เชิดบุญชาติ ผู้ไถ่ถอน	—	—	๑	—	—	—	—	

สารบัญจดทะเบียน

หน้าสำรวจ ๒๓๘๕

วันจดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	โฉนดที่ดินใหม่เลขที่	เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อ ประทับตรา
วันที่ ๒๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๖	เลิกเช่า รวมสอง โฉนด	บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด	นางวีณา เชิดบุญชาติ	—	—	๑	—	—	—		วิสุทธิ์ (นายวิสุทธิ์ วงศ์วุฒิ)
วันที่ ๒๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๖	ขาย รวมสอง โฉนด	นางวีณา เชิดบุญชาติ	กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ตรีนิตี้	—	—	๑	—	—	—		วิสุทธิ์ (นายวิสุทธิ์ วงศ์วุฒิ)

ฉบับหลวง

ที่ดินระวาง ๒๐ ข. ๒๐ ๕๑๖๒๒๔๑๖-๔
เลขที่ดิน ๒๓๙ หน้าสำรวจ ๒๓๙๐
ตำบล ศีลม (สำรอง) 2390

โฉนดที่ ๑๒๗๔๗
เล่ม ๑๒๙ หน้า ๙๗
อำเภอ บางรัก

โฉนดที่ดินฉบับนี้ออกให้โดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ที่ดินแปลงนี้อยู่ที่ ศีลม ตำบล ศีลม
อำเภอ บางรัก จังหวัด พระนคร
เจ้าพนักงานได้ทำการรังวัดพิสูจน์ถูกต้องแล้ว
เลขที่ดิน ๒๓๙ ตามสารบัญระวาง ๒๐ ข. ๑๐
คิดเนื้อที่ประมาณ ๑๐๑ ตารางวา
หรือ ไร่ งาน ตา

เขตติดต่อ

ทิศเหนือ จดที่ดินเลขที่ ๖ ๗
ทิศใต้ จดที่ดินเลขที่ ๒๑๙ ถนนสวนพลู
ทิศตะวันออก จดที่ดินเลขที่ ๙ ถนนสาธารณประโยชน์
ทิศตะวันตก จดที่ดินเลขที่ ๖ ๒๑๙

ให้ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินนี้เป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมาย และต้องอยู่ในบังคับแห่งกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินซึ่งใช้อยู่ในเวลานี้ และที่จะได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือบัญญัติขึ้นใหม่ในภายหน้า

ผู้มีสิทธิในที่ดินแปลงนี้ ถ้าจะทำการจดทะเบียนสิทธิหรือนิติกรรมประการใด ให้นำโฉนดที่ดินนี้มาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมาย

ในกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์กัน ผู้รับโอนตามสารบัญย่อมเป็นผู้ถือโฉนดที่ดินนี้ต่อไป

โฉนดนี้ออกให้ ณ วันที่ ยี่สิบเจ็ด เดือน กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๔๗๗ จังหวัดพระนคร

(นายชาญ ชาญวิทย์)
ปลัดกระทรวงเกษตร

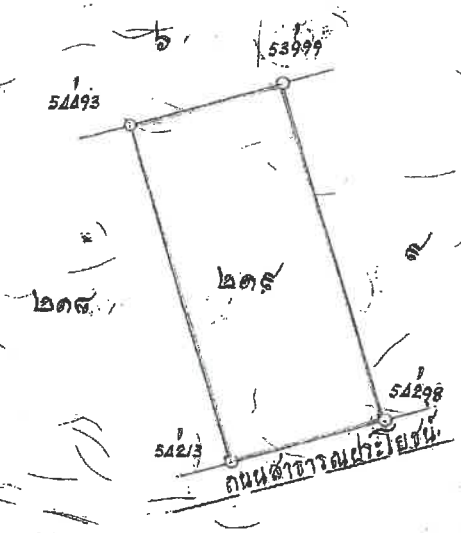
(นายชาญ ชาญวิทย์)
เสนาบดีกระทรวงเกษตร

027493

เขียน
ทาน

ที่จำลองแผนที่

มาตราส่วน ๑ : ๕๐๐



ผู้เขียนแผนที่

ผู้ตรวจแผนที่

ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินครั้งแรก

ชื่อ นายอภิชาติ ตันตระผล เป็นบุตร นายตั้งกวง นางไชเลง เชื้อชาติ จีน สัญชาติ ไทย

อยู่ที่ บ้านชายนิพัฒน์ ถนนสีลม หมู่ที่ เลขที่ ๒๐ ตำบล สีลม อำเภอ นางรัก

จังหวัด นระนคร

สารบัญจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้โอน ชื่อ	ผู้รับโอน ชื่อ	จำนวนที่ดินที่ได้สัญญา ไร่	งาน	วา	จำนวนที่ดินที่คงเหลือ ไร่	งาน	วา	โฉนดใหม่ ระวาง	เลขที่ดิน	โฉนดที่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงนาม ลงวัน ประทับตรา
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		๑	๑							[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]										[illegible]
[illegible]													
[illegible]	ธายรวม	นายชุณห์ ศรีสัชรินทร์	นายมุญรัฐ ตันตระกูล		๑	๑							[illegible]
[illegible]	[illegible]												[illegible]
[illegible]													
[illegible]	[illegible]	นายมุญรัฐ	นายอิสสระ		๑	๑							[illegible]
[illegible]	[illegible]	ตันตระผล											[illegible]
[illegible]	[illegible]												
[illegible]	นายรวม	นายอิสสระ สุขสมาน	นายคมสัน		๑	๑๑							[illegible]
[illegible]	[illegible]		สายวัฒน์										วันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๒๓
[illegible]													

มีรับต่อแผ่นที่ ๒

ม. 12747 อ. นครีก.

หน้าสารวจ ๒๓๖๐

วันจดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	โฉนดที่ดินใหม่เลขที่	เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อ ประทับตรา
วันที่ ๕ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๖	ขาย รวม สองโฉนด	นายคมสัน สายวัฒน์	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด	—	๑	๐๑	—	—	—	—	[signature] (นายจ[illegible])
วันที่ ๓๗ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๓๖	จำนอง เป็นปลง กันรวม สองโฉนด	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	—	๓	๐๑	—	—	—	—	[signature]
วันที่ ๑๑ กรุงจิตาน พ.ศ. ๒๕๓๗	ไถ่ถอน จำนองรวม สองโฉนด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน	—	๑	๐๑	—	—	—	—	[signature] (นายคณิสสร นนทสวัสดิ์)
วันที่ ๒๕ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๓๗	จำนอง เป็นประกัน รวมสอง โฉนด	บริษัทศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	—	๑	๐๑	—	—	—	—	[signature] (นายบุญเชิด คิดเห็น)

พ. ๑๒๗๕๗

เลขที่ดิน
หน้าสำรวจ ๒๓๕๐

วันจดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	โฉนดที่ดินใหม่ เลขที่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงชื่อ ประทับตรา
วันที่ ๓๐ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๐	จำนอง เป็นประกัน ลำดับสอง รวมสาม โฉนด	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	—	๑	๐๑	—				[signature]
วันที่ ๘ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๔๗	โอนสิทธิ การรับจำนอง รวมสาม โฉนด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บรรษัทบริหาร สินทรัพย์ไทย ผู้รับโอน	—	๑	๐๑	—				[signature] มายทรงวุฒิ สายแก้ว
				การโอนสิทธิการรับจำนองรายนี้ เป็นการดำเนินการตามพ.ย. มาตรา ๓๐ มาตรา ๓๙ และมาตรา ๔๐ แห่งพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๐							
วันที่ ๑๕ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๑	โอนสิทธิ การรับจำนอง รวมสอง โฉนด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บรรษัทบริหาร สินทรัพย์ไทย ผู้รับโอน	—	๑	๐๑	—				[signature] (นายรุ่งอรุณ ปิ่นสมบูรณ์)
วันที่ 12 กรกฎาคม พ.ศ. 2555	โอนจาก จำนองรวม ของโฉนด	บรรษัทบริหาร สินทรัพย์ไทย	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด ผู้โอนถอน	—	1	01	—				[signature]

มีใบต่อแผ่นที่ ๒

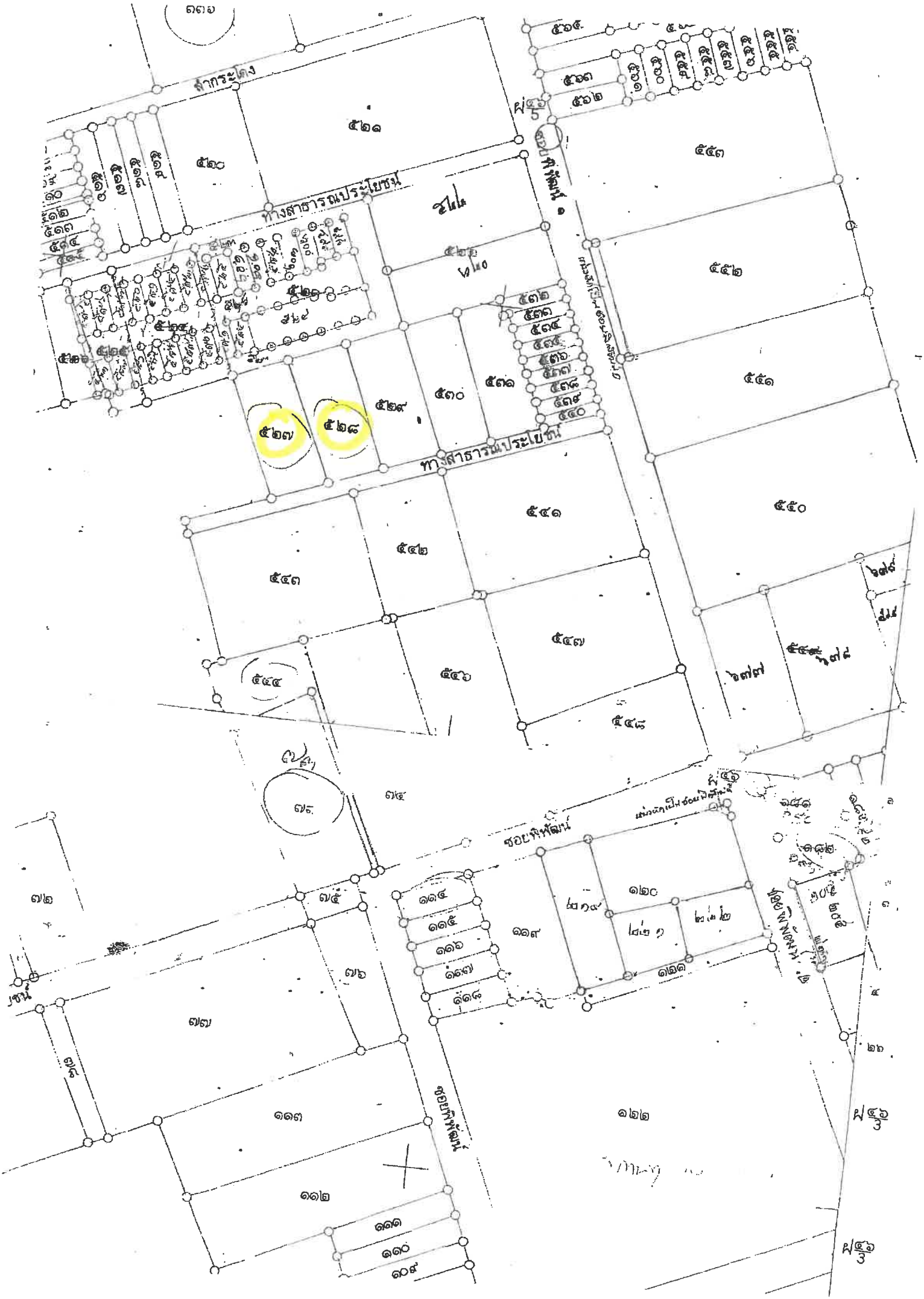
โฉนดที่ดินเลขที่ 12747 อำเภอบางรัก

แผ่น ๒ หน้าสำรวจ ๒๓๕๐

วันจดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	โฉนดที่ดินใหม่เลขที่	เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อ ประทับตรา
วันที่ 12 กรกฎาคม พ.ศ.2555	ไถ่ถอนจาก จำนองลำดับ สองรวมสองโฉนด	บรรษัทบริหาร สินทรัพย์ไทย	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน	—	1	01	—				
วันที่ 12 กรกฎาคม พ.ศ.2555	ขาย รวมสอง โฉนด	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด	นางวีณา เชิดบุญชาติ	—	1	01	—				(นายวิสุทธิ์ วงศ์วุฒิ)
วันที่ 12 กรกฎาคม พ.ศ.2555	จำนอง รวมสอง โฉนด	นางวีณา เชิดบุญชาติ	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	—	1	01	—				(นายวิสุทธิ์ วงศ์วุฒิ)
วันที่ 12 กรกฎาคม พ.ศ.2555	เช่า มีกำหนด แปดปีรวมสอง โฉนด (ระหว่างจำนอง)	นางวีณา เชิดบุญชาติ	บริษัท ศรีทิพย์ แอสเซท จำกัด ผู้เช่า	—	1	01	—				(นายวิสุทธิ์ วงศ์วุฒิ)
วันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ.2556	ไถ่ถอนจาก จำนองรวม สองโฉนด	ธนาคารกรุงไทย จำกัด(มหาชน)	นางวีณา เชิดบุญชาติ ผู้ไถ่ถอน	—	1	01	—				(นายวิสุทธิ์ วงศ์วุฒิ)

โฉนดที่ดินเล่มที่ ๑๒๗๔๗ อำเภอ บางรัก หน้าสำรวจ ๒๓๙๐

วันจดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	โฉนดที่ดินใหม่เลขที่	เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อ ประทับตรา
วันที่ 29	เลิกเช่าราม	บริษัท ทรีนี้	นางวีมา	—	1	01	—	—	—		วิสุทธิ์ (นายวิสุทธิ์)
สิงหาคม	ของโฉนด	แอสเวท จำกัด	เชิดบุญญชาติ								
พ.ศ.2556											
วันที่ 29	หายราม	นางวีมา	กองทุนรวมอยังหา	—	1	01	—	—	—		วิสุทธิ์ (นายวิสุทธิ์)
สิงหาคม	ของโฉนด	เชิดบุญญชาติ	ริมทรัพย์และสิทธิการเช่า								
พ.ศ.2556			ทรีนี้								


ลำกระโดง
ทางสาธารณประโยชน์
ทางสาธารณประโยชน์
ซอยพิทักษ์
ซอยพิทักษ์
๕๒๑
๕๒๐
๕๑๑
๕๑๐
๕๑๒
๕๑๓
๕๑๔
๕๑๕
๕๑๖
๕๑๗
๕๑๘
๕๑๙
๕๑๐
๕๒๗
๕๒๘
๕๒๙
๕๑๑
๕๑๐
๕๑๒
๕๑๓
๕๑๔
๕๑๕
๕๑๖
๕๑๗
๕๑๘
๕๑๙
๕๑๐
๕๕๓
๕๕๒
๕๕๑
๕๕๐
๕๔๑
๕๔๒
๕๔๓
๕๔๔
๕๔๕
๕๔๖
๕๔๗
๕๔๘
๑๑๔
๑๑๕
๑๑๖
๑๑๗
๑๑๘
๑๑๙
๑๒๐
๑๒๑
๑๒๒
๑๑๓
๑๑๒
๑๑๑
๑๑๐
๑๐๙
๑๑๑
๑๑๒
๑๑๓
๑๑๔
๑๑๕
๑๑๖
๑๑๗
๑๑๘
๑๑๙
๑๒๐
๑๒๑
๑๒๒

เลขที่ 26-345496 วันที่ 29 ส.ค. 2556 1095
อำเภอ/เขต.....
หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0802/388 ลว. 7 มกราคม 2547

ที่ดิน
เลขที่ 12745, 12747 เลขที่ดิน 627,528 เนื้อที่สำรวจ 2369, 2390
ตาม อำเภอ บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร
หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 29 เดือน สิงหาคม พุทธศักราช 2556
ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

ระหว่าง นางรื่นา ลิขิตบุญญชาติ เลขประจำตัวประชาชน 3 1004 00100 52 9 (โดยนายวิทวัส ศุขเจริญพรกุล แทน) ผู้ขาย
อายุ 68 ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ นายประสพ-นางวันดี
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน - เลขที่ 425/15 ตรอก/ซอย - ถนน สีลม หมู่ที่ 00
ตำบล/แขวง สีลม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ -

กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ เลขประจำตัวประชาชน - (โดยนายเอกลมล ณระนอง แทน) ผู้ซื้อ
อายุ - ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ -
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน อาคารทิสโต้ทาวเวอร์ ชั้น 12 เลขที่ 48/21,24 ตรอก/ซอย - ถนน สาทรเหนือ หมู่ที่ -
ตำบล/แขวง สีลม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพฯ หมายเลขโทรศัพท์ -

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายขอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้ซื้อเป็นราคาเงิน 427,490,000.00 บาท
(เงินสี่ร้อยยี่สิบเจ็ดล้านสี่แสนเก้าหมื่นบาทถ้วน)

ข้อ ๒. ผู้ซื้อยอมรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นจากผู้ขาย ผู้ซื้อได้ชำระและผู้ขายได้รับเงินค่าที่ดินรายนี้ เรียบร้อยแล้ว

ข้อ ๓. ขาย ที่ดินพร้อม อพาร์ทเม้นต์ 7 ชั้น ใต้ดิน 1 ชั้น เลขที่ 22-24 ขนาด 4598 ตารางเมตร ปลูกมา 20 ปี ปลูกบนสองโฉนด

ข้อ ๔. ได้โฉนดเลขที่ 12746 พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซื้อมา 2 ปีได้โฉนดเลขที่ 12745 พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซื้อมา 2 ปี แล้วไม่ต้องชำระภาษีบำรุงท้องที่

ข้อ ๕. ผู้ขายได้รับชำระเงินค่าที่ดินครบถ้วนแล้วโดยชำระเป็นแคชเชียร์เช็คธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 0300550

ข้อ ๖. 0300542, ลงวันที่ 29 สิงหาคม 2556 จำนวนเงิน 93,673,269 บาท และ 330,098,600 บาท

ข้อ ๗. รวมเงิน 423,771,869 บาท ส่วนที่เหลือจำนวน 1,281,869 บาท เป็นส่วนที่ต้องชำระค่าเฟอร์นิเจอร์

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อถือไว้หนึ่งฉบับ
(ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ตรวจแล้วไม่มีอายัด
(นางรัตนันท์ แสนสุข)

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย).....
(แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว29/08/2556)
(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ).....
(แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว29/08/2556)
(ลงลายมือชื่อพยาน).....
(ลงลายมือชื่อพยาน).....
นางสาว นาโต
(นายวสุทัส ...) เจ้าพนักงานที่ดิน
ประทับตราตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดิน

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

ได้ตรวจสอบเลขที่ดินตั้งเดิม ..... แล้ว

ลงเลขที่ 06-0869306

๑๒ ก.ค. ๒๕๕๕

(นายวิสุทธิ์ วงศ์วุฒิ)

หนังสือสัญญาเช่าที่ดินรวมกลาง โฉนด มีกำหนด ๑๐ ปี

ที่ดิน

โฉนดเลขที่ 12746, 12747 เลขที่ดิน 527,520 หนังสือสัญญาเช่าที่ดินเลขที่ 2560, 2560

ตำบล สาธร อำเภอ บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 12 เดือน กรกฎาคม พุทธศักราช 2555

ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง นางวีณา เชิดบุญญชาติ 3 1004 00100 52 9 (เดือนปีเกิด [illegible]) ผู้ให้เช่า

อายุ 67 ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ นายประสพ-นางวันดี [illegible]

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน - เลขที่ 425/15 ตรอก/ซอย [illegible] หมู่ที่ 00

ตำบล/แขวง สีลม อำเภอ/เขต เขตบางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ -

เลขประจำตัวประชาชน

กับ บริษัท ~~บรรยัก~~ ตรีนิตี้ แอลเซท จำกัด - (โดยน.ส.รัชตวรรณ มันเลาะ แทน) ผู้เช่า

อายุ - ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ -

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน - เลขที่ 425/15 ตรอก/ซอย สิริจุลแสวง ถนน สีลม หมู่ที่ -

ตำบล/แขวง สีลม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ -

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่า เช่าที่ดินแปลง[illegible]

มีกำหนด 8 ปี [illegible]

ข้อ ๒. ผู้เช่าตอบเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 960,000.00 บาท [illegible]

ข้อ ๓. เช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง[illegible] 22-24 มีกำหนดระยะเวลาสี่ปี [illegible] 12ก.ค.55 [illegible] กิจการ

ข้อ ๔. เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ [illegible] 10,000 บาท [illegible] ให้ถือสัญญา

ข้อ ๕. ต่อท้ายเป็นส่วนหนึ่งของ[illegible]

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับ [illegible] สำหรับสำนักงานที่ดิน [illegible] หนึ่งฉบับ

(ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาเช่าและเข้า[illegible] จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์[illegible] เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเจ้าพนักงานที่ดิน

-ตามหนังสือธ.กรุงไทย

ที่ สธ(สว)1523/2555

ลว.12 ก.ค. 2555

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า) ..... (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว12/07/2555)

(ลงลายมือชื่อผู้เช่า) ..... (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว12/07/2555)

(ลงลายมือชื่อพยาน) ..... นางสาวสุวิมล ตันติพลาวนิชย์

(ลงลายมือชื่อพยาน) ..... นางวรรณพุน ศิวะกิญโญกุล

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

(นายวิสุทธิ์ วงศ์วุฒิ) ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร

สาขา จังหวัด

รอบบัญชี พ.ศ. 2559-2562

โฉนดเลขที่ : 12746 อำเภอ : บางรัก

หน้าสำรวจ : 2389 ตำบล : สาธร

เครื่องหมายที่ดิน

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

โซน : บล็อก : ล็อท/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.ช.๒)

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

ตำแหน่งที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๑

ตำบล สีลม (สาทร)

อำเภอ บางรัก

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

เนื้อที่ ๗ ไร่ ๑ งาน ๕๒ ตารางวา

ที่ตั้งห้องชุด

ห้องชุดเลขที่ ๔๒๕

ชั้นที่ ๑

อาคารเลขที่ ๕๒๕

ชื่ออาคารชุด ศรีนิติ คอมเพล็ก

กะเบียนอาคารชุดเลขที่ ๘/๒ ๑

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

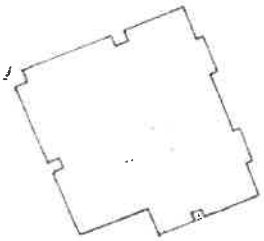
ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ให้แก่ บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๔๒๕ หมู่ที่

ถนน สีลม

ตรอก/ซอย สิริจุลเสวก ตำบล/แขวง สีลม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

แผนผังห้องชุด



มาตราส่วน ๑ : ๕๐๐

เนื้อที่ประมาณ ๒๔๗.๕๑ ตารางเมตร สูง ๓.๐๐ เมตร

อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง จำนวน ๕๒ ส่วน ใน ๑๐๐ ส่วน

ออก ณ วันที่ สิบสาม เดือน กันยายน พุทธศักราช สองพันห้าร้อยสามสิบเจ็ด

(นางศิริพรรณ ศรี)
ผู้เขียน

(นายบรม สุดเฉลียว) ผู้ตรวจ

ห่วงหน้าการ

(นายอารักษ์ บุญยาเสียร)

๒๗ -012763

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
27 ส.ย. 2528	จำนอง เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง ที่ดินแปลงนี้ จำนองยังคงมีอยู่ ตามสัญญา จำนอง ลง 27 ส.ย. 528	(ลงชื่อ) นายจเร กุลทนันท์ (นายอารักษ์ มุลยะนัยธร)
28 ส.ย. 2528	จำนองเพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง ที่ดินแปลงนี้การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ 28 ส.ย. 2528	(ลงชื่อ) นายจเร กุลทนันท์ (นายอารักษ์ มุลยะนัยธร)
- 2 ก.ค. 2528	จำนองเพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง ที่ดินแปลงนี้การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ - 2 ก.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายจเร กุลทนันท์ (นายอารักษ์ มุลยะนัยธร)
ก.ค. 2528	จำนองเพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง ที่ดินแปลงนี้การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ - 9 ก.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายจเร กุลทนันท์ (นายอารักษ์ มุลยะนัยธร)
26 เม.ย. 2531	ขึ้นเงินจาก จำนองเป็น ประกันครั้ง ที่ ๑๒	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	นางพวงเพชร เจริญวิริยะกา (นายอารักษ์ มุลยะนัยธร)
	ห้องชุดนี้รับภาระหนี้จำนองตามสัญญาจำนอง ลง 27 ส.ย. 2528 และบันทึกข้อตกลงขึ้นเงินจำนอง ลง 26 ส.ย. 2531 เป็นเงิน [illegible]			มีใบต่อแผ่นที่ 1 (นางพวงเพชร ทัดภู่)

4.25 3/5

แผ่นที่ ๑

หน้า ก.

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

กรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่ ๔๒๕ ชื่ออาคารชุด ศรีทิพย์ คอมเพลกซ์ อำเภอ พญาไท จังหวัด กรุงเทพมหานคร

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประทับ
วันที่ ๑๓ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๔	จำนอง เป็นประกัน สำคัญมั่นคงของหนี้ร้อยสิบล้าน ห้าแสน	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพลกซ์ จำกัด โดยเนื้อที่ของห้องชุดเป็นของ บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพลกซ์ จำกัด แล้ว ตามมาตรา ๑๓ มี.ค. ๓๔	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง คอนโดมิเนียม จำกัด	(นางประนอม แต่งน้อย
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลอดจำนอง จำนองสิ่งปลูกสร้าง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ห้องชุดนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่ ๒๗ มี.ย. ๒๕๓๘ โดยบันทึกข้อตกลงปลอดจำนองลงวันที่ ๒๔ ม.ค. ๒๕๓๕	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพลกซ์ จำกัด	(นางวิภาพร ลงลายมือชื่อ
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลอดจำนอง เพิ่มหลักทรัพย์ จำนองสิ่งปลูกสร้าง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ห้องชุดนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่ ๒๗ มี.ย. ๒๕๓๘ โดยบันทึกข้อตกลงปลอดจำนองลงวันที่ ๒๔ ม.ค. ๒๕๓๕	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพลกซ์ จำกัด	(นางวิภาพร ลงลายมือชื่อ
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลอดจำนอง เพิ่มหลักทรัพย์ จำนองสิ่งปลูกสร้าง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ห้องชุดนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่ ๒ ก.ค. ๒๕๓๘ โดยบันทึกข้อตกลงปลอดจำนองลงวันที่ ๒๔ ม.ค. ๒๕๓๕	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพลกซ์ จำกัด	(นางวิภาพร ลงลายมือชื่อ

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

แผ่นที่ .....
หน้า ข.

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

รรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่ ๔๒๕ ชื่ออาคารชุด ศรีนิติ คอมเพล็กซ์ อำเภอ บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลอดจำนอง เพิ่มหลักทรัพย์ รวมสี่ห้องชุด	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด ห้องชุดพ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่ ๕ ก.ค. ๒๕๒๘ โดยบันทึกข้อตกลงปลอดจำนองลงวันที่ ๒๔ ม.ค. ๒๕๓๕	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด	(นางวิภาพร คงสุริยะคัญโญ)
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลอดจำนอง สำหรับสอง รวมสี่ห้องชุด	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด ห้องชุดพ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่ ๑๓ มี.ค. ๒๕๓๔ โดยบันทึกข้อตกลงปลอดจำนองลงวันที่ ๒๔ ม.ค. ๒๕๓๕	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด	(นางวิภาพร คงสุริยะคัญโญ)
วันที่ ๒๙ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๓๖	จำนองเป็นประกันรวมห้าห้องชุด	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด	ธนาคาร ศรีนคร จำกัด ผู้รับจำนอง	
วันที่ ๒๘ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๔๗	โอนสิทธิการรับจำนอง รวมห้าห้องชุด	ธนาคารศรีนคร จำกัด (มหาชน)	บริษัท บริหารสินทรัพย์ เพชรบุรี จำกัด ธนาคารศรีนคร จำกัด บัดนี้ ปรากฏเป็นบริษัทมหาชนแล้ว จึงใช้ชื่อใหม่ว่า ธนาคารศรีนคร จำกัด(มหาชน)	
วันที่ ๒๘ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๔๗	โอนสิทธิการรับจำนอง รวมห้าห้องชุด	บริษัท บริหารสินทรัพย์ เพชรบุรี จำกัด	บรรษัท บริหารสินทรัพย์ไทย ผู้รับโอน การโอนสิทธิการรับจำนองรายนี้เป็นการดำเนินการตามนัยมาตรา 30 มาตรา 40 และมาตรา 40 แห่งพระราชกำหนด บรรษัทบริหารสินทรัพย์ ฯ พ.ศ. 2544	

มีใบต่อแผ่นที่ ๒

แผ่นที่ ๒

หน้า ก.

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

กรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่ ๔๒๕ ชื่ออาคารชุด ตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ อำเภอ บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ กรุงเทพมหานคร ประทับตรา
วันที่ ๓ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๔	ปลอดจำนอง	บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด	(นายพล สร้อยทอง)
		ห้องชุดนี้พ้นจากการจำนอง ตามสัญญาจำนอง ลงวันที่ ๔/๕/๓๖ ตามบันทึกข้อตกลงเรื่อง ปลอดการจำนองฉบับ ลง ๓/มิ.ย./๕๔		
วันที่ ๓ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๔	ขาย	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด	บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด	(นายพล สร้อยทอง)
วันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2556	เช่ามีกำหนด สามสิบปี	บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ ผู้เช่า	(นายวีสุทธิ์ วงศ์วุฒิ)

925/1-1/3

(จ.ช.๒)

ตำแหน่งที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๐ (สาทร)

ตำบล บางรัก

อำเภอ

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

เนื้อที่ ๗ ไร่ ๑ งาน ๕๒ ตารางวา

ที่ตั้งห้องชุด

ห้องชุดเลขที่ ๔๒๕/๑

ชั้นที่ ๑

อาคารเลขที่ ๔๒๕

ชื่ออาคารชุด ศรีนิติ คอมเพล็กซ์

ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ ๘/๒๕๓๑

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ให้แก่ บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๔๒๕ หมู่ที่

ถนน สีลม

ตรอก/ซอย สิริจุลสวก ตำบล/แขวง สีลม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

แผนผังห้องชุด

มาตราส่วน ๑ : ๕๐๐

เนื้อที่ประมาณ ๕๙.๘๒ ตารางเมตร สูง ๓.๐๐ เมตร

อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง จำนวน ๑๖ ส่วน ใน ๑๐๐ ส่วน

ออก ณ วันที่ สิบสาม เดือน กันยายน พุทธศักราช สองพันห้าร้อยสามสิบเอ็ด

(นางศรีพรรณ ศรีสุเจียน)

(นายบรม สุดเฉลียว) ผู้ตรวจ

หัวหน้าการ

(นายอารักษ์ บุญยะเสนอ)

๒๗ -012764

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

425/1-2/3

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้า ลงลายมือชื่อ
27 ส.ย. 2528	จำนอง เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง ที่ดินแปลงนี้การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญา จำนอง ลงวันที่ 27 ส.ย. 2528	(ลงชื่อ) นายจเร กุลท (นายอารักษ์ บุญอัษเฐี
28 ส.ย. 2528	จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง ที่ดินแปลงนี้การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ 28 ส.ย. 2528	(ลงชื่อ) นายจเร กุลท (นายอารักษ์ บุญอัษเฐี)
- 2 ก.ค. 2528	จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง ที่ดินแปลงนี้การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ - 2 ก.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายจเร กุลท (นายอารักษ์ บุญอัษเฐี
- 9 ก.ค. 2528	จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง ที่ดินแปลงนี้การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ - 9 ก.ค. 2528	(ลงชื่อ) (นายอารักษ์ บุญอัษเฐี
26 เม.ย. 2531	ขึ้นเงินจากจำนองเป็นประกันครั้งที่	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	(นางพวงเพชร เจริ (นายอารักษ์ บุญอัษเฐี)
	ห้องชุดนี้รับภาระหนี้จำนองตามสัญญาจำนอง และบันทึกขัดถอนขึ้นเงินจำนอง ลงวันที่ 26 เม.ย. 2531 เป็นเงิน จัดแจ้งทางไปรษณีย์ตามแบบอย่างที่ต่อ		27 ส.ย. 2528	มีใบต่อม (นางพว

425/1-3/3

แผ่นที่ ๑

หน้า ก,

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

กรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่ ๔๒๕/๑ ชื่ออาคารชุด ตรีนี้ ดอมเพล็กซ์ อำเภอ บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประทับ
วันที่ ๑๓ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลอดจำนอง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด	บริษัท ตรีทิพย์ ดอมเพล็กซ์ จำกัด ห้องชุดนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนองกับลงวันที่ ๒๗ มิ.ย. ๒๘ โดยบันทึกข้อตกลงปลอดจำนองลงวันที่ ๑๓ ม.ค. ๓๕ บริษัท ตรีทิพย์ ดอมเพล็กซ์ ดอมโอมิเนียม จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อจากเดิมมาเป็นบริษัท ตรีทิพย์ ดอมเพล็กซ์ จำกัด ตามบันทึกถ้อยคำ ล.ว. ๑๓ ม.ค. ๓๕	(นางวิภาพร คงสุริยะกิจ)
วันที่ ๑๓ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลอดจำนอง ห้องชุดเพิ่มหลักทรัพย์	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด	บริษัท ตรีทิพย์ ดอมเพล็กซ์ จำกัด ห้องชุดนี้พ้นจากการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์เป็นประกันตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๒๘ มิ.ย. ๒๘ โดยบันทึกข้อตกลงปลอดจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ล.ว. ๑๓ ม.ค. ๓๕	(นางวิภาพร คงสุริยะกิจ)
วันที่ ๑๓ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลอดจำนองห้องชุดเพิ่มหลักทรัพย์	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด	บริษัท ตรีทิพย์ ดอมเพล็กซ์ จำกัด ห้องชุดนี้พ้นจากการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์เป็นประกันตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๒ ก.ค. ๒๘ โดยบันทึกข้อตกลงปลอดจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ล.ว. ๑๓ ม.ค. ๓๕	(นางวิภาพร คงสุริยะกิจ)
วันที่ ๑๓ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลอดจำนอง ห้องชุดเพิ่มหลักทรัพย์	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด	บริษัท ตรีทิพย์ ดอมเพล็กซ์ จำกัด ห้องชุดนี้พ้นจากการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์เป็นประกันตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๒ ก.ค. ๒๘ โดยบันทึกข้อตกลงปลอดจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ล.ว. ๑๓ ม.ค. ๓๕	(นางวิภาพร คงสุริยะกิจ)
วันที่ ๒๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	จำนองเป็นประกันหนี้ ค้ำประกันสี่ห้องชุด	บริษัท ตรีทิพย์ ดอมเพล็กซ์ จำกัด	ธนาคารกรุงไทย จำกัด ผู้รับจำนอง	(นายดุสิต วรรณสุข)

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

495/1 414

แผ่นที่.....

หน้า ข.

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

กรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่..... ชื่ออาคารชุด..... อำเภอ..... จังหวัด.....

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
วันที่ ๒๙ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๖	ไถ่ถอนจากจำนอง รวมสี่ห้องชุด	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน ธนาคารทหารไทย จำกัด ได้เปลี่ยนสภาพเป็นบริษัทจำกัด มหาชนแล้วจึงใช้ชื่อใหม่ว่า "ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)" วีรุ	วีสุ (นายวิสุทธิ์ วงศ์วุฑฒิ)
วันที่ ๒๙ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๖	เช่ารวมสี่ห้องชุดมีกำหนดเวลา สามสิบปี	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าศรีนิติ์ ผู้เช่า	วีสุ (นายวิสุทธิ์ วงศ์วุฑฒิ)

425/8-1/4

(อ.ช.๒)

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

ตำแหน่งที่ดิน ๕๓๑

โฉนดที่ดินเลขที่ สีลม (สาทร)

ตำบล บางรัก

อำเภอ

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

เนื้อที่ ๗ ไร่ ๑ งาน ๕๒ ตารางวา

ที่ตั้งห้องชุด

ห้องชุดเลขที่ ๔๒๕/๖

ชั้นที่ ๑

อาคารเลขที่ ๔๒๕

ชื่ออาคารชุด ตรีนีตี้ คอมเพล็กซ์

ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ ๔/๒๕๓๐

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

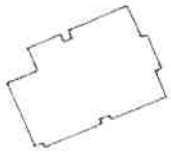
ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ให้แก่บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๔๒๕ หมู่ที่

ถนน สีลม

ตรอก/ซอย สิริจุลเสวก ตำบล/แขวง สีลม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

แผนผังห้องชุด



มาตราส่วน ๑ : ๕๐๐

เนื้อที่ประมาณ ๑๐๘.๙๘ ตารางเมตร สูง ๓.๓๐ เมตร

อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง จำนวน ๔๓ ส่วน ใน ๑๐๐ ส่วน

ออก ณ วันที่ สิบสาม เดือน กันยายน พุทธศักราช สองพันห้าร้อยสามสิบเอ็ด

(นายพร้อม พรรณเจริญ)
พนักงานเจ้าหน้าที่

(นางศิริพรรณ ผู้เขียน)

(นายบรม สุดเฉลียว) ผู้ตรวจ

ห้วหน้าการ

(นายอารักษ์ บุญชนะสูตร)

๒๗ -012765

025/2 - 2/4

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประทับต
27 ส.ย. 2528	จำนอง เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง ที่ดินแปลงนี้การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญา จำนอง ลงวันที่ 27 ส.ย. 2528	(ลงชื่อ) นายจเร กุลทนันท์ (นายอารักษ์ บุญยัษเฐียร)
28 ส.ย. 2528	จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง ที่ดินแปลงนี้การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ 28 ส.ย. 2528	(ลงชื่อ) นายจเร กุลทนันท์ (นายอารักษ์ บุญยัษเฐียร)
2 ก.ค. 2528	จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง ที่ดินแปลงนี้การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ 2 ก.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายจเร กุลทนันท์ (นายอารักษ์ บุญยัษเฐียร)
9 ก.ค. 2528	จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง ที่ดินแปลงนี้การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ 9 ก.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายจเร กุลทนันท์ (นายอารักษ์ บุญยัษเฐียร)
26 เม.ย. 2531	ขึ้นเงินจากจำนองเป็นประกันครั้งที่ [illegible]	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	(นางพวงเพชร เจริญวิริยะ) (นายอารักษ์ บุญยัษเฐียร)
	ห้องชุดนี้รับภาระหนี้จำนองตามสัญญาจำนอง ลงวันที่ 27 ส.ย. 2528 และบันทึกข้อตกลงขึ้นเงินจำนอง ลงวันที่ 26 เม.ย. 2531 เป็นเงิน หนึ่งล้านสามแสนสองหมื่นสี่พันสี่ร้อยบาทถ้วน			มีใบต่อ.....
			(นายอารักษ์ บุญยัษเฐียร)	

มีใบต่อแผ่นที่ 9

(นางพวงเพชร ทัตภู่)

425/ข-3/1 แผ่นที่ ๑

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

หน้า ก.

กรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่ ๑๒/๒ ชื่ออาคารชุด ศิริชัย คอมเพล็กซ์ อำเภอ บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
วันที่ ๑๗ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๙	ปลดจำนอง	สหธารกรุงเทพ จำกัด ห้องชุดนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่ ๒๗ ธ.ค. ๒๕๓๖ โดยบันทึกข้อตกลงปลอดจำนองลงวันที่ ๑๗ ม.ค. ๒๕๓๙ นิติกรรมที่ดิน คอมเพล็กซ์ คอมโดมิเนียม จำกัด ไม่เป็นต้องไม่ "นิติกรรมที่ดินคอมเพล็กซ์ จำกัด" แต่ ตามที่ปรากฏต่อไปวันที่ ๑๗ ม.ค. ๒๕๓๙	นิติกรรมที่ดิน คอมเพล็กซ์ จำกัด (ยกเว้นมีกิจการต่างตอบแทน ตามหนังสือที่ ๒๑๑ ม.ย. ๒๕๓๑)	(นางวิภาพร คงสวัสดิ์ญ)
วันที่ ๑๗ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๙	ปลดจำนอง เพิ่มหลักทรัพย์	สหธารกรุงเทพ จำกัด ห้องชุดนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่ ๒๗ ธ.ค. ๒๕๓๖ โดยบันทึกข้อตกลงปลอดจำนองลงวันที่ ๑๗ ม.ค. ๒๕๓๙ เพิ่มหลักทรัพย์	นิติกรรมที่ดิน คอมเพล็กซ์ จำกัด	(นางวิภาพร คงสวัสดิ์ญ)
วันที่ ๑๗ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๙	ปลดจำนอง เพิ่มหลักทรัพย์	สหธารกรุงเทพ จำกัด ห้องชุดนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่ ๒ ก.ค. ๒๕๓๒ โดยบันทึกข้อตกลงปลอดจำนองลงวันที่ ๑๗ ม.ค. ๒๕๓๙ เพิ่มหลักทรัพย์	นิติกรรมที่ดิน คอมเพล็กซ์ จำกัด	(นางวิภาพร คงสวัสดิ์ญ)
วันที่ ๑๗ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๙	ปลดจำนอง เพิ่มหลักทรัพย์	สหธารกรุงเทพ จำกัด ห้องชุดนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่ ๗ ก.ค. ๒๕๓๒ โดยบันทึกข้อตกลงปลอดจำนองลงวันที่ ๑๗ ม.ค. ๒๕๓๙ เพิ่มหลักทรัพย์	นิติกรรมที่ดิน คอมเพล็กซ์ จำกัด	(นางวิภาพร คงสวัสดิ์ญ)

สำเนาถูกต้อง ห้ามนำออก

725/2/4

แผ่นที่.....

หน้า ข.

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

เมิสิทธิ์ห้องชุดเลขที่..... ชื่ออาคารชุด..... อำเภอ..... จังหวัด.....

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
วันที่ ๒๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๖	จำนองเป็นประกันรวมสี่ห้องชุด	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด	ธนาคารทหารไทย จำกัด ผู้รับจำนอง	(นายดุสิต วรรณสุข)
วันที่ ๒๙ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๖	ไถ่ถอนจากจำนองรวมสี่ห้องชุด	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารทหารไทย จำกัด ได้แปรสภาพเป็นบริษัทจำกัดมหาชน แล้วจึงใช้ชื่อใหม่ว่า "ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)"	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน	(นายวิสุทธิ์ วงศ์วุฑฒิ)
วันที่ ๒๙ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๖	เช่ารวมสี่ห้องชุดมีกำหนดสามสิบปี	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าศรีนิติ ผู้เช่า	(นายวิสุทธิ์ วงศ์วุฑฒิ)

425/3 1/4

(อ.ช.๒)

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

ตำแหน่งที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๐

ตำบล สีลม (สาทร)

อำเภอ บางรัก

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

เนื้อที่ ๗ ไร่ ๑ งาน ๕๒ ตารางวา

ที่ตั้งห้องชุด

ห้องชุดเลขที่ ๔๒๕/๑

ชั้นที่ ๑

อาคารเลขที่ ๔๒๕

ชื่ออาคารชุด ตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์

ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ ๗/๒๕๓๑

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

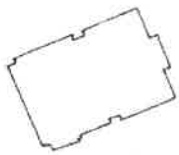
ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ให้แก่ บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๔๒๕ หมู่ที่

ถนน สีลม

ตรอก/ซอย สิริจุลเสวก ตำบล/แขวง สีลม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

แผนผังห้องชุด



มาตราส่วน ๑ : ๕๐๐

เนื้อที่ประมาณ ๑๐๖.๔๘ ตารางเมตร สูง ๓.๕๐ เมตร

อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง จำนวน ๖๖ ส่วน ใน ๑๐๐ ส่วน

ออก ณ วันที่ สิบสาม เดือน [illegible] พุทธศักราช สองพันห้าร้อยสามสิบเอ็ด

(นายอารักษ์ บุญยนเชียร)
ผู้ตรวจ
หัวหน้าการ

(นางศิริพรรณ ศร)
ผู้เขียน

(นายอารักษ์ บุญยนเชียร)
ผู้ตรวจ
หัวหน้าการ

๒๗ -012766

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประทับต
27 ส.ย. 2528	จำนอง เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง ที่ดินแปลงนี้การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญา จำนอง ล.ว. 27 ส.ย. 2528	(ลงชื่อ) นายจเร กุลทนันท์ (นายอารักษ์ บุณยั[illegible])
28 ส.ย. 2528	จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง ที่ดินแปลงนี้การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ 28 ส.ย. 2528	(ลงชื่อ) นายจเร กุลทนันท์ (นายอารักษ์ บุณยั[illegible])
- 2 ก.ค. 2528	จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง ที่ดินแปลงนี้การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ - 2 ก.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายจเร กุลทนันท์ (นายอารักษ์ บุณยั[illegible])
- 9 ก.ค. 2528	จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง ที่ดินแปลงนี้การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ - 9 ก.ค. 2528	(ลงชื่อ) [illegible] (นายอารักษ์ บุณยั[illegible])
26 เม.ย. 2531	ขึ้นเงินจากจำนองเป็นประกันครั้งที่ 24	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	(นางพวงเพชร เจริญวิริยะ) (นายอารักษ์ บุณยั[illegible])
	ห้องชุดนี้รับภาระหนี้จำนองตามสัญญาจำนอง และบันทึกข้อกลงขึ้นเงินจำนอง ล.ว. 27 ส.ย. 2528 26 เม.ย. 2531 เป็นเงิน [illegible]			

มีใบต่อแผ่นที่ ๑

(นางพวงเพชร ทัดภู่)

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

425/3-3/1 แผ่นที่ ๑

หน้า ก.

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

กรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่ ๔๒๕/๓ ชื่ออาคารชุด ตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ อำเภอ บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประทับ
วันที่ ๑๓ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๔	จำนอง เป็นประกัน สำนักงานรวมหนึ่งร้อยเริ่มแปดห้องชุด	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด แล้ว ตามบันทึกถ้อยคำ ลว. ๑๓ มี.ค. ๓๔	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	(นางประนอม แต่งน้อย)
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลอดจำนอง รวมสี่ห้องชุด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ห้องชุดนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญา จำนองฉบับลงวันที่ ๒๗ มี.ย. ๒๕๒๘ โดยบันทึกข้อตกลงปลอดจำนองลง วันที่ ๒๔ ม.ค. ๒๕๓๕	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด	(นางวิภาพร คงสุวิยะ ญาติ)
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลอดจำนอง เพิ่มหลักทรัพย์ รวมสี่ห้องชุด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ห้องชุดนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญา จำนองฉบับลงวันที่ ๒๘ มี.ย. ๒๕๒๘ โดยบันทึกข้อตกลงปลอดจำนองลง วันที่ ๒๔ ม.ค. ๒๕๓๕	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด	(นางวิภาพร คงสุวิยะ ญาติ)
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลอดจำนอง เพิ่มหลักทรัพย์ รวมสี่ห้องชุด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ห้องชุดนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญา จำนองฉบับลงวันที่ ๒ ก.ค. ๒๕๒๘ โดยบันทึกข้อตกลงปลอดจำนองลง วันที่ ๒๔ ม.ค. ๒๕๓๕	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด	(นางวิภาพร คงสุวิยะ)

แผ่นที่ ๑

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

หน้า ข.

กรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่ ๔๒๕/๓ ชื่ออาคารชุด ซีวิโอ คอมเพลกซ์ อำเภอ ยานนาวา จังหวัด กรุงเทพมหานคร

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลอดจำนอง เพิ่มนลิการวิศ รวมสี่ห้องชุด	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด ห้องชุดนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญา จำนองฉบับลงวันที่ ๙ ก.ค. ๒๕๓๙ โดยบันทึกข้อตกลงปลอดจำนองฉบ วันที่ ๒๕ ม.ค. ๒๕๓๕	บริษัท ซีวิโอ คอมเพลกซ์ จำกัด	(นางวิภาพร ตงสุวิยะกุญชัย)
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลอดจำนอง เพิ่มนลิการวิศ รวมสี่ห้องชุด	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด ห้องชุดนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญา จำนองฉบับลงวันที่ ๑๓ มี.ค. ๒๕๓๔ โดยบันทึกข้อตกลงปลอดจำนองฉ วันที่ ๒๔ ม.ค. ๒๕๓๕	บริษัท ซีวิโอ คอมเพลกซ์ จำกัด	(นางวิภาพร ตงสุวิยะกุญชัย)
วันที่ ๒๒ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๓๖	จำนองเป็นประ อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	บริษัท ซีวิโอ คอมเพลกซ์ จำกัด	ธนาคารกรุงไทย จำกัด ผู้รับจำนอง	(นายดุสิต วรรณสุข)
วันที่ ๒๘ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๖	เปลี่ยนชื่อจำนอง รวมสี่ห้องชุด	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัท ซีวิโอ คอมเพลกซ์ จำกัด ผู้ถูกจำนอง ธนาคารกรุงไทย จำกัด ได้แปรสภาพเป็นบริษัทจำกัดมหาชน แล้วจึงใช้ชื่อใหม่ว่า "ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)"	(นายวิสุทธิ์ วงศ์วุฒิ)
วันที่ ๒๘ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๖	เช่ารวมสี่ห้องชุด ชุดมีกำหนดสาม สิบปี	บริษัท ซีวิโอ คอมเพลกซ์ จำกัด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าศรีนี้ ผู้เช่า	(นายวิสุทธิ์ วงศ์วุฒิ)

425/4

(อ.ช.๒)

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

ตำแหน่งที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๐ (สาทร)

ตำบล บางรัก

อำเภอ

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

เนื้อที่ ๗ ไร่ ๑ งาน ๕๒ ตารางวา

ที่ตั้งห้องชุด

ห้องชุดเลขที่ ๔๒๕/๔

ชั้นที่ ๑

อาคารเลขที่ ๔๒๕

ชื่ออาคารชุด ตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์

ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ ๗/๒๕๓๑

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

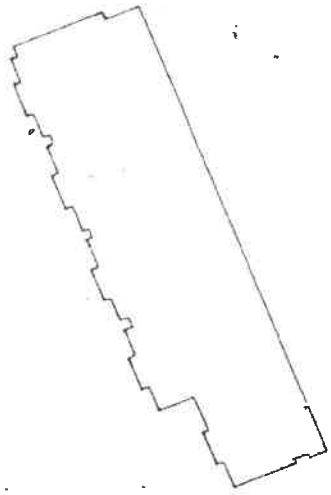
ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ให้แก่ บัด ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๔๒๕ หมู่ที่

ถนน สีลม

ตรอก/ซอย สิริจุลเสวก ตำบล/แขวง สีลม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

แผนผังห้องชุด



มาตราส่วน ๑ : ๕๐๐

เนื้อที่ประมาณ ๕๕๘.๐๗ ตารางเมตร สูง ๓.๐๐ เมตร

อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง จำนวน ๔๗ ส่วน ใน ๑๐๐ ส่วน

ออก ณ วันที่ สิบสามเดือน กันยายน พุทธศักราช สองพันห้าร้อยสามสิบเอ็ด

(นายอารักษ์ บุณยะเฐียร)

๒๗ -012767

(นางศิรพรรณ คุณเขียน

(นายบรรยา สุภาพลีนา ผู้ตรวจ

หัวหน้าการ

(นายอารักษ์ บุณยะเฐียร)

2/6

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้า ลงลายมือชื่อ ประ
27 ส.ย. 2528	จำนอง เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง ที่ดินแปลงนี้การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญา จำนอง ลงวันที่ 27 ส.ย. 2528	(ลงชื่อ) นายจเร กุลทนัน (นายอารักษ์ บุ...
28 ส.ย. 2528	จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง ที่ดินแปลงนี้การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ 28 ส.ย. 2528	(ลงชื่อ) นายจเร กุลทนัน (นายอารักษ์ บุญ...)
2 ก.ค. 2528	จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง ที่ดินแปลงนี้การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ 2 ก.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายจเร กุลทนัน (นายอารักษ์ บุญ...)
9 ก.ค. 2528	จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง ที่ดินแปลงนี้การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ 9 ก.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายจเร กุลทนัน (นายอารักษ์ บุญ...)
26 เม.ย. 2531	ขึ้นเงินจากจำนองเป็นประกันครั้งที่ ...	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	นางพวงเพชร เจริญวิริย... (นายอารักษ์ บุญ...)

ห้องชุดนี้รับการหน้าจำนองตามสัญญาจำนอง ลว. 27 ส.ย. 2528
และบันทึกข้อตกลงขึ้นเงินจำนอง ลว. 26 เม.ย. 2531
เป็นเงิน ห้าล้านห้าแสนหกหมื่นหกพันแปดร้อยตกลัง

(นายอารักษ์ บุญ...)

มีใบต่อแผ่นที่ ๑

(นางพวงเพชร ...)

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

กรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่ ๔๒๒/๔ ชื่ออาคารชุด ศรีนิวซี คอมพลีคส์ อำเภอ มีนบุรี จังหวัด กรุงเทพ

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานลงลายมือชื่อ
วันที่ ๑๓ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๔	จำนองเป็นประกันหนี้ตามสัญญา	บริษัท ศรีทิพย์ คอมพลีคส์ จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	นางประเมอม
	หนังสือยินยอม	บริษัท ศรีทิพย์ คอมพลีคส์ จำกัด	คอนโดมิเนียม จำกัด	
	ห้องชุด	โอนกรรมสิทธิ์เป็น	บริษัท ศรีทิพย์ คอมพลีคส์ จำกัด	
		ตามบันทึกถอยหลัง ลว. ๑๓ มี.ค. ๓๔		
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลอดจำนอง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด	บริษัท ศรีทิพย์ คอมพลีคส์ จำกัด	(นางวิภาพร ตงสวัสดิ์)
	งดสิทธิ์ห้องชุด	ห้องชุดนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่ ๒๓ มี.ค. ๒๕๓๔ โดยบันทึกข้อตกลงปลอดจำนองลงวันที่ ๒๔ ม.ค. ๒๕๓๕		
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลอดจำนอง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด	บริษัท ศรีทิพย์ คอมพลีคส์ จำกัด	(นางวิภาพร ตงสวัสดิ์)
	เพิ่มหลักทรัพย์	ห้องชุดนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่ ๒๓ มี.ค. ๒๕๓๔ โดยบันทึกข้อตกลงปลอดจำนองลงวันที่ ๒๔ ม.ค. ๒๕๓๕		
	งดสิทธิ์ห้องชุด			
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลอดจำนอง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด	บริษัท ศรีทิพย์ คอมพลีคส์ จำกัด	(นางวิภาพร ตงสวัสดิ์)
	เพิ่มหลักทรัพย์	ห้องชุดนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่ ๒ ก.ค. ๒๕๓๔ โดยบันทึกข้อตกลงปลอดจำนองลงวันที่ ๒๔ ม.ค. ๒๕๓๕		
	งดสิทธิ์ห้องชุด			

ฉบับสำนักงานที่ดิน หมดหมดอายุ

แผ่นที่ ๑

หน้า ข.

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

กรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่ ๔๒๕/๔ ชื่ออาคารชุด ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ อำเภอ บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลอดจำนอง เพิ่มหลักศรีทิพย์ รวมสี่ห้องชุด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ห้องชุดนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่ ๕ ก.ค. ๒๕๒๘ โดยบันทึกข้อตกลงปลอดจำนองลงวันที่ ๒๔ ม.ค. ๒๕๓๕	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด	(นางวิภาพร คงสุริยะกัญโญ)
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลอดจำนอง ลำดับสอง รวมสี่ห้องชุด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ห้องชุดนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่ ๑๓ มี.ค. ๒๕๓๔ โดยบันทึกข้อตกลงปลอดจำนองลงวันที่ ๒๔ ม.ค. ๒๕๓๕	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด	(นางวิภาพร คงสุริยะกัญโญ)
วันที่ ๒๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๖	จำนองเป็นประกันรวมสี่ห้องชุด	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด	ธนาคารทหารไทย จำกัด ผู้รับจำนอง	(นายดุสิต วรรณสุข)
วันที่ ๒๙ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๖	ไถ่ถอนจากจำนอง รวมสี่ห้องชุด	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารทหารไทย จำกัด ได้แปรสภาพเป็นบริษัทจำกัดมหาชน แล้วจึงใช้ชื่อใหม่ว่า "ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)"	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน	(นายวิสุทธิ์ วงศ์วุฒิ)
วันที่ ๒๙ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๖	เช่ารวมสี่ห้องชุดมีกำหนดสามสิบปี	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าศรีนี้	(นายวิสุทธิ์ วงศ์วุฒิ)

"ได้รับเงินอากรแสตมป์ และได้ชำระภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วตามใบเสร็จรับเงิน
เลขที่ ... วันที่ ..."

เขตบางรัก

วันที่ ... ถึงวันที่ ... 7 มกราคม ...

(นายพล สร้างสุขทอง)

หนังสือสัญญาซื้อขายห้องชุด

ที่ดินแห่งที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่ 530

ตำบล สาธร

อำเภอ บางรัก

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ตั้งห้องชุด

ห้องชุดเลขที่ 425 ชั้นที่ 1 อาคารเลขที่ 426

ชื่ออาคารชุด ตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์

ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 8/2531

เนื้อที่ประมาณ 247.51 ตารางเมตร

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 3 เดือน มิถุนายน พุทธศักราช 2554

ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง บริษัทตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์จำกัด - (โดยนายอัษฎวัส สงวนศักดิ์ แทน) ผู้ขาย

อายุ - ปี สัญชาติ ไทย ชื่อ/มารดาชื่อ -

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน - เลขที่ 425/15 ตรอก/ซอย สีวิชุลเสวก ถนน - หมู่ที่ -

ตำบล/แขวง สีลม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ -

ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร เลขประจำตัวประชาชน

กับ บริษัทตรีนิตี้ แอสเซทจำกัด - (โดยนายอัษฎวัส สงวนศักดิ์ แทน) ผู้ซื้อ

อายุ - ปี สัญชาติ ไทย ชื่อ/มารดาชื่อ -

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน - เลขที่ 425/15 ตรอก/ซอย สีวิชุลเสวก ถนน - หมู่ที่ -

ตำบล/แขวง สีลม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ -

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขาย ตกลง ขาย ห้องชุด ตามที่กล่าวข้างบนนี้แก่ บริษัทตรีนิตี้ แอสเซทจำกัด

เป็นเงิน [illegible] บาท (เงินสี่ล้าน[illegible]) ห้องชุด ตามที่กล่าวในข้อ ๑. จาก บริษัทตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์จำกัด

ข้อ ๒. ผู้ขายจะรับผิดความเสียหายใดๆที่เกิดขึ้นเนื่องแต่ความชำรุดบกพร่องของห้องชุดในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันเอกสารสิทธิ์ห้องชุด และจะแก้ไขความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อได้แจ้งเป็นหนังสือให้ทราบถึงความชำรุดบกพร่องนั้น เว้นแต่ในกรณีที่ความชำรุดบกพร่องนั้นเป็นเรื่องที่จำเป็นต้องดำเนินการแก้ไขโดยรีบด่วน ผู้ขายจะดำเนินการแก้ไขในทันทีที่ได้รับแจ้ง แต่ถ้าผู้ขายไม่แก้ไขความชำรุดบกพร่องนั้นผู้ซื้อมีสิทธิดำเนินการแก้ไขเองหรือจะให้บุคคลภายนอกแก้ไขให้ก็ได้ โดยผู้ขายต้องยอมชดใช้ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแก้ไขซ่อมแซมชำรุดบกพร่องดังกล่าว

ข้อ ๔. ในส่วนที่ชำระค่าโอนตามมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ และมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตราวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงแล้ว

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ สำหรับผู้ซื้อหนึ่งฉบับ

(ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน)

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญานี้ตลอดแล้ว จึงลงลายมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

(แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว02/06/2554) (ลงลายมือชื่อผู้ขาย) .....

(แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว02/06/2554) (ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ) .....

(ลงลายมือชื่อพยาน) ..... (นายพล สร้างสุขทอง)

(ลงลายมือชื่อพยาน) ..... นายสินเดช เขนจิต

(ลงชื่อ) ..... (นายชัด สร้อยทอง)

นายทะเบียนสำนักงาน

ประทับตราประจำตำแหน่ง (ถ้ามีตำแหน่ง)

อ.ช.๑๖

2107

หนังสือสัญญาเช่าห้องชุด มีกำหนดสามปี

แทนที่ดิน

ตำบลที่ดินเลขที่ 550

ที่ตั้งห้องชุด

ห้องชุดเลขที่ 425 ชั้นที่ 1 อาคารเลขที่ 425

ตำบล สาธร

อำเภอ บางรัก

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ชื่ออาคารชุด ตรีนิตี้ ทอมเวสต์

ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 8/2531

เนื้อที่ประมาณ 247.51 ตารางเมตร

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 29 เดือน สิงหาคม พุทธศักราช 2556

ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง บริษัทตรีนิตี้ แอสเซทจำกัด - (โดยนายวิทวัส สุขเอริญพรกุล แทน) ผู้ให้เช่า

อายุ - ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ -

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน - เลขที่ 425/15 ตรอก/ซอย สิริอุลเสวก ถนน สีลม หมู่ที่ -

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

หมายเลขโทรศัพท์ -

เลขประจำตัวประชาชน

กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการ - ผู้เช่า

เช่าตรีนิตี้(โดย บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม พินันซ่า จำกัด โดย นายเอกกมล ณ ระนอง แทน)

อายุ - ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ -

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน อาคารทิสโก้ทาวเวอร์ ชั้น 12 เลขที่ 48/21,48/24 ตรอก/ซอย - ถนน สาทรเหนือ หมู่ที่ -

ตำบล/แขวง [illegible] อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ -

หมายเลขโทรศัพท์ -

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ผู้ให้เช่า [illegible] ตกลง ให้เช่า ห้องชุดตามที่กล่าวข้างต้นนี้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้

เป็นเงิน [illegible] บาท - (เงินหกสิบสามล้านสี่แสนเจ็ดหมื่นเจ็ดร้อยสี่บาทถ้วน)

ข้อ ๒ ผู้เช่า [illegible] ตกลง เช่า ห้องชุด [illegible] ในข้อ ๑ จาก บริษัทตรีนิตี้ แอสเซทจำกัด

ข้อ ๓ การเช่ามีกำหนดสามปี นับแต่วันจดทะเบียน

ข้อ ๔ ผู้เช่าตกลงทำระลาเช่าในวันจดทะเบียนการเช่า

ข้อ ๕ ต้อนใบในการเช่าเป็นไปตามสัญญาแนบท้ายฉบับลงวันที่ 27 [illegible] 2556 ทุกประการ

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

(ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน)

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญานี้ตลอดแล้ว จึงลงลายมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว29/08/2556)

แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว. 29 ส.ค. 2556

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า) .....

(ลงลายมือชื่อผู้เช่า) .....

(ลงลายมือชื่อพยาน) .....

(ลงลายมือชื่อพยาน) .....

(ลงชื่อ) .....

(นายวิสุทธิ์ วงศ์วุฒิ)

พนักงานเจ้าหน้าที่

ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

สัญญาเช่าห้องชุด พื้นที่มอลล์ 3

ระหว่าง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้

และ

บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด

ลงวันที่ 27 สิงหาคม 2556

WEERAWONG C&P

WEERAWONG, CHINNAVAT & PEANGPANOR LTD.

สัญญาเช่าทรัพย์สิน

สัญญานี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2561 ระหว่าง

(1) **กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้** กองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พรินซิเพิล จำกัด ("บริษัทจัดการ") ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมและผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 44 อาคารซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า" หรือ "กองทุนรวม" ฝ่ายหนึ่ง กับ

(2) **บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด** บริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร (ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า "บจก.ตรีนิตี้ แอท สีลม" ")

(3) **บริษัท สีลมออลล์ จำกัด** บริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร (ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า ""บจก.สีลมออลล์" หรือ "ผู้เช่า") และ

(4) **บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด** บริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 425/15 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ((ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า "บจก. ตรีนิตี้ แอสเซท")
ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้ หากไม่เรียก บจก.ตรีนิตี้ แอท สีลม หรือ บจก.สีลมออลล์ หรือ บจก. ตรีนิตี้ แอสเซท โดยเฉพาะเจาะจง จะเรียกรวมกันว่า "กลุ่มผู้เช่าเดิม"

อารัมภบท

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

กลุ่มผู้เช่าเดิมตกลงให้ บจก. สีลมออลล์ เป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม และเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินชั่วคราวกับกองทุนรวม และกองทุนรวมตกลงให้ บจก.สีลมออลล์ เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิการเช่า

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ข้อ 1. เงื่อนไขบังคับก่อน

ให้สัญญาฉบับนี้เริ่มมีผลใช้บังคับเมื่อเหตุการณ์และเงื่อนไขต่างๆ ดังต่อไปนี้เกิดขึ้นโดยสมบูรณ์

1.1 กองทุนรวม กลุ่มผู้เช่าเดิม และบุคคลที่เกี่ยวข้อง (หากมี) ได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความในศาลเพื่อยุติข้อพิพาททั้งหมดระหว่างกันตามมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2561 ("สัญญาประนีประนอมยอมความ")

1.2 กลุ่มผู้เช่าเดิมได้ชำระเงินเพื่อยุติข้อพิพาทตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาประนีประนอมยอมความครบถ้วน

1.3 ในเวลาที่กองทุนรวม กลุ่มผู้เช่าเดิม และบุคคลที่เกี่ยวข้องเข้าทำสัญญาประนีประนอมยอมความไม่มีการฟ้องคดีต่อศาลหรือดำเนินการทางกฎหมายใดๆ เพื่อเพิกถอนมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2561

1.4 ผู้เช่าได้นำเช็คลงวันที่ล่วงหน้ามามอบไว้ให้แก่กองทุนรวม จำนวน 12 ฉบับเพื่อเป็นการชำระค่าเช่ารายเดือนตามสัญญานี้ในวันที่มีการทำสัญญาประนีประนอมยอมความ

1.5 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายร่วมกันตรวจสอบทรัย์สินที่เช่าก่อนลงนามในสัญญาเช่าฉบับนี้

กองทุนรวมอาจสละสิทธิหรือประโยชน์ในเงื่อนไขบังคับก่อนข้อใดข้อหนึ่งหรือทั้งหมดได้ โดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ 2. ทรัพย์สินที่เช่าและระยะเวลาการเช่า

2.1 กองทุนรวมตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิการเช่า ตามสภาพที่เป็นอยู่ในวันที่สัญญาฉบับนี้มีผล โดยมีรายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่าดังต่อไปนี้

สัญญาเช่าห้องชุด พื้นที่มอลล์ 3

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2556 ระหว่าง

(1) **กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้** ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ .2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนฟินันซ่า จำกัดในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวม ("**บริษัทจัดการ**") ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 48/21, 48/24 อาคารทิสโก้ทาวเวอร์ ชั้น 12เอ ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ("**ผู้เช่า**" หรือ "**กองทุนรวม**")

(2) **บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด** ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 425/15 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ("**ผู้ให้เช่า**" หรือ "**บริษัทฯ**")

โดยที่

ก. บริษัทฯ เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่เช่า (ตามที่มีนิยามด้านล่าง)

ข. บริษัทฯ มีความประสงค์จะให้ผู้เช่าดำเนินการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. **ทรัพย์สินที่เช่า**

บริษัทฯ ตกลงให้เช่าและกองทุนรวมตกลงเช่าห้องชุดในโครงการอาคารชุดตรีนิตี้ 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 วันนับจากวันที่เข้าทำสัญญาฉบับนี้

2.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะต่ออายุการเช่าภายหลังจากที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปให้กองทุนรวมพิจารณาภายใน 12 เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ระบุไว้ในข้อ 2.1 ข้างต้น

ทั้งนี้ ภายในกำหนดระยะ 30 ปีนับจากวันที่จดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวเว้นแต่ในกรณีผู้ให้เช่าประสงค์จะขายทรัพย์สินที่เช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการปฏิเสธเป็นรายแรก (Right of First Refusal) ในการพิจารณาซื้อ และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าโดยแจ้งรายละเอียดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการเสนอขายทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ หากกองทุนรวมไม่แจ้งตอบรับการซื้อทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือภายในระยะเวลา 60 วันนับจากวันที่ได้รับหนังสือจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธินำทรัพย์สินที่เช่าออกเสนอขายให้แก่บุคคลอื่นได้ โดยที่รายละเอียดและเงื่อนไขการเสนอขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกต้องไม่ดีกว่าที่เสนอขายให้แก่กองทุนรวม

3. **ค่าเช่า**

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

4. **วัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า**

ผู้เช่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจพาณิชยกรรม และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากบริษัทฯ เป็นลายลักษณ์อักษร

5 สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า

5.1 ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ามีการนำไปจัดหาผลประโยชน์ใด ๆ อยู่ในวันที่คู่สัญญาเข้าทำสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการได้รับประโยชน์ จากหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนเวลา 24.00 น.ของวันก่อนวันจดทะเบียนการเช่า

ให้กองทุนรวมมีสิทธิในการได้รับประโยชน์ จากหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นนับจากเวลา 24.00 น.ของวันก่อนวันจดทะเบียนการเช่า

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

5.3 ภายใต้บังคับของข้อ 2.2 วรรคสอง ผู้ให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทุนรวมเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้

5.4 ผู้ให้เช่าตกลงไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกไปให้เช่าช่วง จัดหาประโยชน์ โอนสิทธิ ใช้เป็นหลักประกันก่อภาระผูกพัน หรือดำเนินการด้วยประการใดๆ ที่อาจส่งผลเป็นการขัดขวางการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวมตลอดระยะเวลาการเช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม

5.5 ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่ดัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่กองทุนรวมจะให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า

6. **สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า**

นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าซึ่งได้ระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้

6.1 ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และตามวัตถุประสงค์ในการเช่าที่กำหนดในข้อ 4 ของสัญญาฉบับนี้

6.2 ผู้เช่ามีสิทธิในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเช่าตามที่กำหนดในข้อ 4 ของสัญญาฉบับนี้โดยผู้เช่าต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะพิจารณาให้หรือไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวภายในระยะเวลาที่เหมาะสม และจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุอันสมควร

คู่สัญญาตกลงให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง ทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง

ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่าตามความในวรรคก่อนก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือกระทำผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้องกฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชดใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียว

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 ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่ารวมตลอดถึงกฎหมายเกี่ยวกับภาษีอากร และสิ่งแวดล้อม

6.7 กองทุนรวมตกลงจะบำรุงรักษา ปรับปรุง และซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมใช้งานตลอดระยะเวลาการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเองซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการบำรุงรักษาและปรับปรุงภูมิทัศน์และภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่เช่า การซ่อมแซมและ

อ.ท.

บำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าและ/หรือเพื่ออำนวยความสะดวกของผู้เช่า และ/หรือผู้มาใช้บริการ

7. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้

7.1 กองทุนรวมสามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ได้โดยต้องได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม และจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

7.2 ตลอดอายุการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง เว้นแต่

(1) การนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงแก่บริษัท สีลมออลล์ จำกัด ภายใต้สัญญาเช่าห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชยกรรมพร้อมเฟอร์นิเจอร์ 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)) ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเข้าทำสัญญาฉบับนี้และกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันจดทะเบียนการเช่าแล้ว ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัย(หรือผู้เอาประกันภัยร่วม) และ/หรือผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว (แล้วแต่กรณีโดยขึ้นอยู่กับประเภทและเงื่อนไขความคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัยแต่ละฉบับ) โดยมีผลนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าเป็นต้น

ไป โดยกองทุนรวมตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามส่วนระยะเวลาที่เหลืออยู่ของความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัย รวมถึงค่าใช้จ่ายและ/หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวกับการโอนสิทธิหรือการสลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยข้างต้น

9. **คำรับรองและรับประกันของกองทุนรวม**

ในวันทำสัญญาและวันจดทะเบียนการเช่า กองทุนรวมตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่ผู้เช่าดังต่อไปนี้

9.1 กองทุนรวมมีฐานะเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

9.2 กองทุนรวมมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และ การดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน

9.3 การที่กองทุนรวมเข้าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่กองทุนรวมได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

10. **คำรับรองและรับประกันของผู้ให้เช่า**

ในวันทำสัญญาและ/หรือวันจดทะเบียนการเช่า (แล้วแต่กรณี) ผู้ให้เช่าตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่กองทุนรวมดังต่อไปนี้

10.1 ผู้ให้เช่าเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

10.2 ผู้ให้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และ การดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของผู้ให้เช่า

10.3 การที่ผู้ให้เช่าเข้าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

10.4 ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์โดยชอบในทรัพย์สินที่เช่าแต่เพียงผู้เดียว และ ทรัพย์สินที่เช่าเป็นทรัพย์สินที่ปราศจากและไม่มีภาระติดพัน รวมถึงการรอนสิทธิ ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น.

10.5 การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้โดยผู้ให้เช่าไม่มีลักษณะเป็นการขัดแย้ง ฝ่าฝืน และ/หรือไม่เป็นไปตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง คำสั่ง หมาย คำพิพากษา หรือคำชี้ขาดใด ๆ และ ผู้ให้เช่าได้ดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นสำหรับการเข้าทำสัญญาฉบับนี้โดยครบถ้วนแล้ว

10.6 ผู้ให้เช่าได้รับความยินยอมเพื่อเข้าทำและปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้จากคู่สัญญาต่าง ๆ ของผู้ให้เช่า และ/หรือบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยครบถ้วนแล้ว

การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่มีผลทำให้ผู้ให้เช่าตกหรืออาจตกเป็นผู้ผิดสัญญาหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่ผู้ให้เช่ามีอยู่กับบุคคลภายนอก

10.7 ข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าที่ปรากฏในโครงการจัดการกองทุนรวมและ/หรือหนังสือชี้ชวนเป็นข้อมูลที่ถูกต้องและครบถ้วนในสาระสำคัญ ไม่ขาดข้อความจริงที่ควรต้องนำเสนอเพื่อมิให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดในสาระสำคัญ

นอกจากนี้ ไม่มีข้อเท็จจริงใด ๆ ที่มิได้เปิดเผยหรือแจ้งให้กองทุนรวมทราบ ซึ่งการที่มิได้ดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดในสาระสำคัญในข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าตามที่ปรากฏในโครงการจัดการกองทุนรวมและ/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 ภาษีอื่นๆ ค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า

10.11 ทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือผู้ให้เช่า ไม่อยู่ภายใต้ข้อพิพาทหรือคดีความใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้

10.12 การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้โดยผู้ให้เช่า ไม่อยู่ภายใต้เงื่อนไขแห่งการเพิกถอนกลฉ้อฉลภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือพระราชบัญญัติล้มละลาย พุทธศักราช 2483 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)

10.13 ผู้ให้เช่ามีใบอนุญาตหรือได้รับอนุญาตอย่างครบถ้วนจากหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องสำหรับ

การประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงการก่อสร้าง แก้ไข ดัดแปลง การเปิดใช้งาน การประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า และใบอนุญาต และ/หรือการอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับอย่างสมบูรณ์อยู่ในวันที่ทำสัญญา

10.14 ผู้ให้เช่ามิได้ปฏิบัติผิดเงื่อนไขต่าง ๆ ภายใต้ใบอนุญาตหรือการได้รับอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่ามิได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้ใบอนุญาต และ/หรือการได้รับอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าระงับ ยกเลิก หรือเพิกถอน

10.15 ในการประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าได้คำนึงถึงและปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมและไม่เคยได้รับแจ้งและไม่เคยได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ เกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือจากบุคคลทั่วไป

10.16 ผู้ให้เช่ามิได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้การประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่ามีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม

10.17 ผู้ให้เช่าไม่ได้เข้าทำสัญญาหรือข้อตกลงในลักษณะใด ๆ กับบุคคลภายนอกที่ส่งผลให้บุคคลภายนอกดังกล่าวมีสิทธิดีกว่ากองทุนรวมในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้

10.18 ผู้ให้เช่าได้ดำเนินการต่างๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าพร้อมสำหรับการลงทุนเป็นที่เรียบร้อยแล้วก่อนหรือในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนโดยการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ได้แก่ การดำเนินการจดทะเบียนปลดจำนองทรัพย์สินที่เช่าที่ติดจำนองเป็นประกันอยู่กับธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ

10.19 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้ให้เช่าปฏิบัติผิดคำรับรองและ/หรือคำรับประกันข้อหนึ่งข้อใด ไม่ว่าก่อนหรือภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนโดยการเพิ่มทุนครั้งที่ 1ก็ตาม ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวให้คืนดี ถูกต้องและเป็นที่เรียบร้อยด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเองทั้งสิ้น รวมถึงรับผิดชอบในความเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่าย ใดๆ ที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการปฏิบัติผิดคำรับรองและ/หรือคำรับประกันดังกล่าว

11. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

11.1 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ

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

11.2 ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้

11.3 ผู้ให้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบภาษีเงินได้ภาษีหัก ณ ที่จ่ายภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี)ของตนเอง

12. **เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา**

นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญาฉบับนี้ เห ตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

12.1 คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือตกเป็นผู้ผิดคำรับรองตามรายละเอียดที่กำหนดภายใต้สัญญาฉบับนี้

12.2 ผู้ให้เช่าเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

12.3 สัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ อุปกรณ์ งานระบบและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องของห้องชุด พื้นที่มอลล์ 3 ซึ่งทำขึ้นระหว่างผู้ให้เช่าและกองทุนรวมสิ้นสุดลง

12.4 เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าโดยไม่มีการต่ออายุการเช่าออกไป

12.5 คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา โดยความยินยอมของทั้งสองฝ่ายเป็นลายลักษณ์อักษร หรือ มีการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทุนรวมโดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการตลาดทุน ทั้งนี้โดยไม่ใช่ความผิดของกองทุนรวมและบริษัทจัดการ

13. **ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา**

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 12 คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

13.1 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ 12.1 ข้อ 12.2 หรือข้อ 12.3 ของสัญญาฉบับนี้

คู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ประพฤติผิดสัญญาจะแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ประพฤติผิดสัญญาทราบถึงการปฏิบัติผิดสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันเพื่อให้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง และหากคู่สัญญาฝ่ายที่ประพฤติผิดสัญญาไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ และ/หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายประพฤติผิดสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้ให้เช่าได้รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

13.2 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 12.4 หรือข้อ 12.5 ของสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้

13.3 เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงในกรณีใด ๆ ผู้ เช่าจะดำเนินการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้นพร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตรึงกับทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม

14. ข้อตกลงเกี่ยวกับการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่า

ในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งเป็นสาระสำคัญและส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญาฉบับนี้ ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อกองทุนรวมบอกเลิกสัญญาฉบับนี้โดยแจ้งให้แก่ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและให้ผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าเช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่คืนให้แก่กองทุนรวม

15. สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาในกรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายลงทั้งหมดหรือบางส่วนและกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ หรือไม่สามารถใช้งานได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังนี้

(1) ผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่าประสงค์จะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่หรือไม่

(2) หากผู้ให้เช่าแจ้งให้กองทุนรวมทราบว่า ผู้ให้เช่าประสงค์จะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่านำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน ดังกล่าว มาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมในจำนวนตามอัตราส่วนของค่าเช่าคิด

คำนวณตามระยะเวลานับจากวันที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายลงจนถึงวันที่กองทุนรวมสามารถเข้าใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าที่สร้างขึ้นใหม่ได้

(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 ค่าสินไหมทดแทนนอกเหนือจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับตามกรมธรรม์ประกันภัยอื่น ๆ

16. **การแยกต่างหากของสัญญา**

หากมีสัญญาข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญานี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมาย ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญานี้ และคู่สัญญาตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความ และ/หรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

17. **การแก้ไขเพิ่มเติม**

สัญญาฉบับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญา ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมหรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้ขัดแย้งกับโครงการจัดการกองทุนรวมหรือข้อกฎหมายดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยเร็ว

3. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ

ระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาเป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับใด ๆ ที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งคู่สัญญานั้นได้ล่วงรู้มาหรือได้รับการเปิดเผยให้ทราบในระหว่างอายุแห่งสัญญานี้ให้แก่บุคคลใด ๆ ทราบ เว้นแต่กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

18.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญา เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน

18.2 เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยินยอมอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรให้เปิดเผยได้ หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

18.3 เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่ก่อนแล้ว

19. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญานี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใด ๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง หรือพนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามีผลภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์ หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือพนักงานส่งเอกสาร หรือ

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะบอกเลิกสัญญาส่งคำบอกกล่าวด้วยตนเอง หรือพนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

หากส่งให้กองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้

ที่อยู่	:	เลขที่ 48/21, 48/24 อาคารทิสโก้ทาวเวอร์ ชั้น 12เอ ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	:	02-659-8888
เรียน	:	ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

หากส่งให้ผู้ให้เช่า
บริษัท ตรีนิตี้ 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 ภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าการไม่ใช้สิทธิหรือการล่าช้าดังกล่าวเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น

21. **กฎหมายที่ใช้บังคับ**

สัญญานี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

ญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 3 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้

นายธีรพันธุ์ จิตตาลาน

นางสุธิดา สุริโยดร

บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด

นางอรนารถ เชิดบุญชาติ

นายอินทร์ถนอม เชิดบุญชาติ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ฟินันซ่า จำกัด
FINANSA ASSET MANAGEMENT LIMITED

พยาน

นายเอกกมล ณ ระนอง

พยาน

นางวีณา เชิดบุญชาติ

เอกสารแนบท้าย 1

รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า

1. ห้องชุดที่เช่า

ห้องชุดเลขที่ 425 ตั้งอยู่ในอาคารชุดตรีนิตี้ 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
อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง	0.52 ส่วนใน 100 ส่วน

(ข.ข. ๑๖)

ได้บันทึกอาคารแสดงบัญชีสัญญาของธนาคารไว้ครบถ้วนแล้ว

ลงชื่อ.....

ห้องเลขที่ 425/1-4
ตรวจแล้วไม่มีอาวัด
หนังสือสัญญา
21 มี.ค. 2536

สัญญาตกลงเช่าซื้อฉบับนี้ได้บันทึกลงในทะเบียนจำนองเป็นประกันเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(นายวิชัย จงศรุทธิ์)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ตำแหน่งที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่ 530
ตำบล สีลม (สาธร)
อำเภอ บางรัก
จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ตั้งห้องชุด 425/2, 425/3, 425/4

ห้องชุดเลขที่ 425/1, ชั้นที่ 1 อาคารเลขที่ 425
ชื่ออาคารชุด กรีนที่ คอมเพล็กซ์
ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 0/2531
เนื้อที่ประมาณ 58.82, 108.98, 106.48, 458.07 ตารางเมตร

ห้องเลขที่ 425/1, 425/2, 425/3, 425/4
ตรวจแล้วไม่มีอาวัด
เจ้าหน้าที่
21 มี.ค. 2536

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 21 เดือน มี.ค. 2536

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร

ระหว่าง บริษัท กรีทีพี คอมเพล็กซ์ จำกัด ผู้ จำนอง อายุ - ปี สัญชาติ ไทย
(นายอัชอวัส สงวนศักดิ์ แทน)

บุตร - อยู่ที่บ้าน ถ. สีลม เลขที่ 425/15 หมู่ที่ -
ถนน สีลม ตรอก/ซอย - ตำบล สีลม
อำเภอ สีลม จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 23/5933-44

กับ ธนาคารทหารไทย จำกัด ผู้ รับจำนอง อายุ - ปี สัญชาติ ไทย
(นางสาวเมตตา ชมพู แทน)

บุตร - อยู่ที่บ้าน ถนนพญาไท เลขที่ 34 หมู่ที่ -
ถนน พญาไท ตรอก/ซอย - ตำบล ทุ่งพญาไท
อำเภอ ราชเทวี จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 245-8825

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากัน ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ จำนอง ตกลง จำนอง ห้องชุด ตามที่กล่าวข้างบนนี้แก่ ธนาคารทหารไทย จำกัด เป็นเงิน 36,000,000.- บาท (สามสิบหกล้านบาทถ้วน) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10.5 ต่อปี ซึ่งคิดเป็นเดือนละหนึ่งครั้ง

ข้อ ๒. ผู้ รับจำนอง ตกลง รับจำนอง ห้องชุด ตามที่กล่าวในข้อ ๑ จาก ผู้จำนอง

ข้อ ๓. ส่วนควบและสิ่งครึ่งทรากบนห้องชุดที่มีอยู่แล้วในขณะนี้และที่จะมีขึ้นในภายหน้ารับจำนองด้วยทั้งสิ้น ข้อตกลงและเงื่อนไขอื่น ๆ ให้เป็นไปตามข้อตกลงท้ายสัญญาจำนองเป็นประกัน

ข้อ 4. จำนองเป็นประกันหนี้สินต่าง ๆ ของผู้จำนองเอง ที่มีต่อธนาคารทหารไทย จำกัด

ผู้ขอขอยกเลิกสัญญา โดยมีหลักฐานได้ลงนามกันแล้ว
เมื่อวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. (10 ม.ค. 56)

(นายวิทยา วงศ์จุ.เกษ)
สำนักงานที่ดิน

หนังสือสัญญา จำนองเป็นประกันชำระหนี้เงินกู้

คำแหน่งที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่ 850
ตำบล สีลม (สุริยวงศ์)
อำเภอ บางรัก
จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ตั้งห้องชุด 425/2, 425/3, 425/4

ห้องชุดเลขที่ 425/1 ชั้นที่ 1 อาคารเลขที่ 425
ชื่ออาคารชุด ทวินดี คอมเพล็กซ์
ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 8/2533
เนื้อที่ประมาณ 54.56, 105.28, 106.48, 458.07 ตารางเมตร

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 21 ธ.ค. 2553 เดือน ..... พ.ศ. .....
ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร

ระหว่าง บมจ.ทีดี ทวินดี คอมเพล็กซ์ จำกัด (นายพิเชษฐ์ สรรพสิทธิ์ แทน) ผู้ จำนอง อายุ — ปี สัญชาติ ไทย
บุตร —
อยู่บ้านเลขที่ 425/15 หมู่ที่ —
ถนน สีลม ตรอก/ซอย ..... ตำบล สีลม
อำเภอ สีลม จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ .....

กับ ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) (มารดาวเมตตา ชูมงคล แทน) ผู้ รับจำนอง อายุ — ปี สัญชาติ ไทย
บุตร —
อยู่บ้านเลขที่ 34 หมู่ที่ —
ถนน พญาไท ตรอก/ซอย — ตำบล ทุ่งพญาไท
อำเภอ ราชเทวี จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 245-8825

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากัน ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ จำนอง ตกลง จำนอง ห้องชุด ตา[illegible] ให้ไว้แก่ ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเงิน [illegible] บาท ([illegible]) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 18.5 ต่อปี [illegible] แห่งประ[illegible] และหากผู้รับจำนองยอมผ่อนเวลา[illegible] ให้แก่ลูก[illegible]

ข้อ ๒. ผู้ รับจำนองยินยอมให้ผู้จำนองรับทราบหรือยินยอมด้วยก่อนก็ดี ในข้อ ๑ จาก ผู้จำนอง ตามสัญญาจำนองนี้ถึงแม้จะเดยไม่ได้แจ้งให้แก่ผู้จำนองรับทราบหรือยินยอมด้วยก่อนก็ดี ผู้จำนองตกลงด้วยในการผ่อนเวลานั้นทุกคราวไป ผู้จำนองจะไม่อ้างเหตุแห่งการผ่อนเวลานี้เป็นข้อต่อสู้เพื่อ[illegible] ด้วยนี้ ผู้จำนองตามสัญญาจำนองนี้หลุดพ้นไปไม่ว่าจะเป็นทั้งหมดหรือบางส่วนก็ตาม นอกจากนี้ถึงแม้หากผู้รับจำนอง

0101-10-5 (บส. 4/92 120,000 HP)

(ย.ม. ๑๖)

หนังสือสัญญา ข้อตกลงปลอดจำนองห้องชุดเพิ่มหลักทรัพย์ [illegible]

ตำแหน่งที่ดิน	ที่ตั้งห้องชุด
โฉนดที่ดินเลขที่ 530	ห้องชุดเลขที่ 425,425/3, 425/4, 425/5 ชั้นที่ 1 อาคารเลขที่ 425
ตำบล สีลม(สาทร)	ชื่ออาคารชุด ตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์
อำเภอ บางรัก	ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 8/2531
จังหวัด กรุงเทพมหานคร	เนื้อที่ประมาณ 247.51,106.48,458.07, 260.09 ตารางเมตร

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 24 เดือน มกราคม พ.ศ. 2535

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร

ระหว่าง ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (นางพิมลวรรณ วงศ์เวช แทน) ผู้ รับจำนอง อายุ - ปี สัญชาติ ไทย

บุตร ---- อยู่ที่บ้าน ถนนสีลม เลขที่ 333 หมู่ที่ --

ถนน สีลม ตรอก/ซอย - ตำบล สีลม

อำเภอ บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 2343333

กับ บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด (ตกลงเป็นคู่สัญญา ไชยศิริวัฒนาร์ แทน) ผู้จำนอง อายุ - ปี สัญชาติ ไทย

บุตร ---- อยู่ที่บ้าน ซอยศิริจุลเสวก เลขที่ 425 หมู่ที่ -

ถนน - ตรอก/ซอย - ตำบล สีลม

อำเภอ บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ -

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากัน ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ รับจำนอง ตกลง ปลอดจำนอง ห้องชุด ตามที่กล่าวข้างบนนี้แก่ บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียมเป็นเงิน ---- บาท ( )

ข้อ ๒. ผู้ จำนอง ตกลง ปลอดจำนอง ห้องชุด ตามที่กล่าวในข้อ ๑ จาก ธนาคารกรุงเทพ จำกัด

ข้อ ๓. การปลอดจำนองห้องชุดนี้ปลอดจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่ 28 มิถุนายน 2528

(อ.ช. ๑๓)

หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร

วันที่ ๒๗ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๓๑

หนังสือสำคัญฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ทะเบียนเลขที่ ๘/๒๕๓๑ เมื่อวันที่ ๒๗ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๓๑ โดยมีรายการดังนี้

๑. ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด " ตรีนิตี้คอมเพล็กซ์ "

๒ มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง ของอาคารชุด และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามข้อบังคับและตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. ที่ตั้งสำนักงานอยู่ที่ บ้านเลขที่ ๔๒๕ หมู่ที่ – ถนน สีลม ตรอก/ซอย – ตำบล/แขวง สีลม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ ๒๒๕๔๔๗๔ – ๗

(ลงชื่อ ..... พนักงานเจ้าหน้าที่

ตำแหน่ง ..... ตราชการแทน

เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

ทมคอหองธุด เขตคาบาประปา ดาไฟฟา ...

ข้อบังคับ

นิติบุคคลอาคารชุดตรีนิตี้คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม

ชื่อและสำนักงาน

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

ชื่อ นิติบุคคลอาคารชุดตรีนิตี้คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม .

สำนักงาน 425/15 อาคารชุด ตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ ซอยติริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

วัตถุประสงค์

ข้อ 2. วัตถุประสงค์ นิติบุคคลอาคารชุดนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุด ตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ โดยมีอำนาจกระทำการใดๆเพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับของกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ดังต่อไปนี้

(1) จัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร รวมทรัพย์ส่วนกลางทั้งหมด

(2) ดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง ให้อยู่ในลักษณะที่เจ้าของร่วมใช้ประโยชน์ในทรัพย์ส่วนกลางได้สม่ำเสมอ

(3) ดำเนินคดีทั้งทางแพ่งและอาญากับบุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(4) ดำเนินการใดๆเพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้กฎหมายว่าด้วยอาคารชุด รวมทั้งการนิติกรรมสิทธิหรือสิทธิครอบครอง ซื้อ แลกเปลี่ยน โอน หรือรับโอน เช่าหรือให้เช่า เช่าซื้อหรือให้เช่าซื้อ จำนองหรือรับจำนอง จำนำหรือรับจำนำ ขายหรือจำหน่ายซึ่งทรัพย์สิน ตลอดจนดำเนินกิจการอื่นบรรดาที่เกี่ยวกับหรือเนื่องในการจัดการให้สำเร็จตามวัตถุประสงค์ด้วย เช่น เช่าสถานที่เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด

การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม

ข้อ 3. การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม เพื่อให้นิติบุคคลนี้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวข้างต้น เว้นแต่ที่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ให้เจ้าของห้องชุดร่วมออกค่าใช้จ่าย ดังต่อไปนี้

(1) ค่าใช้จ่ายตามส่วนที่ได้รับประโยชน์ เจ้าของร่วมจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด เช่นค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ ซึ่งเป็นทรัพย์ส่วนกลาง เป็นต้น

(2) ค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนที่มีอยู่ในทรัพย์ส่วนกลาง เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากร ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการดูแลรักษา เช่น ค่าจ้างคนงานภารโรงทำความสะอาด และค่าซ่อมแซมเล็กๆน้อยๆเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง เงินเดือนผู้จัดการ เสมียน ค่าเช่าสำนักงาน และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด

(3) ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหาย ถ้าเป็นทรัพย์ส่วนกลางเสียหาย เจ้าของร่วมในอาคารชุดต้องเฉลี่ยกันออก ตามอัตราส่วนที่แต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

(4) เจ้าของร่วมตามข้อ 6 (ก) ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายดูแลบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลางในส่วนที่ละสิทธิ์ในการใช้ประโยชน์ แต่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายครึ่งหนึ่งของค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นในการจัดการการดูแลรักษาและดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางในส่วนที่ใช้ประโยชน์ตาม ข้อ 6 (ก)

(5) ค่าใช้จ่ายตามข้อ 3 (1),(2),(3) ไม่ใช้บังคับกับเจ้าของร่วมที่มีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดหมายเลข 425/6, 425/7, 425/8, 425/9 รวม 4 ห้องชุด

การจัดการทรัพย์ส่วนกลาง

ข้อ 4. การจัดการทรัพย์ส่วนกลาง การจัดการทั้งหลายเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทั้งสิ้น เว้นแต่การดังต่อไปนี้ ต้องได้รับมติจากที่ประชุมเจ้าของร่วม

(1) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่ง ทำการก่อสร้างต่อเติมที่มีผลต่อทรัพย์ส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกอาคาร โดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง

(2) การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการรับให้อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์ส่วนกลาง

(3) การแก้ไขข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้ หรือการจัดการทรัพย์ส่วนกลาง

(4) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์ส่วนกลาง นอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

(5) การจำหน่ายทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

(6) การก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารชุดที่เสียหายทั้งหมด หรือเป็นบางส่วน

(7) การจัดการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง ที่กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดบัญญัติให้กระทำได้ต่อเมื่อได้รับมติจากที่ประชุมเจ้าของร่วม

การใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลาง

ข้อ 5. การใช้ทรัพย์ส่วนบุคคล เจ้าของห้องชุดใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลที่เป็นของตนได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เว้นแต่

(1) การกระทำการใดๆอันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างหลักอาคาร การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร

(2) ทำการค้าขาย จัดตั้งสถานที่เลี้ยงเด็ก โรงเรียน สถานที่ประกอบอาชีพอันสังคมรังเกียจ หรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญ เจ้าของร่วมอื่นในห้องชุด

(3) เลี้ยงสัตว์อันอาจจะก่อให้เกิดอันตรายต่อเจ้าของร่วมอื่นได้

(4) การกระทำใดๆอันเป็นเหตุรบกวนการใช้สิทธิในทรัพย์ส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมอื่น

(5) เจาะรูพื้น หรือเจาะรูฝาผนัง หรือติดตั้งต่อเติมสิ่งใด ที่อาจทำให้พื้นหรือฝาผนังชำรุดหรือเสียหาย

ข้อ 6. การใช้ทรัพย์ส่วนกลาง

(ก) เจ้าของร่วมที่มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดหมายเลข 425/6,425/7,425/8,425/9. รวม 4 ห้องชุด สละสิทธิ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์ส่วนกลาง ยกเว้น โครงสร้างหลักของอาคาร, แนนและทางเข้า-ออกรถยนต์ชั้น 1 รอบอาคาร, รั้วโดยรอบอาคาร, ระบบแสงสว่างของแนนชั้น 1 รอบอาคาร และ การรักษาความปลอดภัยชั้น 1 รอบอาคาร

(ข) เว้นแต่ที่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น เจ้าของร่วมมีสิทธิ์ใช้ทรัพย์ส่วนกลางได้อย่างผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม หรือจะใช้ผ่านนิติบุคคลอาคารชุดก็ได้ เว้นแต่

(1) ก่อสร้างเพิ่มเติมอันมีผลต่อทรัพย์ส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกของอาคาร

(2) ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่การใช้ทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของร่วมอื่น

(3) กีดขวาง รบกวน การใช้ทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของร่วมอื่น

(4) ทำให้ทรัพย์ส่วนกลางสกปรก เป็นที่รังเกียจแก่เจ้าของร่วมอื่น

<u>อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง</u>

ข้อ 7. อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ในอัตราส่วนตามที่ระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

<u>การเรียกประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม</u>

ข้อ 8. การประชุมใหญ่ ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด นัด เจ้าของร่วมทั้งหมดมาประชุมกัน เป็นการประชุมใหญ่ครั้งแรกภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด สำหรับการประชุมใหญ่ในคราวต่อไปผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการนัดบรรดาเจ้าของห้องร่วม มาประชุมกันเป็นการประชุมใหญ่อย่างน้อยปีละครั้ง

ข้อ 9. วิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนไม่น้อยกว่า หนึ่งในสาม ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมใหญ่ ให้เจ้าของร่วมที่เข้าประชุมเลือกตั้งเจ้าของร่วมคนหนึ่ง ขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมคราวนั้น

ข้อ 10. มติของที่ประชุมใหญ่ มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(1) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งทำการก่อสร้างเพิ่มเติม ที่มีผลต่อทรัพย์ส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกของอาคาร โดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง

(2) การแต่งตั้ง หรือถอดถอนผู้จัดการ

(3) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำการแทนได้

(4) การก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารชุดที่เสียหายทั้งหมดหรือบางส่วน แต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด

ถ้าเจ้าของร่วมมาประชุมมีจำนวนไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากตามวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน การประชุมครั้งใหม่นี้ ให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าร่วมประชุม

ข้อ 11. มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(1) การแก้ไข เปลี่ยนแปลง อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับ

(2) การซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือรับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์ส่วนกลาง

(3) การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับ เกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์ส่วนกลาง

(4) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์ส่วนกลาง นอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

ข้อ 12. ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนของตนที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่นๆ รวมกัน

ข้อ 13. เจ้าของร่วมอาจจะมอบฉันทะเป็นหนังสือ ให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามรายมิได้

ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ จะเป็นประธานในที่ประชุมหรือรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมคนใดมิได้

อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามข้อบังคับ ข้อ 3

ข้อ 14. อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามข้อบังคับ ข้อ 3 เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องต้องเสียค่าใช้จ่ายร่วมกันตาม ข้อ 3 ในอัตราส่วนความที่ระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เว้นแต่จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่งหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดศรีนิตี้คอมเพล็กซ์ ตอนโดมิเนียม

ข้อ 15. การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนี้ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

การแต่งตั้งผู้จัดการในวรรคก่อนนั้น มิให้ใช้บังคับกับการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดครั้งแรกที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

ข้อ 16. อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนี้ มีอำนาจหน้าที่ดำเนินการทั้งปวงของนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามข้อบังคับและตามมติของที่ประชุมใหญ่ กับทั้งในทางอันจะทำให้เกิดประโยชน์ร่วมแก่นิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วมทุกประการ ซึ่งรวมทั้งในข้อต่อไปนี้

(1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ข้อ 2 หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ที่เจ้าของร่วมมีมติให้แต่งตั้งขึ้น ทั้งนี้โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ

(2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองจัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

(3) เป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุด

(4) พิจารณาดำเนินการแต่งตั้งหรือจ้างและแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนแก่พนักงานและลูกจ้างแห่งนิติบุคคลอาคารชุด ตลอดจนควบคุมดูแลการปฏิบัติงานของพนักงานและลูกจ้างให้เป็นการถูกต้อง

(5) กำหนดระเบียบต่างๆของนิติบุคคลอาคารชุด

(6) ดำเนินการในเรื่องการรับฝากเงินค่าใช้จ่าย ตามข้อบังคับข้อ 3 ตลอดจนดูแลให้เจ้าของร่วมปฏิบัติการต่างๆตามข้อบังคับ ระเบียบและมติของที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม

(7) กำหนดการประชุมใหญ่ และเสนองบดุลกับรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด ต่อที่ประชุมใหญ่

(8) จัดให้มีการดูแลให้เรียบร้อย ซึ่งบรรดาทะเบียน สมุดบัญชี เอกสารต่างๆอุปกรณ์ดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด อาคาร สถานที่ ตลอดจนบรรดาทรัพย์ส่วนกลางทั้งปวงของอาคารชุด

(9) เชิญเจ้าของร่วมหรือบุคคลภายนอกที่เห็นสมควร เป็นที่ปรึกษาของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตลอดจนกำหนดค่าตอบแทนให้ตามที่เห็นสมควร

(10) ฟ้อง ต่อสู้ หรือดำเนินคดีเกี่ยวกับกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด หรือประนีประนอมยอมความ หรือมอบอำนาจให้อนุญาโตตุลาการพิจารณา

(11) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

ผู้จัดการจะต้องปฏิบัติกิจการในหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการที่ข้อบังคับ หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมตามข้อบังคับ ข้อ 10 (3) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำการแทนได้

ข้อ 17. วาระการดำรงตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้นให้อยู่ในตำแหน่งได้มีกำหนดเวลาสองปี ถ้าเมื่อครบกำหนดแล้วยังไม่มีการเลือกตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดใหม่ ก็ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเดิมอยู่ในตำแหน่งไปจนกว่าจะมีการเลือกตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดใหม่

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดผู้ออกไปนั้น อาจได้รับเข้ารับตำแหน่งอีกก็ได้

ข้อ 18. การพ้นจากตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ต้องออกจากตำแหน่งเพราะเหตุดังต่อไปนี้

(1) ตาย

(2) ขาดจากการเป็นเจ้าของร่วม

(3) ต้องคำพิพากษาให้ล้มละลาย

(4) ถูกศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ

(5) ถึงคราวออกตามวาระ

(6) ลาออกโดยแสดงความจำนงเป็นหนังสือต่อที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม

(7) ที่ประชุมใหญ่มีมติถอนออก ตามข้อบังคับ ข้อ [illegible]

ข้อ 19. ตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดว่างก่อนถึงคราวออกตามวาระ ถ้าตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดว่างลงก่อนถึงคราวออกตามวาระ ให้เจ้าของร่วมที่อาวุโสโดยคำนึงถึง ระยะเวลาการเป็นเจ้าของอาคารชุดนั้น ขึ้นทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดชั่วคราว จนกว่าจะมีการเลือกตั้งใหม่

ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดชั่วคราวนั้นเรียกประชุมใหญ่ เพื่อเลือกตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดยไม่ชักช้า

การเลิกอาคารชุด

ข้อ 20. การเลิกอาคารชุด อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนอาคารชุดและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้ อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่ง ดังต่อไปนี้

(1) เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด

(2) อาคารชุดนั้นเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่

(3) อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมด ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

7

ที่	ชื่ออาคารชุด	ชั้นที่	ราคาต่อตารางเมตร	หมายเหตุ
270	ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ ศรีทิพย์ คอมเพล็ก.	ชั้นใต้ดิน-25	20,000	

ที่มีคอหอยชุด เช่นค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ ซึ่งเป็นทรัพย์ส่วนกลาง เป็นต้น

เอกสารอื่น ๆ

ยกเว้นใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

กรุงเทพมหานคร

แบบ อ. ๑

358

หากการปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อ 2 มีผลทำให้แบบแปลนหรือรายละเอียดผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต และเจ้าของจะต้องขออนุญาตดัดแปลงผู้ได้รับอนุญาตยังคงมีหน้าที่จะต้องยื่นขออนุญาตดัดแปลงให้ถูกต้องก่อน

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 1849/2536 โดย นายอรุณ เชิญญชาติ

อนุญาตให้ บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด นางวีณา เชิญญชาติ เจ้าของอาคาร

อยู่บ้านเลขที่ 425/15 ตรอก/ซอย สิริจุลเสวก ถนน สีลม หมู่ที่ -

ตำบล/แขวง สีลม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 7 ชั้น ใต้ดิน 1 ชั้น 1 หลัง

ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย พิพัฒน์ ถนน สีลม หมู่ที่ -

แขวง สีลม เขต บางรัก กรุงเทพมหานคร

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ 12746, 12747

เป็นที่ดินของ บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด ค.ส.ล. 7 ชั้น ใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น พักอาศัย (อาคารชุด)

พื้นที่/ความยาว 4,598.00 ม.^{2} ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

พื้นที่ - ตารางเมตร ท่อระบายน้ำยาว 82.00 เมตร

(๒) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -

พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

พื้นที่ - ตารางเมตร

(๓) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -

พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

พื้นที่ - ตารางเมตร

หมายเหตุ ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน 20.00 บาท

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรูปภาพการคำนวณ 18,474.00 บาท

เลขที่ / ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้ รวม 18,494.00 บาท

ข้อ ๓ โดยมี นายสุขศรี เนรมิตธรรม ฉถ.1754 ภ., นายก่อเกียรติ เชียรภักดีพัฒน์ ภย.7653 เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กฎกระทรวงฉบับที่ 4(พ.ศ.2526) ฉบับที่ 18(พ.ศ.2530)และประกาศ กทม. ลว. 8 พค.2534

(๒) ผู้ได้รับอนุญาตยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้นตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ เดือน 24 ส.ค. 2537 พ.ศ.

ออกให้ ณ วันที่ เดือน 24 ส.ค. 2536 พ.ศ.

(ลายมือชื่อ)

(นายการุญ จนทรางศุ)

(รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร)

ตำแหน่ง ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต

ข้อกำหนดนายการก่อสร้างอาคารและความของความปลอดภัยในการใช้สอย ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526) ข้อ 4

สำหรับควบคุมการเขต

การดัดแปลงอาคาร

อาคารโรงแรม

แบบ อ. ๑

002437

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 16/4 / 2537 โดย นายชุล เชิดบุญชาติ นางวิชา เชิดบุญชาติ

อนุญาตให้ บริษัท ศรีทิพย์คอมเพล็กซ์คอนโดมิเนียม จำกัด เจ้าของอาคาร

อยู่บ้านเลขที่ ๑๑๕ ตรอก/ซอย ศิริวุฒิเสวก ถนน สีลม หมู่ที่

ตำบล/แขวง สีลม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ทำการ ดัดแปลงอาคารตึก ๖ ชั้น ๑ หลัง เชื่อมอาคารเดิม ๒๖ ชั้น

ที่บ้านเลขที่ ๑๑๕ ตรอก/ซอย ศิริพันธ์ ๒ ถนน สีลม หมู่ที่

แขวง สีลม เขต บางรัก กรุงเทพมหานคร

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ ๓๑๔๑ , ๒๑๑๕ , ๔๑๑๔ , ๕๐๐

เป็นที่ดินของ บริษัท ศรีทิพย์คอมเพล็กซ์คอนโดมิเนียม จำกัด , นางแสงใส ชนันธุรงค์

ข้อ ๒ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด ตึก ๖ ชั้น เชื่อมอาคารเดิม ๒๖ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น โรงแรม

พื้นที่/ความยาว – ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๔๐ คัน

พื้นที่ – ตารางเมตร

(๒) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น

พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน คัน

พื้นที่ สำเนาถูกต้อง ตารางเมตร

(๓) ชนิด หมายเหตุ ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน 11/11 11/11/11 ๑๐,๐๐

จำนวน เพื่อใช้เป็น

พื้นที่/ความยาว ค่าธรรมเนียมตรวจแบบ ๑๐,๐๐

ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน รวม คัน

พื้นที่ (นายอดุม เก่นสันติ) ตารางเมตร

นายช่างโยธา ๔ งานควบคุมการใช้อาคาร

ความสูงรวมเวลา แผนผังแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ / ชนิดแบบท้ายใบอนุญาตที่

ข้อ ๓ โดยมี นายพันจิต ศรีวิศิษฐ์ , นายคำรงค์ วิสิษฐวาณิชย์ ภย.๔๑๑๑ เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๒๒) ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ของปฏิบัติตามประกาศกรุงเทพมหานคร ฉบับลงวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๓๕

(๒) (๓) ผู้ได้รับอนุญาตที่ต้องขอใบอนุญาตเกี่ยวกับอาคารนี้ ตามกฎหมายว่าด้วยใบสวนที่เกี่ยวข้องด้วย

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ เดือน 14 ธ.ค. 2536 พ.ศ.

ออกให้ ณ วันที่ เดือน 14 ธ.ค. 2535 พ.ศ.

(ลายมือชื่อ)

(นายการุณ จันทรางศุ)

ตำแหน่ง อัตรายุทธการมหานครกรุงเทพมหานคร

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต

สำเนาถูกต้อง

2.1.1 ที่ดินและอาคาร ตรีนิตี้ สีลม พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

(ก) ที่ดินโฉนดเลขที่ 3147 และเลขที่ 43104 รวมทั้งสิ้น 2 แปลง เนื้อที่รวม 2 งาน 94.6 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลสีลม อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร

(ข) อาคาร ตรีนิตี้ สีลม เลขที่ 150 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ 2.1.1 (ก)

(ค) ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุน รวมซึ่งได้ติดตั้งและ/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 และพื้นที่พาณิชยกรรมที่ตั้งอยู่บนชั้น 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 และอุปกรณ์ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุน รวมซึ่งได้ติดตั้งและ/หรือใช้งานอยู่ภายในพื้นที่ของอาคารโครงการ

2.1.3 ห้องชุดและพื้นที่พาณิชยกรรม พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

(ก) ห้องชุดเลขที่ 425/128 และเลขที่ 425/129 ในโครงการอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ จำนวน 2 ห้อง เนื้อที่ตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดรวม 675.89 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 425 ถนนสีลม ซอยสิริจุลเสวก แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

(ข) พื้นที่พาณิชยกรรม ตั้งอยู่ชั้นหนึ่ง เลขที่ 150 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ 2.1.1 (ก)

(ค) ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุน รวมซึ่งได้ติดตั้งและ/หรือใช้งานอยู่ภายในพื้นที่ห้องชุดตามข้อ 2.1.3 (ก) และพื้นที่พาณิชยกรรมตามข้อ 2.1.3 (ข)

2.1.4 ห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชยกรรมอาคารตรีทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

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

(ข) พื้นที่พาณิชยกรรมชั้นใต้ดินและชั้นหนึ่งบางส่วนของอาคารตรีทิพย์ 2 พื้นที่รวมประมาณ 844.89 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 22-24 ซอยพิพัฒน์ ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร และพื้นที่พาณิชยกรรมประมาณ 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) และพื้นที่พาณิชยกรรมตามข้อ 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 เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ หรือให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบการรายย่อยเพื่อใช้เป็นพื้นที่พาณิชยกรรม ตามประเภทของทรัพย์สินที่เช่า และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ 5. สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าซึ่งได้ระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้

5.1 ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ตามวัตถุประสงค์ในการเช่าที่กำหนดในข้อ 4 ของสัญญาฉบับนี้

5.2 ผู้เช่าได้เคยปรับปรุงขยายพื้นที่โดยได้เช่าพื้นที่บางส่วนจากบริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด และบริษัทในเครือรายละเอียดปรากฏตามแบบแปลนที่แนบท้าย 2. ของสัญญาเช่าฉบับนี้

ทั้งนี้ ผู้เช่าจะไม่ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมก่อนการดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ กองทุนรวมมีสิทธิที่จะพิจารณาให้หรือไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวภายในระยะเวลาที่เหมาะสม

หากผู้เช่าได้ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน ก่อนที่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม ผู้เช่าตกลงว่าผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องเงินหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่ผู้เช่าได้ออกไปเพื่อการดังกล่าวจากกองทุนรวม โดยไม่กระทบถึงสิทธิของกองทุนรวมในการบอกเลิกสัญญาตามข้อ 12 ของสัญญาฉบับนี้

ผู้เช่าตกลงให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมทันทีเมื่อเริ่มก่อสร้าง
ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่าก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือกระทำผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชดใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียว

5.3 ผู้เช่าจะดูแลรักษาพื้นที่รอบๆ และภายในทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่สะอาดเรียบร้อย และจะไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการรบกวนความสงบสุขของบุคคลอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง หรือกีดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย นอกจากนี้ ผู้เช่าจะไม่ดำเนินธุรกิจ การค้า หรือการใดๆ ที่เป็นอันตราย หรือขัดต่อกฎหมายในทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าโดยตนเองหรือยินยอมให้บุคคลอื่นดำเนินการ และจะไม่ดำเนินการหรืออนุญาตให้ดำเนินการใดๆ ที่เป็นการขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

5.4 ผู้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกให้แก่กองทุนรวม ตัวแทนของกองทุนรวมและบุคลากรที่เกี่ยวข้อง ในการเข้าตรวจตราทรัพย์สินที่เช่าเมื่อกองทุนรวมร้องขอโดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นเร่งด่วนกองทุนรวมมีสิทธิเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้ทันที

5.5 ผู้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวก รวมทั้งการชี้เนวเขตของทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมในการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่ารายใหม่ รวมถึง ยินยอมให้กองทุนรวมรวมทั้งบุคคลที่มีความประสงค์จะเช่า ทรัพย์สินที่เช่า และบุคคลที่เกี่ยวข้องเข้าตรวจสอบ

ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เมื่อกองทุนรวมร้องขอโดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วัน

5.6 ผู้เช่าและกองทุนรวมต่างมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาประนีประนอมยอมความ กฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าหรือการดำเนินธุรกิจหรือกิจกรรมใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่า รวมตลอดถึงกฎหมายเกี่ยวกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ภาษีอากร และสิ่งแวดล้อม

5.7 ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะดูแลรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ตามปกติอยู่ตลอดเวลา ภายใต้เงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้

5.8 ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะดำเนินการใดๆ เพื่อรักษาไว้ซึ่งใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินกิจการตามปกติของผู้เช่าในทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงดำเนินการต่ออายุและปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหมดตามใบอนุญาตและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5.9 ผู้เช่ามีหน้าที่แจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้า ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับทราบข้อมูลหรือเหตุการณ์ใดๆ อันอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่าหรือสถานะทางการเงินของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ หรือมูลค่าของทรัพย์สินที่เช่า

ข้อ 6. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ และไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้หรือเช่าช่วงได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นการให้เช่าทรัพย์สินที่เป็นโรงแรมหรือเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ตามปกติของธุรกิจโรงแรมหรือเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ หรือการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เป็นพื้นที่พาณิชยกรรมแก่ผู้ประกอบการรายย่อยตามปกติตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในข้อ 4 ของสัญญาฉบับนี้ หรือได้รับอนุญาตล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ 7. การประกันภัย

ตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมตกลงจัดหาประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับทรัพย์สินที่เช่า ดังนี้

7.1 ประกันวินาศภัยและประกันความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เช่า (All Risk) โดยมีกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันและผู้รับประโยชน์ และกองทุนรวมเป็นผู้ชำระเบี้ยประกัน ซึ่งมีทุนประกันจำนวนไม่น้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินทดแทนทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นมูลค่าที่ยังไม่หักค่าเสื่อมราคาที่เกี่ยวข้อง (Replacement Value) ของทรัพย์ที่เช่า หรือตามมูลค่าที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมพิจารณาเห็นสมควร

7.2 ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลที่สาม (Third Party Liability) โดยมีกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันและผู้รับประโยชน์ และ-กองทุนรวมเป็นผู้ชำระเบี้ยประกัน ซึ่งมีวงเงินประกันตามมูลค่าที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมพิจารณาเห็นสมควร

ข้อ 8. หน้าที่บำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า

8.1 ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า ดังต่อไปนี้

(ก) บำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อยและเหมาะสมกับการใช้งาน โดยไม่ด้อยไปกว่าสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง โดยแจ้งให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร

(ข) ดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) ของทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทุนรวมได้พิจารณาอนุมัติและแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือ ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม

8.2 หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว กองทุนรวมสามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่า และมีสิทธิเรียกร้องค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้

ข้อ 9. คำรับรองและรับประกันของกองทุนรวม

ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่ผู้เช่าดังต่อไปนี้

9.1 กองทุนรวมมีฐานะเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

9.2 กองทุนรวมมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา ปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้

9.3 การที่กองทุนรวมเข้าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใดๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใดๆ ที่กองทุนรวมได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

ข้อ 10. คำรับรองและรับประกันของผู้เช่า

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 เนื่องด้วยหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่ารวมทั้งการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผล ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทุนรวมที่จะติดต่อประสานงาน หรือดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการประเมิน หรือการชำระเงินค่าภาษีใดๆ เอง หากกองทุนรวมได้ชำระเงินค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมดังกล่าวแทนผู้เช่า ผู้เช่าตกลงชำระคืนให้แก่กองทุนรวมจนครบถ้วนภายใน 30 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวมเป็นหนังสือ

กลุ่มผู้เช่าเดิมและผู้เช่าตกลงจะชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินสำหรับการใช้ทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนวันทำสัญญาเช่าฉบับนี้ ในอัตราที่ได้รับการประเมินจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 12. เหตุผิดนัดและเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา

นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญาฉบับนี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

12.1 เหตุผิดนัดผิดสัญญา

(ก) ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือคำรับรองใดๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาประนีประนอมยอมความ โดยผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุฝ่าฝืนดังกล่าวและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 15 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจากกองทุนรวม เว้นแต่ กรณีที่กองทุนรวมไม่ได้รับชำระเงินตามเช็คลงวันที่ล่วงหน้าสำหรับค่าเช่างวดใดๆ ตามกำหนดเวลา ให้ถือว่าผู้เช่าผิดนัดตามสัญญานี้ทันที

(ข) ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนของการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้พื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

(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 ไม่ว่ากรณีใดๆ ผู้เช่าจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) ส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนดในสภาพที่ได้รับการบำรุงรักษาตามข้อ 8 ของสัญญาฉบับนี้ ทันทีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ดำเนินการดังกล่าว ผู้เช่าตกลงให้ความยินยอมและกองทุนรวมมีสิทธิเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าได้ โดยปราศจากความรับผิดใดๆ หากผู้เช่าไม่มารับมอบทรัพย์สินของตนภายใน 30 วันนับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง กองทุนรวมมีสิทธิดำเนินการจัดการทรัพย์สินของผู้เช่าได้ตามความเหมาะสม รวมถึงการจำหน่ายโดยประการใดๆ หรือทำลายทรัพย์สินดังกล่าว

(ข) โอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินกิจการของทรัพย์สินที่เช่าที่มีอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ภายในเวลาที่กองทุนรวมกำหนด ยกเว้นทรัพย์สินและการบริการอื่นๆ ของผู้เช่าซึ่งจัดหาไว้เพื่อใช้เกี่ยวกับการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

(ค) โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เป็นพื้นที่พาณิชยกรรมระหว่างผู้เช่ากับผู้ประกอบการรายย่อยทุกรายที่เช่าช่วงทรัพย์สินที่เป็นพื้นที่พาณิชยกรรมอยู่ในขณะที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ภายในเวลาที่กองทุนรวมกำหนด หรือดำเนินการให้ผู้ประกอบการรายย่อยที่เช่าช่วงทรัพย์สินที่เป็นพื้นที่พาณิชยกรรมอยู่ในขณะที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนดโดยตรง

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

คำรับประกัน หรือ (ข) ต้องชำระค่าเสียหายใดๆ แทนผู้เช่าไปก่อนโดยสุจริต และข้อพิพาทหรือความเสียหายดังกล่าวเกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการผิดคำรับรองและ/หรือคำรับประกันของผู้เช่าที่ต้องรับผิดตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่ายินยอมรับผิดชอบชดใช้ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงทั้งหมดเกี่ยวกับกระบวนพิจารณาตามกฎหมาย หรือตามคำสั่งศาลเพื่อแก้ไขข้อพิพาทหรือต่อสู้คดีดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมจนครบถ้วน ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งและได้รับเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจนครบถ้วนจากกองทุนรวม

ข้อ 14. การแยกต่างหากของสัญญา

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

ข้อ 15. การแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญาฉบับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะได้มีการตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

ข้อ 16. คำบอกกล่าว

16.1 คำบอกกล่าว คำร้องขอ คำเรียกร้อง หรือการติดต่ออื่นใดตามสัญญานี้

(ก) ต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรส่งโดยให้บุคคลนำไปส่งหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และ

(ข) จะถือว่าได้รับแล้วเมื่อบุคคลนำไปส่งให้แล้วหรือในกรณีจดหมายให้ถือว่าได้รับเมื่อจดหมายไปถึง ณ ที่อยู่ของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้

16.2 คำบอกกล่าวที่จัดทำขึ้นทั้งหมดให้ระบุที่อยู่และจัดส่งดังนี้

(ก) คำบอกกล่าวถึงกองทุนรวม:

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พรินซิเพิล จำกัด

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

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

ข้อ 17. การสละสิทธิ

การที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดยังไม่ใช้สิทธิตามสัญญานี้หรือใช้สิทธิล่าช้ามิให้ถือหรือตีความว่าเป็นการสละสิทธิดังกล่าวตามสัญญานี้ การใช้สิทธิเพียงประการเดียวหรือใช้สิทธิบางส่วนก็ไม่ทำให้เสื่อมเสียสิทธิประการอื่นหรือสิทธิที่จะใช้สิทธิดังกล่าวในภายหน้า การที่คู่สัญญาใดสละสิทธิเมื่อเกิดการประพฤติผิดข้อกำหนดหรือเงื่อนไขใดๆ แห่งสัญญานี้ในคราหนึ่งคราวใดมิให้ตีความว่าเป็นการสละสิทธิเมื่อเกิดการประพฤติผิดข้อกำหนดหรือเงื่อนไขในภายหน้าไม่ว่าจะเป็นการประพฤติผิดข้อกำหนดหรือเงื่อนไขเดียวกันหรือการทำผิดข้อกำหนดหรือเงื่อนไขอื่นแห่งสัญญานี้

ข้อ 18. กฎหมายที่ใช้บังคับ

บรรดาข้อสัญญาทั้งหลายในสัญญานี้อยู่ในบังคับและการตีความตามกฎหมายไทย

- พื้นที่ตรงนี้ประสงค์ให้เป็นที่ว่าง -

เพื่อเป็นหลักฐานคู่สัญญาจึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตรา (หากมี) ไว้ต่อหน้าพยาน

ผู้ให้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้

โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พรินซิเพิล จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ

โดย:_____

ชื่อ: นายสุทธิพันธ์ กรีมหา

ผู้รับมอบอำนาจ

กลุ่มผู้เช่าเดิม

บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด

โดย:_____

ชื่อ:

บริษัท สีลมออลล์ จำกัด

โดย:_____

ชื่อ:

บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด

โดย:_____

ชื่อ:

พยาน

_____

ชื่อ: สมศิษย์ บรรพน

พยาน

_____

ชื่อ: มาลาทัพย์ เอี่ยสกุล

<u>หมายเหตุ</u> รายการทรัพย์สินต่าง ๆ ทั้งหมด คู่สัญญาตกลงให้มีการตรวจสอบร่วมกันอีกครั้ง

<u>เอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าหมายเลข 1.</u>

1. **ที่ดินและอาคาร ตรีนิตี้ สีลม พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง**

(ก) ที่ดินโฉนดเลขที่ 3147 และเลขที่ 43104 รวมทั้งสิ้น 2 แปลง เนื้อที่รวม 2 งาน 94.6 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลสีลม อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร

(ข) อาคาร ตรีนิตี้ สีลม เลขที่ 150 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ 1. (ก)

(ค) ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมซึ่งได้ติดตั้งและ/หรือใช้งานอยู่ภายในพื้นที่ของอาคารโครงการตามข้อนี้ ซึ่งหมายรวมถึงรายการดังต่อไปนี้

Front Hotel

No	รายการทรัพย์สิน	จำนวน	หน่วย
1	เครื่องคอมพิวเตอร์ + จอ LCD	7	ชุด
2	เครื่องคิดเลข CASIO	2	เครื่อง
3	เก้าอี้เบาะผ้า สีฟ้า .	5	ตัว
4	โทรศัพท์	13	เครื่อง
5	เครื่องรูดบัตรเครดิต	2	เครื่อง
6	เครื่องทำน้ำเย็น	1	เครื่อง
7	เครื่องส่งโทรสาร	1	เครื่อง
8	Printer	1	เครื่อง
9	Electronic Safe	1	เครื่อง
10	ตู้คอนโทลเครื่องตรวจควันและความร้อน	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	กล้องวงจรปิดพร้อมอุปกรณ์	2	ชุด
2	เครื่องคอมพิวเตอร์ + จอ LCD	4	ชุด
3	Printer	1	เครื่อง
4	เครื่องบันทึกภาพกล้องวงจรปิด + LCD	1	ชุด
5	SMOKE DETECTOR	2	ตัว
6	รถเข็ญกระเป๋า	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	กล้อง 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	ที่นั่งเสือทองเหลือง	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	กล้องวงจรปิดพร้อมอุปกรณ์	10	ชุด
2	ชุดไฟฉุกเฉิน	15	ชุด
3	รถเข็ญเมด	5	ตัว
4	ถังดับเพลิง	16	ถัง
5	ตู้และอุปกรณ์ดับเพลิง	5	ชุด
6	พัดลมดูดอากาศ	5	ตัว
7	ตู้โทรศัพท์	5	ตู้

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

Floor 6 ห้องแม่บ้าน

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

ชั้นใต้ดิน ห้องแม่บ้าน

No	รายการทรัพย์สิน	จำนวน	หน่วย
1	เครื่องปรับอากาศ	1	เครื่อง

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

รายการทรัพย์สินส่วนห้องพัก

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

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

49	ถาดอะคลีลิค 20x30 + กล่องอะคลีลิค ใส่ทิชชู่ห้องน้ำ	104
50	ถาดอะคลีลิค 25x35 + กล่องอะคลีลิค ใส่ชุดชากาแฟ	104
51	ถาดอะคลีลิค 30x50 + รองกล่องอะคลีลิค ใส่แก้วน้ำ	104
52	ผ้าม่าน	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	ก๊อกผสมยืนอาบแบบก้านโยก	44
61	ก๊อกผสมยืนอาบแบบติดผนัง	60
62	ฝักบัวพร้อมสายและขอแขวน	2
63	ฟลอเดรน	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 และพื้นที่พาณิชยกรรมที่ตั้งอยู่บนชั้น 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 ยัสปาล ขนาด 3.5'x6.5'	44	หลัง
2	ที่นอน ยัสปาล ขนาด 6'x6.5'	50	หลัง
3	OVER THE MATTRESS-2860G 3.5'x6.5'	50	ผืน
4	OVER THE MATTRESS-2860G 6'x6.5'	55	ผืน
5	ผ้ารองกันน้ำ 3.5 ฟุต	50	ผืน
6	ผ้ารองกันน้ำ 6 ฟุต	55	ผืน
7	หมอนขนเป็ด 19"x29"50% duck down 100g	150	ใบ
8	ผ้าปูที่นอนสีขาว 82"x110"	132	ผืน
9	ผ้าปูที่นอนสีขาว 115"x110"	150	ผืน
10	ปลอกนวมสีขาว 70"x90"x20"	132	ผืน
11	ปลอกนวมสีขาว 100"x90"x20"	150	ผืน
12	ไส้ผ้านวม 70"x90" 250g	50	ผืน
13	ไส้ผ้านวม 100"x90" 250g	55	ผืน

14	หมอนสีขาว pillow polyester 800g	150	ผืน
15	ปลอกหมอนมีลิ้น 90"x100"x60	864	ใบ
16	ผ้าเช็ดหน้าสีขาว 12"x12"	432	ผืน
17	ผ้าเช็ดมือสีขาว 15"x30"	432	ผืน
18	ผ้าเช็ดตัวสีขาว 30"x60"	432	ผืน
19	ผ้าเช็ดเท้าสีขาว 20"x30"	180	ผืน
20	BATHROBE สีขาว	288	ผืน
21	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	ช้อนกาแฟ	192	ใบ
27	กล่องอะคริดใส่ทิชชู	80	ชุด
28	ถาดวางกาน้ำร้อน 25x35 cm หนา 5 mm.	80	ชุด
29	ผ้าม่าน	72	ห้อง
30	ชุดคอนซูเมอร์ unit bticino	72	ชุด
31	แอร์ไดกิ้น SDBT18PU-NUV2S-LD	54	ชุด
32	แอร์ไดกิ้น SDBT18PU-NUV2S-LD	1	ชุด
33	แอร์ไดกิ้น 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	กระติ่ง บิซิโน	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	กล่องอะคริดใส่ทิชชู	80	ชุด
56	กล่องอะคริดใส่ซองกาแฟ+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	ก๊อกผสมอ่างล่างหน้า A-1623 พร้อมอุปกรณ์	72	ชุด

68	สต๊อบวาล์ว 3 ทาง Cotto รุ่น Ct 198HM	72	ชุด
69	ก๊อกผสมยืนอาบแบบติดผนัง TOTO TS255A	72	ชุด
70	หัวฝักบัวติดผนัง TS602 สีดำ	72	ชุด
71	ฟลอเดรนเฮเฟเล่ 565.65.70031	144	ชุด
72	ที่ใส่กระดาษทิชชูเฮเฟเล่ 980.43.2141	72	ชุด
73	สายฝักบัวสีโครเมี่ยมเฮเฟเล่ 980.32.001	72	ชุด
74	ขอแขวนเฮเฟเล่ 980.50.00281	72	ชุด
75	ราวแขวนผ้าเฮเฟเล่ 980.43.2141	72	ชุด
76	อ่างล้างหน้าสีขาวเฮเฟเล่ 588.41.156	72	ชุด
77	ท่อน้ำทิ้งเฮเฟเล่ 589.25.60501	72	ชุด
78	ชักโครกเฮเฟเล่ 588.13.430	72	ชุด
79	เก้าอี้ Storm สีดำ	24	ตัว
80	โต๊ะ Pool สีดำ	12	ตัว
81	เก้าอี้ Swan สีดำ	2	ตัว
82	เก้าอี้ สีแดง	6	ตัว
83	เก้าอี้ Ball Stool	4	ตัว
84	เก้าอี้ Boloon	1	ตัว
85	โต๊ะกลม สีขาว Home Plus	1	ตัว
86	เครื่องดูดฝุ่น	5	เครื่อง
87	กล้องวงจรปิด	16	ตัว
88	โต๊ะสีเงินเกลียว	2	ตัว
89	ตะเกียง	7	อัน
90	ระบบปรับอากาศ	1	
91	ลิฟท์	2	ตัว
92	ระบบกล้องวงจรปิด	1	
93	ระบบดับเพลิง	1	
94	ระบบเตือนภัย	1	

95	ระบบโทรศัพท์	1	
96	หลังคาโดยรอบ		
97	บล็อกและกระถางต้นไม้		

ส่วนที่ 2 : วิลล่าและตรีนิตี้ มอลล์ 1 ล่าง (โซน บี)

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

3. **ห้องชุดและพื้นที่พาณิชยกรรม พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง**

(ก) ห้องชุดเลขที่ 425/128 และเลขที่ 425/129 ในโครงการอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ จำนวน 2 ห้อง เนื้อที่ตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดรวม 675.89 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 425 ถนนสีลม ซอยสิริจุลเสวก แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

(ข) พื้นที่พาณิชยกรรม ตั้งอยู่ชั้นหนึ่ง เลขที่ 150 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ 2. (ก)

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

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

ตรีนิตี้ มอลล์ 3 (ห้องชุดเลขที่ 425)

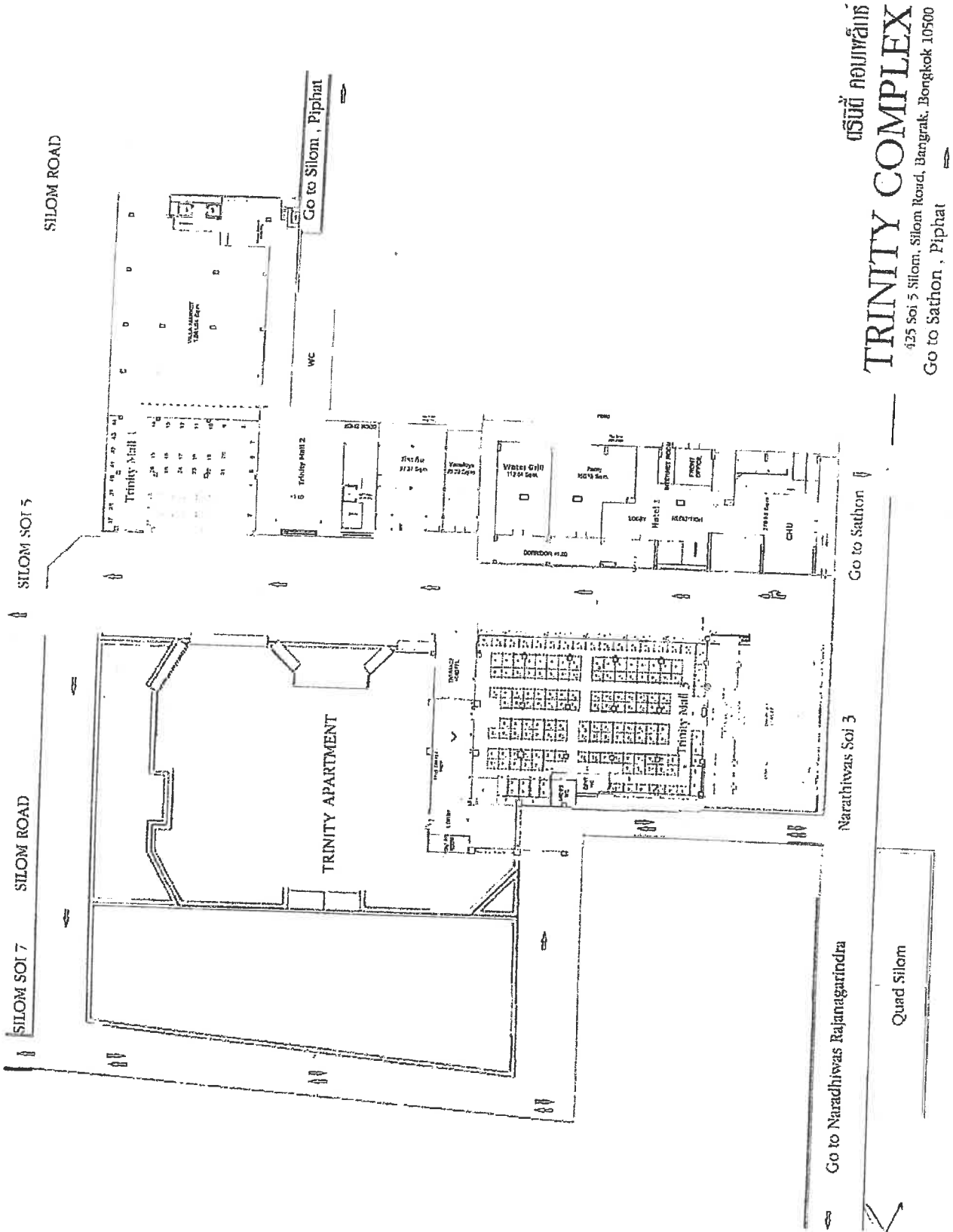
ลำดับ	รายการ	จำนวน	หน่วย
1	เครื่องปรับอากาศ ขนาด 300,000 บีทียู	1	ชุด
2	เครื่องปรับอากาศ ขนาด 78,000 บีทียู	0	ชุด
3	โคงไฟฝาซีพร้อมหลอด	5	ชุด
4	ไฟฉุกเฉิน	3	ชุด
5	ถังดับเพลิง	1	ชุด
6	โต๊ะทำงาน+เก้าอี้+เก้าอี้รับแขก	2	ชุด
7	เครื่องโทรศัพท์	2	เครื่อง
8	ชุดคอมพิวเตอร์	1	ชุด
9	ชุดขยายเสียง+ลำโพง	1	ชุด
10	กล้องวงจรปิด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

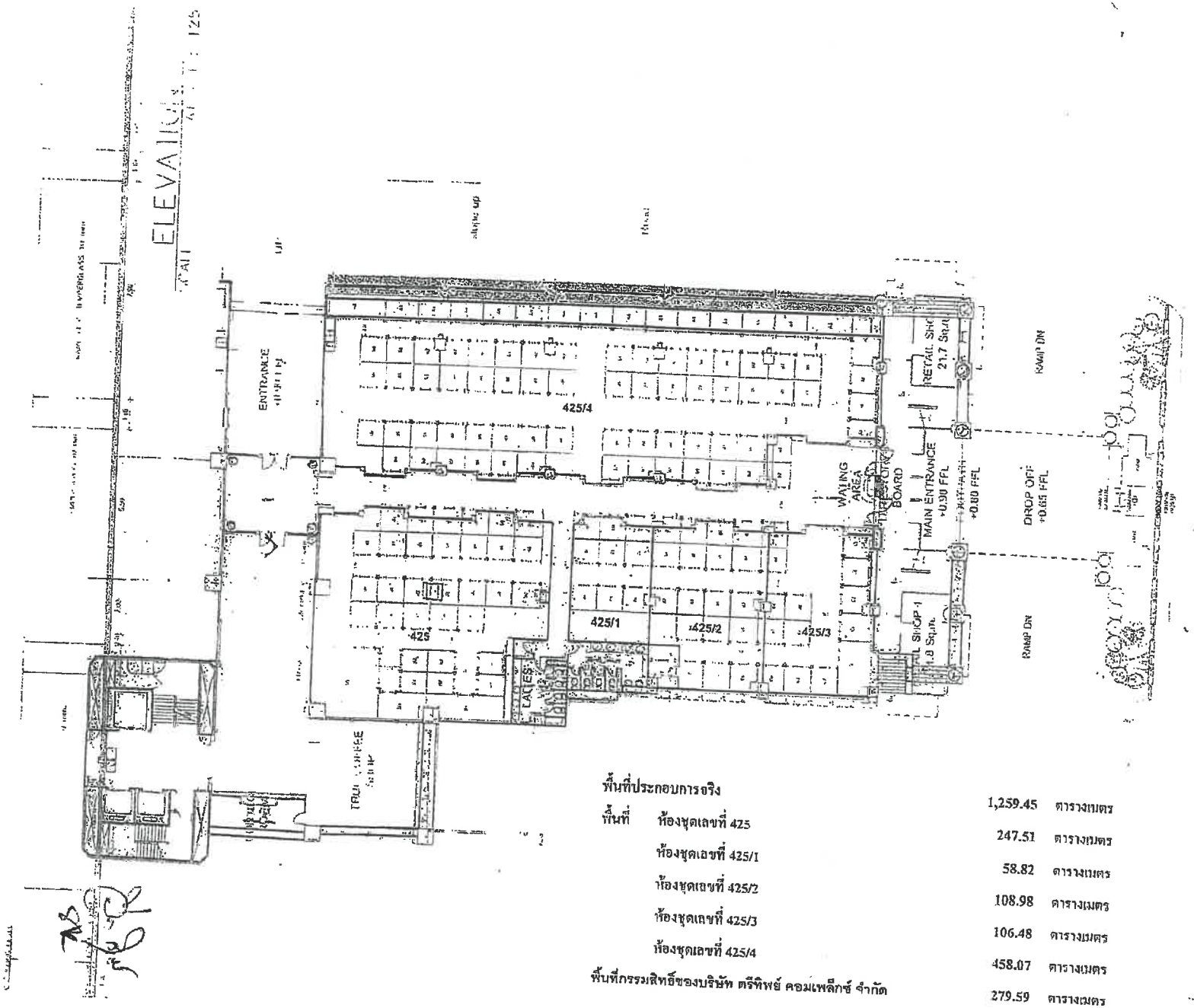
ตรีนิตี้ มอลล์ 3 (ห้องชุดเลขที่ 425/1 - 425/4)

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

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

เอกสารท้ายสัญญาเช่า 2.





พื้นที่ประกอบการจริง

พื้นที่	ห้องชุดเลขที่ 425	1,259.45	ตารางเมตร
	ห้องชุดเลขที่ 425/1	247.51	ตารางเมตร
	ห้องชุดเลขที่ 425/2	58.82	ตารางเมตร
	ห้องชุดเลขที่ 425/3	108.98	ตารางเมตร
	ห้องชุดเลขที่ 425/4	106.48	ตารางเมตร
	พื้นที่กรรมสิทธิ์ของบริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด	458.07	ตารางเมตร
		279.59	ตารางเมตร

บันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน

บันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับนี้ จัดทำขึ้นเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2561 ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ ("ผู้ให้เช่า" หรือ "กองทุนรวม") ฝ่ายหนึ่ง กับ บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด, บริษัท สีลมออลล์ จำกัด และ บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ("กลุ่มผู้เช่าเดิม") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 9 เมษายน 2561 ("สัญญาเช่าทรัพย์สิน") และคู่สัญญามีความประสงค์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน 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

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้

โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พรินซิเพิล จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ

โดย: _____

ชื่อ: นายสุทธิพันธ์ กรีมหา

ผู้รับมอบอำนาจ

กลุ่มผู้เช่าเดิม

บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด , บริษัท สีลมออลล์ จำกัด, บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด

โดย: _____

ชื่อ: นางวัณา เชิดบุญญชาติ

ผู้รับมอบอำนาจ

พยาน

_____

ชื่อ: นางสมกิตน์ บรรณ

พยาน

_____

ชื่อ: นางสาวมาลาทิพย์ เอ้ยสกุล

บันทึกขยายสัญญาเช่าทรัพย์สิน

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

โดยที่

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

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงกัน ดังต่อไปนี้

1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปเป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2562 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2565
2. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงปรับค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าเป็นดังนี้

(ก) ค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เดือนละ 2,450,000 บาท (สองล้านสี่แสนห้าหมื่นบาทถ้วน) และ

(ข) ค่าเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) เดือนละ 1,123,500 บาท (หนึ่งล้านหนึ่งแสนสองหมื่นสามพันห้าร้อยบาทถ้วน)

3. กลุ่มผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมล่วงหน้า โดยมีกำหนดชำระเป็นรายเดือนในวันที่ 6 ของทุกเดือนตลอดระยะเวลาการเช่า โดยผู้เช่าตกลงส่งมอบเช็คลงวันที่ล่วงหน้าตามวันที่ที่ค่าเช่าแต่ละงวดถึงกำหนดชำระเพื่อชำระเงินค่าเช่าทรัพย์สินในปีที่ 1 จำนวนทั้งสิ้น 12 ฉบับ ให้แก่กองทุนรวม ณ วันที่ทำบันทึกฉบับนี้ สำหรับระยะเวลาการเช่าในปีที่ 2 ผู้เช่าตกลงจะนำเช็คชำระค่าเช่าล่วงหน้าจำนวน 12 ฉบับมามอบให้แก่กองทุนรวมภายในวันที่ 1 เมษายน 2563 และสำหรับระยะเวลาการเช่าในปีที่ 3 ผู้เช่าตกลงจะนำเช็คชำระค่าเช่าล่วงหน้าจำนวน 12 ฉบับ มามอบให้แก่กองทุนรวมภายในวันที่ 1 เมษายน 2564. โดยเช็คชำระค่าเช่า

บริษัทพลิกทรัพย์จัดการกองทุน พริ้นซิเพิ่ล จำกัด PRINCIPAL ASSET MANAGEMENT CO., LTD.

Silomall Co., Ltd

ทั้งหมดจะต้องลงวันที่ที่ค่าเช่าแต่ละงวดถึงกำหนดชำระตามรายละเอียดค่าเช่าและการชำระค่าเช่าที่ระบุในเอกสารแนบท้าย 1. ของบันทึกฉบับนี้

4. นอกเหนือจากค่าเช่าทรัพย์สิน กลุ่มผู้เช่าตกลงจะดำเนินการลงทุนซ่อมแซม ปรับปรุงภาพลักษณ์และภูมิทัศน์ (Renovation) และพัฒนาทรัพย์สินที่เช่า ("การปรับปรุงทรัพย์สิน") ด้วยค่าใช้จ่ายของกลุ่มผู้เช่าเองในวงเงินรวมไม่น้อยกว่า 18,000,000 บาท (สิบแปดล้านบาทบาทถ้วน) ตามเอกสารแนบ 2. แผนงานปรับปรุงทรัพย์สินเบื้องต้น โดยกลุ่มผู้เช่ามีหน้าที่นำเสนอแผนการปรับปรุงทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงแบบการก่อสร้างและดัดแปลงอาคารและข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องให้กองทุนรวมพิจารณาอนุมัติก่อนดำเนินการ โดยหากกองทุนรวมไม่คัดค้านแผนการปรับปรุงที่เสนอภายใน 15 วันนับจากที่ได้รับจากผู้เช่า ให้ถือว่าผู้เช่าได้รับอนุมัติให้ดำเนินการจากกองทุนรวม กลุ่มผู้เช่าตกลงให้กองทุนรวมตรวจสอบความเหมาะสมของมูลค่าการปรับปรุงทรัพย์สินที่ได้ดำเนินการไป และแจ้งและนำส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องหรือที่กองทุนรวมร้องขอเพื่อตรวจสอบความเหมาะสมของมูลค่างานเมื่อดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินในแต่ละส่วนแล้วเสร็จ และผู้เช่าตกลงให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมทันทีเมื่อเริ่มก่อสร้าง

5. หากกองทุนรวมตรวจพบว่าค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินที่เกิดขึ้นจริงน้อยกว่าวงเงินรวมที่ระบุในข้อ 4. กลุ่มผู้เช่าตกลงที่จะชำระเงินส่วนต่างดังกล่าวพร้อมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องให้แก่กองทุนรวม

6. ในกรณีที่ปรากฏแก่กองทุนรวมว่ามีคำพิพากษาของศาลเพิกถอนการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2562 หรือมติของที่ประชุมที่อนุมัติการขยายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน หรือการลงมติในการประชุมดังกล่าวเป็นไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือโครงการจัดการกองทุนรวม ให้กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกการเช่าทรัพย์สินได้ทันที

7. นอกจากที่ตกลงกันตามบันทึกฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินยังคงมีผลบังคับต่อไปตามเดิมทุกประการ และให้นำมาใช้บังคับกับคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตลอดระยะเวลาเช่าที่ขยายออกไปตามบันทึกฉบับนี้ โดยให้บันทึกข้อตกลงนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาประนีประนอมยอมความและสัญญาเช่าทรัพย์สิน

เพื่อเป็นหลักฐานคู่สัญญาจึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตรา (หากมี) ไว้ต่อหน้าพยาน

ผู้ให้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้

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

โดย:_____

ชื่อ: นายจุมพล สายมาลา

ผู้รับมอบอำนาจ

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด PRINCIPAL ASSET MANAGEMENT CO., LTD.

Siamall Co., Ltd.

กลุ่มผู้เช่า

โดยบริษัท สีลมออลล์ จำกัด

โดย:

Silomall Co., Ltd

ชื่อ: นางอรนารถ เชิดบุญชาติ และ นายณัฐวัฒน์ สงวนศักดิ์
กรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทน

พยาน

ชื่อ: นายสุทธิพันธ์ กรีมหา

พยาน

ชื่อ: ดร ลีนา เชิดบุญชาติ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด
PRINCIPAL ASSET MANAGEMENT CO., LTD.

เอกสารแนบท้ายบันทึกขยายสัญญาเช่าทรัพย์สิน หมายเลข 1

"รายละเอียดค่าเช่า และการชำระค่าเช่า "

งวดที่	ค่าเช่าประจำเดือน	ค่าเช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า	ค่าเช่าอุปกรณ์ที่เช่า รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม	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

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิปอล จำกัด PRINCIPAL ASSET MANAGEMENT CO., LTD.

Silomall 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

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิปอล จำกัด
PRINCIPAL ASSET MANAGEMENT CO., LTD.

Silemall Co., Ltd

เอกสารแนบท้ายบันทึกขยายสัญญาเช่าทรัพย์สิน หมายเลข 2.
"แผนงานปรับปรุงภาพลักษณ์ ภูมิทัศน์ และพัฒนาทรัพย์สินที่เช่า ในระหว่างสัญญาเช่า"

ปีที่	แผนงานปรับปรุง	งบประมาณ	หมายเหตุ
1	พื้นที่ตรีนิตี้มอลล์ 1 จัดระเบียบ/ที่ตั้ง/กลุ่มร้านค้า ปรับปรุงภาพลักษณ์ของพื้นที่		• ในระหว่างปรับปรุงอาจจำเป็นต้องปิดการใช้งานพื้นที่บางส่วน
2	พื้นที่ตรีนิตี้มอลล์ 3 จัดระเบียบ/ที่ตั้ง/กลุ่มร้านค้า ปรับปรุงภาพลักษณ์ของพื้นที่		• ในระหว่างปรับปรุงอาจจำเป็นต้องปิดการใช้งานพื้นที่บางส่วน
3	โรงแรม ตรีนิตี้ สีลม ปรับปรุงสภาพโดยทั่วไปของโรงแรมให้มีความทันสมัย ปรับปรุงสภาพภายในห้องพักให้สอดคล้องกับสภาพโรงแรมที่ได้ปรับปรุงใหม่		• ในระหว่างปรับปรุงอาจจำเป็นต้องปิดการใช้งานพื้นที่บางส่วน
		18,000,000 บาท	• งบประมาณรวม 3 ปี • แผนงานอาจปรับเปลี่ยนลำดับและขอบเขตของงานตามความเหมาะสม • จะแจ้งให้กองทุนรวมพิจารณางานที่จะทำก่อนดำเนินการ • จะแจ้งพร้อมนำส่งเอกสารประกอบเมื่อได้ดำเนินการเสร็จเรียบร้อย เพื่อให้กองทุนรวมสามารถตรวจสอบได้ตามสัญญา • เริ่มดำเนินการภายในไตรมาส 4 ของปี 2562

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พริษฎีเพ็ล จำกัด PRINCIPAL ASSET MANAGEMENT CO., LTD.

Silomall Co., Ltd

ต้นฉบับ

สัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน

(บริเวณด้านข้างอาคารตรีทิพย์ 2)

ระหว่าง

นิติบุคคลอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์

และ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้

ลงวันที่ 27 สิงหาคม 2556

WEERAWONG C&P
WEERAWONG, CHINNAVAT & PEANGPANOR LTD

สัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2556 ระหว่าง

(1) **นิติบุคคลอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์** ซึ่งเป็นนิติบุคคลอาคารชุดที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 425 อาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ("**นิติบุคคลอาคารชุดฯ**")

(2) **กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้** ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ .2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ฟีนันซ่า จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวม ("**บริษัทจัดการ**") ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 48/21, 48/24 อาคารทิสโก้ทาวเวอร์ ชั้น 12เอ ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ("**กองทุนรวม**")

โดยที่

ก. นิติบุคคลอาคารชุดฯ มีหน้าที่ในการจัดการและดูแลทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ ตลอดจนมีอำนาจกระทำการภายใต้วัตถุประสงค์ดังกล่าว ภายใต้มติความเห็นชอบของเจ้าของร่วม ทั้งนี้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) และข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์

ข. ที่ประชุมเจ้าของร่วม มีมติในการประชุมครั้งที่ 1/2549 วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2549 อนุมัติให้บุคคลภายนอกที่ไม่ใช่เจ้าของร่วมสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์ส่วนกลางบริเวณถนนและทางเดินโดยรอบอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ เพื่อใช้เป็นถนนและทางออกสู่ถนนสาธารณะได้ โดยมีค่าตอบแทนตามสัดส่วนที่ยุติธรรม และนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้เข้าทำสัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดินกับกองทุนรวม ในเดือนกุมภาพันธ์ 2554 เพื่ออนุญาตให้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์ส่วนกลางบริเวณถนนและทางเดินโดยรอบอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์เพื่อใช้เป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะได้

ค. กองทุนรวมมีความประสงค์จะใช้ประโยชน์จากทรัพย์ส่วนกลางบริเวณถนนและทางเดินบริเวณด้านข้างอาคารตรีทิพย์ 2 เพิ่มเติมเพื่อใช้เป็นทางเดินเข้า-ออกแก่ผู้ใช้บริการ ผู้อยู่อาศัย ผู้เช่าพื้นที่ รวมถึงผู้มาติดต่ออาคารตรีทิพย์ 2 พื้นที่พาณิชยกรรมและบริเวณข้างเคียง ("**ถนนและทางเดินที่อนุญาต**") และนิติบุคคลอาคารชุดฯ ตกลงอนุญาตให้กองทุนรวมใช้ประโยชน์จากทรัพย์ส่วนกลางดังกล่าว ได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. **การอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน**

กองทุนรวมเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารตรีทิพย์ 2 ตามที่มีรายละเอียดในเอกสารแนบท้าย 1 ("ทรัพย์สินของกองทุนรวม") และนิติบุคคลอาคารชุดฯ ตกลงยินยอมให้กองทุนรวม ผู้เช่า ผู้ใช้บริการ และผู้มาติดต่อในทรัพย์สินของกองทุนรวม สามารถใช้ถนนและทางเดินที่อนุญาตบริเวณด้านข้างอาคารตรีทิพย์ 2 เพื่อเป็นทางเข้าออกแก่ผู้ใช้บริการ 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. **เหตุผิดนัดแห่งสัญญา**

เมื่อมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ให้ถือว่าเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญานี้

4.1 กองทุนรวมผิดนัดชำระค่าตอบแทนตามข้อ 3. เกินกว่า 3 เดือนขึ้นไป ภายใต้สัญญาฉบับนี้

4.2 นิติบุคคลอาคารชุดฯ การกระทำผิดข้อสัญญาฉบับนี้จนทำให้ผู้ใช้บริการ ผู้อยู่อาศัย ผู้เช่าพื้นที่ รวมถึงผู้มาติดต่ออาคารตรีทิพย์ 2 พื้นที่พาณิชยกรรมและบริเวณข้างเคียงของกองทุนรวม ไม่อาจใช้ถนนและทางเดินที่อนุญาตอย่างปกติได้

5. **ผลของการผิดนัด และการเลิกสัญญา**

5.1 หากเกิดกรณีตามข้อ 4.1 นิติบุคคลอาคารชุดฯ มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที โดยไม่ตัดสิทธิในการเรียกร้องเอาหนี้ที่ค้างชำระ และค่าเสียหายอื่นต่อไป

5.2 หากเกิดกรณีตามข้อ 4.2 นิติบุคคลอาคารชุดตรีนิตี้ 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 และเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้ขัดแย้งกับโครงการหรือข้อกฎหมายดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญาจะพิจารณาร่วมกันเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยเร็ว

8 **การเก็บข้อมูลเป็นความลับ**

ระหว่างที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูล ที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งคู่สัญญานั้นได้ล่วงรู้มาหรือได้รับการเปิดเผยให้ทราบในระหว่างอายุแห่งสัญญาฉบับนี้เป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับดังกล่าวให้แก่บุคคลใด ๆ ทราบ เว้นแต่

8.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญา เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน

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

8.3 เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่ก่อนแล้ว

9. **คำบอกกล่าว**

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

9.1 ภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือพนักงานส่งเอกสาร หรือ

9.2 นับแต่เวลาที่ไปถึง หากส่งโดยโทรสาร หรือจดหมายอิเล็กทรอนิกส์

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะบอกเลิกสัญญาส่งคำบอกกล่าวโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

หากส่งให้นิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์

ที่อยู่ : 425 อาคารชุดตรีนิตี้คอมเพล็กซ์ ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

เรียน : ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

หากส่งให้กองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้

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 จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้

นายธีรพันธุ์ จิตตวิลาศ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ฟินันซ่า จำกัด
FINANSA ASSET MANAGEMENT LIMITED

นางสุธิตา สุริโยดร

พยาน

นายเอกกมล ณ ระนอง

นิติบุคคลอาคารชุดตรีนีตี้ คอมเพล็กซ์

พยาน

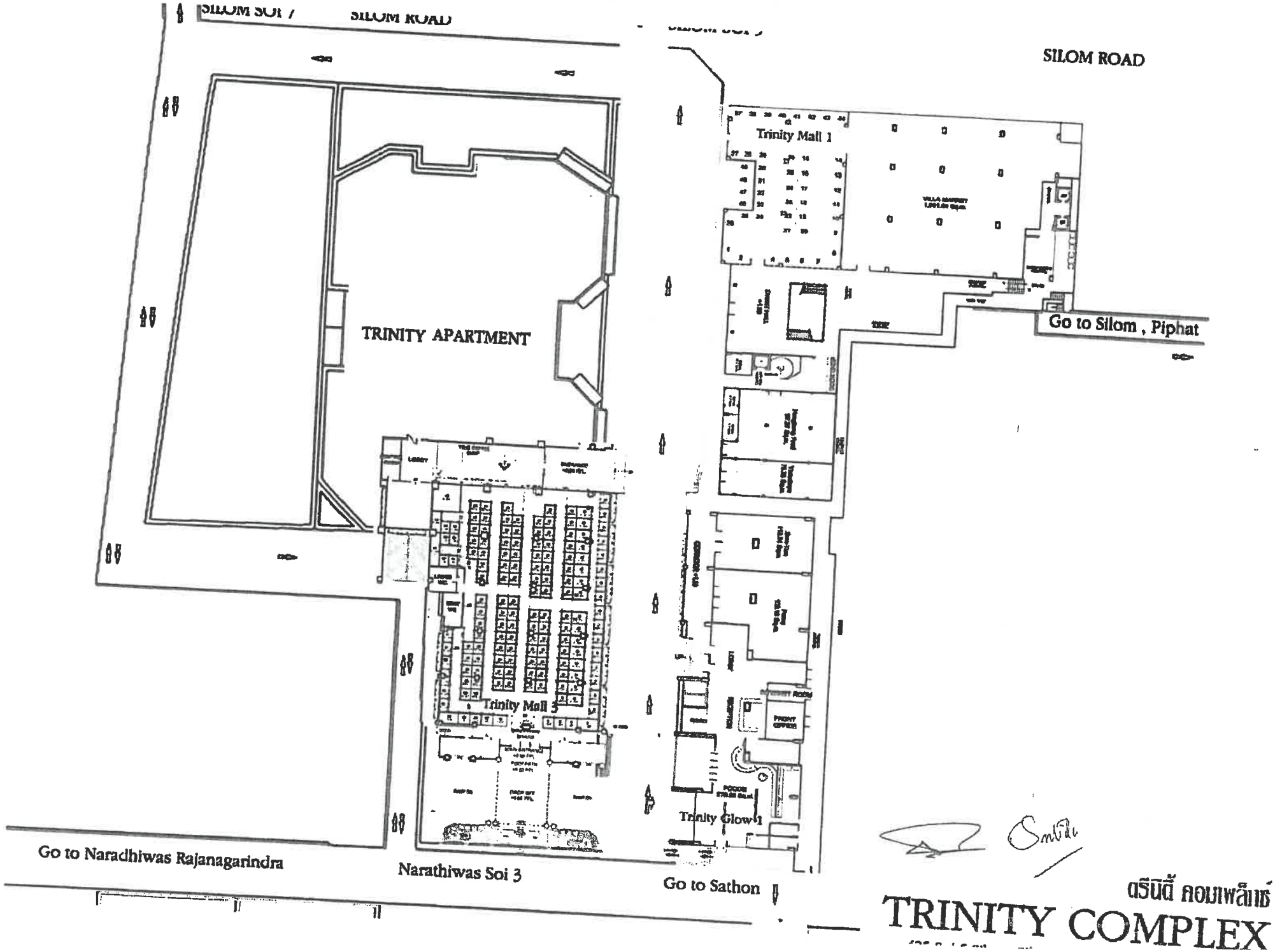
เอกสารแนบท้าย 1
รายละเอียดทรัพย์สินของกองทุนรวม

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. อาคารและสิ่งปลูกสร้างทุกชนิดซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ 1. ซึ่งรวมถึง อาคารตรีทิพย์ 2 (โกลว์ สตูดิโอ) และพื้นที่พาณิชยกรรม เลขที่ 22-24 ซอยพิพัฒน์ ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

เอกสารแนบท้าย 2
แผนผังแสดงพื้นที่ถนนและทางเดินที่อนุญาต


SILOM SOI 7
SILOM ROAD
SILOM ROAD
Trinity Mall 1
TRINITY APARTMENT
Go to Silom , Piphat
Trinity Mall 3
Trinity Glow 1
Go to Naradhiwas Rajanagarindra
Narathiwas Soi 3
Go to Sathon
ตรินิตี้ คอมเพล็กซ์
TRINITY COMPLEX

No	ทรัพย์สิน	ประเภทกรมธรรม์	เลขที่กรมธรรม์	เลขที่ใบแจ้งหนี้	จำนวนเงิน
1	โรงแรมตรีนิตี้ สีลม	ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	14016-115-200000126	001-115-20-00004950	83,700.75
2		ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก	14059-115-200000091	001-115-20-00002813	23,083.11
3		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 3 แขวงช่องนนทรี
เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์. 1736, 0 2239 2200
โทรสาร. 0 2248 7871
เลขประจำตัวผู้เสียภาษี
0107538000633
www.dhipaya.co.th

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

บมจ. 576 เลขที่ : 001-115-20-00002743
No

ใบแจ้งหนี้
DEBIT NOTE

วันที่ : 20 มกราคม 2563
Date

กรมธรรม์เลขที่ Policy No	14016-115-200000115	สลักหลังเลขที่ End. No.	
ชื่อผู้เอาประกัน Insured	กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้		
ที่อยู่ Address	44 ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330		
วันเริ่มประกัน From	9 มกราคม 2563	สิ้นสุดวันที่ To	9 มกราคม 2564
(ห้าหมื่นแปดพันหนึ่งร้อยเก้าสิบหกบาทยี่สิบสามสตางค์)			

ทุนประกัน Sum Insured		158,324,940.00	บาท Baht
เบี้ยประกันภัย Premium		54,172.00	บาท Baht
อากรแสตมป์ Stamp Duty		217.00	บาท Baht
รวมเบี้ยประกันและอากร Premium + Stamp Duty		54,389.00	บาท Baht
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

daungrudee
ผู้ตรวจ Examined

010753800053301 14016115200000115 0009 5819623

" โปรดสั่งจ่ายเช็คขีดคร่อมระบุนาม บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัทจะออกใบเสร็จรับเงินให้เมื่อได้รับชำระเงิน

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

ตำแหน่ง 2 - AL

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่
1115 ถนนพระราม 3 แขวงช่องนนทรี
เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ 1736, 0 2239 2200
โทรสาร. 0 2248 7871
เลขประจำตัวผู้เสียภาษี
0107538000539
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	14059-115-200000080	สลักหลังเลขที่ End. No	
ชื่อผู้เอาประกัน Insured	กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้		
ที่อยู่ Address	44 ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330		
วันเริ่มประกัน From	9 มกราคม 2563	สิ้นสุดวันที่ To	9 มกราคม 2564
(หนึ่งหมื่นสี่พันสี่ร้อยยี่สิบห้าบาทเจ็ดสิบสี่สตางค์)			
94031152000000246			

ทุนประกัน Sum Insured		39,246,000.00	บาท Baht
เบี้ยประกันภัย Premium		13,428.00	บาท Baht
อากรแสตมป์ Stamp Duty		54.00	บาท Baht
รวมเบี้ยประกันและอากร Premium + Stamp Duty		13,482.00	บาท Baht
ภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT.	7.00%	943.74	บาท Baht
รวม Total		14,425.74	บาท Baht
จำนวนเงินที่ต้องชำระ		14,425.74	บาท Baht

ผู้รับมอบอำนาจ Authorized Signature

daungrudee
ผู้ตรวจ Examined

|010753800053301 14059115200000080 0009 1442574

" โปรดสั่งจ่ายเช็คขีดคร่อมระบุนาม บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัทจะออกใบเสร็จรับเงินให้เมื่อได้รับชำระเงิน

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

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่
1115 ถนนพระราม 3 แขวงช่องนนทรี
เขตยานนาวา 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

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

ประกันภัยเบ็ดเตล็ด MISCELLANEOUS INSURANCE

ใบแจ้งหนี้
DEBIT NOTE

วันที่ : 20 มกราคม 2563
Date

กรมธรรม์เลขที่ Policy No 14013-115-200000140 สลักหลังเลขที่ End. No.	ทุนประกัน Sum Insured	15,000,000.00	บาท Baht
ชื่อผู้เอาประกัน Insured กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าทรีนิตี้	เบี้ยประกันภัย Premium	7,500.00	บาท Baht
ที่อยู่ Address 44 ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330	อากรแสตมป์ Stamp Duty	30.00	บาท Baht
	รวมเบี้ยประกันและอากร Premium + Stamp Duty	7,530.00	บาท Baht
วันเริ่มประกัน From 9 มกราคม 2563 สิ้นสุดวันที่ To 9 มกราคม 2564	ภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT. 7.00%	527.10	บาท Baht
(แปดพันห้าสิบเจ็ดบาทสิบสตางค์)	รวม Total	8,057.10	บาท Baht
	จำนวนเงินที่ต้องชำระ	8,057.10	บาท Baht

ผู้รับมอบอำนาจ Authorized Signature

daungrudee
ผู้ตรวจ Examined

|010753800053301 14013115200000140 0009 805710

" โปรดสั่งจ่ายเช็คขีดคร่อมระบุนาม บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัทจะออกใบเสร็จรับเงินให้เมื่อได้รับชำระเงิน

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

เรียกเก็บ 2 - PL

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่
1115 ถนนพระราม 3 แขวงช่องนนทรี
เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ 1735, 0 2239 2220
โทรสาร 0 2248 7671
เลขประจำตัวผู้เสียภาษี
0107538000053
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 สลักหลังเลขที่ End. No.	ทุนประกัน Sum Insured	39,194,400.00	บาท Baht
ชื่อผู้เอาประกัน Insured กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าทรีนิตี้	เบี้ยประกันภัย Premium	11,783.00	บาท Baht
ที่อยู่ Address 44 ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330	อากรแสตมป์ Stamp Duty	48.00	บาท Baht
	รวมเบี้ยประกันและอากร Premium + Stamp Duty	11,831.00	บาท Baht
วันเริ่มประกัน From 9 มกราคม 2563 สิ้นสุดวันที่ To 9 มกราคม 2564	ภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT. 7.00%	828.17	บาท Baht
(หนึ่งหมื่นสองพันหกร้อยห้าสิบเก้าบาทสิบเจ็ดสตางค์)	รวม Total	12,659.17	บาท Baht
	จำนวนเงินที่ต้องชำระ	12,659.17	บาท Baht

daungrudee

ผู้รับมอบอำนาจ Authorized Signature

ผู้ตรวจ Examined

|010753800053301 14016115200000104 0009 1265917

* โปรดสั่งจ่ายเช็คขีดคร่อมระบุนาม บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัทจะออกใบเสร็จรับเงินให้เมื่อได้รับชำระเงิน

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

Mail 3 - AL

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่
1115 ถนนพระราม 3 แขวงช่องนนทรี
เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์. 1736, 0 2239 2200
โทรสาร. 0 2249 7671
เลขประจำตัวผู้เสียภาษี
0107538000539
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 14059-115-200000076 สลักหลังเลขที่ End. No.	ทุนประกัน Sum Insured	23,773,000.00	บาท Baht
ชื่อผู้เอาประกัน Insured กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้	เบี้ยประกันภัย Premium	7,147.00	บาท Baht
ที่อยู่ Address 44 ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330	อากรแสตมป์ Stamp Duty	29.00	บาท Baht
	รวมเบี้ยประกันและอากร Premium + Stamp Duty	7,176.00	บาท Baht
วันเริ่มประกัน From 9 มกราคม 2563 สิ้นสุดวันที่ To 9 มกราคม 2564	ภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT. 7.00%	502.32	บาท Baht
(เจ็ดพันหกร้อยเจ็ดสิบแปดบาทสามสิบสองสตางค์) 94031152000000235	รวม Total	7,678.32	บาท Baht
	จำนวนเงินที่ต้องชำระ	7,678.32	บาท Baht

daungrudee

ผู้รับมอบอำนาจ Authorized Signature

ผู้ตรวจ Examined

|010753800053301 1405911520000007 6 0009 767832

* โปรดสั่งจ่ายเช็คขีดคร่อมระบุนาม บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัทจะออกใบเสร็จรับเงินให้เมื่อได้รับชำระเงิน

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

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่
1115 ถนนพระราม 3 แขวงช่องนนทรี
เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ 1736, 0 2239 2200
โทรสาร. 0 2240 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 14013-115-200000136 สลักหลังเลขที่ End. No.	ทุนประกัน Sum Insured	10,000,000.00	บาท Baht
ชื่อผู้เอาประกัน Insured กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้	เบี้ยประกันภัย Premium	5,000.00	บาท Baht
ที่อยู่ Address 44 ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330	อากรแสตมป์ Stamp Duty	20.00	บาท Baht
	รวมเบี้ยประกันและอากร Premium + Stamp Duty	5,020.00	บาท Baht
วันเริ่มประกัน From 9 มกราคม 2563 สิ้นสุดวันที่ To 9 มกราคม 2564	ภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT. 7.00%	351.40	บาท Baht
(ห้าพันสามร้อยเจ็ดสิบเอ็ดบาทสี่สิบสตางค์)	รวม Total	5,371.40	บาท Baht
	จำนวนเงินที่ต้องชำระ	5,371.40	บาท Baht

ผู้รับมอบอำนาจ Authorized Signature

daungrudee
ผู้ตรวจ Examined

!010753800053301 14013115200000136 0009 537140

* โปรดสั่งจ่ายเช็คขีดคร่อมระบุนาม บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัทจะออกใบเสร็จรับเงินให้เมื่อได้รับชำระเงิน

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

Mr 113 - PL

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่
1115 ถนนพระราม 3 แขวงช่องนนทรี
เขตยานนาวา 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

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

ประกันภัยเบ็ดเตล็ด MISCELLANEOUS INSURANCE

ใบแจ้งหนี้
DEBIT NOTE

วันที่ : 23 มกราคม 2563
Date

กรมธรรม์เลขที่ Policy No. 14015-115-200000014 สลักหลังเลขที่ End No.	ทุนประกัน Sum Insured	200,885,429.00	บาท Baht
ชื่อผู้เอาประกัน Insured กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้	เบี้ยประกันภัย Premium	90,398.00	บาท Baht
ที่อยู่ Address 44 ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลังสวน แขวงลุมพินี 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

daungrudee
ผู้ตรวจ Examined

!010753800053301 14015115200000014 0009 9711320

" โปรดสั่งจ่ายเช็คขีดคร่อมระบุนาม บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัทจะออกใบเสร็จรับเงินให้เมื่อได้รับชำระเงิน

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