

## รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินพร้อมคดียกเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร

(คดียกเอกสาร หมายเลข 26, 27, 28, 29, 30, 45, 46, 50 และ 51)

จำนวน 9 อาคาร ตั้งอยู่ภายในคดียกเอกสารและคดียกที่ดิน 2 และ 3  
ของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 115, 115/7-9 หมู่ 6 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์

ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

วันที่ประเมินมูลค่า : 3 พฤษภาคม 2566

## รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินพร้อมคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร

(คลังเอกสาร หมายเลข 26, 27, 28, 29, 30, 45,46, 50 และ 51)

จำนวน 9 อาคาร ตั้งอยู่ภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 และ 3  
ของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 115, 115/7-9 หมู่ 6 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์

ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

เลขที่อ้างอิง : R0227/2023-1

วันที่ประเมินมูลค่า : 3 พฤษภาคม 2566



### ประกาศสำคัญถึงผู้อ่านรายงานนี้ทุกคน

เว้นแต่คุณจะเป็นลูกค้าที่มีชื่ออยู่ในรายงานนี้ หรือได้รับการระบุอย่างชัดเจนโดยเราในฐานะผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบให้ข้อมูล และเป็นผู้มีสิทธิในรายงานนี้ ในที่แห่งประเทศไทยไม่มีการผูกพันหรือมีหน้าที่ในการรับผิดชอบใดๆ ที่เกี่ยวกับเนื้อหาของรายงานนี้ และคุณไม่มีสิทธิอ้างอิงเนื้อหาเหล่านี้ด้วย

ที่ VL/mk/R0227/2023-1

วันที่ 2 สิงหาคม 2566

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย**

เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24

ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน

เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

**เรียน บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด**

**ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย**

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย ได้แก่ ที่ดินพร้อมคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสารหมายเลข 26, 27, 28, 29, 30, 45, 46, 50 และ 51) จำนวน 9 อาคาร ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 และ 3 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ นั้น บริษัทฯ ได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้ว ดังรายละเอียดแนบท้ายจดหมายนี้

รายงานการประเมินมูลค่าที่ส่งมาพร้อมจดหมายนี้ได้แสดงถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้อง และสมมติฐานการประเมินมูลค่าที่พิจารณาว่ามีความสำคัญในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ อนึ่งรายงานนี้ได้ถูกเตรียมขึ้นสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ รายงานนี้สามารถเปิดเผยต่อที่ปรึกษาของลูกค้าและผู้ที่เกี่ยวข้องตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีความชำนาญในการทำแทนบริษัทฯ ข้างล่างนี้ ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด



นายปรัชญา บุษยพันธ์

ผู้อำนวยการอาวุโส - ฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

## สรุปผลสำหรับผู้บริหาร

เลขที่อ้างอิง	R0227/2023-1																																	
วัตถุประสงค์ของรายงาน	ให้ทราบมูลค่าตลาด (Market Value for the Existing Use) ในลักษณะกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ตามสภาพปัจจุบันและไม่มีภาระผูกพันของทรัพย์สิน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ																																	
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 และ 3 ทะเบียนบ้านเลขที่ 115, 115/7-9 หมู่ 6 ตามลำดับ ติดถนนภายในโครงการ แยกจากซอยสุขสวัสดิ์ 76 ระยะทางประมาณ 200 เมตร และห่างจากถนนสุขสวัสดิ์ ระยะทางประมาณ 1.8 กิโลเมตร ในตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ																																	
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ (พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินเท่านั้น) ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสาร)																																	
ที่ดิน	ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 3 โฉนดไม่ติดต่อกัน มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ 9 ไร่ 2 งาน 65.00 ตารางวา (3,865.00 ตารางวา หรือ 9.6625 ไร่) โดยมีลักษณะรูปแปลงที่ดินแต่ละแปลงมีทั้งที่เป็นรูปหลายเหลี่ยม และใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนภายในโครงการ ยาวประมาณ 120.00 เมตร, 60.00 เมตร และ 60.00 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอกันด้านหน้า																																	
อาคารสิ่งปลูกสร้างและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ	ประกอบด้วย อาคารคลังเอกสาร จำนวน 9 อาคาร อายุอาคารประมาณ 30 ปี และ 17 ปี สภาพอาคารอยู่ในระดับปานกลางและมีการดูแลรักษาดี มีรายละเอียดดังนี้:- <table><thead><tr><th>ลำดับที่</th><th>ชื่ออาคาร</th><th>พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>คลังเอกสารหมายเลข 26</td><td>1,100.00</td></tr><tr><td>2</td><td>คลังเอกสารหมายเลข 27</td><td>1,863.00</td></tr><tr><td>3</td><td>คลังเอกสารหมายเลข 28</td><td>1,875.00</td></tr><tr><td>4</td><td>คลังเอกสารหมายเลข 29</td><td>1,875.00</td></tr><tr><td>5</td><td>คลังเอกสารหมายเลข 30</td><td>1,875.00</td></tr><tr><td>6</td><td>คลังเอกสารหมายเลข 45</td><td>1,557.00</td></tr><tr><td>7</td><td>คลังเอกสารหมายเลข 46</td><td>2,305.00</td></tr><tr><td>8</td><td>คลังเอกสารหมายเลข 50</td><td>1,445.00</td></tr><tr><td>9</td><td>คลังเอกสารหมายเลข 51</td><td>1,445.00</td></tr><tr><td colspan="2">รวม</td><td>15,340.00</td></tr></tbody></table>	ลำดับที่	ชื่ออาคาร	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	1	คลังเอกสารหมายเลข 26	1,100.00	2	คลังเอกสารหมายเลข 27	1,863.00	3	คลังเอกสารหมายเลข 28	1,875.00	4	คลังเอกสารหมายเลข 29	1,875.00	5	คลังเอกสารหมายเลข 30	1,875.00	6	คลังเอกสารหมายเลข 45	1,557.00	7	คลังเอกสารหมายเลข 46	2,305.00	8	คลังเอกสารหมายเลข 50	1,445.00	9	คลังเอกสารหมายเลข 51	1,445.00	รวม		15,340.00
ลำดับที่	ชื่ออาคาร	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)																																
1	คลังเอกสารหมายเลข 26	1,100.00																																
2	คลังเอกสารหมายเลข 27	1,863.00																																
3	คลังเอกสารหมายเลข 28	1,875.00																																
4	คลังเอกสารหมายเลข 29	1,875.00																																
5	คลังเอกสารหมายเลข 30	1,875.00																																
6	คลังเอกสารหมายเลข 45	1,557.00																																
7	คลังเอกสารหมายเลข 46	2,305.00																																
8	คลังเอกสารหมายเลข 50	1,445.00																																
9	คลังเอกสารหมายเลข 51	1,445.00																																
รวม		15,340.00																																

	<p>อุปกรณ์และระบบจัดเก็บเอกสาร</p> <p>ประกอบด้วย อุปกรณ์ชั้นเหล็ก สูง 6 ชั้นและ 12 ชั้น โดยแบ่งเป็นชั้นทางเดินได้ 2 ชั้น และ 4 ชั้น พร้อมระบบป้องกันอัคคีภัยและลิฟท์ขนส่ง (ดูรายละเอียดในรายงาน)</p>
สิทธิในทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
ข้อกำหนด/ กฎหมายเกี่ยวข้อง	<p>ผังเมือง</p> <p>ผังเมืองตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ "สีม่วง" (บริเวณหมายเลข อ.1-4) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ "ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า" ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2556</p> <p>ข้อจำกัดทางด้านอื่น ๆ</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอบางพลี กิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี อำเภอบางบ่อ อำเภอพระประแดง อำเภอเมืองสมุทรปราการ และอำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2550</li><li>- กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างหรือตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่อำเภอบางบ่อ อำเภอพระประแดง อำเภอบางพลี อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอพระสมุทรเจดีย์ และกิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2547</li><li>- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522</li></ul>
สาธารณูปโภค ใกล้เคียง	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ
โครงการพัฒนา ของรัฐ	<ul style="list-style-type: none"><li>• โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงเตาปูน - ราษฎร์บูรณะ</li><li>• โครงการทางด่วน "พระราม 3-ดาวคะนอง-วงแหวนรอบนอก"</li><li>• ถนนสายเชื่อมระหว่างถนนเพชรเกษมกับถนนสุขสวัสดิ์ หรือ "ฉ 1" และสายเชื่อมระหว่างสายเชื่อม"เพชรเกษม - สุขสวัสดิ์" กับถนนกาญจนาภิเษก (ถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครด้านใต้) หรือ "ง21"</li></ul>
เอกสารสิทธิ์	ดูรายละเอียดในรายงาน

การใช้ประโยชน์สูงสุด ของที่ดิน	เพื่อการอุตสาหกรรมและคลังเอกสาร (ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน)
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method)
วันที่ประเมินมูลค่า	3 พฤษภาคม 2566
มูลค่าตลาด (Market Value)	604,700,000.- บาท (หกร้อยสี่ล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)
การวิเคราะห์ มูลค่าสุดท้าย	<p>ที่ดิน : ตารางวาละ 27,000.- บาท รวม 104,355,000.- บาท</p> <p>อาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ต้นทุนทดแทนใหม่ รวม 206,983,600.- บาท</li><li>- ต้นทุนทดแทนสุทธิตามสภาพปัจจุบัน รวม 77,280,328.- บาท</li></ul> <p>อุปกรณ์รับฝากเอกสาร :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ต้นทุนทดแทนใหม่ รวม 219,500,000.- บาท</li><li>- ต้นทุนทดแทนสุทธิตามสภาพปัจจุบัน รวม 42,635,000.- บาท</li></ul>

## สารบัญ

สรุปผลสำหรับผู้บริหาร	1
1 บทนำ	6
การให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ไนต์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ซ	6
ขอบเขตของการสอบถามข้อมูลและการตรวจสอบ	8
เกณฑ์การประเมินมูลค่า	9
2 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	10
ที่ตั้งทรัพย์สิน	10
รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	14
อาคารสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร	17
ใบอนุญาตก่อสร้าง / ดัดแปลงอาคาร / ใบอนุญาตประกอบกิจการ	26
3 เอกสารสิทธิ์และราคาประเมินทางราชการ	30
4 ข้อกำหนด / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	37
5 การเวนคืน / โครงการพัฒนาของรัฐ	40
6 การพิจารณาทางด้านสิ่งแวดล้อม	47
7 ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน	48
ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย	48
ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย	50
ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์บริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน	51
8 วิธีการประเมินมูลค่า	52
9 ข้อพิจารณาและสมมติฐานในการประเมินมูลค่า	55
10 การประเมินมูลค่า	60
การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique)	60
การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) - สำหรับตรวจสอบผลเท่านั้น	66
11 รับรองผลการประเมินมูลค่า	74

### ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

- ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - คลังเอกสาร
- ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า

### ข้อกำหนดมาตรฐานสำหรับการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

### ข้อเสนองานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

#### ภาคผนวก

- ก - แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน
- ข - แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน และภาพถ่ายทางอากาศ
- ค - ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน
- ง - ผังบริเวณ และแบบแปลนอาคาร
- จ - สำเนาเอกสารสิทธิ์ และสำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร
- ฉ - ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



## 1 บทนำ

### การให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ด์

- การมอบหมาย** 1.1 บริษัท ไนท์แฟรงค์ ได้รับมอบหมายให้ทำการทบทวนมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดิน มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ 9 ไร่ 2 งาน 65.00 ตารางวา (3,865.00 ตารางวา หรือ 9.6625 ไร่) พร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 9 อาคาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสารหมายเลข 26, 27, 28, 29, 30, 45, 46, 50 และ 51) ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 และ 3 ทะเบียนบ้านเลขที่ 115, 115/7-9 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ เพื่อให้ทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ในลักษณะกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ตามสภาพปัจจุบันและไม่มีภาระผูกพันใดๆ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ภายใต้สมมติฐานและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในรายงาน
- ชื่อลูกค้า** 1.2 **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย**
- มาตรฐานของการประเมินมูลค่า** 1.3 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย นอกจากนี้ทางบริษัทยังอ้างอิงถึงคู่มือและมาตรฐานการประเมินอื่นๆ เช่นมาตรฐานการประเมินระหว่างประเทศ (International Valuation Standards- IVS) และ the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)
- วัตถุประสงค์ของรายงาน** 1.4 สำหรับวัตถุประสงค์**สาธารณะ**
- ความขัดแย้งทางผลประโยชน์** 1.5 บริษัท ไนท์แฟรงค์ และผู้ประเมินมูลค่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าทั้งในอดีต ปัจจุบัน หรืออนาคต และได้เสนอความเห็นอย่างเป็นอิสระ ปราศจากอคติใดๆ
- ขอบเขตความรับผิดชอบต่อบุคคลอื่น** 1.6 รายงานนี้ได้จัดเตรียมขึ้นเป็นการเฉพาะและถือเป็นความลับของท่านและลูกค้าที่ระบุไว้ในรายงานนี้ การทำสำเนาหรือการดำเนินการใดๆ ไม่ว่าจะเพียงบางส่วนหรือทั้งหมด ต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ไนท์แฟรงค์ เสียก่อน สำหรับบุคคลอื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานนี้ควร จะทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยตนเองหากจะทำการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

- การเปิดเผยข้อมูล และตีพิมพ์**
- 1.7 รายงานนี้ ลูกจ้างสามารถใช้รายงานประเมินมูลค่านี้ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ซึ่งอาจจะใช้ในเอกสารเผยแพร่หนังสือเวียน หรืองบการเงิน หรือประกาศเผยแพร่อื่นใด เป็นต้น
- ข้อจำกัดเกี่ยวกับ ความรับผิด**
- 1.8 ผู้ว่าจ้างไม่สามารถเรียกร้องค่าชดเชยความเสียหายที่เกิดจากการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จากพนักงาน ลูกจ้าง หุ่นส่วน กรรมการ หรือที่ปรึกษาของบริษัท ไนท์แฟรงค์ บุคคลดังกล่าวไม่ได้มีหน้าที่ส่วนบุคคลในการดูแลให้กับบุคคลใดๆ และการเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จะต้องดำเนินการกับบริษัท ไนท์แฟรงค์
- 1.9 บริษัท ไนท์แฟรงค์ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียหรือความเสียหายทางตรงที่มีสาเหตุมาจากการละเลยในหน้าที่ หรือการผิดสัญญาที่เกี่ยวข้องกับคำสั่งจ้างงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียตามจำนวนที่จำกัดเฉพาะที่ระบุไว้ในเงื่อนไขการว่าจ้าง ตามที่แนบมาในรายงาน โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ จะไม่รับผิดชอบต่อค่าเสียหายซึ่งเกิดทางอ้อม หรือ ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากผลที่ตามมาภายหลัง (เช่น การขาดทุนกำไร)
- 1.10 ข้อกำหนดข้างต้นจะไม่ยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเกี่ยวกับการฉ้อโกง หรือการเสียชีวิต หรือการบาดเจ็บที่เกิดจากความประมาท หรือความรับผิดอื่นๆ ในขอบเขตที่ความรับผิดชอบดังกล่าวอาจไม่ได้รับการยกเว้นหรือจำกัดตามกฎหมาย
- ความเป็นมืออาชีพ**
- 1.11 บริษัท ไนท์แฟรงค์ ยืนยันว่าผู้ประเมินที่เป็นผู้รับผิดชอบในการรายงานการประเมินมูลค่าครั้งนี้ มีความรู้ ความสามารถ คุณสมบัติตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของไทย มีความรู้ที่เพียงพอเกี่ยวกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนจรรยาบรรณและความเข้าใจในการดำเนินการประเมินมูลค่า
- การตรวจสอบรายงาน**
- 1.12 รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะอยู่ภายใต้การตรวจสอบโดยกระบวนการควบคุมคุณภาพจากกลุ่มไนท์แฟรงค์ เอเชียแปซิฟิก และการตรวจสอบจากกระบวนการภายในโดยผู้บริหารของบริษัท ไนท์แฟรงค์

## ขอบเขตของการสอบถามข้อมูลและการตรวจสอบ

**การทำการสำรวจ** 1.13 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการสำรวจภายในทรัพย์สินเมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2566 โดยผู้ประเมินชื่อ นายศุภกร รัตนดิเรก

**การทำการตรวจสอบข้อมูล** 1.14 ขอบเขตของการสอบถามข้อมูล หรือการตรวจสอบ ถูกกำหนดไว้ในเงื่อนไขทั่วไปของธุรกิจ ที่จะดำเนินการตามที่ได้รับมอบหมายในลักษณะการสอบถาม โดยวาจา หรือสอบถามจากอินเทอร์เน็ตที่นำมาใช้อ้างอิงในส่วนที่เกี่ยวข้องของรายงาน บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ถือว่าข้อมูลดังกล่าวมีความละเอียดและสมบูรณ์แล้ว

## ข้อมูลที่ได้รับ

1.15 ในรายงานนี้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับเอกสารจากลูกค้า / ผู้เกี่ยวข้อง และถือว่าเป็นเอกสารที่สำคัญที่มีความถูกต้องในทุกๆส่วนที่ใช้เป็นส่วนหนึ่งของรายงาน ดังนี้:-

- สำเนาเอกสารสิทธิ
- ผังบริเวณและผังที่ตั้งอุปกรณ์
- สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร/ตัดแปลงอาคาร และใบอนุญาตประกอบกิจการคลังสินค้า
- สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์

1.16 ในกรณีที่ไม่ได้รับเอกสารหรือข้อมูลใดๆ นั้น บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จำเป็นต้องอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้ทำการสอบถามอย่างเต็มความสามารถโดยผู้ประเมินเองเท่านั้น ดังนั้น การตั้งสมมติฐานใดๆ ที่เกิดจากการขาดข้อมูลที่ได้รับนั้น จะถูกระบุไว้ในแต่ละส่วนที่เกี่ยวข้องของรายงานฉบับนี้

## เกณฑ์การประเมินมูลค่า

### มูลค่าตลาด (MV)

1.17 ตามที่ได้รับมอบหมาย บริษัท ไนท์แฟรงค์ จะทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามเกณฑ์มูลค่าตลาด (Market Value) ในลักษณะกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ตามสภาพปัจจุบันและไม่มีภาระผูกพันของทรัพย์สิน

### วันที่ประเมินมูลค่า

1.18 ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 3 พฤษภาคม 2566

### นิยามและคำจำกัดความของมูลค่าทรัพย์สิน

1.19 **มูลค่าตลาด (Market Value)** หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติ ที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยมีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงใจซื้อขายด้วยความรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิ์ครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้

**มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันและผู้เช่า/ผู้ฝากเอกสารปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use and Existing Tenancies / Document Depository)** เป็นมูลค่าตลาดตามคำจำกัดความข้างต้น โดยมีความหมายเพิ่มเติมว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะใช้ประโยชน์ในสภาพเดิมและอ้างอิงตามสัญญาเช่าต่อเนื่องไป ภายใต้สมมติฐานว่าจะสามารถขายในตลาดเปิดได้ และความหมายคำจำกัดความนี้จะไม่พิจารณาถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน นอกจากนี้มูลค่าดังกล่าวอาจจะไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงในกรณีที่มีการแบ่งทรัพย์สินออกขาย และไม่สะท้อนถึงมูลค่าในสภาพที่อาจจะมีการเปลี่ยนสภาพการใช้ประโยชน์ และเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า

## 2 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

### ที่ตั้งทรัพย์สิน

#### ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าปัจจุบันให้บริการเป็นศูนย์บริการจัดเก็บรักษาเอกสาร (Document Storage Services Center) ของ “บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)” ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 และ 3 ทะเบียนบ้านเลขที่ 115, 115/7-9 หมู่ 6 ติดถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า ห่างจากซอยสุขสวัสดิ์ 76 ระยะทางประมาณ 200 เมตร และห่างจากถนนสุขสวัสดิ์ ไปทางบริเวณด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้ ระยะทางประมาณ 2 กิโลเมตร ในตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ (ดูแผนที่ตั้งทรัพย์สินในภาคผนวก ก และ ข ประกอบ)

ทรัพย์สินตั้งอยู่ห่างจากสถานที่สำคัญ ดังนี้

- ศาลากลางจังหวัดสมุทรปราการ ประมาณ 13 กิโลเมตร
- สนามบินดอนเมือง ประมาณ 38 กิโลเมตร
- สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ ประมาณ 33 กิโลเมตร



Source: Google Earth

## การใช้ประโยชน์ที่ดิน ในบริเวณใกล้เคียง

2.2 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าส่วนใหญ่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม การอยู่อาศัย การพาณิชย์กรรม และเกษตรกรรม การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม จะอยู่ในรูปของโรงงานผลิต มีทั้งขนาดใหญ่ และขนาดกลาง โกดังเก็บสินค้า โดยจะตั้งอยู่ติดถนนสุขสวัสดิ์ และซอยแยกย่อยต่างๆ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพักอาศัย จะอยู่ในลักษณะของโครงการหมู่บ้านจัดสรรและไม่จัดสรรประเภท บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนท์ บ้านเช่า ห้องเช่า และบ้านเดี่ยวแบบปลูกสร้างเอง จะตั้งอยู่บริเวณถนนเมนและซอยแยกย่อยต่างๆ และการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม จะอยู่ในลักษณะของอาคารพาณิชย์ ร้านค้าขายของ มินิมาร์ท ปั้มน้ำมัน ธนาคาร และอาคารสำนักงาน โดยตั้งอยู่บริเวณริมถนนสายหลัก และถนนซอยแยกย่อยต่างๆ ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม จะอยู่ในลักษณะของการขุดบ่อเลี้ยง กุ้ง หอย ปู และ ปลา เป็นต้น โดยตั้งอยู่บริเวณริมถนนซอยแยกย่อยต่างๆ

## ทางเข้า-ออก ของทรัพย์สิน

2.3 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสามารถเข้า-ออกได้ โดยอาศัยถนนสุขสวัสดิ์ ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 8 ช่องจราจร มีความกว้างผิวจราจรประมาณ 24 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 32 เมตร พร้อมเกาะกลางถนนและทางเท้า และแยกเข้าซอยสุขสวัสดิ์ 76 ซึ่งเป็นถนนส่วนบุคคลและถนนภาระจำยอม มีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 2 ช่องจราจร มีความกว้างผิวจราจรประมาณ 6 เมตร

จากนั้นแยกเข้าถนนโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า ทรัพย์สินไทย (ถนนส่วนบุคคล เลขที่ดิน 1, 12 และ 260 ถือกกรรมสิทธิ์โดย บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งได้จดทะเบียนเรื่องทางเข้า-ออกให้กับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแล้ว สำหรับการคมนาคมระหว่างคลังเอกสารและคลังสินค้า (คลัง 3) กับคลังเอกสารและคลังสินค้า (คลัง 2) ถูกแบ่งคั่นโดยลำรางสาธารณประโยชน์ ซึ่งปัจจุบันมีการก่อสร้างสะพานเชื่อมต่อระหว่างคลังทั้ง 2 (คู่มือแสดงรูปแปลงที่ดิน ผังโครงการ ,สำเนาเอกสารสิทธิ์แปลงทาง และสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างในภาคผนวก ค, ง และ จ ประกอบ)

**หมายเหตุ:-**

- 1) สำหรับซอยสุขสวัสดิ์ 76 บริเวณด้านหน้าคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนการะจ่ายอม (โฉนดที่ดินเลขที่ 17179 และ 34735 เลขที่ดิน 6 และ 179) ซึ่งถือกรรมสิทธิ์โดย นายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ มีการจดทะเบียนการะจ่ายอมให้กับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโฉนดที่ดินเลขที่ 17184, 17186 และ 17188 เลขที่ดิน 257, 259, 261 และถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 (คลัง 2) ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3699 เลขที่ดิน 1 (แปลงทาง), ทางเดิน และทางเข้า-ออกภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า 3 (คลัง 3) ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 17187 เลขที่ดิน 260 (แปลงทาง)
- 2) ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ที่มีสภาพเป็นถนนส่วนบุคคล ซึ่งจากการตรวจสอบแปลงทาง พบว่า ไม่มีการจดทะเบียนการะจ่ายอมให้แก่แปลงอื่นๆ แต่อย่างใด โดยจากสภาพของซอยดังกล่าวมีการก่อสร้างสาธารณูปโภคของรัฐประกอบด้วย ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์ ประกอบกับทางดังกล่าวมีการใช้เข้า-ออกโดยเปิดเผยมา มากกว่า 10 ปี จากรายละเอียดดังกล่าวข้างต้นนั้น บริษัทฯ สมมติฐานว่า ทรัพย์สินสามารถเข้า-ออกจากซอยดังกล่าวได้โดยไม่มีปัญหาแต่อย่างใด (ดูสำเนาเอกสารสิทธิ์แปลงทางในภาคผนวก จ ประกอบ)

**การตรวจสอบที่ตั้งทรัพย์สิน**

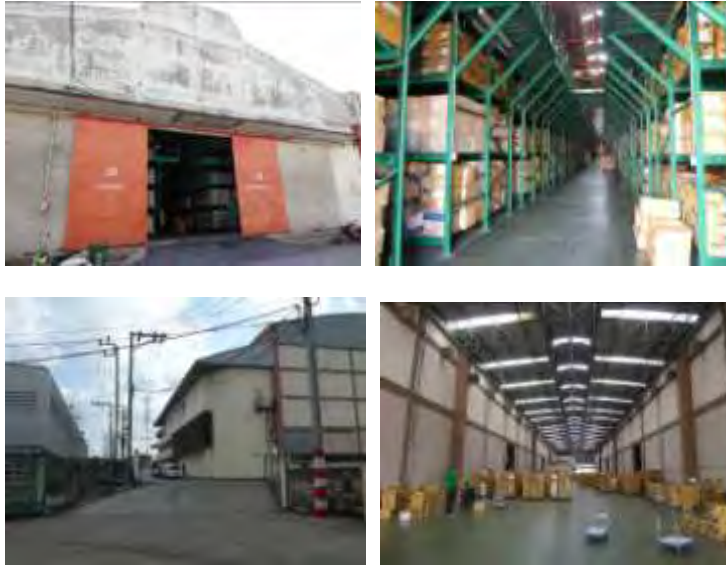
- 2.4 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจากแผนที่ระวางที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ มีความเห็นเชื่อได้ว่า ตำแหน่งที่ตั้งตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้มีความถูกต้อง

- สาธารณูปโภคของรัฐ** 2.5 สาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตามสภาพปัจจุบัน ประกอบด้วย :-
- ระบบไฟฟ้า
  - ระบบน้ำประปา
  - ระบบโทรศัพท์
  - ระบบระบายน้ำ
  - ทางสาธารณประโยชน์
- สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการใกล้เคียง** 2.6 สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตามสภาพปัจจุบัน ประกอบด้วย :-
- หน่วยงานราชการ ได้แก่ ศาลากลางจังหวัดสมุทรปราการ, เทศบาลเมือง ลัดหลวง, การไฟฟ้านครหลวง เขตราชบุรีบูรณะ สาขาพระประแดง, หมวดการทางพระสมุทรเจดีย์ เป็นต้น
  - โรงพยาบาล ได้แก่ โรงพยาบาลบางปะกอก 3, โรงพยาบาลกรุงเทพ พระประแดง, โรงพยาบาลบางจาก, สถานีอนามัย ตำบลบางจาก เป็นต้น
  - โรงเรียน ได้แก่ โรงเรียนราชประชาสมาสัย, โรงเรียนสิริวิทยา, โรงเรียน สุขสวัสดิ์ เป็นต้น
  - วัด ได้แก่ วัดซ่งเรือ่ง ภาวนาราม, วัดทุ่งครุ, วัดคู่สร้าง, วัดแค, วัดครุฑนอก เป็นต้น
  - ธนาคารพาณิชย์ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ, ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกรุงไทย
  - สถานีบริการน้ำมันต่างๆ
- ฯลฯ



## รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมิน  
มูลค่า 2.7



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ปัจจุบันประกอบกิจการ/ดำเนินธุรกิจในด้านการให้บริการจัดเก็บเอกสาร และข้อมูลธุรกิจที่สำคัญ บริหารงานโดยบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เดิมชื่อ บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด (มหาชน) โดยคลังเอกสารของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ตั้งขึ้นเมื่อ พ.ศ. 2538 เพื่อดำเนินธุรกิจให้บริการดูแลและเก็บรักษาเอกสารที่สำคัญให้แก่ บริษัท ห้างร้าน และหน่วยงานราชการต่างๆ อาทิ เอกสารทางด้านบัญชี เอกสารทางการเงิน เอกสารด้านนิติกรรมต่างๆ ตลอดจนเอกสารข้อมูลสำคัญอื่นๆ ที่กฎหมาย กำหนดให้เก็บรักษาเอกสารเหล่านี้ไว้ตรวจสอบอย่างน้อย ประมาณ 5-10 ปี

ตามข้อมูลเผยแพร่ทั่วไปคลังเอกสารของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ให้บริการรับฝากจัดเก็บและดูแลเอกสาร ด้วยระบบที่ได้มาตรฐานสากล โดยมีกล่องที่ถูกลอกแบบมาพิเศษสำหรับบรรจุเอกสาร โดยเฉพาะ พร้อมทั้งมีเจ้าหน้าที่ผู้เชี่ยวชาญในการจัดบรรจุ และทำการต่างๆ ระบบการควบคุมการจัดเก็บด้วยระบบคอมพิวเตอร์ และรหัสบาร์โค้ดที่สามารถค้นหาเอกสารได้อย่างรวดเร็วและแม่นยำ บริการนำส่งเอกสารที่ต้องการใช้ตรวจสอบได้ด้วยอุปกรณ์สื่อสารประจำรถทุกคัน และระบบควบคุมดูแลรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง พร้อมควบคุมด้วยกล้องวงจรปิด ป้องกันข้อมูลรั่วไหลพร้อมทั้งระบบการป้องกันอัคคีภัยซึ่งมีการตรวจสอบและทดสอบการใช้งานเป็นประจำทุกเดือนตามระบบคุณภาพ (ISO) ซึ่งมีให้บริการดังนี้

### บริการต่างๆ ของคลังเอกสาร มีดังนี้

1. รับฝากเก็บและดูแลเอกสาร ด้วยระบบการจัดเก็บที่ทันสมัยด้วยอาคารเก็บเอกสารขนาดใหญ่ โดยแบ่งการรับฝากออกเป็น เอกสารแบบรับฝากเป็นกล่อง แบบรายแฟ้ม และประเภทกระบอกบรรจุเอกสารขนาดใหญ่
2. รับฝากเก็บและบริหารสื่อ อิเล็กทรอนิกส์ ด้วยห้องควบคุมอุณหภูมิอยู่ที่ 20°C - 25°C และความชื้นสัมพัทธ์อยู่ที่ 40 - 50% ตลอด 24 ชั่วโมง
3. รับฝากเก็บด้วยห้องมั่นคง (Strong Room) ด้วยห้องมั่นคงสำหรับฝากเก็บเอกสารสำคัญหรืออื่นๆ ที่ต้องการจัดเก็บแบบเป็นพิเศษ
4. เก็บเอกสารในรูปแบบข้อมูลรูปภาพ (Document Imaging) ให้บริการในรูปแบบใหม่โดยการ Scan เอกสารที่รับฝากเก็บไว้ในรูปของ Image ซึ่งลูกค้าสามารถเข้ามาตรวจสอบได้ทางระบบ Online
5. จัดหากล่องเอกสาร ซึ่งเป็นกล่องเอกสารที่ได้มาตรฐานออกแบบมาโดยเฉพาะสำหรับบรรจุเอกสาร
6. การจัดบรรจุเอกสาร เป็นบริการบรรจุเอกสารพร้อมทั้งจัดทำทะเบียนด้วยทีมงานที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในด้านการจัดบรรจุเอกสาร
7. บริการค้นหาเอกสาร ด้วยระบบการจัดเก็บกล่องเอกสารที่ทันสมัยด้วยระบบ Computer-Barcode ทำให้สามารถค้นหาเอกสารได้รวดเร็วและถูกต้องแม่นยำ มั่นใจได้ว่าเอกสารจะไม่มีการสูญหาย
8. บริการนำส่งกล่องเอกสาร เพื่อการตรวจสอบ ณ ที่ทำการของผู้ฝากโดยเจ้าหน้าที่และรถประจำของบริษัท พร้อมอุปกรณ์สื่อสารประจำรถทุกคัน ทำให้สามารถติดต่อได้ตลอดเวลาการนำส่ง
9. จัดห้องรับรองสำหรับตรวจสอบเอกสาร ในกรณีที่ผู้ฝากประสงค์จะเดินทางมาตรวจสอบเอกสาร ณ ศูนย์เก็บเอกสาร บริษัทมีบริการห้องรับรองเพื่อตรวจสอบเอกสารพร้อมอุปกรณ์สำนักงาน เช่น โทรศัพท์ โทรสาร และเครื่องถ่ายเอกสาร
10. จัดเตรียมเอกสารเพื่อยื่นเรื่องขออนุญาตจัดเก็บเอกสารนอกสถานที่ ประกอบการให้บริการติดต่อหน่วยงานราชการเพื่อขออนุญาตเรื่อง เก็บเอกสารไว้นอกสถานที่ประกอบการ
11. การรับ-ส่งข้อมูลกับลูกค้า และรายงานต่างๆ ในรูปของไฟล์อิเล็กทรอนิกส์ หรือ website : [www.subsrihai.co.th](http://www.subsrihai.co.th) นอกจากนี้ผู้ฝากสามารถสอบถามข้อมูลของเอกสารของท่านได้โดยตรงทันทีจากพนักงาน
12. บริการทำลายเอกสาร และออกหนังสือรับรองการทำลายเอกสาร

**รายละเอียดทรัพย์สิน** 2.8 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ (พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินเท่านั้น) ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสาร)

**ที่ดิน** 2.9 ที่ดินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย เอกสารสิทธิ์โฉนดที่ดิน จำนวน 3 โฉนดไม่ติดต่อกัน มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ 9 ไร่ 2 งาน 65.00 ตารางวา (3,865.00 ตารางวา หรือ 9.6625 ไร่) โดยมีลักษณะรูปแปลงที่ดินแต่ละแปลงมีทั้งที่เป็นรูปหลายเหลี่ยม และใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนภายในโครงการ ยาวประมาณ 120.00 เมตร, 60.00 เมตร และ 60.00 เมตร (ตามลำดับ) สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอกันด้านหน้า โดยมีผังแสดงรูปแปลงที่ดินดังนี้ :- (ดูผังแสดงรูปแปลงที่ดิน ในภาคผนวก ค ประกอบ)



ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน

## อาคารสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร

**รายละเอียดอาคาร** 2.10 อาคารสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์รับฝากเอกสารที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย อาคารคลังเอกสารหมายเลข 26, 27, 28, 29, 30 (ตั้งอยู่ในโซนคลัง 2), 45, 46, 50 และ 51 (ตั้งอยู่ในโซนคลัง 3) รวมจำนวน 9 อาคาร มีพื้นที่อาคารรวมทั้งหมด ประมาณ 15,340.00 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 30 ปี และ 17 ปี สภาพอาคารอยู่ในระดับปานกลาง และมีการดูแลรักษาดี ส่วนอุปกรณ์จัดเก็บกล่องเอกสารที่ติดตั้งอยู่ภายในอาคารคลังเอกสารหมายเลข 26, 27, 28, 29, 30, 45, 46, 50 และ 51 มีพื้นที่ชั้นจัดเก็บ (Shelf) ซึ่งติดตั้งแล้ว อายุอุปกรณ์ประมาณ 15-28 ปี โดยมีผังบริเวณแสดงที่ตั้งอาคารดังนี้:- (ดูผังบริเวณ ในภาคผนวก ง ประกอบ)



รายการที่ 1) อาคารคลังเอกสารหมายเลข 26



รายการที่ 2) อาคารคลังเอกสารหมายเลข 27



รายการที่ 3) อาคารคลังเอกสารหมายเลข 28



รายการที่ 4) อาคารคลังเอกสารหมายเลข 29



รายการที่ 5) อาคารคลังเอกสารหมายเลข 30



รายการที่ 6) อาคารคลังเอกสารหมายเลข 45



รายการที่ 7) อาคารคลังเอกสารหมายเลข 46



รายการที่ 8) อาคารคลังเอกสารหมายเลข 50



รายการที่ 9) อาคารคลังเอกสารหมายเลข 51



### ผังบริเวณ

- การวัดขนาดอาคาร** 2.11 ผู้ประเมินได้ทำการตรวจสอบขนาดอาคารโดยเทียบจากแบบแปลนอาคารที่ได้รับและทำการวัดขนาด ณ วันที่ทำการสำรวจ ซึ่งอยู่ในความคลาดเคลื่อนที่สามารถยอมรับได้ ประกอบกับอ้างอิงข้อมูลขนาดอาคารที่ได้จากการสำรวจ
- พื้นที่อาคาร** 2.12 รายละเอียดพื้นที่อาคาร ซึ่งคำนวณจากแบบแปลนพื้นที่อาคารที่ได้รับจากลูกค้า โดยสรุปดังนี้ :-

**พื้นที่อาคาร**

ลำดับที่	ชื่ออาคาร	ขนาดอาคาร (ม. x ม.)	พื้นที่ใช้สอย (ตรม.)	อายุอาคาร (ปี)
1	คลังเอกสารหมายเลข 26	20.00 x 55.00	1,100.00	30
2	คลังเอกสารหมายเลข 27	25.00 x 75.00	1,863.00	30
3	คลังเอกสารหมายเลข 28	25.00 x 75.00	1,875.00	30
4	คลังเอกสารหมายเลข 29	25.00 x 75.00	1,875.00	30
5	คลังเอกสารหมายเลข 30	25.00 x 75.00	1,875.00	30
6	คลังเอกสารหมายเลข 45	30.00 x 54.00	1,557.00	17
7	คลังเอกสารหมายเลข 46	30.00 x 78.00	2,305.00	17
8	คลังเอกสารหมายเลข 50	30.00 x 49.00	1,445.00	17
9	คลังเอกสารหมายเลข 51	30.00 x 49.00	1,445.00	17
<b>รวม</b>			<b>15,340.00</b>	

หมายเหตุ: ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาในส่วนของอายุอาคาร โดยอ้างอิงตามใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6)

รายละเอียดโครงสร้าง 2.13 อาคารสิ่งปลูกสร้างและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังนี้:-  
และวัสดุตกแต่งอาคาร

1) อาคารคลังเอกสารหมายเลข 26 (คลัง 2)



รายละเอียดขนาด พื้นที่ และสภาพอาคาร

ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 20.00 x 55.00 เมตร
พื้นที่ใช้สอยรวม	:	ประมาณ 1,100.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	:	ประมาณ 30 ปี
สภาพอาคาร	:	ปานกลาง
การบำรุงรักษา	:	มีการดูแลรักษาดี
ลักษณะการใช้ประโยชน์	:	เก็บรักษากล่องเอกสารวางบนชั้นเหล็ก (Shelf)

รายละเอียดวัสดุก่อสร้างและตกแต่งอาคาร

โครงสร้างอาคาร	:	โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	โครงหลังคาเหล็กมุงด้วยกระเบื้องลอน (Steel truss frame)
พื้น	:	พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กผิวพื้นซีเมนต์ขัดมันเรียบ
ผนังทั่วไป	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบ 2 ด้าน และทาสี
ประตู	:	บานเหล็กชนิดบานเลื่อน
หน้าต่าง	:	ไม่มี
สาธารณูปโภคในอาคาร	:	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร ระบบสุขาภิบาล ระบบเตือนภัยและระบบดับเพลิง

2-5) อาคารคลังเอกสารหมายเลข 27-30 (คลัง 2)



รายละเอียดขนาด พื้นที่ และสภาพอาคาร

ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 25.00 x 75.00 เมตร
พื้นที่ใช้สอยรวม (คลัง 27)	:	ประมาณ 1,863.00 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยรวม (คลัง 28)	:	ประมาณ 1,875.00 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยรวม (คลัง 29)	:	ประมาณ 1,875.00 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยรวม (คลัง 30)	:	ประมาณ 1,875.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	:	ประมาณ 30 ปี
สภาพอาคาร	:	ปานกลาง
การบำรุงรักษา	:	มีการดูแลรักษาดี
ลักษณะการใช้ประโยชน์	:	เก็บรักษากล่องเอกสารวางบนชั้นเหล็ก (Shelf)

รายละเอียดวัสดุก่อสร้างและตกแต่งอาคาร

โครงสร้างอาคาร	:	โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	โครงหลังคาเหล็กมุงด้วยกระเบื้องลอน (Steel truss frame)
พื้น	:	พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กผิวพื้นซีเมนต์ขัดมันเรียบ
ผนังทั่วไป	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบ 2 ด้าน และทาสี
ประตู	:	บานเหล็กชนิดบานเลื่อน
หน้าต่าง	:	ไม่มี



สาธารณูปโภคในอาคาร : ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร ระบบ  
สุขาภิบาล ระบบเตือนภัยและระบบ  
ดับเพลิง

#### 6) อาคารคลังเอกสารหมายเลข 45 (คลัง 3)



##### รายละเอียดขนาด พื้นที่ และสภาพอาคาร

ขนาดอาคาร : ประมาณ 30.00 x 54.00 เมตร  
พื้นที่ใช้สอยรวม : ประมาณ 1,557.00 ตารางเมตร  
อายุอาคาร : ประมาณ 17 ปี  
สภาพอาคาร : ปานกลาง  
การบำรุงรักษา : มีการดูแลรักษาดี  
ลักษณะการใช้ประโยชน์ : เก็บรักษากล่องเอกสารวางบนชั้นเหล็ก  
(Shelf)

##### รายละเอียดวัสดุก่อสร้างและตกแต่งอาคาร

โครงสร้างอาคาร : โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก  
หลังคา : โครงหลังคาเหล็กมุงด้วยเหล็กรีดลอน  
(Metal Sheet)  
พื้น : พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กผิวพื้นซีเมนต์รับแรง  
และขัดมันเรียบ  
ผนังทั่วไป : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบ 2 ด้าน และทาสี  
ประตู : บานเลื่อนเหล็ก และบานเหล็กม้วน  
หน้าต่าง : ไม่มี  
สาธารณูปโภคในอาคาร : ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร ระบบ  
สุขาภิบาล ระบบเตือนภัยและระบบ  
ดับเพลิง

7) อาคารคลังเอกสารหมายเลข 46 (คลัง 3)



รายละเอียดขนาด พื้นที่ และสภาพอาคาร

ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 30.00 x 78.00 เมตร
พื้นที่ใช้สอยรวม	:	ประมาณ 2,305.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	:	ประมาณ 17 ปี
สภาพอาคาร	:	ปานกลาง
การบำรุงรักษา	:	มีการดูแลรักษาดี
ลักษณะการใช้ประโยชน์	:	เก็บรักษาคลังเอกสารวางบนชั้นเหล็ก (Shelf)

รายละเอียดวัสดุก่อสร้างและตกแต่งอาคาร

โครงสร้างอาคาร	:	โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	โครงหลังคาเหล็กมุงด้วยเหล็กรีดลอน (Metal Sheet)
พื้น	:	พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กผิวพื้นซีเมนต์รับแรง และขัดมันเรียบ
ผนังทั่วไป	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบ 2 ด้าน และทาสี
ประตู	:	บานเลื่อนเหล็ก และบานเหล็กม้วน
หน้าต่าง	:	ไม่มี
สาธารณูปโภคในอาคาร	:	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร ระบบ สุขาภิบาล ระบบเตือนภัยและระบบ ดับเพลิง

### 8-9) อาคารคลังเอกสารหมายเลข 50 และ 51 (คลัง 3)



#### รายละเอียดขนาด พื้นที่ และสภาพอาคาร

ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 30.00 x 49.00 เมตร (ต่อหลัง)
พื้นที่ใช้สอยรวม	:	ประมาณ 1,445.00 ตารางเมตร (ต่อหลัง)
อายุอาคาร	:	ประมาณ 17 ปี
สภาพอาคาร	:	ปานกลาง
การบำรุงรักษา	:	มีการดูแลรักษาดี
ลักษณะการใช้ประโยชน์	:	เก็บรักษาคลังเอกสารวางบนชั้นเหล็ก (Shelf)

#### รายละเอียดวัสดุก่อสร้างและตกแต่งอาคาร

โครงสร้างอาคาร	:	โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	โครงหลังคาเหล็กมุงด้วยเหล็กรีดลอน (Metal Sheet)
พื้น	:	พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กผิวพื้นซีเมนต์รับแรง และขัดมันเรียบ
ผนังทั่วไป	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบ 2 ด้าน และทาสี
ประตู	:	บานเลื่อนเหล็ก และบานเหล็กม้วน
หน้าต่าง	:	ไม่มี
สาธารณูปโภคในอาคาร	:	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร ระบบ สุขาภิบาล ระบบเตือนภัยและระบบดับเพลิง

### อุปกรณ์รับฝากเอกสาร



อุปกรณ์และระบบรับฝากเอกสาร ประกอบด้วย ชั้นเหล็ก สูง 6 ชั้น และแบ่งเป็นชั้นทางเดินได้ 2 ชั้น และชั้นเหล็ก สูง 12 ชั้น และแบ่งเป็นชั้นทางเดินได้ 4 ชั้น พร้อมระบบป้องกันอัคคีภัย และลิฟท์ขนส่ง น้ำหนักบรรทุก 1,000 กิโลกรัม โดยมีรายละเอียดดังนี้ :-

ลำดับที่	คลังเอกสาร	จำนวนกล่องที่รับได้สูงสุด (ใบ)
1	ชั้นวางเอกสาร หมายเลข 26	74,665
2	ชั้นวางเอกสาร หมายเลข 27	119,232
3	ชั้นวางเอกสาร หมายเลข 28	125,550
4	ชั้นวางเอกสาร หมายเลข 29	135,270
5	ชั้นวางเอกสาร หมายเลข 30	116,082
6	ชั้นวางเอกสาร หมายเลข 45	197,476
7	ชั้นวางเอกสาร หมายเลข 46	293,418
8	ชั้นวางเอกสาร หมายเลข 50	179,460
9	ชั้นวางเอกสาร หมายเลข 51	179,460
<b>รวมทั้งหมด</b>		<b>1,420,613</b>

### งานระบบประกอบอาคาร

2.14 ระบบอำนวยความสะดวกและระบบอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า, ระบบเตือนภัย และระบบดับเพลิง

## ใบอนุญาตก่อสร้าง / ดัดแปลงอาคาร / ใบอนุญาตประกอบกิจการ

**แบบแปลนอาคาร  
ที่ใช้ประกอบ  
การประเมินมูลค่า** 2.15 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับแบบผังบริเวณ และผังที่ตั้งอุปกรณ์เท่านั้น แต่ทางบริษัทฯจะพิจารณาบนสมมติฐานว่าอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว มีความชอบธรรมในการออกแบบทั้งในด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม รวมทั้งในส่วนของงานระบบต่างๆ จากหน่วยงานท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องโดยไม่มีปัญหาแต่อย่างใด

**ใบอนุญาตก่อสร้าง /  
ดัดแปลงอาคาร** 2.16 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับสำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย มีรายละเอียดดังนี้:- (ดูสำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง ในภาคผนวกประกอบ)

### ● ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

#### อาคารหมายเลข 26-30 - คลังเอกสารและคลังสินค้า 2 (คลัง 2)

- เลขที่ : 221/2534
- เจ้าของอาคาร : บริษัท ทรัสต์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด
- ก่อสร้างบนที่ดิน : โฉนดเลขที่ 17178, 17182, 17183-90, 3699 และ 3700 ซึ่งเป็นที่ดินของ บริษัท ทรัสต์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด
- รายละเอียดอาคารที่ก่อสร้าง : 1) อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน 14 หลัง เพื่อใช้เป็นคลังสินค้า พื้นที่ 25,985.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั๊บลบรถ และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน 205 คัน พื้นที่ 12,550.75 ตารางเมตร
- 2) อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 3 ชั้น และโครงเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงานและห้องควบคุม พื้นที่ 963.90 ตารางเมตร

- 3) อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็นห้องน้ำ-ส้วมและ บัอมยาม 1 หลัง พื้นที่ 56.50 ตารางเมตร

วันที่อนุญาต : 26 สิงหาคม พ.ศ. 2534

**อาคารหมายเลข 45 และ 46 คลังสินค้า 3 (คลัง 3)**

- เลขที่ : 86/2548
- เจ้าของอาคาร : บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด (มหาชน)
- ก่อสร้างบนที่ดิน : โฉนดเลขที่ 3702, 34736, 34737, 34738, 34739 และ 34740 ซึ่งเป็นที่ดินของ บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด (มหาชน)
- รายละเอียดอาคารที่ก่อสร้าง : 1) อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น และ 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงาน, คลังสินค้า (ที่จอดรถรับสินค้า) พื้นที่ 5,484.00 ตารางเมตร
- 2) อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นบัอมยาม พื้นที่ 67.50 ตารางเมตร
- วันที่อนุญาต : 29 มิถุนายน พ.ศ. 2548

**อาคารหมายเลข 50 และ 51 คลังสินค้า 3 (คลัง 3)**

- เลขที่ : 87/2548
- เจ้าของอาคาร : บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด (มหาชน)
- ก่อสร้างบนที่ดิน : โฉนดเลขที่ 3702, 34736, 34737, 34738, 34739 และ 34740 ซึ่งเป็นที่ดินของ บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด (มหาชน)

รายละเอียดอาคารที่ก่อสร้าง : อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น  
จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นคลังสินค้า  
พื้นที่ 8,596.00 ตารางเมตร

วันที่อนุญาต : 29 มิถุนายน พ.ศ. 2548

**หมายเหตุ :**

- สำหรับอาคารสิ่งปลูกสร้างของคลังสินค้าและเอกสาร 3 (คลัง 3) ซึ่งปัจจุบันตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 17185 และ 17189 เลขที่ดิน 258 และ 262 เป็นโฉนดที่ดินแปลงลูก ที่ได้มีการแบ่งแยกจากโฉนดที่ดินเลขที่ 3702 เลขที่ดิน 12
- การยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคารทั้ง 2 คลังนั้น เป็นการยื่นในลักษณะรวมเพื่อใช้ในการก่อสร้าง ซึ่งภายหลังมีการแบ่งพื้นที่การใช้ประโยชน์ โดยได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร และมีการแบ่งโฉนดที่ดินตามลักษณะอาคารในเวลาต่อมา

● **ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร**

**อาคารหมายเลข 26-30 - คลังเอกสารและคลังสินค้า 2 (คลัง 2)**

เลขที่ : 1/2536

เจ้าของอาคาร (ผู้ขอ) : บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด

ก่อสร้างบนที่ดินของ : บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด

ใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ : 221/2534

รายละเอียดอาคารที่ก่อสร้าง : 1) อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน 14 หลัง เพื่อใช้เป็นคลังสินค้า ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน 205 คัน

2) อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 3 ชั้น และโครงเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงานและห้องควบคุม

- 3) อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็นห้องน้ำ-ส้วมและ บัอมยาม 1 หลัง

วันที่ออกใบรับรอง : 2 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2536

**อาคารหมายเลข 45, 46, 50 และ 51 คลังสินค้า 3 (คลัง 3)**

เลขที่ : 2/2552

เจ้าของอาคาร (ผู้ขอ) : บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

ก่อสร้างบนที่ดินของ : บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

ใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ : 86, 87/2548

- รายละเอียดอาคารที่ก่อสร้าง : 1) อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น และ 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงาน พาณิชยกรรม และที่จอดรถรับสินค้า
- 2) อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นบัอมยาม
- 3) อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้คลังสินค้า

วันที่ออกใบรับรอง : 26 ตุลาคม พ.ศ. 2552

หมายเหตุ : บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด (มหาชน) ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)



### 3 เอกสารสิทธิ์และราคาประเมินทางราชการ

#### รายละเอียดเอกสารสิทธิ์

3.1 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับสำเนาโฉนดที่ดินจาก ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทวีทรัพย์ศรีไทย และได้ทำการตรวจสอบกับฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ - สาขาพระประแดง พบว่า ที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า มีรายละเอียดโดยสรุปดังต่อไปนี้:- (ดูสำเนาเอกสารสิทธิ์ในภาคผนวก จ ประกอบ)

#### รายละเอียดเอกสารสิทธิ์

คลังเอกสารหมายเลข 26, 27, 28, 29 และ 30 (บางส่วนของคลัง 2)

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			การใช้ประโยชน์ตามสภาพปัจจุบัน
				ไร่	งาน	ตารางวา	
1	17177	3	3417	5	1	64.00	คลังเอกสาร 26,27,28,29 และ 30

คลังเอกสารหมายเลข 45, 46, 50 และ 51 (บางส่วนของคลัง 3)

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			การใช้ประโยชน์ตามสภาพปัจจุบัน
				ไร่	งาน	ตารางวา	
1	17185	258	6445	1	3	32.00	คลังเอกสาร 50 และ 51
2	17189	262	6449	2	1	69.00	คลังเอกสาร 45 และ 46
รวมเนื้อที่ดิน				4	1	1.00	
รวมเนื้อที่ที่ประเมินมูลค่า				9	2	65.00	

ระวาง 5136 III 6404-12, 8 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

สิทธิในที่ดิน : กรรมสิทธิ์ (Freehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุนวรรณ จำกัด ในฐานะที่ริสต์ของทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทวีทรัพย์ศรีไทย

ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้ : - ติดสัญญาเช่า โดยเริ่มจากวันที่โอนทรัพย์สินและภาระ วันที่ 26 ธันวาคม 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2571 โดยบริษัท ทวีทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่า (อ้างถึงสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ฉบับต่ออายุครั้งที่ 1)

รายละเอียดสัญญาเช่า 3.2 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการตรวจสอบและคัดสำเนาสัญญาเช่ากับฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ - สาขาพระประแดง ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปดังต่อไปนี้: - (ดูสำเนาเอกสารสิทธิ์ในภาคผนวก จ ประกอบ)

สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ผู้ให้เช่า : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ีชของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ีชไทย “กองทรัสต์” รับโอนสิทธิและหน้าที่จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ีชไทยตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัสต์ีชไทย (อ้างถึงสัญญาโอนทรัสต์ีชและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ีชไทย ฉบับลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2562 ได้แก่ สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554, ฉบับแก้ไข ครั้งที่ 1 ฉบับลงวันที่ 27 ธันวาคม 2555 และฉบับต่ออายุครั้งที่ 1 ฉบับลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2562 ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ีชไทย (“กองทุนรวม”) กับบริษัท ทรัสต์ีชไทย จำกัด (มหาชน)

ผู้เช่า : บริษัท ทรัสต์ีชไทย จำกัด (มหาชน)

ทรัสต์ีชที่เช่า : ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ดูรายละเอียดในสำเนาสัญญาเช่า)

วันที่โอนทรัสต์ีช : 26 ธันวาคม 2562 (วันที่โอนทรัสต์ีชและภาระ)

วันที่สิ้นสุดสัญญา : 31 มกราคม 2571

ระยะเวลาการเช่า : รวมระยะเวลาการเช่า 8 ปี 1 เดือน 6 วัน

หมายเหตุ:- ทรัสต์ีชเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ีชไทย โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ีชของทรัสต์ีช ได้รับโอนกรรมสิทธิในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ีชไทย เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2562 ดังนั้น ทรัสต์ีชเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ีชไทย จะได้รับค่าเช่าตามสัญญาเช่า นับแต่วันที่ได้รับโอนกรรมสิทธิดังกล่าว

**อัตราค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**

ปีที่	วันที่เริ่มสัญญา	วันที่สิ้นสุดสัญญา	ค่าเช่าเช่าที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง (บาทต่อปี)	ค่าเช่าต่อเดือน (บาท)	เงินมัดจำ ค่าเช่า (บาท)
1	26 ธ.ค. 2562 (วันโอนทรัพย์สินและภาวะ)	31 ธ.ค. 2562	1,840,800.-	153,400.-	920,400.-
2	1 ม.ค. 63	31 ธ.ค. 2563	1,840,800.-	153,400.-	920,400.-
3	1 ม.ค. 64	31 ธ.ค. 2564	1,840,800.-	153,400.-	920,400.-
4	1 ม.ค. 65	31 ธ.ค. 2565	1,840,800.-	153,400.-	920,400.-
5	1 ม.ค. 66	31 ธ.ค. 2566	1,840,800.-	153,400.-	920,400.-
6	1 ม.ค. 67	31 ธ.ค. 2567	1,840,800.-	153,400.-	920,400.-
7	1 ม.ค. 68	31 ธ.ค. 2568	1,840,800.-	153,400.-	920,400.-
8	1 ม.ค. 69	31 ธ.ค. 2569	1,840,800.-	153,400.-	920,400.-
9	1 ม.ค. 70	31 ธ.ค. 2570	1,840,800.-	153,400.-	920,400.-
10	1 ม.ค. 71	31 ม.ค. 2571	1,840,800.-	153,400.-	920,400.-

หมายเหตุ: ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายต่างๆ สำหรับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าเพียงผู้เดียว

### สัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์

- ผู้ให้เช่า : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย “กองทุนทรัสต์” รับโอนสิทธิและหน้าที่จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย ตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์โครงการทรัสต์ประเทศไทย (อ้างถึงสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและ ฉบับลงวันที่ 27 ธันวาคม 2555, และฉบับต่ออายุครั้งที่ 1 ฉบับลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2562 ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ประเทศไทย (“กองทุนรวม”) กับ บริษัท ทรัสต์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน))
- ผู้เช่า : บริษัท ทรัสต์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน)
- ทรัพย์สินที่เช่า : ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ (ดูรายละเอียดในสำเนาสัญญาเช่า)
- วันที่โอนทรัพย์สิน : 26 ธันวาคม 2562 (วันที่โอนทรัพย์สินและภาระ)
- วันที่สิ้นสุดสัญญา : 31 มกราคม 2571
- ระยะเวลาการเช่า : รวมระยะเวลาการเช่า 8 ปี 1 เดือน 6 วัน

หมายเหตุ:- ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของทรัสต์ ได้รับโอนกรรมสิทธิในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ประเทศไทย เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2562 ดังนั้น ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย จะได้รับค่าเช่าตามสัญญาเช่านับแต่วันที่ได้รับโอนกรรมสิทธิดังกล่าว

**อัตราค่าเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์**

ปีที่	วันที่เริ่มสัญญา	วันที่สิ้นสุดสัญญา	ค่าเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ (บาทต่อปี)	ค่าเช่าต่อเดือน (บาท)	เงินมัดจำค่าเช่า (บาท)
1	26 ธ.ค. 2562 (วันโอนทรัพย์สินและภาระ)	31 ธ.ค. 2562	47,659,200.-	3,971,600.-	23,829,600.-
2	1 ม.ค. 63	31 ธ.ค. 2563	47,659,200.-	3,971,600.-	23,829,600.-
3	1 ม.ค. 64	31 ธ.ค. 2564	47,659,200.-	3,971,600.-	23,829,600.-
4	1 ม.ค. 65	31 ธ.ค. 2565	47,659,200.-	3,971,600.-	23,829,600.-
5	1 ม.ค. 66	31 ธ.ค. 2566	48,659,200.-	4,054,933.33	24,329,600.-
6	1 ม.ค. 67	31 ธ.ค. 2567	48,659,200.-	4,054,933.33	24,329,600.-
7	1 ม.ค. 68	31 ธ.ค. 2568	48,659,200.-	4,054,933.33	24,329,600.-
8	1 ม.ค. 69	31 ธ.ค. 2569	49,659,200.-	4,138,266.67	24,829,600.-
9	1 ม.ค. 70	31 ธ.ค. 2570	49,659,200.-	4,138,266.67	24,829,600.-
10	1 ม.ค. 71	31 ม.ค. 71	49,659,200.-	4,138,266.67	24,829,600.-

หมายเหตุ: ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายต่างๆ สำหรับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าเพียงผู้เดียว

**ราคาประเมิน  
ทางราชการ**

3.3 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นบรรทัดฐานในการเรียกเก็บภาษีจากการขายอสังหาริมทรัพย์ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนทำนิติกรรม และค่าอากรแสตมป์ เป็นต้น โดยมีรายละเอียดดังนี้ :-

**ราคาประเมินทางราชการของที่ดิน**

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดินที่ประเมิน (ตารางวา)	ราคาประเมินราชการ (บาท/ตารางวา)	รวมราคาประเมินราชการ (บาท)
1	17177	3	2,164.00	20,000	43,280,000
2	17185	258	732.00	19,500	14,274,000
3	17189	262	969.00	19,500	18,895,500
<b>รวม</b>					<b>76,449,500</b>
<b>หรือประมาณ</b>					<b>76,400,000</b>

**ราคาประเมินทางราชการของอาคารสิ่งปลูกสร้าง**

รายการที่	ชื่ออาคาร	พื้นที่ใช้สอย	หน่วย	ราคาประเมิน (บาท/ตร.ม.)	ราคารวม (บาท)	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม (%)	รวมราคาประเมินทางราชการ (บาท)
<b>คลังเอกสาร และคลังสินค้า</b>								
1	หมายเลข 26	1,100.00	ตร.ม.	3,400.0	3,740,000	30	50.0%	1,870,000
2	หมายเลข 27	1,863.00	ตร.ม.	3,400.0	6,334,200	30	50.0%	3,167,100
3	หมายเลข 28	1,875.00	ตร.ม.	3,400.0	6,375,000	30	50.0%	3,187,500
4	หมายเลข 29	1,875.00	ตร.ม.	3,400.0	6,375,000	30	50.0%	3,187,500
5	หมายเลข 30	1,875.00	ตร.ม.	3,400.0	6,375,000	30	50.0%	3,187,500
6	หมายเลข 45	1,557.00	ตร.ม.	3,400.0	5,293,800	17	24.0%	4,023,288
7	หมายเลข 46	2,305.00	ตร.ม.	3,400.0	7,837,000	17	24.0%	5,956,120
8	หมายเลข 50	1,445.00	ตร.ม.	3,400.0	4,913,000	17	24.0%	3,733,880
9	หมายเลข 51	1,445.00	ตร.ม.	3,400.0	4,913,000	17	24.0%	3,733,880
<b>รวมราคาประเมินราชการอาคารสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน</b>								<b>32,046,768</b>
<b>หรือประมาณ</b>								<b>32,000,000</b>
<b>รวมราคาประเมินราชการที่ดิน และอาคารสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน</b>								<b>108,400,000</b>

หมายเหตุ: ราคาประเมินทางราชการดังกล่าวข้างต้น เป็นการอ้างอิงตามบัญชีราคาประเมินที่ประกาศโดยกรมธนารักษ์เท่านั้น ควรมีการตรวจสอบหรือได้รับการยืนยันจากสำนักงานที่ดินอีกครั้ง

- 3.4 ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้มีการตั้งสมมติฐานว่า เอกสารสิทธิ์ดังกล่าวออกมาอย่างถูกต้องตามกฎหมาย เป็นที่ต้องการของตลาดและสามารถโอนสิทธิ์ได้อย่างสมบูรณ์
- 3.5 ตามที่บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์จากฉบับสำนักงานที่ดินนั้น ก็เป็นเพียงการตรวจสอบโดยอ้างอิงว่ามีรายการที่ถูกต้องตรงกันกับฉบับผู้ถือเท่านั้น ซึ่งไม่ใช่เป็นการยืนยันความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์ดังกล่าว ดังนั้น ขอแนะนำว่าควรมีการตรวจสอบความถูกต้องจากฝ่ายกฎหมายหรือที่ปรึกษาของท่านก่อนทำนิติกรรมใดๆ
- 3.6 หากมีประเด็นปัญหาใด ๆ เกิดขึ้นหลังจากที่มีการตรวจสอบโดยฝ่ายกฎหมายหรือที่ปรึกษาของท่านแล้ว บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ต้องการให้ท่านส่งข้อมูลหรือประเด็นปัญหาที่สำคัญๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจจะต้องมีบทวนต่อไป

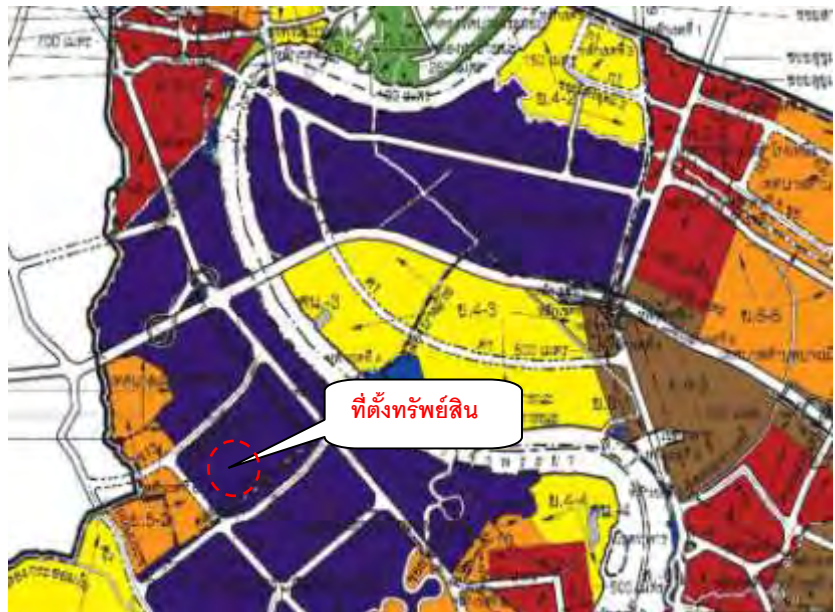
## 4 ข้อกำหนด / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

แหล่งที่มา  
ของข้อมูล

- 4.1 บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ซ ได้ทำการตรวจสอบข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องผ่านข้อมูลที่เผยแพร่ไว้ในสื่ออิเล็กทรอนิกส์หรือเว็บไซต์
- 4.2 บริษัท ไนท์แฟรงค์ ได้ทำการตรวจสอบข้อมูลจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะ เป็นประวัติของการออกข้อกำหนด หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านั้น บริษัท ไนท์แฟรงค์ ไม่สามารถดำเนินการตรวจสอบข้อมูลเชิงลึกดังกล่าวได้ ดังนั้น จะพิจารณาอ้างอิงรายละเอียดจากข้อมูลที่เปิดเผยและได้รับอนุญาตจากหน่วยงานเท่านั้น

ผังเมือง

4.3



ปัจจุบันทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “สีม่วง” (บริเวณหมายเลข อ.1-4) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทเพื่อการอุตสาหกรรมและคลังสินค้า” ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556

“ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า” ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม คลังสินค้า การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ เว้นแต่ที่ดินในบริเวณหมายเลข อ. 1-2 และ อ. 1-3 ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ



ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานลำดับที่ 7 (1) และ (4) ลำดับที่ 42 (1) และ (2) ลำดับที่ 43 (1) และ (2) ลำดับที่ 44 ลำดับที่ 45 (1) และ (2) ลำดับที่ 48 (4) ลำดับที่ 49 ลำดับที่ 50 (4) ลำดับที่ 89 ลำดับที่ 91 (2) และลำดับที่ 99 ตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน
- (2) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ กู หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
- (3) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานและฌาปนสถานที่มียุ่เดิม
- (4) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม เว้นแต่โรงแรมที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากริมชายฝั่งทะเลหรือริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา
- (5) โรงแรมสรรพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เว้นแต่โรงแรมสรรพที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากริมชายฝั่งทะเลหรือริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา
- (6) การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม
- (7) การจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย
- (8) การอยู่อาศัยประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- (9) การประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
- (10) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก เว้นแต่ที่ให้บริการแก่พนักงานหรือลูกจ้างของสถานประกอบการในรูปของสวัสดิการ
- (11) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา
- (12) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ
- (13) สวนสนุกหรือสวนสัตว์
- (14) สถานศึกษา
- (15) สถานพยาบาลตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาล เว้นแต่สถานพยาบาลที่ให้บริการรักษาพยาบาลแก่พนักงานหรือลูกจ้างของสถานประกอบการในรูปของสวัสดิการ

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 34 สายบางนา - บางปะกง ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3268 สายลำโพง - บรรจบทางหลวงหมายเลข 3317 (บางป่อ) ทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 สายกรุงเทพมหานคร - บ้านฉาง รวมทางแยกไปบรรจบทางหลวงหมายเลข 34 (บางวัว) และทางแยกเข้าท่าเรือแหลมฉบัง และทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 สายถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 15 เมตร การใช้ประโยชน์ที่ดินริมชายฝั่งทะเล ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 15 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมและการขนส่งทางน้ำ หรือการสาธารณูปโภค การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา ไม่น้อยกว่า 15 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค สำหรับการ ใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

#### ข้อจำกัด ทางด้านอื่นๆ

- 4.4
- กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอบางพลี กิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี อำเภอบางป่อ อำเภอพระประแดง อำเภอเมืองสมุทรปราการ และอำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2550
  - กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างหรือตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่อำเภอบางป่อ อำเภอพระประแดง อำเภอบางพลี อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอพระสมุทรเจดีย์ และกิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2547
  - พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

(ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในเอกสารแนบท้ายรายงานประกอบ)

## 5 การเวนคืน / โครงการพัฒนาของรัฐ

**การเวนคืนในทรัพย์สิน** 5.1 ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน และทำการตรวจสอบจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ยังไม่พบว่ามี การประกาศเวนคืนใดๆ ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

**โครงการพัฒนาของรัฐ** 5.2 ปัจจุบันมีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินได้แก่

- โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงเตาปูน-ราษฎร์บูรณะ



แนวเส้นทางโครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงเตาปูน-ราษฎร์บูรณะ เริ่มจากจุดเชื่อมต่อโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงบางใหญ่ - บางซื่อ ที่บริเวณสถานีเตาปูน โดยเปลี่ยนเป็นเส้นทางใต้ดินแล้วเบี่ยงเข้าสู่ ถนนสามเสน ผ่านรัฐสภาแห่งใหม่ (โรงเรียนโยธินบูรณะเดิม) โรงเรียนราชินีบน กรมชลประทาน โรงพยาบาลวชิรพยาบาล หอสมุดแห่งชาติ คลองบางลำพู เลี้ยวซ้ายเข้าถนนพระสุเมรุ ผ่านวัดบวรนิเวศราชวรวิหาร แยกผ่านฟ้า เข้าสู่ถนนมหาไชย ผ่านวัดราชนัคดารามวรวิหาร เข้าสู่ถนนจักรเพชร ลอดใต้แม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณสะพานพระปกเกล้า เข้าสู่ถนนประชาธิปไตย ผ่านสี่แยกบ้านแขก ลอดใต้วงเวียนใหญ่ เข้าสู่ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ลอดแยกมไหสวรรย์ จากนั้นเปลี่ยนเส้นทางยกระดับผ่านแยกถนนจอมทองเข้าสู่ถนนสุขสวัสดิ์ ผ่านแยกถนนประชาอุทิศ ข้ามทางด่วนเฉลิมมหานคร เข้าสู่ราษฎร์บูรณะข้ามคลองแจรงร้อน ผ่านสามแยกพระประแดง และสิ้นสุดเส้นทางบริเวณครุใน รวมระยะทาง 23.63 กิโลเมตร เป็นโครงการวิ่งใต้ดิน 14.29 กิโลเมตร และเป็นโครงการทางยกระดับ 9.34 กิโลเมตร รวมสถานีทั้งสิ้น 17 สถานี (สถานีใต้ดิน 10 สถานี และสถานียกระดับ 7 สถานี) โดยมีตำแหน่งที่ตั้งสถานีดังนี้

#### สถานีใต้ดิน

1. รัฐสภา สถานีเชื่อมต่อกับอาคารรัฐสภาแห่งใหม่ (โรงเรียนโยธินบูรณะเดิม) ตั้งอยู่ที่ถนนสามเสน หน้าอาคารรัฐสภาแห่งใหม่ และ กรมทหารม้าพัน 4 รอ.
2. ศรียาน ตั้งอยู่ที่ถนนสามเสน หน้ากรมชลประทาน
3. วชิรพยาบาล ตั้งอยู่ที่ถนนสามเสน หน้าโรงพยาบาลวชิรพยาบาล
4. หอสมุดแห่งชาติ ตั้งอยู่ที่ถนนสามเสน หน้าหอสมุดแห่งชาติ และ สมาคมศิษย์เก่าสวนกุหลาบวิทยาลัย
5. บางขุนพรหม ตั้งอยู่ที่ถนนสามเสน หน้าวัดเอี่ยมวรุช
6. ผ่านฟ้า ตั้งอยู่ที่ถนนพระสุเมรุ ก่อนถึงถนนราชดำเนินนอก หน้าร้านอาหารนิวออลีนส์ เชื่อมต่อกับสถานีอนุสาวรีย์ประชาธิปไตย ของโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงตลิ่งชัน-มีนบุรี
7. สามยอด ตั้งอยู่ที่ถนนมหาไชย ด้านหน้าสวนรมณีนาถ ใกล้แยกสามยอด เป็นสถานีร่วมกับโครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ช่วงหัวลำโพง-บางแค

8. สะพานพุทธฯ ตั้งอยู่ใต้ถนนประชาธิปไตย ก่อนถึงสี่แยกบ้านแขก
9. วงเวียนใหญ่ ตั้งอยู่ใต้ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ใกล้วงเวียนใหญ่
10. สำเหร่ ตั้งอยู่ใต้ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ใกล้ตลาดสำเหร่และโรงพยาบาลสมเด็จพระปิ่นเกล้า

#### สถานียกระดับ

11. ดาวคะนอง ตั้งอยู่บริเวณกลางถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ตั้งอยู่ระหว่างซอยสมเด็จพระเจ้าตากสิน 44 และคลองบางสะแก
12. บางพระแก้ว ตั้งอยู่บริเวณกลางถนนสุขสวัสดิ์ ระหว่างซอยสุขสวัสดิ์ 12 และซอยสุขสวัสดิ์ 14
13. บางปะกอก ตั้งอยู่บริเวณกลางถนนสุขสวัสดิ์ ระหว่างซอยสุขสวัสดิ์ 23 และซอยสุขสวัสดิ์ 25
14. สะพานพระราม 9 ตั้งอยู่บริเวณกลางถนนสุขสวัสดิ์ หน้าซอยสุขสวัสดิ์ 44
15. ราษฎร์บูรณะ ตั้งอยู่บริเวณกลางถนนสุขสวัสดิ์ ครอบคลุมคลองแจรงร้อน
16. พระประแดง ตั้งอยู่บริเวณกลางถนนสุขสวัสดิ์ ใกล้กับสามแยกพระประแดง
17. ครุין ตั้งอยู่บริเวณกลางถนนสุขสวัสดิ์ บริเวณปากซอยสุขสวัสดิ์ 70

ปัจจุบันโครงการได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างแล้ว ณ สิ้นเดือนเมษายน 2566 งานก่อสร้างโครงการมีความคืบหน้าประมาณร้อยละ 10.41 ซึ่งคาดการณ์ว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จและสามารถให้บริการได้ภายในเดือนธันวาคม 2570

[https://www.mrta-purplelinesouth.com/home\\_progress](https://www.mrta-purplelinesouth.com/home_progress)

• โครงการทางด่วน “พระราม 3-ดาวคะนอง-วงแหวนรอบนอก”



โครงการทางพิเศษสายพระราม 3-ดาวคะนอง-วงแหวนรอบนอก กรุงเทพมหานครด้านตะวันตก แบ่งออกเป็น 5 สัญญา คือสัญญาที่ 1 ถึง สัญญาที่ 4 เป็นงานโยธา และสัญญาที่ 5 เป็นงานระบบจัดเก็บ ค่าผ่านทางฯ ซึ่งจะทำให้การก่อสร้างงานเข็มฐานรากและเสาของโครงสร้างงานสะพาน คู่ขนานสะพานระดม 9 โดยจะทำงานบริเวณพื้นที่ใต้ทางด่วนบางโคล่ ซึ่ง การทางพิเศษแห่งประเทศไทย (กทพ.) แจ้งว่าจากการที่ กทพ. ได้ว่าจ้าง

กิจการร่วมค้าซีทีบี มีจุดเริ่มต้นโครงการเชื่อมต่อกับโครงการทางยกระดับบนทางหลวงหมายเลข 35 (ธนบุรี - ปากท่อ) หรือถนนพระรามที่ 2 มีทางขึ้น - ลงบริเวณ กม. 13+100 เป็นทางยกระดับขนาด 6 ช่องจราจร (ทิศทางละ 3 ช่องจราจร) ไปตามแนวเกาะกลางถนนพระรามที่ 2 มาทางด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือถึงด้านเก็บค่าผ่านทางดาวคะนอง จากนั้นขึ้นทับบนทางพิเศษเฉลิมมหานครถึงบริเวณถนนพระรามที่ 3 ใกล้ทางแยกต่างระดับบางโคล่ เป็นจุดสิ้นสุดโครงการ ซึ่งเชื่อมต่อกับทางพิเศษเฉลิมมหานครและทางพิเศษศรีรัช ช่วงที่ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาจะก่อสร้างสะพานใหม่ขนาด 8 ช่องจราจร (ทิศทางละ 4 ช่องจราจร) ขนานอยู่ทางด้านทิศใต้ของสะพานพระราม 9 โครงการมีทางขึ้น - ลง 7 แห่ง ระยะทาง 18.7 กิโลเมตร

โดยในส่วนพื้นที่ของโครงการฯ สัญญาที่ 1 จะเริ่มจากจุดเริ่มต้นโครงการฯ กม.(ทล)13+000 ไปสิ้นสุดโครงการฯ กม.(ทล)6+630 ซึ่งเป็นระยะทางทั้งหมดประมาณ 6.369 กิโลเมตร

#### ความคืบหน้าโครงการ

ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง ณ วันที่ 2 มิถุนายน 2566 งานก่อสร้างโครงการมีความคืบหน้าประมาณร้อยละ 28.49 ซึ่งมีความล่าช้ากว่าแผนงานร้อยละ 2.85 ซึ่งทั้งหมดคาดว่าจะแล้วเสร็จและพร้อมเปิดให้บริการได้ใน ปี 2567

<https://www.exat-rama3c1project.com/index.asp>

- โครงการถนนสายเชื่อมระหว่างถนนเพชรเกษมกับถนนสุขสวัสดิ์ หรือ "ฉ 1" และสายเชื่อมระหว่างสายเชื่อม"เพชรเกษม - สุขสวัสดิ์" กับถนนกาญจนาภิเษก (ถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร ด้านใต้) หรือ "ง21"





โครงการดังกล่าว เป็นหนึ่งในโครงการก่อสร้างถนนตามแนวผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร “ฉ 1” และ “ง21” เชื่อมถนนเพชรเกษมกับถนนสุขสวัสดิ์ และสายเชื่อมระหว่างสายเชื่อมดังกล่าวกับถนนกาญจนาภิเษก หรือ ถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครด้านใต้

ทั้งนี้เพื่อช่วยระบายรถจากกรุงเทพฯ ชั้นในออกไปยังนอกเมือง เบื้องต้นมีค่าก่อสร้างไม่ต่ำกว่า 2 หมื่นล้านบาท และคาดว่าจะใช้เวลาก่อสร้างและเปิดให้บริการได้ภายใน 2-3 ปีนี้ โดยแนวเส้นทางแบ่งเป็น

ถนนสาย “ฉ 1” มีจุดเริ่มต้นจากถนนเพชรเกษมบริเวณจุดเชื่อมต่อกับถนนพุทธมณฑลสาย 1 ผ่านถนนเทิดไท้ ถนนกัลปพฤกษ์ ถนนเอกชัยถนนพุทธบูชาสิ้นสุดที่ถนนสุขสวัสดิ์ระยะทาง 17.20 กิโลเมตร

ถนนสาย “ง 21” เชื่อมต่อกับแนวถนนสาย “ฉ 1” ไปสิ้นสุดโครงการบริเวณถนนวงแหวนรอบนอกด้านใต้ (ถนนกาญจนาภิเษก) ระยะทาง 4.70 กิโลเมตรรวมระยะทางทั้งโครงการ 21.90 กิโลเมตร

ส่วนงานก่อสร้าง “ฉ 1” เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 6 ช่องจราจรไป-กลับ ส่วนถนนสาย “ง21” เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 4 ช่องจราจรไป-กลับ มีทางเท้ากว้าง 3.1 เมตรทางจักรยานขนาด 1.3 เมตร

สำหรับการเวนคืน ถนนสาย “ฉ 1” และ “ง21” รวมที่ดินที่ได้รับผลกระทบจำนวน 1,996 แปลง และ สิ่งปลูกสร้างรวม 1,443 รายการ ครอบงวนเงินรวม 10,731 ล้านบาท มีรายละเอียดแยกเป็น

ถนนสาย “ฉ 1” มีที่ดินได้รับผลกระทบ 1,672 แปลง มีครอบงวนเงิน 7,061 ล้านบาท ส่วนสิ่งปลูกสร้าง 1,330 รายการ ครอบงวนเงิน 3,669 ล้านบาท

ถนนสาย “ง21” มีที่ดินได้รับผลกระทบ 324 แปลง มีครอบงวนเงิน 1702 ล้านบาท ส่วนสิ่งปลูกสร้าง 113 รายการ มีครอบงวนเงิน 248 ล้านบาท

ปัจจุบันโครงการดังกล่าวได้ออกเป็น “พระราชกฤษฎีกา” กำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน ในท้องที่แขวงบางด้วน แขวงบางหว้า แขวงบางจาก แขวงคูหาสวรรค์ แขวงปากคลองภาษีเจริญ เขตภาษีเจริญ แขวงบางขุนเทียน แขวงบางค้อ แขวงจอมทอง แขวงบางมด เขตจอมทอง แขวงท่าข้าม แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน แขวงบางมด แขวงทุ่งครุ เขตทุ่งครุ และแขวงบางปะกอก แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2566

## 6 การพิจารณาทางด้านสิ่งแวดล้อม

- ภาวะน้ำท่วม** 6.1 จากการตรวจสอบข้อมูลที่เผยแพร่ไว้ในสื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือเว็บไซต์ และสอบถามจากผู้อยู่อาศัยข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ให้ข้อมูลว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไม่ได้ตั้งอยู่ในพื้นที่น้ำท่วม และมีความเสี่ยงน้อยมากที่จะเกิดน้ำท่วม แต่บริเวณถนนด้านหน้าหรือบริเวณใกล้เคียงอาจประสบปัญหาน้ำท่วมซึ่งได้บ้าง อันเกิดจากฝนที่ตกหนักและการระบายน้ำที่ไม่ดีพอซึ่งสามารถเกิดขึ้นได้และจะสามารถระบายน้ำออกได้ในระยะเวลาไม่นาน
- มลพิษ / การปนเปื้อน** 6.2 ตามขอบเขตของงาน ในการตรวจสอบทางด้านมลพิษ หรือการปนเปื้อนที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม โดยปกติต้องให้ผู้เชี่ยวชาญที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมทำการตรวจสอบประเด็นต่างๆ ซึ่งบริษัท ไนต์แฟรงค์ ไม่มีคุณสมบัติที่จะทำการตรวจสอบทางวิทยาศาสตร์ของที่ตั้งทรัพย์สิน หรืออาคารสิ่งปลูกสร้างว่ามีมลพิษ หรือสิ่งปนเปื้อนหรือไม่ แม้กระทั่งการค้นหาข้อมูลสาธารณะที่เป็นหลักฐานในอดีตก็ตาม ก็ไม่สามารถใช้เป็นข้อบ่งชี้ได้ว่ามีโอกาสเป็นสิ่งมลพิษ หรือสิ่งปนเปื้อน

## 7 ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน

### ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

7.1 เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2565 ขยายตัวร้อยละ 1.4 (%YoY) ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 4.6 ในไตรมาสที่สามของปี 2565 ด้านการใช้จ่าย การส่งออกบริการขยายตัวเร่งขึ้น การอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์ดี และการลงทุนภาครัฐกลับมาขยายตัว ขณะที่การส่งออกสินค้าและการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลปรับตัวลดลง ด้านการผลิต สาขาเกษตรกรรมและสาขาก่อสร้างกลับมาขยายตัว สาขาที่พักแรมและบริการ ด้านอาหาร สาขาการขนส่งขายปลีกและการซ่อมฯ และสาขาขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวในเกณฑ์ดีตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว ขณะที่สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมปรับตัวลดลง เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2565 ลดลงจากไตรมาสที่สามของปี 2565 ร้อยละ 1.5 (%QoQ\_SA)



**รวมทั้งปี 2565** เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.6 ปรับตัวดีขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.5 ในปี 2564 ตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว และการปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องของอุปสงค์ภายในประเทศทั้ง การบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 6.1 และดุลบัญชีเดินสะพัดขาดดุลร้อยละ 3.4 ของ GDP

**แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2566** คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.7 -3.7 โดยมี ปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว การขยายตัวของ การลงทุนทั้งภาคเอกชนและภาครัฐ การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการอุปโภค บริโภคภายในประเทศ และการขยายตัวในเกณฑ์ดีของภาคเกษตร ทั้งนี้ คาดว่า การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.2 ส่วนการลงทุนภาคเอกชน และการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 2.1 และ ร้อยละ 2.7 ตามลำดับ และมูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สหรัฐ ลดลง ร้อยละ 1.6 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ย อยู่ในช่วงร้อยละ 2.5 -3.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.5 ของ GDP

ประมาณการเศรษฐกิจ ปี 2566

(%YoY)	2564				2566 (f)
	ทั้งปี	ทั้งปี	Q3	Q4	ทั้งปี
GDP (CVM)	1.5	2.6	4.6	1.4	2.7-3.7
การลงทุนรวม <sup>1/</sup>	3.1	2.3	5.5	3.9	2.2
ภาคเอกชน	3.0	5.1	11.2	4.5	2.1
ภาครัฐ	3.4	-4.9	-6.8	1.5	2.7
การบริโภคภาคเอกชน	0.6	6.3	9.1	5.7	3.2
การอุปโภคบริโภคภาคครัวเรือน	3.7	0.0	-1.5	-8.0	-1.5
มูลค่าการส่งออกสินค้า <sup>2/</sup>	19.2	5.5	6.7	-7.5	-1.6
ปริมาณ <sup>2/</sup>	15.5	1.3	2.1	-10.3	-0.6
มูลค่าการนำเข้าสินค้า <sup>2/</sup>	27.7	15.3	23.2	-0.3	-2.1
ปริมาณ <sup>2/</sup>	17.9	2.0	8.0	-9.2	0.4
ดุลบัญชีเดินสะพัด ต่อ GDP (%)	-2.1	-3.4	-6.4	1.0	1.5
เงินเฟ้อ	1.2	6.1	7.3	5.8	2.5 - 3.5

หมายเหตุ: <sup>1/</sup> การลงทุนรวม หมายถึง การสะสมทุนถาวรเบื้องต้น  
<sup>2/</sup> ฐานข้อมูลดุลการชำระเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย

ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

## ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

7.2 **ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย** ไตรมาสที่ 4 ปี 2565 ขยายตัวร้อยละ 1.9 ชะลอตัวลงจากที่ขยายตัวร้อยละ 3.1 ในไตรมาสที่ 3/2565 เป็นผลจากกิจกรรมการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่พักอาศัยและ อาคารพาณิชย์ชะลอตัว ขณะที่กิจกรรมตัวแทนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวดีขึ้นตามสถานการณ์ภาคอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่เริ่มมีทิศทางดีขึ้น

(ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ)

สำหรับภาพรวมของภาคอสังหาริมทรัพย์ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 (มกราคม - กันยายน) ได้รับปัจจัยบวกที่สำคัญ จากมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยที่ไม่เกิน 3 ล้านบาท และขยายครอบคลุมไปถึงบ้านมือสอง และการที่ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ผ่อนคลายมาตรการ LTV ชั่วคราว สำหรับสัญญาเงินกู้ที่สองขึ้นไปที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 (มกราคม - กันยายน) มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนและ มูลค่าร้อยละ 15.2 และร้อยละ 11.3 ตามลำดับ และเห็นได้ชัดว่ามูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 แสดงให้เห็นว่ามาตรการที่ รัฐบาลออกมานับสนุนมีผลดีต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ และส่งผลให้อุปทานการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 (มกราคม - กันยายน) มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนโครงการและ จำนวนหน่วยร้อยละ 6.8 และ 16.1 ตามลำดับ

แต่ถึงอย่างไรก็ตามยังมีปัจจัยลบที่อาจจะทำให้เศรษฐกิจภาพรวมและภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มี การชะลอตัวลง ได้แก่ สถานการณ์การสู้รบระหว่างรัสเซียและยูเครน ที่เป็นเหตุทำให้ราคาน้ำมันและค่าครองชีพ สูงขึ้น วัสดุก่อสร้างปรับราคาเพิ่มขึ้น การขาดแคลนแรงงานภาคการก่อสร้าง และหนี้สินภาคครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้นรวมถึงการปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น ที่อาจส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัวช้าลงกว่าเดิมจากที่ได้ คาดการณ์ไว้ ส่งผลให้อุปทานหน่วยที่อยู่อาศัยในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 (มกราคม - กันยายน) ในเรื่องการ การขอใบอนุญาตปลูกสร้างที่อยู่อาศัยหดตัวลงเมื่อเทียบกับครึ่งแรกของปี 2564 ร้อยละ - 2.7

(ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์)

### ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์บริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน

- 7.3 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างทรงตัวจากระยะเดียวกัน ปีก่อนและไตรมาสก่อน โดยบ้านแนวราบ และคอนโดระดับ กลาง-บน ยังเป็นที่ต้องการของตลาด ในขณะที่คอนโดราคา ต่ำกว่า 1.5 ล้านบาท ยังคงฟื้นตัวได้ช้า ทั้งนี้ผลจากดอกเบี้ยที่ปรับสูงขึ้น ส่งผลให้ผู้บริโภคบางส่วนตัดสินใจชะลอการซื้อที่อยู่อาศัยออกไป ด้านอุปสงค์ของนักลงทุนต่างชาติเริ่มฟื้นตัว สำหรับธุรกิจก่อสร้างเริ่มเห็นสัญญาณการลงทุนของภาคเอกชนที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะสัญญาก่อสร้างโรงงานจากนักลงทุนต่างชาติ ในขณะที่โครงการก่อสร้างภาครัฐลดลง เนื่องจากการทบทวนการใช้งบประมาณตามความจำเป็นและเร่งด่วน จึงทำให้หลายโครงการถูกเลื่อนออกไป หรือถูกลดขนาดลง นอกจากนี้ ผู้รับเหมาก่อสร้างภาครัฐยังเผชิญกับการแข่งขันที่สูงขึ้น และปัญหาราคากลางไม่สอดคล้องกับต้นทุน (ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย)

**ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์บริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน** ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนใหญ่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม การอยู่อาศัย การพาณิชยกรรม และเกษตรกรรม การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม จะอยู่ในรูปของโรงงานผลิต มีทั้งขนาดใหญ่ และขนาดกลาง โกดังเก็บสินค้า โดยจะตั้งอยู่ติดถนนสุขสวัสดิ์ และซอยแยกย่อยต่างๆ สำหรับการใช้นิคมที่ดินเพื่อการพักอาศัย จะอยู่ในลักษณะของโครงการหมู่บ้านจัดสรรและไม่จัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนท์ บ้านเช่า ห้องเช่า และบ้านเดี่ยวแบบปลูกสร้างเอง จะตั้งอยู่บริเวณถนนเมนและซอยแยกย่อยต่างๆ และการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม จะอยู่ในลักษณะของ อาคารพาณิชย์ ร้านค้าขายของ มินิมาร์ท ปั้มน้ำมัน ธนาคาร และอาคารสำนักงาน โดยตั้งอยู่บริเวณริมถนนสายหลัก และถนนซอยแยกย่อยต่างๆ ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม จะอยู่ในลักษณะของการขุดบ่อเลี้ยงกุ้ง หอย บูล และ ปลา เป็นต้น โดยตั้งอยู่บริเวณริมถนนซอยแยกย่อยต่างๆ

## 8 วิธีการประเมินมูลค่า

### ที่ดิน และอาคารสิ่งปลูกสร้าง

<p><b>วิธีที่ใช้ประเมินมูลค่า</b></p>	<p>8.1</p>	<p>ในการประเมินมูลค่า บริษัทฯ เลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า เพื่อวัตถุประสงค์ของรายงานนี้ และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) เป็นเกณฑ์ในการในการตรวจสอบ</p>
<p><b>การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique)</b></p>	<p>8.2</p>	<p>เป็นการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน โดยจะทำการประมาณการรายได้จากค่าเช่าตามระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า จะเป็นการประมาณการรายได้จากการดำเนินกิจการ แล้วหักด้วยค่าใช้จ่ายของการดำเนินการทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง ผลรวมของรายได้สุทธิในแต่ละปี คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วเมื่อรวมกับมูลค่าทรัพย์สินหลังจากการให้เช่าซึ่งได้จากรายได้ปีสุดท้าย คูณด้วยอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Market Yield) คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันจะเป็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า</p>
<p><b>การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method of Valuation)</b></p>	<p>8.3</p>	<p>ในการประเมินมูลค่าที่ดินจะพิจารณาใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method of Valuation) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่ารวมกับมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างซึ่งจะพิจารณาใช้วิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method)</p>
<p><b>วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method)</b></p>	<p>8.4</p>	<p>เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยจะทำการเปรียบเทียบทั้งขนาด รูปทรง ที่ตั้ง ทางเข้า - ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อราคา และราคาซื้อขายในช่วงที่ผ่านมา การประเมินมูลค่าแบบนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย</p> <p>บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method) แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งวิธีการนี้นำมาประยุกต์ใช้สำหรับการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่พิจารณาแสดงให้เห็นถึงความแตกต่างของ</p>

ปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องว่ามีลักษณะเฉพาะที่ดีหรือด้อยกว่า รวมทั้งการเปรียบเทียบราคาซื้อ - ขายภายใต้การแข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบัน สำหรับขั้นตอนในการวิเคราะห์ปรับแก้ เกิดจากการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่คล้ายกัน และมีตัวแปรที่เกี่ยวข้องต่างๆ มีความสัมพันธ์กันอย่างไร เช่น ทำเลที่ตั้ง เนื้อที่ รูปแปลง หน้ากว้างของแปลงที่ดิน ระดับพื้นดิน และศักยภาพการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาถึงข้อดี ข้อเสีย ของตัวแปรต่างๆ ในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อให้ทราบถึงมูลค่าราคาตลาดที่แท้จริง ซึ่งแต่ละข้อมูลจะมีความแตกต่างกัน ทั้งลักษณะ ปริมาณ และข้อจำกัด ตัวแปรหลักที่นำมาพิจารณามีดังต่อไปนี้ :-

การปรับแก้ราคาเบื้องต้น พิจารณาถึงราคาที่เราคาดว่าจะซื้อ - ขายได้จริงตามความเหมาะสม ทั้งนี้อาจเกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติ ที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน รวมถึงอาจมีการปรับในเรื่องของเวลา เงื่อนไขทางการเงิน และข้อจำกัด เงื่อนไขต่าง ๆ ด้วย

การปรับแก้ทำเลที่ตั้ง เป็นการพิจารณาถึงทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน สภาพแวดล้อม ทัศนียภาพ ระยะทางที่ห่างจากถนนสายหลัก ห่างจากชุมชน หรือห่างจากศูนย์กลางธุรกิจในย่านนั้นๆ รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวก หรือสาธารณูปโภคของรัฐต่างๆ และทางเข้า - ออกของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

การปรับแก้ลักษณะทรัพย์สิน เป็นการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพ และทางเศรษฐกิจ เช่น ขนาด รูปแปลง ภูมิประเทศ วัฒนธรรม และสิ่งอำนวยความสะดวกในตัวทรัพย์สิน นอกจากนี้ยังรวมถึงรูปแบบ ความสามารถในการพัฒนา และศักยภาพในการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน

การปรับแก้ในเรื่องข้อจำกัดและเงื่อนไข เป็นการพิจารณาถึงข้อจำกัดและเงื่อนไขที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน เช่น ข้อกำหนดทางผังเมือง หรืออาจได้รับผลกระทบจากมลภาวะที่ไม่ดี หรือได้รับผลจากการเวนคืนที่ดิน เป็นต้น



**วิธีคิดจากต้นทุน  
ทดแทนสุทธิ  
(Depreciated  
Replacement  
Cost Method)**

8.5 เป็นการประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง โดยทำการคำนวณหาราคาทดแทนใหม่ (Replacement Cost As New - RCN) ของอาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นการหาต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ในลักษณะการทดแทนของอาคารสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้ได้มาซึ่งประสิทธิภาพ พื้นที่ใช้สอยและความสามารถที่เท่าเทียมกัน ซึ่งบริษัท พิจารณาใช้วิธีเปรียบเทียบค่าก่อสร้างแบบต่อหน่วย (บาทต่อตารางเมตร) ณ วันที่ประเมินมูลค่าแล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพและอายุการใช้งานของอาคารสิ่งปลูกสร้าง มูลค่าที่ได้จะเป็นมูลค่าตามสภาพปัจจุบันของอาคารสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost - DRC)

**การคิดค่าเสื่อมราคา  
(Depreciation)**

8.6 ในการคิดค่าเสื่อมราคาของอาคารสิ่งปลูกสร้าง บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้เลือกใช้วิธีคิดแบบเส้นตรงตามอายุการใช้งาน และพิจารณาปรับเพิ่ม - ลดตามสภาพปัจจุบัน และการดูแลรักษาอาคาร โดยคำนึงตามปัจจัยต่างๆ ดังนี้

- 1) ค่าเสื่อมของทรัพย์สินอันเกิดจากปัจจัยทางกายภาพ (Physical Deterioration) ซึ่งเป็นการคำนวณค่าเสื่อมที่พิจารณาจากสภาพที่นักประเมินพบเห็นจากการสำรวจทรัพย์สิน เช่น ความสึกหรอ การบำรุงรักษา รวมทั้งอายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้น เป็นต้น
- 2) ค่าเสื่อมของทรัพย์สินอันเกิดจากปัจจัยในการใช้งาน (Functional Obsolescence) ซึ่งเป็นการคำนวณค่าเสื่อมอันเนื่องมาจากความถดถอยที่จะให้ประโยชน์จากทรัพย์สินนั้น โดยสาเหตุของรูปแบบการออกแบบที่ล้าสมัยไป เมื่อเทียบกับการเปลี่ยนแปลงของตลาดหรือมาตรฐานของอุตสาหกรรม รวมถึงการด้อยประสิทธิภาพการใช้งานอันเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงในนวัตกรรมและเทคโนโลยีที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น
- 3) ค่าเสื่อมของทรัพย์สินอันเกิดจากปัจจัยทางเศรษฐกิจ (Economic Obsolescence) ซึ่งเป็นการคำนวณค่าเสื่อมโดยพิจารณาจากผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยภายนอกของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับทางกฎหมาย และการเปลี่ยนแปลงในอุปสงค์อุปทานที่อาจจะเกี่ยวเนื่องส่งผลต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

## 9 ข้อพิจารณาและสมมติฐานในการประเมินมูลค่า

### ที่ดิน และอาคารสิ่งปลูกสร้าง

**การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน (Highest & Best Use)** 9.1 จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ศักยภาพในการพัฒนาของที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สิน มีความเห็นว่า **การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน)** เป็นการใช้ที่ดินที่ให้ประโยชน์สูงสุดของที่ดินที่ประเมินมูลค่า

“การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน” หมายถึง ประเภทของการใช้ที่ดินที่มีความเป็นไปได้ และดีที่สุดที่สามารถให้ผลตอบแทนสูงสุดทั้งจากที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างตลอดอายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้นภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดทั้งทางด้านกฎหมายและสภาพทางกายภาพของที่ดิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า

### สมมติฐานและข้อกำหนดเบื้องต้นในการประเมินมูลค่า

- 9.2
- 1) บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ และผู้เช่า/ผู้ฝากเอกสารปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use and Tenancies / Document Deposition) ในสภาพที่ไม่มีปัญหาในทางกฎหมายหรือภาระผูกพันใด ๆ เช่น คำสั่งห้ามโอน สัญญาเช่า การเข้าใช้ประโยชน์ภายในทรัพย์สินที่อาจมีข้อผูกพันในปัจจุบัน และสัญญาต่าง ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งทางตรงและทางอ้อม
  - 2) ขนาดพื้นที่อาคาร บริษัทฯ ได้ทำการคำนวณจากแบบผังอาคาร ส่วนพื้นที่ชั้นหลักที่รับฝากกล่องเอกสาร ได้อ้างอิงตามแบบผังชั้นหลักจาก บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) เพื่อใช้ในการประเมินมูลค่า ซึ่งมีการก่อสร้างติดตั้งแล้วเสร็จพร้อมให้บริการ
  - 3) บริษัทฯ จะตั้งสมมติฐานว่าแบบแปลนพื้นและรายละเอียดอาคารที่ได้รับมีความถูกต้อง มีความชอบธรรมในการออกแบบทั้งในด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม รวมทั้งในส่วนของงานระบบต่างๆ จากหน่วยงานท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ก่อสร้างได้ตามแบบแปลน

- 4) อาคารที่ทำการประเมินมูลค่า ได้พิจารณารวมส่วนของงานโครงสร้างงานสถาปัตยกรรม และงานระบบอาคารที่สำคัญ ไว้แล้ว เช่น ระบบไฟฟ้าภายในอาคาร (ไฟฟ้าส่องสว่าง และไฟฟ้าใช้งาน) ระบบสุขาภิบาลประเภทพ่อน้ำดี พ่อน้ำทิ้งต่างๆ และอุปกรณ์ชั้นหลัก พร้อมระบบป้องกันอัคคีภัย และลิฟท์ขนส่ง
- 5) บริษัทฯ พิจารณาประเมินมูลค่าโดยมีสมมติฐานว่าทรัพย์สินสามารถเข้า-ออกโดยอาศัยขอยุทธศาสตร์ 76 และถนนภายในโครงการได้โดยไม่มีปัญหาแต่อย่างใด
- 6) สำหรับถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า (คลัง 2) ได้แก่ เอกสารสิทธิโฉนดที่ดินเลขที่ 3699 เลขที่ดิน 1 และสำหรับถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า (คลัง 3) ได้แก่ เอกสารสิทธิโฉนดที่ดินเลขที่ 3702 เลขที่ดิน 12 และโฉนดที่ดินเลขที่ 17187 เลขที่ดิน 260 มีบริษัท ททรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และได้มีการจดทะเบียนจำยอมให้กับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแล้ว ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ พิจารณาประเมินมูลค่า โดยไม่มีปัญหาในเรื่องของทางเข้า-ออกแต่อย่างใด
- 7) บริษัทฯ จะพิจารณาอ้างอิงข้อมูลขีดความสามารถของความจริงของมาตรฐานตามแบบแปลนติดตั้งอุปกรณ์รับฝากกล่องเอกสารที่ได้รับแจ้งจากบริษัท ททรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
- 8) บริษัทฯ ไม่พิจารณาในส่วนของรายได้จากการให้บริการอื่นๆ นอกเหนือจากการให้เช่าพื้นที่และรับฝากเอกสาร รวมถึงไม่พิจารณาอุปกรณ์เครื่องใช้ และยานพาหนะที่ใช้สร้างรายได้จากการให้บริการอื่นๆ
- 9) บริษัทฯ คำนึงถึงปัจจัยความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบกับการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นธุรกิจรับฝากเอกสารและคลังเอกสารให้เช่า ซึ่งโดยปกติแล้วต้องเผชิญกับปัจจัยต่างๆ มากมาย ไม่ว่าจะเป็นปัจจัยภายในที่เกิดจากการบริหารจัดการ และความเสี่ยงที่เกิดจากปัจจัยภายนอก ซึ่งอยู่เหนือการควบคุมของผู้ประกอบการ ซึ่งทั้งสองปัจจัยนี้ อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจคลังสินค้า ทั้งในส่วนของการรับ ผลกำไร สภาพคล่อง ผลประกอบการ

อย่างไรก็ตามนอกจากปัจจัยดังกล่าวมาข้างต้นนี้ ก็อาจมีความเสี่ยงอื่นๆ ที่บริษัทไม่อาจทราบได้ในขณะนี้ หรือบริษัทเห็นว่าอาจจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ ต่อผลประกอบการหรือผลการดำเนินงานธุรกิจของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในขณะนี้ ดังนั้นผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับการดำเนินกิจการของทรัพย์สิน นอกเหนือจากปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้ด้วย

- **ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจในประเทศ การเปลี่ยนแปลงระบบเศรษฐกิจโดยรวม หรือปัจจัยทางด้านมหภาคอื่นๆ อาจมีผลต่อรายได้ในการดำเนินธุรกิจ**

การดำเนินธุรกิจคลังเอกสารและคลังสินค้าให้เช่าประเภทนี้ มีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจในประเทศ การเปลี่ยนแปลงระบบเศรษฐกิจโดยรวม หรือปัจจัยทางด้านมหภาคอื่นๆ ของประเทศ อาทิเช่น การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงทางด้านโครงสร้างประชากรหรือการโยกย้ายของชุมชน ที่อาจส่งผลกระทบต่อความต้องการในการใช้บริการของคลังเอกสาร และคลังสินค้า และส่งผลให้จำนวนผู้ใช้บริการ มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินของธุรกิจ

- **ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมคลังเอกสาร**

อาคารจะต้องซ่อมแซม และ/หรือปรับปรุงให้สามารถใช้งานได้อยู่เสมอ และสอดคล้องกับรูปแบบของผู้ใช้บริการ เพื่อส่งเสริมให้ผู้เช่ารายใหม่เข้ามาเช่าพื้นที่ และดำเนินการเพื่อให้มีความต้องการในการใช้บริการต่างๆ ภายในโครงการอย่างต่อเนื่อง สำหรับกรณีที่ต้องมีการปรับปรุงหรือบำรุงรักษาประจำปี หรือตรวจสอบและการซ่อมบำรุงย่อยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการ หากแต่การตรวจสอบและซ่อมบำรุงใหญ่ การซ่อมแซมในกรณีที่อาคารเกิดความเสียหาย หรือปรับปรุงโครงสร้าง หรือเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ของโครงการ รวมถึงงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ อาจมีค่าใช้จ่ายที่สูง อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และรายได้จากการดำเนินงานที่อาจหายไปในช่วงเวลาปรับปรุงและซ่อมแซม

- **ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า**  
ในการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า ส่งผลกระทบถึงการชำระค่าเช่า การต่อสัญญาเช่า หรือการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดสัญญา ส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของการดำเนินธุรกิจ
- **ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนรูปแบบ**  
ธุรกิจให้เช่าพื้นที่คลังเอกสารและรับฝากจัดเก็บเอกสาร อาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลง ที่เกี่ยวข้องกับความต้องการใช้บริการ ซึ่งมีผลต่อจำนวนผู้เช่าและผู้ที่มาใช้บริการ หากไม่สามารถปรับปรุงเปลี่ยนแปลงรูปแบบการให้บริการ และจัดหาผู้เช่ารายใหม่ให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงของรูปแบบใหม่ อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน
- **ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น**  
ผลประกอบการของการดำเนินธุรกิจอาจได้รับผลกระทบ จากสภาวะตลาดของคลังเอกสาร ในแบบเดียวกันหรือมีความคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ที่มีการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการคลังเอกสารและให้เช่าพื้นที่คลังเอกสาร การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของความต้องการพื้นที่เช่า การเพิ่มขึ้นของปริมาณพื้นที่เช่า การที่มีจำนวนคลังเอกสารเพิ่มขึ้นจะส่งผลทำให้อุปทานของพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้น ทำให้การแข่งขันในการจัดหาผู้เช่าเพิ่มขึ้นตามไปด้วย
- **ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม**  
ถึงแม้ว่าคลังเอกสาร จะมีการก่อสร้าง ดำเนินการและการบำรุงรักษา เพื่อให้สามารถรองรับกับเหตุการณ์บางอย่างที่อาจทำให้อาคารเกิดความเสียหายได้ หากแต่อาคารไม่สามารถรองรับต่อภัยอันตรายที่อาจเกิดขึ้นได้ ทุกกรณี อาทิเช่น ภัยร้ายแรงตามธรรมชาติ เหตุการณ์ร้ายแรงอื่นๆ อุบัติเหตุร้ายแรง อัคคีภัย การก่อการร้ายหรือเหตุการณ์ในทำนองเดียวกันที่ไม่สามารถควบคุมได้

10) ความเห็นเกี่ยวกับศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สิน จากการสำรวจทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ซึ่งมีลักษณะการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน เป็นคลังเอกสารให้เช่า ดำเนินกิจการโดยบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ให้บริการรับฝากจัดเก็บและดูแลเอกสารพร้อมให้บริการรับ-ส่ง เอกสารที่ต้องการใช้ และมีระบบควบคุมเอกสารอย่างดี ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี และเอื้อต่อการหาผู้เช่าหรือ ผู้ใช้บริการ ซึ่งถือว่ามีความศักยภาพที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยสามารถสรุปปัจจัย ที่สำคัญได้ดังนี้

ตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งดี การคมนาคมขนส่งสะดวกใกล้กับถนนกาญจนาภิเษก ด้านใต้ เชื่อมต่อกับโครงการขายถนนสายหลัก เช่น ถนนพระราม 2, ถนนสุขสวัสดิ์, ถนนราษฎร์บูรณะ และถนนเจริญนคร เป็นต้น ถึงแม้ว่าทางเข้า-ออกคลังสินค้า (ซอยสุขสวัสดิ์ 76) ซึ่งเป็นทั้งสาธารณประโยชน์ และส่วนบุคคล (บางช่วงโดยสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ในรายงาน) จะมีความกว้างของผิวจราจรเพียง 6 เมตร อาจจะมีปัญหาเกี่ยวกับการขนส่งบ้างก็ตาม

กลุ่มลูกค้าปัจจุบันประกอบด้วยผู้ให้บริการหลากหลาย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบริษัทเอกชนรายใหญ่ มีความน่าเชื่อถือสูง และที่สำคัญปัจจุบันมีผู้ให้บริการแล้วประมาณ 85%-95% (บางส่วน) แต่เนื่องจากปัจจุบันบริหารงานโดย บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) - (ผู้เช่า) ซึ่งเข้ากับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนวรรณ จำกัด ในฐานะ “ทรัสต์” ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย “กองทรัสต์” (ผู้ให้เช่า) - (ตามสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2562) และหากสิ้นสุดสัญญาเช่าทางบริษัทฯ จะพิจารณาว่าผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้บริหารธุรกิจเอง ดังนั้นในช่วงแรกหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า อาจมีผู้เช่าลดลงแล้วเริ่มมีอัตราเพิ่มขึ้นในปีต่อไป

อย่างไรก็ตามศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ ควรคำนึงการบริหารจัดการ การให้บริการ การทำการตลาด คู่แข่งทางธุรกิจ เช่น บริษัทกรุงเทพคลังเอกสาร จำกัด, บริษัท โปรเฟสชั่นแนล ฟิลส์ลิง เซอร์วิส จำกัด, บริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด และ บริษัท ไอออน เมาน์เทน (ประเทศไทย) จำกัด ฯลฯ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานไม่ทางตรงหรือทางอ้อมของทรัพย์สิน

## 10 การประเมินมูลค่า

### การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique)

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ บริษัทฯ พิจารณาใช้วิธีคิดจากรายได้ แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด - Discounted Cash Flow (DCF) model.

#### วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

10.1 การวิเคราะห์โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ตลอดช่วงระยะเวลา 10 ปี บนพื้นฐานของการประมาณการทางการเงินในระยะเวลาลงทุน บริษัทฯ เชื่อว่าวิธีการนี้เป็นวิธีการที่เหมาะสม เนื่องจากการประมาณการทั้งหมด มีบางส่วนนำมาจากทรัพย์สินประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งดำเนินการอยู่จริง ผนวกกับการประมาณการอย่างมีเหตุผลประกอบ วิธีการนี้เป็นวิธีการที่ยอมรับโดยทั่วไปในตลาดปัจจุบันนี้

ผลการดำเนินงานสุทธิในแต่ละช่วงเวลาได้ทำการคิดลดเพื่อหามูลค่าปัจจุบันของเงินได้ในอนาคต และรวมเข้ากับมูลค่าปัจจุบันจากการดำเนินงาน เพื่อหาผลรวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

ในการประมาณการ บริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานว่า ทรัพย์สินจะขายออกไปในปลายปีที่ 10 ด้วยอัตราผลตอบแทนที่พิจารณาว่าเหมาะสม โดยคำนวณจากกระแสเงินสดรับสุทธิไปในปีที่ 11 ซึ่งถือว่าเป็นอัตราผลตอบแทนในตลาดโดยทั่วไป

การประมาณการกระแสเงินสดนั้น บริษัทฯ ยังได้คำนึงถึงค่าใช้จ่ายในการโอนทรัพย์สิน เมื่อสิ้นระยะเวลาการลงทุน ซึ่งรวมค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย บัญชีการเงินและค่าใช้จ่ายทางการตลาด โดยหักออกจากปีที่มีการโอนทรัพย์สินนั้น

#### Terminal Value

บริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานว่า ทรัพย์สินจะขายออกไปในปลายปีที่ 10 โดยคำนวณจากกระแสเงินสดรับสุทธิไปในปีที่ 11 บริษัทฯ ใช้อัตราผลตอบแทนสำหรับคำนวณ Terminal Value ที่ร้อยละ 8.0 ซึ่งถือว่าเป็นอัตราผลตอบแทนในการลงทุนในทรัพย์สินในตลาดโดยทั่วไป

### **อัตราคิดลด**

บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้พิจารณาโดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี ซึ่งโดยปัจจุบันมีอัตราผลตอบแทนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2.48 (วันที่ประเมิน) ซึ่งถือว่าเป็นผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยง บวกกับความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบกิจการประเภทโกดัง-คลังสินค้า ปัจจุบันอยู่ที่อัตราร้อยละ 5 ถึงร้อยละ 9 จากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลข้างต้น ซึ่งอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้จะอยู่ในช่วงร้อยละ 7.48 ถึงร้อยละ 11.48 บริษัทฯ มีความเห็นว่า อัตราร้อยละ 9.75% เหมาะสมและสะท้อนให้เห็นความเสี่ยงในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ในขณะที่ได้ให้อัตรากำไรที่ยอมรับได้แก่ผู้ลงทุน

### **สมมติฐานและความเห็นเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้**

- 1) บริษัทฯ พิจารณาประเมินเฉพาะที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร ซึ่งตั้งอยู่เพียงส่วนหนึ่งของโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า (คลัง 2 และ 3) ประกอบด้วย คลังเอกสารหมายเลข 26, 27, 28, 29, 30, 45, 46, 50 และ 51 รวมจำนวน 9 อาคาร ซึ่งจะพิจารณารวมมูลค่าเข้าด้วยกันเนื่องจากมีรูปแบบธุรกิจ การบริหารและการใช้ประโยชน์คล้ายคลึงต่อเนื่องกัน
- 2) บริษัทฯ พิจารณาประเมินมูลค่าจากรายได้ค่าเช่าทรัพย์สิน ตามระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า รวมถึงความสามารถในการสร้างรายได้จากธุรกิจคลังเอกสาร หลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า ซึ่งได้รับจากค่าธรรมเนียมฝากกล่องเอกสาร และรายได้จากค่าบริการอื่นๆ โดยข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการรายได้-รายจ่าย จะพิจารณาอ้างอิงตามสถิติและข้อมูลในอดีตที่ได้รับ และประเมินมูลค่าภายใต้เงื่อนไขสมมติฐานที่ระบุไว้ในรายงาน สำหรับการปรับเพิ่มของอัตราค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ จะพิจารณาที่ 2% ต่อปี ซึ่งพิจารณาเป็นค่าเฉลี่ยตลอดระยะเวลา โดยจะปรับเพิ่มขึ้นที่ 1.3% ในช่วงปีที่ 2 ซึ่งเป็นค่าเฉลี่ยทั้งปีของปีที่ 1



3) การประมาณการรายได้ ประกอบด้วย

- 3.1 รายได้จากกาให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับต่ออายุครั้งที่ 1 มีระยะเวลา 8 ปี 1 เดือน 6 วัน จะมีระยะเวลาคงเหลือ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า 4 ปี 274 วัน
  - 3.2 รายได้จากค่าธรรมเนียมฝากกล่องเอกสาร ทางบริษัทฯ ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ฯ ซึ่งประกอบด้วย โกดัง 26, 27, 28, 29,30, 45, 46, 50 และ 51 ให้ใช้จำนวนความจุกล่องตามจำนวนกล่องมาตรฐานที่รับได้สูงสุด หรือประมาณ 1,420,613 กล่อง โดยปัจจุบันมีอัตราการครอบครองการใช้ประโยชน์รวม ตามที่ได้รับแจ้งประมาณร้อยละ 96.68 และมีอัตราค่าบริการรับฝากกล่องเฉลี่ย ณ สิ้นปี 2565 ประมาณ 6.13 บาทต่อกล่องต่อเดือน ดังนั้น ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าค่าธรรมเนียมฝากกล่องเอกสารเฉลี่ยควรอยู่ที่ 6.10 บาทต่อกล่องต่อเดือน
  - 3.3 รายได้อื่นๆ อาทิ รายได้จากการขายกล่องเอกสารและกระดาษ ค่าทำลายเอกสาร และค่าบริการขนส่งเอกสาร เป็นต้น กำหนดที่ร้อยละ 2 ของรายได้ค่าธรรมเนียมฝากกล่อง
  - 3.4 อัตราการครอบครองจำนวนกล่องเอกสารที่รับฝาก จากข้อมูลของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ในช่วง 4-5 ปีที่ผ่านมา อัตราการครอบครองอยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 85-95 รวมถึง ณ วันที่สำรวจ พบว่าจำนวนกล่องมีอัตราการใช้พื้นที่มีจำนวนมากกว่าร้อยละ 85 แต่เนื่องจากปัจจุบันบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ได้เช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์เพื่อบริหารจัดการเอง และหากสิ้นสุดสัญญาเช่าแล้ว สมมติฐานให้กองทรัสต์เป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินเอง อย่างไรก็ตามทางบริษัทฯ เห็นว่าหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าอาจจะมีลูกค้าบางรายยกเลิกการฝากกล่อง ซึ่งทำให้อัตราครอบครองลดลง แล้วเริ่มมีลูกค้ากลับเข้ามาใหม่ ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็น ว่าอัตราครอบครองการใช้พื้นที่หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าเริ่มต้นที่ร้อยละ 80 และปรับเพิ่มขึ้นในปีถัดไปที่ร้อยละ 85 และ 90 ตามลำดับ
- 4) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ประกอบด้วย เงินเดือนและสวัสดิการ ต้นทุนการให้บริการในคลังเอกสาร และค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร
- 5) ค่าบริหารจัดการและดำเนินการ สำหรับปีปัจจุบันกำหนดเริ่มต้นที่ 24,000,000.-บาท โดยเทียบกับข้อมูลการเงินที่ได้รับจากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และปรับเพิ่มขึ้น 3% ทุกๆปี โดยจะเริ่มปรับในปีที่ 2

- 6) ต้นทุนการให้บริการในคลังเอกสาร กำหนดที่ 15% ของรายได้ทั้งหมด
- 7) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารกำหนดที่ 2% ของรายได้ทั้งหมด
- 8) เงินกันสำรองค่าปรับปรุงและซ่อมแซม บำรุงรักษาอาคาร และเครื่องจักร อุปกรณ์ กำหนดที่ 3.5% ของรายได้ทั้งหมด ซึ่งเป็นการพิจารณามากกว่า การกันสำรองปกติทั่วไปที่ 2-2.5% เนื่องจากมีอุปกรณ์จัดเก็บเอกสาร และชั้นเหล็กที่อาจต้องเผื่อสำรองไว้ในกรณีชำรุดหรือล้าสมัย
- 9) ค่าประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน และค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ทาง บริษัทฯ ได้รับแจ้งจากทางกองทรัสต์กำหนดให้ใช้ที่อัตรา 0.0532% ของ ต้นทุนทดแทนใหม่ ของมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง โดยไม่รวมฐานรากของอาคาร หรือประมาณร้อยละ 90 ของต้นทุนทดแทนใหม่ รวมกับมูลค่าต้นทุน ทดแทนใหม่ของอุปกรณ์การจัดเก็บเอกสาร
- 10) ค่าใช้จ่ายในการขาย ประกอบด้วย ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย บัญชี การเงินร้อยละ 1.5 และค่าใช้จ่ายในการขายร้อยละ 2.0 รวมเป็นร้อยละ 3.5 ของ Terminal Value เมื่อสิ้นระยะเวลาการลงทุน
- 11) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นการคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ ที่ดินรวมกับราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง ณ ปีปัจจุบัน และหักค่า เสื่อมอาคารตามอายุของแต่ละอาคารนั้นๆ แล้วนำมาคำนวณภาษีตาม ฐานภาษีของราคาประเมินทุนทรัพย์รวมที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ปัจจุบัน การเรียกเก็บภาษี อ้างอิงตามตารางด้านล่างนี้ โดยให้มีอัตราภาษีไม่เกิน ร้อยละ 0.7 ของฐานภาษี

อัตราภาษี (ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม)		
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี	ภาษีที่ต้องจ่าย (ต่อปี)
ไม่เกิน 50,000,000	0.3%	ไม่เกิน 150,000 บาท
50-200 ล้านบาท	0.4%	ไม่เกิน 800,000 บาท
200-1,000 ล้านบาท	0.5%	ไม่เกิน 5,000,000 บาท
1,000-5,000 ล้านบาท	0.6%	ไม่เกิน 30,000,000 บาท
เกิน 5,000 ล้านบาท	0.7%	35,000,000 บาทขึ้นไป

หมายเหตุ: ทางบริษัทฯ จะสมมติฐานปรับราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพิ่มขึ้นร้อยละ 8 ทุกๆ 4 ปีเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้

สรุปผลประมาณการกระแสเงินสด มีรายละเอียดดังนี้ :-

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (DISCOUNTED CASH FLOW METHOD)					
ช่วงระยะเวลา	จำนวนวัน	กระแสเงินสดจาก ทรัพย์สิน	ค่าปรับปรุง อาคาร	ค่าใช้จ่ายในการ ขาย	กระแสเงินสดสุทธิ
ปีที่ 1	243	33,620,548	-		33,620,548
ปีที่ 2	365	50,500,000			50,500,000
ปีที่ 3	366	50,500,000			50,500,000
ปีที่ 4	365	51,500,000			51,500,000
ปีที่ 5	365	51,500,000			51,500,000
ปีที่ 6	365	45,988,128			45,988,128
ปีที่ 7	366	50,849,626			50,849,626
ปีที่ 8	365	56,405,296			56,405,296
ปีที่ 9	365	57,220,619			57,220,619
ปีที่ 10	365	58,078,968		(25,778,165)	768,819,790
การคำนวณ Terminal Value			อัตราคิดลด		9.75%
ปีที่ 11		58,921,519	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)		604,746,947
Capitalised @	8.00%	736,518,987	หรือประมาณ		604,700,000
			บาท/ตารางเมตร		39,420

SENSITIVITY ANALYSIS	Terminal Yield - ที่สิ้นปีที่ 10			
	อัตราคิดลด	7.50%	8.00%	8.50%
9.25%	644,829,615	624,680,881	606,902,585	
9.75%	624,025,737	604,746,947	587,736,249	
10.25%	604,109,484	585,659,376	569,379,868	

ประมาณการกระแสเงินสด

ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
ช่วงเวลา	ช่วงเวลาตามสัญญาเช่า						ช่วงเวลาตลาดปกติหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า						
ช่วงเวลาสภาพตลาดอุตสาหกรรมรับฝากเอกสาร	คาดว่าสภาพตลาดค่อนข้างดี ค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง												
<b>1) ประมาณการรายได้</b>													
เริ่มต้นวันที่ประเมิน / เริ่มต้นรอบปีของสัญญา	3/5/2566	1/1/2567	1/1/2568	1/1/2569	1/1/2570	1/1/2571	1/1/2572	1/1/2573	1/1/2574	1/1/2575	1/1/2576		
วันครบรอบปีของสัญญา	31/12/2566	31/12/2567	31/12/2568	31/12/2569	31/12/2570	31/12/2571	31/12/2572	31/12/2573	31/12/2574	31/12/2575	31/12/2576		
จำนวนวัน	243	365	366	365	365	31	366	365	365	365	366		
จำนวนเดือน	7.99	12.00	12.00	12.00	12.00	1.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00		
<b>1.1) รายได้จากธุรกิจคลังเอกสาร</b>													
<b>1.1.1) รายได้จากค่าธรรมเนียมฝากกล่องเอกสาร</b>													
คลังเอกสาร 26,27,28,29,30, 45, 46,50 และ 51													
พื้นที่คลังเอกสารรวม	15,340 ตรม.												
พื้นที่ชั้นหลัก	8,318 ตรม.												
จำนวนเดือนหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า						11.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00		
- ศักยภาพความจุกล่องขนาดมาตรฐาน	1,420,613 กล่อง	1,420,613	1,420,613	1,420,613	1,420,613	1,420,613	1,420,613	1,420,613	1,420,613	1,420,613	1,420,613		
- การครอบครองพื้นที่เข้าร่วม (%)	96.68%	อัตราเฉลี่ยของปี 2565				80%	85%	90%	90%	90%	90%		
- จำนวนกล่องขนาดมาตรฐานที่รับฝาก (กล่อง)	1,373,501	อัตราเฉลี่ยของปี 2565				1,136,490	1,207,521	1,278,552	1,278,552	1,278,552	1,278,552		
- การเพิ่มของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ	0.0%	1.3%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%		
- อัตราค่าบริการรับฝากกล่อง (บาท/กล่อง/เดือน)	6.13	อัตราเฉลี่ยของปี 2565	6.10	6.18	6.30	6.43	6.56	6.69	6.82	6.96	7.10	7.24	7.39
รวมรายได้ค่าธรรมเนียมฝากกล่องเอกสาร (บาท)	-	-	-	-	-	83,643,747	98,889,721	106,800,899	108,936,917	111,115,655	113,337,968		
รายได้อื่นๆ	2.0%	ของรายได้จากค่าฝากกล่องเอกสาร	-	-	-	1,672,875	1,977,794	2,136,018	2,178,738	2,222,313	2,266,759		
รวมรายได้จากธุรกิจคลังเอกสาร (บาท)	-	-	-	-	-	85,316,622	100,867,515	108,936,917	111,115,655	113,337,968	115,604,727		
<b>1.2) รายได้จากค่าเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและระบบสาธารณูปโภคอุปกรณ์</b>													
คลังเอกสาร 26,27,28,29,30, 45, 46,50 และ 51													
ค่าเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรวมถึงระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ตามสัญญาเช่า (บาทต่อเดือน)	4,208,333	4,208,333	4,208,333	4,291,667	4,291,667	4,291,667							
อัตราการใช้พื้นที่ - ตามสัญญา	100%	100%	100%	100%	100%	100%							
รวมค่าเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรวมถึงระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ตามสัญญาเช่า (บาทต่อปี)	33,620,548	50,500,000	50,500,000	51,500,000	51,500,000	4,291,667							
รวมรายได้ตามประสิทธิภาพ (Effective Gross Income)	33,620,548	50,500,000	50,500,000	51,500,000	51,500,000	89,608,289	100,867,515	108,936,917	111,115,655	113,337,968	115,604,727		
รวมรายได้ทั้งหมด (บาท)	33,620,548	50,500,000	50,500,000	51,500,000	51,500,000	89,608,289	100,867,515	108,936,917	111,115,655	113,337,968	115,604,727		
<b>2) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ</b>													
ค่าบริหารจัดการและดำเนินการ (ปรับเพิ่มขึ้น 3% ทุกปี)	24,000,000 บาท/ปี	-	-	-	-	25,504,030	28,657,255	29,516,973	30,402,482	31,314,556	32,253,993		
ต้นทุนการให้บริการในคลังเอกสาร	15.0%	ของรายได้ทั้งหมด	-	-	-	12,797,493	15,130,127	16,340,537	16,667,348	17,000,695	17,340,709		
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2.0%	ของรายได้ทั้งหมด	-	-	-	1,706,332	2,017,350	2,178,738	2,222,313	2,266,759	2,312,095		
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ (บาท)	-	-	-	-	-	40,007,855	45,804,733	48,036,249	49,292,143	50,582,011	51,906,797		
%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	44.6%	45.4%	44.1%	44.4%	44.6%	44.9%		
รวมรายได้จากการดำเนินการ (บาท)	33,620,548	50,500,000	50,500,000	51,500,000	51,500,000	49,600,433	55,062,783	60,900,668	61,823,512	62,755,957	63,697,931		
<b>3) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ</b>													
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	-	-	-	-	-	363,158	391,666	387,160	417,266	412,399	407,532		
กันสำรองเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สิน	3.5%	ของรายได้ทั้งหมด	-	-	-	2,986,082	3,530,363	3,812,792	3,889,048	3,966,829	4,046,165		
ค่าประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	0.0532%	ของต้นทุนอาคารและอุปกรณ์	-	-	-	217,677	237,466	237,466	237,466	237,466	261,212		
ค่าประกันภัยธุรกิจหุ้ดชะงัก	0.0532%	ของรายได้ทั้งหมด	-	-	-	45,388	53,662	57,954	59,114	60,296	61,502		
รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ	-	-	-	-	-	3,612,305	4,213,156	4,495,372	4,602,893	4,676,989	4,776,412		
<b>4) รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน</b>													
% NOP	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	51.3%	50.4%	51.8%	51.5%	51.2%	51.0%		

## การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) - สำหรับตรวจสอบผลเท่านั้น

ที่ดิน

โดยวิธีเปรียบเทียบกับ

ข้อมูลตลาด

(Comparative Method)

10.2 จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ดัง  
ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธี  
เปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด โดยจะทำการวิเคราะห์ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน  
โฉนดที่ดินเลขที่ 17177 เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่า

โดยจากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน  
ดังแสดงรายละเอียดแนบท้ายรายงาน พบว่า ที่ดินว่างเปล่าติดซอยสุขสวัสดิ์  
และซอยย่อยต่างๆ มีระดับราคาเสนอขาย ประมาณ 23,476-50,000.-บาท  
ต่อตารางวา สำหรับข้อมูลที่สามารถนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินได้  
ประกอบด้วย **ข้อมูลตลาดแปลงที่ 3, 6 และ 9**

- **ข้อมูลตลาดแปลงที่ 3** มีเนื้อที่ประมาณ 574.00 ตารางวา มีราคาเสนอ  
ประมาณ 30,487.- บาทต่อตารางวา มีทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน
- **ข้อมูลตลาดแปลงที่ 6** มีเนื้อที่ประมาณ 2,600.00 ตารางวา มีราคาเสนอ  
ขายประมาณ 25,000.- บาทต่อตารางวา มีทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน
- **ข้อมูลตลาดแปลงที่ 9** มีเนื้อที่ประมาณ 3,748.50 ตารางวา มีราคา  
เสนอขายประมาณ 23,476.- บาทต่อตารางวา มีทำเลที่ตั้งและรูปแบบแปลง  
ที่ดินดีกว่าทรัพย์สิน

เมื่อพิจารณาถึงข้อมูลดังกล่าวข้างต้น โดยทำการเปรียบเทียบตามปัจจัย  
สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ทำเลที่ตั้ง ขนาดเนื้อที่ดิน ลักษณะรูปแบบแปลง  
สภาพการปรับถมและศักยภาพในการพัฒนา เป็นต้น ตลอดจนพิจารณาถึง  
สภาพของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันแล้ว บริษัทฯ สามารถสรุปเป็น  
ตารางได้ดังนี้ :-

รายละเอียดและการปรับแก้ข้อมูลเบื้องต้น

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่			ทรัพย์สิน
	3	6	9	
ทำเลที่ตั้ง	ซอยสุขสวัสดิ์ 78 แยก 19	ซอยโกรค์กิติวัฒนา แยกจากซอยสุขสวัสดิ์ 78 แยก 19	ถนนโยธาธิการ สมุทรปราการ 3018	ซอยสุขสวัสดิ์ 76
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	574.00	2,600.00	3,748.50	2,164.00
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยม จัตุรัส	คล้ายสามเหลี่ยม	ใกล้เคียงสี่ เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดินติดถนน (เมตร)	18.00	102.00	78.00	120.00
ระดับที่ดิน (เมตร)	0.20	0.00	0.00	0.00
ผังเมือง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง
การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสม	อุตสาหกรรม/ คลังสินค้า	อุตสาหกรรม/ คลังสินค้า	อุตสาหกรรม/ คลังสินค้า	อุตสาหกรรม/ คลังสินค้า
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	30,487	25,000	23,476	
ราคาต่อร่องเบื้องต้น (บาท/ตารางวา)	25,000	24,000	20,000	
ราคาที่คาดว่าจะขายได้ (บาท/ตารางวา)	-	-	-	
ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ตารางวา)	-	-	-	
วันที่เสนอขาย/ซื้อ-ขาย	มิ.ย. 2566	มิ.ย. 2566	มิ.ย. 2566	
ปรับระยะเวลาการซื้อ-ขาย (บาท/ตารางวา)	-	-		
ปรับส่วนต่างของค่าปรับปรุงถมดิน (บาท/ตารางวา)	-300	-	-	
รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ตารางวา)	24,700	24,000	20,000	

การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	%	3	%	6	%	9
ทำเลที่ตั้ง ทางเข้า-ออกและสภาพแวดล้อม	10%	2,470	8%	1,920	10%	2,000
ปัจจัยเกี่ยวกับทรัพย์สิน						
ขนาดที่ดิน	(5)%	(1,235)	2%	480	5%	1,000
รูปแปลงที่ดิน	3%	741	%		10%	2,000
หน้ากว้างที่ดิน	2%	494	2%	480	10%	2,000
ศักยภาพการใช้ประโยชน์	%		%		%	
ข้อกำหนด (ผังเมือง) /กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	%		%		%	
รวม	10%	2,470	12%	2,880	35%	7,000
ราคาที่ได้จากการปรับแก้		27,170		26,880		27,000

การปรับราคาขั้นสุดท้าย

แปลงที่	ราคาที่ได้จากการปรับแก้	ค่าสมบูรณ์	Proportion (1)	Inverse Proportion	Proportion (2)	มูลค่าทรัพย์สิน
3	27,170	4,940	0.3333	3.0000	0.2923	7,942
6	26,880	2,880	0.1943	5.1458	0.5014	13,478
9	27,000	7,000	0.4723	2.1171	0.2063	5,570
รวม	81,050	14,820	1.0000	10.2630	1.0000	26,990
หรือประมาณ (บาท/ตารางวา)						27,000

เมื่อพิจารณาจากราคาที่ปรับแก้แล้ว บริษัท ไนท์แฟรงค์ มีความเห็นว่า ที่ดินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่าตลาดที่เหมาะสมดังนี้ :-

ที่ดิน

เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ 9 ไร่ 2 งาน 65.00 ตารางวา

คลังเอกสารหมายเลข	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตรว)	ตารางวา	ราคา (บาท/ตรว.)	มูลค่าที่ดิน (บาท)
26-30	17177	3	5-1-64.00	2,164.00	27,000	58,428,000
45-46	17185	258	1-3-32.00	732.00	27,000	19,764,000
50-51	17189	262	2-1-69.00	969.00	27,000	26,163,000
รวม				3,865.00		104,355,000

อาคารสิ่งปลูกสร้าง 10.3  
และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ  
โดยวิธีคิดต้นทุน  
ทดแทนสุทธิ (DRC)

(รวมงานโครงสร้าง, งานสถาปัตยกรรม และงานระบบประกอบอาคาร)

ลำดับ	รายการ	จำนวน	หน่วย	ราคาต่อหน่วย	ต้นทุนรวม (บาท)
1)	คลังเอกสารหมายเลข 26				
	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	1,100.0	ตรม. @	10,500	11,550,000
	หัก ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน	30	ปี	70.0%	8,085,000
	มูลค่าอาคารตามสภาพปัจจุบัน				3,465,000
2)	คลังเอกสารหมายเลข 27				
	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	1,863.0	ตรม. @	10,500	19,561,500
	หัก ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน	30	ปี	70.0%	13,693,050
	มูลค่าอาคารตามสภาพปัจจุบัน				5,868,450
3)	คลังเอกสารหมายเลข 28				
	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	1,875.0	ตรม. @	10,500	19,687,500
	หัก ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน	30	ปี	70.0%	13,781,250
	มูลค่าอาคารตามสภาพปัจจุบัน				5,906,250
4)	คลังเอกสารหมายเลข 29				
	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	1,875.0	ตรม. @	10,500	19,687,500
	หัก ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน	30	ปี	70.0%	13,781,250
	มูลค่าอาคารตามสภาพปัจจุบัน				5,906,250
5)	คลังเอกสารหมายเลข 30				
	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	1,875.0	ตรม. @	10,500	19,687,500
	หัก ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน	30	ปี	70.0%	13,781,250
	มูลค่าอาคารตามสภาพปัจจุบัน				5,906,250
6)	คลังเอกสารหมายเลข 45				
	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	1,557.0	ตรม. @	17,300	26,936,100
	หัก ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน	17	ปี	57.0%	15,353,577
	มูลค่าอาคารตามสภาพปัจจุบัน				11,582,523
7)	คลังเอกสารหมายเลข 46				
	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	2,305.0	ตรม. @	17,300	39,876,500
	หัก ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน	17	ปี	57.0%	22,729,605
	มูลค่าอาคารตามสภาพปัจจุบัน				17,146,895



ลำดับ	รายการ	จำนวน	หน่วย	ราคาต่อหน่วย	ต้นทุนรวม (บาท)
8)	คลังเอกสารหมายเลข 50				
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	1,445.0	ตรม. @	17,300	24,998,500
	หัก ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน	17	ปี	57.0%	14,249,145
	มูลค่าอาคารตามสภาพปัจจุบัน				10,749,355
9)	คลังเอกสารหมายเลข 51				
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	1,445.0	ตรม. @	17,300	24,998,500
	หัก ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน	17	ปี	57.0%	14,249,145
	มูลค่าอาคารตามสภาพปัจจุบัน				10,749,355
	รวมต้นทุนทดแทนใหม่อาคารสิ่งปลูกสร้าง				206,983,600
	รวมค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน				129,703,272
	รวมต้นทุนทดแทนสุทธิตามสภาพปัจจุบัน				77,280,328
	หรือประมาณ				77,300,000

อุปกรณ์รับฝากเอกสาร- 10.4  
โดยวิธีคิดต้นทุน  
ทดแทนสุทธิ (DRC)

ลำดับ	รายการ	จำนวน	หน่วย	ราคาต่อหน่วย	ต้นทุนรวม (บาท)
1)	<b>อุปกรณ์ - คลังเอกสารหมายเลข 26</b>				
	พื้นที่ชั้นเหล็ก (Shelf) สูง 2 ชั้น พร้อมระบบ Fire Alarm และ ลิฟท์บรรทุกสินค้า	3,777.0	ตรม.	1 ชุด (เหมารวม)	12,500,000
	หัก ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน	28	ปี	85.0%	10,625,000
	<b>มูลค่าอุปกรณ์ตามสภาพปัจจุบัน</b>				<b>1,875,000</b>
2)	<b>อุปกรณ์ - คลังเอกสารหมายเลข 27</b>				
	พื้นที่ชั้นเหล็ก (Shelf) สูง 2 ชั้น พร้อมระบบ Fire Alarm และ ลิฟท์บรรทุกสินค้า	8,112.0	ตรม.	1 ชุด (เหมารวม)	26,800,000
	หัก ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน	19	ปี	85.0%	22,780,000
	<b>มูลค่าอุปกรณ์ตามสภาพปัจจุบัน</b>				<b>4,020,000</b>
3)	<b>อุปกรณ์ - คลังเอกสารหมายเลข 28</b>				
	พื้นที่ชั้นเหล็ก (Shelf) สูง 2 ชั้น พร้อมระบบ Fire Alarm และ ลิฟท์บรรทุกสินค้า	5,942.0	ตรม.	1 ชุด (เหมารวม)	19,600,000
	หัก ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน	22	ปี	85.0%	16,660,000
	<b>มูลค่าอุปกรณ์ตามสภาพปัจจุบัน</b>				<b>2,940,000</b>
4)	<b>อุปกรณ์ - คลังเอกสารหมายเลข 29</b>				
	พื้นที่ชั้นเหล็ก (Shelf) สูง 2 ชั้น พร้อมระบบ Fire Alarm และ ลิฟท์บรรทุกสินค้า	6,640.0	ตรม.	1 ชุด (เหมารวม)	21,900,000
	หัก ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน	21	ปี	85.0%	18,615,000
	<b>มูลค่าอุปกรณ์ตามสภาพปัจจุบัน</b>				<b>3,285,000</b>
5)	<b>อุปกรณ์ - คลังเอกสารหมายเลข 30</b>				
	พื้นที่ชั้นเหล็ก (Shelf) สูง 2 ชั้น พร้อมระบบ Fire Alarm และ ลิฟท์บรรทุกสินค้า	3,777.0	ตรม.	1 ชุด (เหมารวม)	12,500,000
	หัก ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน	18	ปี	85.0%	10,625,000
	<b>มูลค่าอุปกรณ์ตามสภาพปัจจุบัน</b>				<b>1,875,000</b>
6)	<b>อุปกรณ์ - คลังเอกสารหมายเลข 45</b>				
	พื้นที่ชั้นเหล็ก (Shelf) สูง 4 ชั้น พร้อมระบบ Fire Alarm และ ลิฟท์บรรทุกสินค้า	8,817.0	ตรม.	1 ชุด (เหมารวม)	29,100,000
	หักค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน	17	ปี	85.0%	24,735,000
	<b>มูลค่าอุปกรณ์ตามสภาพปัจจุบัน</b>				<b>4,365,000</b>

ลำดับ	รายการ	จำนวน	หน่วย	ราคาต่อหน่วย	ต้นทุนรวม (บาท)
7)	<b>อุปกรณ์ - คลังเอกสารหมายเลข 46</b> พื้นที่ชั้นเหล็ก (Shelf) สูง 4 ชั้น พร้อมระบบ Fire Alarm และ ลิฟท์บรรทุกสินค้า	13,801.0	ตรม.	1 ชุด (เหมารวม)	45,500,000
	หักค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน	15	ปี	75.0%	34,125,000
	<b>มูลค่าอุปกรณ์ตามสภาพปัจจุบัน</b>				11,375,000
8)	<b>อุปกรณ์ - คลังเอกสารหมายเลข 50</b> พื้นที่ชั้นเหล็ก (Shelf) สูง 4 ชั้น พร้อมระบบ Fire Alarm และลิฟท์บรรทุกสินค้า	7,807.0	ตรม.	1 ชุด (เหมารวม)	25,800,000
	หัก ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน	15	ปี	75.0%	19,350,000
	<b>รวมมูลค่าอุปกรณ์ตามสภาพปัจจุบัน</b>				6,450,000
9)	<b>อุปกรณ์ - คลังเอกสารหมายเลข 51</b> พื้นที่ชั้นเหล็ก (Shelf) สูง 4 ชั้น พร้อมระบบ Fire Alarm และลิฟท์บรรทุกสินค้า	7,807.0	ตรม.	1 ชุด (เหมารวม)	25,800,000
	หักค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน	15	ปี	75.0%	19,350,000
	<b>มูลค่าอุปกรณ์ตามสภาพปัจจุบัน</b>				6,450,000
	<b>รวมต้นทุนทดแทนใหม่อุปกรณ์รับฝากเอกสาร</b>				219,500,000
	<b>รวมค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน</b>				176,865,000
	<b>รวมต้นทุนทดแทนสุทธิตามสภาพปัจจุบัน หรือประมาณ</b>				42,635,000 42,600,000

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน		
	(บาท)	
1. มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากรายได้	604,700,000	
2. มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน	มูลค่าทดแทนใหม่ (บาท)	มูลค่าทดแทนสุทธิ (บาท)
- ที่ดิน (มูลค่าตลาด)	104,355,000	104,355,000
- อาคารสิ่งปลูกสร้าง	206,983,600	77,280,328
- อุปกรณ์รับฝากเอกสาร	219,500,000	42,635,000
<b>รวมมูลค่าจากวิธีคิดต้นทุน หรือประมาณ</b>	<b>530,838,600</b>	<b>224,270,328</b>
	530,800,000	224,300,000

- สรุปมูลค่าทรัพย์สิน**
- 10.5 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าตลาด เพื่อวัตถุประสงค์ของรายงานนี้ ซึ่งมีมูลค่าตลาดที่เหมาะสมเท่ากับ 604,700,000.- บาท
- การวิเคราะห์  
ผลการประเมินมูลค่า  
ต่อหน่วย**
- 10.6 **ที่ดิน** : ตารางวาละ 27,000.- บาท รวม 104,355,000.- บาท
- อาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ :**
- ต้นทุนทดแทนใหม่ รวม 206,983,600.- บาท
  - ต้นทุนทดแทนสุทธิตามสภาพปัจจุบัน รวม 77,280,328.- บาท
- อุปกรณ์รับฝากเอกสาร :**
- ต้นทุนทดแทนใหม่ รวม 219,500,000.- บาท
  - ต้นทุนทดแทนสุทธิตามสภาพปัจจุบัน รวม 42,635,000.- บาท

## 11 รับรองผลการประเมินมูลค่า

### มูลค่าตลาด (Market Value)

11.1 จากการพิจารณาถึงปัจจัย และสภาพของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน และรายละเอียดของทรัพย์สิน ประกอบกับรายละเอียดของข้อมูลตลาด และสรุปผลการประเมินมูลค่าข้างต้น บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ และผู้เช่า / ผู้ฝากเอกสารปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use and Tenancies / Document Deposition) ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าที่ 3 พฤษภาคม 2566 ดังรายละเอียดของเงื่อนไขและข้อจำกัดที่ได้ระบุไว้ในรายงานนี้ ดังนี้ :-

- มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์และผู้เช่า / ผู้ฝากเอกสารปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use and Tenancies) : 604,700,000.- บาท (หกร้อยสี่ล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)

กระทำการแทนในนามบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด



นายภา พุทธานู

ผู้อำนวยการ - ฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.301

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายชาญณรงค์ พลพีช

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายศุภกร รัตนดิเรก

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - คลังเอกสาร

ข้อมูลตลาดแปลงที่	1		2		3	
รายชื่อบริษัท	บริษัท กรุงเทพคลังเอกสาร จำกัด		บริษัท โปรเฟสชั่นแนล ไฟล์ลิง เซอร์วิส จำกัด		บริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด	
สถานที่ตั้ง/ที่ติดต่อ	เลขที่ 11/1 หมู่ 1 ถ.พิมพา-แสนภูดาษ อ. บ้านโพธิ์ จ. ฉะเชิงเทรา โทร. 0-2871-4558 โทรสาร 0-2871-4645		เลขที่ 19/3 หมู่ 7 ถ.บางนา-ตราด กม.17 ต.บางโฉลง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ โทร. 0-2740-5020-2 โทรสาร 0-2740-5795		เลขที่ 4 ถนนสามวา เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร โทร.0-2710-4050 โทรสาร 0-2710-4055	
ค่าจัดเก็บเอกสารรายเดือน	หน่วย	บาท	หน่วย	บาท	หน่วย	บาท
- กล่องเอกสาร (ขนาดมาตรฐาน)	ขั้นต่ำ 100 กล่อง/บาท/เดือน	13.00	ต่ำกว่า 100 กล่อง/บาท/เดือน	900.00	ค่าบริการขั้นต่ำ 1,000 บาท/เดือน	1,000.00
	เกิน 100 กล่อง/บาท/เดือน	10.00	เกิน 100 กล่อง/บาท/เดือน	9.00	บาท/กล่อง/เดือน	9.00
(กล่องขนาดมาตรฐาน)	(12"x16"x11")		(12.5"x16.5"x10.75")		(12"x16"x11")	
- หลอดบรรจุพิมพ์เขียว (บาท/หลอด/เดือน)	บาท/หลอด/เดือน	10.00	บาท/หลอด/เดือน	10.00	บาท/หลอด/เดือน	N/A
สื่อคอมพิวเตอร์						
- กล่องมาตรฐาน	บาท/กล่อง/เดือน	400.00	บาท/กล่อง/เดือน	N/A	บาท/กล่อง/เดือน	400.00
- ระดับชั้น	บาท/ชั้น/เดือน	25.00	บาท/ชั้น/เดือน	N/A	บาท/ชั้น/เดือน	N/A
ค่าเช่าเหมาพื้นที่	ต่อพื้นที่	1,000.00	ต่อพื้นที่	N/A	ต่อพื้นที่	N/A
กล่องเอกสารและวัสดุอื่น ๆ						
- กล่องเอกสารขนาดมาตรฐาน	บาท/กล่อง	32.50	บาท/กล่อง	35.00	บาท/กล่อง	45.00
- หลอดบรรจุพิมพ์เขียว	บาท/หลอด	60.00	บาท/หลอด	50.00	บาท/หลอด	N/A
- ถังบรรจุเอกสาร	บาท/ถัง	5.00	บาท/ถัง	N/A	บาท/ถัง	N/A
- แผ่นเทพเฉพาะเอกสารลับ	บาท/ชั้น	5.00	บาท/ชั้น	N/A	บาท/ชั้น	N/A
- กล่องบรรจุสื่อคอมพิวเตอร์	บาท/กล่อง	400.00	บาท/กล่อง	N/A	บาท/กล่อง	N/A
1) การจัดทำดัชนี						
- ทางเลือก 1 (คีย์ข้อมูล)	บาท/ดัชนี	10.00	บาท/ดัชนี	10.00	บาท/ดัชนี	N/A
- ทางเลือก 2 (Alternate ID, Listing & Key in)	บาท/ดัชนี	20.00	บาท/ดัชนี	N/A	บาท/ดัชนี	N/A
2) ค่าหีบเอกสาร						
- กล่องเอกสาร	บาท/กล่อง	10.00	บาท/กล่อง	N/A	บาท/กล่อง	10
- แพ้ม	บาท/แพ้ม	10.00	บาท/แพ้ม	N/A	บาท/แพ้ม	N/A
- หลอดบรรจุพิมพ์เขียว	บาท/หลอด	5.00	บาท/หลอด	N/A	บาท/หลอด	N/A

						
ข้อมูลตลาดแปลงที่	1		2		3	
รายชื่อบริษัท	บริษัท กรุงเทพคลังเอกสาร จำกัด		บริษัท โปรเฟสชั่นแนล ไฟล์ลิง เซอร์วิส จำกัด		บริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด	
- สื่อคอมพิวเตอร์	บาท/ชิ้น/กล่อง	10.00	บาท/ชิ้น/กล่อง	N/A	บาท/ชิ้น/กล่อง	N/A
3) ค่าส่งเอกสารทางโทรสาร	บาท/หน้า	15.00	บาท/หน้า	N/A	บาท/หน้า	10.00
4) ค่าถ่ายเอกสาร	บาท/หน้า	5.00	บาท/หน้า	N/A	บาท/หน้า	N/A
5) ค่าทำลายเอกสาร						
- เอกสาร	บาท/กล่อง	10.00	บาท/กล่อง	N/A	บาท/กล่อง	20.00
- สื่อคอมพิวเตอร์	บาท/ชิ้น	50.00	บาท/ชิ้น	N/A	บาท/ชิ้น	N/A
<b>อัตราค่าจัดส่งเอกสาร (ระดับเอกสาร)</b>						
- ค่าบริการจัดส่งในวันรุ่งขึ้น	บาท/กล่อง	25.00	บาท/เที่ยว (ไม่เกิน 20 กล่อง)	250.00	บาท/เที่ยว (ไม่เกิน 20 กล่อง)	350.00
- ค่าบริการจัดส่งแบบเร่งด่วน	บาท/เที่ยว (ไม่เกิน 20 กล่อง)	1,000.00	บาท/เที่ยว (ไม่เกิน 20 กล่อง)	500.00	บาท/เที่ยว (ไม่เกิน 10 กล่อง)	650.00

## ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า

### ข้อมูลตลาดแปลงที่ 1



ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	:	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 76/1
ถนนด้านหน้าที่ดิน	:	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 6 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	:	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ
พื้นที่ตามผังเมือง	:	สีม่วง "ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า"
เนื้อที่ดิน	:	ประมาณ 6 ไร่ 93 ตารางวา (2,493 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีความกว้างประมาณ 120 เมตร แต่ติดซอยด้านหน้าประมาณ 6 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว แต่อยู่ต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้าประมาณ 0.50 เมตร
ราคาเสนอขาย	:	ประมาณ 32,000.-บาทต่อตารางวา (เดิมเสนอขาย 30,000.- บาทต่อตารางวา)
วันที่เสนอขาย	:	มิถุนายน 2566
แหล่งข้อมูล	:	โทรศัพท์ 09-5828-XXXX



## ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า (ต่อ)

### ข้อมูลตลาดแปลงที่ 2



ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	:	ต.ต.สุขสวัสดิ์ 78 ซอยไกรศักดาวัฒนะ
ถนนด้านหน้าที่ดิน	:	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 6 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	:	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ
พื้นที่ตามผังเมือง	:	สีม่วง "ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า"
เนื้อที่ดิน	:	ประมาณ 6 ไร่ (2,400 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีความกว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 46 เมตร และมีความลึกสูงสุดประมาณ 207 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับสูงกว่าถนนด้านหน้าประมาณ 0.20 เมตร
ราคาเสนอขาย	:	ประมาณ 12,500,000.- บาทต่อไร่ (หรือประมาณ 31,250.- บาทต่อตารางวา)
วันที่เสนอขาย	:	มิถุนายน 2566
แหล่งข้อมูล	:	โทรศัพท์ 08-9662-XXXX

## ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า (ต่อ)

### ข้อมูลตลาดแปลงที่ 3



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ตัดสุขสวัสดิ์ 78 ซอย 19
ถนนด้านหน้าที่ดิน	: ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 5 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	: ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ
พื้นที่ตามผังเมือง	: สีม่วง “ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า”
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 74 ตารางวา (574 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีความกว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 18 เมตร และมีความลึกสูงสุดประมาณ 120 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับสูงกว่าถนนด้านหน้าประมาณ 0.20 เมตร
ราคาเสนอขาย	: ประมาณ 17,500,000.- บาท (หรือประมาณ 30,487.- บาทต่อตารางวา)
วันที่เสนอขาย	: มิถุนายน 2566
แหล่งข้อมูล	: โทรศัพท์ 08-2161-XXXX

## ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า (ต่อ)

### ข้อมูลตลาดแปลงที่ 4



ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	:	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 78 แยก 18
ถนนด้านหน้าที่ดิน	:	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 5 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	:	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ
พื้นที่ตามผังเมือง	:	สีม่วง “ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า”
เนื้อที่ดิน	:	ประมาณ 200 ตารางวา
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะรูปแปลงที่ดินใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีความกว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 36 เมตร และมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินประมาณ 22.50 เมตร สภาพที่ดินยังไม่ถม มีระดับที่ดินต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้าประมาณ 0.50 เมตร
ราคาเสนอขาย	:	ประมาณ 5,000,000.- บาท (หรือประมาณ 25,000.- บาทต่อตารางวา)
วันที่เสนอขาย	:	มิถุนายน 2566
แหล่งข้อมูล	:	โทรศัพท์ 09-6874-XXXX

## ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า (ต่อ)

### ข้อมูลตลาดแปลงที่ 5



ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	:	ติดซอยไกรศักดิ์ดาววัฒน์ แยกจากซอยสุขสวัสดิ์ 78 แยก 19
ถนนด้านหน้าที่ดิน	:	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 6 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	:	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ
พื้นที่ตามผังเมือง	:	สีม่วง "ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า"
เนื้อที่ดิน	:	ประมาณ 6 ไร่ 1 งาน 83 ตารางวา (2,583 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะรูปแปลงที่ดินคล้ายสี่เหลี่ยมจตุรัส มีความกว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 95 เมตร และมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินประมาณ 98 เมตร สภาพที่ดินยังไม่ถม มีระดับที่ดินต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้าประมาณ 1.50-2.00 เมตร
ราคาเสนอขาย	:	ประมาณ 29,000.-บาทต่อตารางวา (เดิมเสนอขาย 30,000.-บาทต่อตารางวา)
วันที่เสนอขาย	:	มิถุนายน 2566
แหล่งข้อมูล	:	โทรศัพท์ 08-8168-XXXX

## ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า (ต่อ)

### ข้อมูลตลาดแปลงที่ 6



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดซอยไกรศรัทดิ์วัฒณ์ แยกจากซอยสุขสวัสดิ์ 78 แยก 19
ถนนด้านหน้าที่ดิน	: ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 6 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	: ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ
พื้นที่ตามผังเมือง	: สีม่วง "ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า"
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 6 ไร่ 2 งาน (2,600 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะรูปแปลงที่ดินคล้ายสี่เหลี่ยมจัตุรัส มีความกว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 102 เมตร และมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินประมาณ 95 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอระดับถนนด้านหน้า
ราคาเสนอขาย	: ประมาณ 25,000.-บาทต่อตารางวา
วันที่เสนอขาย	: มิถุนายน 2566
แหล่งข้อมูล	: โทรศัพท์ 06-5198-XXXX

## ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า (ต่อ)

### ข้อมูลตลาดแปลงที่ 7



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ตัดซอยสุขสวัสดิ์ 74
ถนนด้านหน้าที่ดิน	: ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 6 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	: ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ
พื้นที่ตามผังเมือง	: สีม่วง “ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า”
เนื้อที่ที่ดิน	: ประมาณ 3 ไร่ 1 งาน 52 ตารางวา (1,352 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีความกว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 10 เมตร และมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินประมาณ 114 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว แต่มีระดับที่ดินต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้าประมาณ 0.20 เมตร
ราคาเสนอขาย	: ประมาณ 62,530,000.- บาท (หรือประมาณ 46,250.- บาทต่อตารางวา)
วันที่เสนอขาย	: มิถุนายน 2566
แหล่งข้อมูล	: โทรศัพท์ 08-1456-XXXX

## ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า (ต่อ)

### ข้อมูลตลาดแปลงที่ 8



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดซอยไม่มีชื่อ ซ้างโชว์รูมฟอร์ด
ถนนด้านหน้าที่ดิน	: ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 6 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	: ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ
พื้นที่ตามผังเมือง	: สีม่วง “ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า”
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 4 ไร่ 2 งาน (1,800 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีความกว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 140 เมตร และมีความลึกสูงสุดประมาณ 94 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับเสมอถนนด้านหน้า
ราคาเสนอขาย	: ประมาณ 50,000.- บาทต่อตารางวา
วันที่เสนอขาย	: มิถุนายน 2566
แหล่งข้อมูล	: โทรศัพท์ 06-2838-XXXX

## ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า (ต่อ)

### ข้อมูลตลาดแปลงที่ 9



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนโยธาธิการ สมุทรปราการ 3018
ถนนด้านหน้าที่ดิน	: ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 6 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	: ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา และระบบโทรศัพท์
พื้นที่ตามผังเมือง	: สีม่วง "ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า"
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 9 ไร่ 1 งาน 48.5 ตารางวา (3,748.5 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปคล้ายเหลี่ยมสามเหลี่ยม มีความกว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 78 เมตร และมีด้านหลังติดคลองส่วยประมาณ 280 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับเสมอถนนด้านหน้า
ราคาเสนอขาย	: ประมาณ 88,000,000.- บาทต่อตารางวา (23,476.- บาทต่อตารางวา)
วันที่เสนอขาย	: มิถุนายน 2566
แหล่งข้อมูล	: โทรศัพท์ 06-4419-XXXX



ข้อกำหนดมาตรฐานสำหรับการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

## ข้อกำหนดมาตรฐานสำหรับการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

ข้อกำหนดมาตรฐานนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือตกลงการว่าจ้าง ข้อกำหนดในการให้บริการมาตรฐานต่อไปนี้มีผลบังคับใช้กับการประเมินมูลค่าทั้งหมดที่ดำเนินการโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ”) เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นอย่างอื่น ที่มีการยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรและระบุไว้ในเนื้อหาของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

### 1 คำจำกัดความ

1.1 “ข้อกำหนด” หมายถึงข้อกำหนดของธุรกิจที่กำหนดไว้ในข้อตกลงนี้และรวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ ที่กำหนดไว้หรืออ้างถึงในหนังสือตกลงการว่าจ้าง ข้อกำหนดมาตรฐานนี้มีผลบังคับใช้กับบริการทั้งหมดที่ผู้ว่าจ้างมอบหมาย และไม่สามารถเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขได้ เว้นแต่จะตกลงกันและลงนามเป็นลายลักษณ์อักษรโดยท่านและบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ

1.2 “ลูกค้า” (ต่อไปนี้จะหมายถึง “ท่าน”) หมายถึงบุคคล บริษัท องค์กร หรือนิติบุคคลอื่น ๆ ที่มีชื่ออยู่ในหนังสือตกลงการว่าจ้างของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะไม่ยอมรับคำสั่งให้ดำเนินงานกับบุคคล บริษัท องค์กร หรือนิติบุคคลอื่นใด และจะไม่ใช้ข้อกำหนดมาตรฐานนี้ เว้นแต่ว่าได้มีการตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรในการทำหน้าที่ให้กับองค์กรนั้น ๆ ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะปฏิเสธที่จะดำเนินงานกับองค์กรนั้น ๆ จนกว่า (ถ้าหากมี) จะดำเนินการตรวจสอบสถานะทางการเงินเพื่อป้องกันการฟอกเงินและภาวะความเสี่ยง ในกรณีที่ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับคำสั่งให้ดำเนินการในกรณีเช่นนั้น ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการขอและได้รับหนังสือการค้าประกันจากบริษัทแม่ของท่าน สำหรับค่าบริการของทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ก่อนที่จะรับงาน

1.3 “บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ” หมายถึง บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

1.4 “หนังสือตกลงการว่าจ้าง” หมายถึงหนังสือเสนอราคาหรือใบเสนอราคาที่ส่งถึงท่านพร้อมกับข้อกำหนดเหล่านี้ ในกรณีที่ไม่มีข้อขัดแย้งใดๆ ระหว่างข้อกำหนดมาตรฐานที่ระบุไว้ในข้อตกลงนี้กับหนังสือตกลงการว่าจ้าง ข้อกำหนดในหนังสือตกลงการว่าจ้าง จะมีผลบังคับใช้

1.5 “บริการ” หมายถึงบริการเฉพาะที่กำหนดไว้ในหนังสือตกลงการว่าจ้าง และบริการอื่น ๆ ที่ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ตกลงเป็นลายลักษณ์อักษร

### 2 ค่าบริการ

2.1 ลูกค้าจะชำระค่าบริการให้แก่บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือตกลงการว่าจ้าง นอกจากนี้ลูกค้าจะใช้คืนเงินให้แก่บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงตามสมควรทั้งหมดที่อาจเกิดขึ้น เว้นแต่จะระบุไว้เป็นอย่างอื่น

2.2 ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการคิดดอกเบี้ยจากค่าธรรมเนียมที่ค้างชำระ 30 วันหลังจากวันที่ในใบแจ้งหนี้ในอัตรา 1.25% ต่อเดือนนับจากวันที่ในใบแจ้งหนี้จนกว่าจะชำระเงิน หากทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ พบว่าจำเป็นต้องใช้ตัวแทนทางกฎหมายหรือตัวแทนเรียกเก็บเงินเพื่อเรียกคืนเงินที่ต้องชำระ ท่านจะต้องชำระค่าใช้จ่ายและการเบิกจ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้น

2.3 ในกรณีก่อนที่ จะสรุปผลการประเมินค่า: -

(ก) หากท่านยุติการว่าจ้างนี้ ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการยกเลิก หรือ

(ข) หากท่านชะลอการว่าจ้างมากกว่า 1 เดือนหรือปรับเปลี่ยนขอบเขตการทำงานอย่างมีนัยสำคัญหลังจากตกลงว่าจ้าง ส่งผลให้ทีมงานเพิ่มเติมไม่ว่าจะเป็นส่วนใดก็ตาม ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะคิดค่าบริการเพิ่มเติม

และในแต่ละกรณีค่าบริการดังกล่าวจะถูกคำนวณบนพื้นฐานของเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสมที่เกิดขึ้นหรือจำนวนเงินที่ระบุไว้ในหนังสือตกลงการว่าจ้าง

### 3 ใบแจ้งหนี้และการชำระเงิน

ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะออกใบแจ้งหนี้และค่าบริการ เมื่อถึงกำหนดการชำระเงินโดยไม่มีส่วนลดหย่อนหรือข้อโต้แย้ง:

(ก) ในวันที่ระบุไว้ในหนังสือตกลงการว่าจ้าง; หรือ

(ข) กรณีที่ท่านขอยกเลิกการว่าจ้างซึ่งในกรณีนี้จะใช้ข้อ 2.3

### 4 ภาษี

ค่าบริการ การเบิกจ่ายและค่าใช้จ่ายที่อ้างถึงในข้อกำหนดเหล่านี้เว้นแต่จะระบุไว้เป็นอย่างอื่นในหนังสือตกลงการว่าจ้างทั้งหมดจะถูกคิดภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT เพิ่มในกรณีที่เกี่ยวข้อง (และภาษีอื่น ๆ ที่เป็นสากลที่อาจเกิดขึ้นได้)

### 5 การเปิดเผยและการตีพิมพ์

ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดของการประเมินมูลค่านี้อาจมีการอ้างถึงใด ๆ ที่อาจถูกรวมไว้ในเอกสารใดๆ ไปตีพิมพ์เป็นเอกสารเผยแพร่ หรือคำสั่งหรือเผยแพร่ในทางใดทางหนึ่ง โดยไม่ได้รับการอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ในรูปแบบที่กำหนด

### 6 มาตรฐานการประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าดำเนินการตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทย นอกจากนี้ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ยังอ้างอิงถึงคู่มือและมาตรฐานการประเมินอื่น ๆ เช่น มาตรฐานการประเมินระหว่างประเทศ (International Valuation Standards - IVS) และ the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

### 7 การตรวจสอบ

การประเมินมูลค่าอาจมีควบคุมภายใต้มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทย และข้อกำหนดของ RICS

### 8 พอร์ตโฟลิโอ

ในกรณีที่ได้รับการร้องขอเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าพอร์ตโฟลิโอ เว้นแต่จะได้ตกลงเป็นการเฉพาะกับท่านเป็นอย่างอื่น ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะพิจารณามูลค่าของทรัพย์สินแยกอย่างเป็นอิสระจากกัน บนสมมติฐานที่ว่าทรัพย์สินนั้นได้ทำการตลาดในลักษณะที่เป็นระบบ

### 9 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ และผู้ประเมิน ไม่มีผลประโยชน์ทางการเงินเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินทั้งในอดีต ปัจจุบันหรือที่คาดหวังในอนาคตและความคิดเห็นที่แสดงออกโดยไม่มีอคติใด ๆ ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินอิสระตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการประเมินค่าสากล

### 10 ความเชี่ยวชาญ

ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ยืนยันว่าผู้ประเมินที่รับผิดชอบในรายงานการประเมินค่านี้ตรงตามข้อกำหนดของมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทย มีความรู้เพียงพอในปัจจุบันของตลาดนั้น ๆ และมีทักษะและความเข้าใจในการดำเนินการประเมินมูลค่าอย่างเหมาะสม

### 11 กรรมสิทธิ์และภาระผูกพัน

ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ใช้ความระมัดระวังในการตรวจสอบกรรมสิทธิ์รวมถึงการตรวจสอบโฉนดที่ดินหรือเอกสารสิทธิ์อื่น ๆ และได้ตรวจสอบภาระผูกพันที่จดทะเบียนไว้ ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ไม่ยอมรับความรับผิดชอบสำหรับการตีความใดๆ ที่ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้อ้างอิงข้อมูลดังกล่าว ที่อาจจะเหมาะสมกว่าขอบเขตของที่ปรึกษาตามกฎหมายของท่าน ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ไม่ได้ตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลใดๆ ที่มอบให้ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ เกี่ยวกับทรัพย์สินนี้ไม่ว่าจะเป็นลายลักษณ์อักษรหรือด้วยวาจาด้วยตัวท่านเองหรือโดยที่ปรึกษากฎหมายของท่าน

- 12 **แหล่งข้อมูล**  
ทางบริษัท ในที่แฟรงค์ฯ อ้างอิงข้อมูลที่ทางบริษัท ในที่แฟรงค์ฯ ได้รับ โดยแหล่งข้อมูลที่จะระบุไว้หรืออย่างอื่นโดยลูกค้าหรือที่ปรึกษากฎหมายหรือผู้เชี่ยวชาญของลูกค้าเกี่ยวกับรายละเอียดของการเช่า (ขึ้นอยู่กับ “สัญญาเช่า” ที่แนบมาในรายงานฯ) หนังสือยินยอมและเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ที่ได้สรุปไว้ในรายงานของทางบริษัท ในที่แฟรงค์ฯ ทางบริษัท ในที่แฟรงค์ฯ ถือว่าข้อมูลนี้ครบถ้วนและถูกต้อง
- 13 **คุณลักษณะของทรัพย์สินที่จะประเมิน**  
ทางบริษัท ในที่แฟรงค์ฯ จะใช้ความระมัดระวังและทักษะที่เหมาะสม (แต่จะไม่ใช่เป็นการผูกพันกับท่านอย่างแน่นอน) เพื่อให้แน่ใจว่าที่ตั้งของทรัพย์สินที่ได้ระบุไว้ในหนังสือตกลงการจ้างนั้นคือทรัพย์สินที่ทางบริษัท ในที่แฟรงค์ฯ เข้าทำการสำรวจและอยู่ในรายการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หากมีความคลุมเครือเกี่ยวกับที่ตั้งของทรัพย์สินหรือขอบเขตของทรัพย์สินที่ควรแจ้งให้ทางบริษัท ในที่แฟรงค์ฯ ทราบทันทีที่ได้รับรายงานดังกล่าว
- 14 **ขอบเขตทรัพย์สิน**  
แผนผังต่างๆ ที่อยู่ในรายงานใช้เพื่อกำหนดขอบเขตที่ตั้งทรัพย์สินเท่านั้น และไม่ควรใช้เพื่อกำหนดขอบเขตกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการใช้ภาระจำยอมขอบเขตของทรัพย์สินมีภาระระบุไว้ตามข้อมูลที่ให้กับทางบริษัท ในที่แฟรงค์ฯ และ/หรือความเข้าใจของทางบริษัท ในที่แฟรงค์ฯ เกี่ยวกับขอบเขตทรัพย์สินนั้น
- 15 **ความปลอดภัยบนความเสี่ยง**  
การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทางบริษัท ในที่แฟรงค์ฯ อยู่บนสมมติฐานว่าทรัพย์สินจะปลอดภัยต่อความเสี่ยงตามปกติทุกประการรวมถึงการก่อการร้ายน้ำท่วมและระดับน้ำที่เพิ่มขึ้นในระดับปกติซึ่งเป็นที่ยอมรับได้
- 16 **การวัด**  
ทางบริษัท ในที่แฟรงค์ฯ ได้ทำการวัดจากแผนผังมาตราส่วนและได้ทำการสอบทานเพื่อให้แน่ใจว่าการวัดนั้นอยู่ในเกณฑ์ความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้ตามมาตรฐานทั่วไป
- 17 **สภาพโครงสร้าง**  
การสำรวจสภาพอาคารโครงสร้างอาคารและพื้นดินโดยละเอียด การบริการด้านเทคนิคดังกล่าวจะต้องดำเนินการโดยผู้สำรวจอาคารหรือวิศวกรผู้เชี่ยวชาญเฉพาะทางและไม่อยู่ในขอบเขตของการประเมินมูลค่าเนื่องจากทางบริษัท ในที่แฟรงค์ฯ จะไม่ได้ดำเนินการตรวจสอบหรือทดสอบใดๆ กับบริการเหล่านี้ยกเว้นที่ได้รับคำสั่งให้ทำเช่นนั้น ทางบริษัท ในที่แฟรงค์ฯ จึงไม่สามารถรายงานได้ว่าทรัพย์สินไม่มีความผิดพลาดทางโครงสร้างมีความเสียหายหรือข้อบกพร่องในลักษณะอื่นใด รวมทั้งความเสี่ยงโดยปกติวิสัยเนื่องจากการใช้งาน ทางบริษัท ในที่แฟรงค์ฯ จะพิจารณาและทำการสำรวจอาคารโดยอ้างอิงข้อบกพร่องหรือข้อมูลการซ่อมบำรุง ที่ทางบริษัท ในที่แฟรงค์ฯ ได้รับคำแนะนำหรือที่ทราบระหว่างการตรวจสอบทรัพย์สิน นอกจากนี้ถือว่าทรัพย์สินนั้นปราศจากความบกพร่องใดๆ
- 18 **สภาพพื้นดิน**  
ทางบริษัท ในที่แฟรงค์ฯ สันนิษฐานว่าไม่มีสภาพพื้นดินหรือดินที่มีลักษณะไม่เหมาะสมและสามารถรับน้ำหนักของทรัพย์สินนั้นๆ อย่างเพียงพอ สำหรับอาคารที่สร้างขึ้นแล้วหรือจะถูกสร้างขึ้น
- 19 **ประเด็นสิ่งแวดล้อม**  
การตรวจสอบเรื่องสิ่งแวดล้อม ควรว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญด้านสิ่งแวดล้อมที่มีเชี่ยวชาญเฉพาะทาง ในกรณีที่ทางบริษัท ในที่แฟรงค์ฯ ได้รับผลสรุปของการตรวจสอบดังกล่าว ซึ่งทางบริษัท ในที่แฟรงค์ฯ ได้รับคำแนะนำให้ไว้ว่าใจสิ่งเหล่านี้ จะถูกสะท้อนให้เห็นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยอ้างอิงจากแหล่งที่มาและลักษณะของการสอบถาม ทางบริษัท ในที่แฟรงค์ฯ จะพยายามชี้ให้เห็นถึงข้อบ่งชี้หรือเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นอย่างชัดเจนซึ่งเป็นที่ทราบถึงการปนเปื้อนที่เป็นอันตรายที่เกิดขึ้นระหว่างการสอบถามการประเมินค่าของทางบริษัท ในที่แฟรงค์ฯ
- อย่างไรก็ตามทางบริษัท ในที่แฟรงค์ฯ ไม่ได้เป็นผู้เชี่ยวชาญด้านสิ่งแวดล้อม ดังนั้นทางบริษัท ในที่แฟรงค์ฯ จึงไม่ได้ดำเนินการตรวจสอบทางวิทยาศาสตร์ของที่ดินหรืออาคารหรือการปนเปื้อนใดๆ และไม่ทำการค้นหาที่มาเพื่อค้นหาหลักฐานของกิจกรรมในอดีตซึ่งอาจระบุการปนเปื้อนนั้น ในกรณีที่ไม่มีผลการตรวจสอบที่เหมาะสมและในกรณีที่ไม่มีเหตุผลชัดเจนที่น่าสงสัยว่าอาจมีการปนเปื้อน การประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะอยู่บนสมมติฐานว่าทรัพย์สินนั้นไม่ได้รับผลกระทบ ในกรณีที่สงสัยว่าอาจมีการปนเปื้อน แต่ยังไม่ได้ทำการตรวจสอบอย่างเพียงพอและให้ข้อมูลต่อบริษัท ในที่แฟรงค์ฯ ถือว่างานประเมินมูลค่าทรัพย์สินอยู่ภายใต้เงื่อนไขแล้ว
- 20 **เช่าระยะยาว**  
ท่านควรรีบบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษรหากต้องการให้ทางบริษัท ในที่แฟรงค์ฯ อ่านสัญญาเช่า ในกรณีที่ทางบริษัท ในที่แฟรงค์ฯ อ่านสัญญาเช่าต้องไม่ตีความเอกสารเหล่านี้โดยไม่อ้างอิงถึงทนายความ โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อมีการซื้อหรือกู้ยืมต่อความปลอดภัยของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง
- 21 **ข้อมูลต้นทุนค่าก่อสร้าง**  
นอกจากนี้ทางบริษัท ในที่แฟรงค์ฯ ยังได้เปรียบเทียบต้นทุนต่อหน่วยดังกล่าวกับต้นทุนการก่อสร้างมาตรฐานตามที่ตีพิมพ์โดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เพื่อเป็นแบบรูปแบบเพิ่มเติมสำหรับการตรวจสอบผลลัพธ์ของทางบริษัท ในที่แฟรงค์ฯ ได้ใช้วิธีการคิดค่าเสื่อมราคาวิธีเส้นตรง สำหรับการคำนวณตัวเลขค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน วิธีการคิดค่าเสื่อมราคาดังกล่าวได้คำนึงถึงอายุการใช้งานที่เหลืออยู่ของอาคารหรือสินทรัพย์แล้ว
- 22 **การเปรียบเทียบข้อมูลตลาด**  
เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยจะทำการเปรียบเทียบทั้งขนาด รูปร่างที่ตั้ง ทางเข้า - ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อราคา และราคาซื้อขายในช่วงที่ผ่านมา การประเมินมูลค่าแบบนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย
- 23 **เกณฑ์การประเมินมูลค่า**  
ผู้ประเมิน ต้องแจ้งให้ลูกค้าทราบถึงความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าของผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่ระบุไว้ในรายงาน พื้นฐานของการประเมินมูลค่าจะได้รับการตกลงกับลูกค้าในจดหมายสัญญา ที่ครอบคลุมข้อกำหนดเฉพาะสำหรับการประเมิน เว้นแต่จะได้มีการตกลงเฉพาะเรื่อง มูลค่าที่ผู้ประเมิน ประเมินจะต้องเป็นราคาตลาดปัจจุบัน ณ วันที่ประเมินมูลค่า โดยปกติทางบริษัท ในที่แฟรงค์ฯ จะตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินที่มีมูลค่าได้ถูกสร้างขึ้นหรือกำลังก่อสร้างและถูกครอบครองและใช้งานอย่างสอดคล้องกันและไม่มีการฝ่าฝืนกฎหมายทั้งหมด ข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องรวมถึงกฎหมายควบคุมอาคารที่เหมาะสมและประกาศทางกฎหมายที่เป็นนัยยะสำคัญ นอกจากนี้จะได้รับการยกเว้นเฉพาะที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น ทางบริษัท ในที่แฟรงค์ฯ สมมติฐานต่อไปว่าสำหรับการใช้งานใดๆ ของทรัพย์สินซึ่งเป็นไปตามรายงานนั้นได้รับใบอนุญาต ใบรับรองและการอนุญาตใด ๆ ที่จำเป็นทั้งหมด นอกจากนี้จะได้รับการยกเว้นเฉพาะที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น
- 23.1 **มูลค่าตลาด:**  
การประเมินมูลค่าตามมูลค่าตลาดมาจากนิยามและกรอบแนวคิดของการประเมิน RICS - มาตรฐานสากล 2017 (Red Book)  
มูลค่าตลาดหมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่าภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้หรืออย่างรอบคอบ และปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้

มูลค่าตลาดเป็นราคาที่ดีที่สุดที่ผู้ขายจะได้รับอย่างสมเหตุสมผลและราคาที่ได้เปรียบที่สุดคือราคาที่ได้รับอย่างสมเหตุสมผล การประมาณการนี้จะไม่รวม ราคาประเมินที่สูงหรือต่ำเกินจริงโดยข้อกำหนดพิเศษหรือสถานการณ์ เช่นการจัดการเงินทุนผิดปกติ การขายและการเช่ากลับคืน การพิจารณาพิเศษอื่นๆ หรือการให้สัมปทานที่ได้รับจากผู้ที่เกี่ยวข้องกับการขายมูลค่าตลาดของสินทรัพย์และหนี้สินยังคงประมาณโดยไม่คำนึงถึงต้นทุนการขายหรือการซื้อ (หรือการชำระค่าธรรมเนียม) และไม่มีภาระหักลบสำหรับภาษีที่เกี่ยวข้องใด ๆ

อย่างไรก็ตามการประเมินค่านั้น ดำเนินการเพื่อวัตถุประสงค์ที่หลากหลายรวมถึงการขาย การเช่า จำนวน การจัดอันดับ การซื้อภาคบังคับ การประกันภัย ภาคทัณฑ์และวัตถุประสงค์ด้านภาษีอื่นๆ บางครั้งจำเป็นต้องมีพื้นฐานของการประเมินมูลค่าอื่นที่ไม่ใช่ "ราคาตลาด" เช่นเมื่อทำการประเมินเพื่อการประกัน อย่างไรก็ตามหากไม่ได้ตกลงเป็นอย่างอื่นตัวเลขการประเมินของทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ จะแสดงถึงความเห็นของทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ เกี่ยวกับมูลค่าตลาดของสินทรัพย์หรือหนี้สินตามที่กำหนดไว้ข้างต้น

### 23.2 ค่าเช่าตลาด:

หมายถึง ราคาเช่าของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงเช่ากันได้ระหว่างผู้เต็มใจให้เช่ากับผู้เต็มใจเช่า ณ วันที่ประเมินค่าเช่า ภายใต้เงื่อนไขการเช่าปกติที่ผู้เช่าให้เช่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอเช่าทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงเช่าด้วยความรอบรู้ อย่างรอบคอบ และปราศจากภาวะกดดัน

### 24 ขอบเขตของความรับผิดชอบและการเปิดเผยข้อมูล

24.1 รายงานนี้ได้จัดเตรียมขึ้นเป็นการเฉพาะและถือเป็นความลับของท่านและลูกค้าที่ระบุไว้ในรายงานนี้ การทำสำเนาหรือการดำเนินการใดๆ ไม่ว่าจะเพียงบางส่วนหรือทั้งหมด ต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ไนท์แฟรงค์ เสียก่อน สำหรับบุคคลอื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานนี้ควรจะทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยตนเองหากจะทำการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

24.2 การใช้รายงานประเมินมูลค่านี้ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ซึ่งอาจถูกใช้ในเอกสารเผยแพร่หนังสือเวียน หรืองบการเงิน หรือประกาศเผยแพร่อื่นใด ต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรในรูปแบบ และรายละเอียดของบริษัท ไนท์แฟรงค์ เท่านั้น

24.3 ไม่สามารถเรียกร้อง จากการใช้ข้อตกลงนี้ จากพนักงาน หุ้นส่วน หรือที่ปรึกษาของบริษัท ไนท์แฟรงค์ บุคคลดังกล่าวไม่มีหน้าที่ให้การดูแลกับผู้ว่าจ้าง, บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องใดๆ และชื่อเรียกร้องใดๆ สำหรับการเรียกร้องค่าเสียหายจะต้องเรียกร้องกับ บริษัท ไนท์แฟรงค์

24.4 บริษัท ไนท์แฟรงค์ จะไม่รับผิดชอบใดๆ ต่อไปนี้:

- (ก) สำหรับบริการใดๆ ที่อยู่นอกขอบเขตของบริการที่ตกลงกันว่าจะต้องดำเนินการโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์
- (ข) ต่อบุคคลที่สาม หรือ
- (ค) ค่าเสียหายซึ่งเกิดทางอ้อม หรือ ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากผลที่ตามมาภายหลัง (เช่น การขาดทุนกำไร)

24.5 บริษัท ไนท์แฟรงค์ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียหรือความเสียหายทางตรงที่มีสาเหตุมาจากการละเลยในหน้าที่ หรือการผิดสัญญาที่เกี่ยวข้องจากคำสั่งจ้างงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียตามจำนวนที่จำกัดเฉพาะที่ระบุไว้ในเงื่อนไขการว่าจ้าง

24.6 บริษัท ไนท์แฟรงค์ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียหรือความเสียหายทางตรงที่มีสาเหตุมาจากการละเลยในหน้าที่ หรือการผิดสัญญาที่เกี่ยวข้องจากคำสั่งจ้างงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์

จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียเป็นจำนวน 10 เท่าของจำนวนค่าธรรมเนียมที่ได้รับ ซึ่งต้องไม่มากกว่า 15 ล้านบาท ซึ่งเป็นวงเงินชื้อประกันภัยความรับผิดทางวิชาชีพของบริษัท ไนท์แฟรงค์ จะไม่รับผิดชอบค่าเสียหายซึ่งเกิดทางอ้อมหรือ ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากผลที่ตามมาภายหลัง (เช่น การขาดทุนกำไร)

ไม่สามารถเรียกร้องค่าชดใช้ความเสียหายที่เกิดจากการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จากพนักงาน ลูกจ้าง หุ้นส่วน กรรมการ หรือที่ปรึกษาของ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ยกเว้นเป็นความเสียหายที่เกิดจากการฉ้อโกงหรือการละเลยในหน้าที่ส่วนบุคคล

ข้อกำหนดข้างต้นจะไม่ยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเกี่ยวกับการฉ้อโกง หรือการเสียชีวิต หรือการบาดเจ็บที่เกิดจากความประมาท หรือความรับผิดชอบอื่นๆ ในขอบเขตที่ความรับผิดชอบดังกล่าวอาจไม่ได้รับการยกเว้นหรือจำกัดตามกฎหมาย

24.7 ข้อกำหนดมาตรฐานนี้ จะไม่มีการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเกี่ยวกับการฉ้อโกง หรือการเสียชีวิต หรือการบาดเจ็บที่เกิดจากความประมาท หรือความรับผิดชอบอื่นๆ ในขอบเขตที่ความรับผิดชอบดังกล่าวอาจไม่ได้รับการยกเว้นหรือจำกัดตามกฎหมาย

### 25 การชดใช้ค่าเสียหาย

ท่านตกลงที่จะชดใช้ค่าเสียหายแก่บริษัท ไนท์แฟรงค์ เทียบกับค่าธรรมเนียมค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัท ไนท์แฟรงค์ จะต้องเสียตามเหตุผล (ไม่เพียงเท่านั้น):

- (ก) การใช้รายงานของบริษัท ไนท์แฟรงค์ เพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ได้รับความเห็นชอบจากบริษัท ไนท์แฟรงค์
- (ข) การบิดเบือนความจริงโดยท่านหรือด้วยอำนาจของท่านต่อบุคคลที่ตามมาต่อคำแนะนำที่บริษัท ไนท์แฟรงค์ มอบให้;
- (ค) การบิดเบือนความจริงต่อบุคคลที่สามในขอบเขตการมีส่วนร่วมของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ในรายงาน

### 26 การมอบหมาย

ท่านหรือบริษัท ไนท์แฟรงค์ ไม่สามารถมอบหมายข้อตกลงนี้หรือข้อกำหนดใด ๆ ให้กับบุคคลที่สามเว้นแต่จะตกลงเป็นลายลักษณ์อักษร

### 27 ความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สาม

รายงานนี้จัดทำขึ้นเพื่อการใช้งานส่วนตัวและเป็นความลับของลูกค้าเท่านั้น ไม่ควรถูกนำกลับมาใช้ใหม่ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วนโดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจนจากบริษัท ไนท์แฟรงค์ หรือให้บุคคลอื่นใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน บุคคลอื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานควรได้รับการประเมินมูลค่าของตนเองก่อนที่จะดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

### 28 ขั้นตอนการร้องเรียน

หากท่านมีข้อสงสัยเกี่ยวกับบริการของทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ โปรดแจ้งตั้งแต่แรกกับผู้ประเมินราคาที่เกี่ยวข้อง หากการดำเนินการนี้ไม่ได้ผลที่น่าพอใจโปรดติดต่อหัวหน้าฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ จะส่งตามขั้นตอนการร้องเรียนตามคำร้องขอ

### 29 รายงานความถูกต้องแม่นยำ

รายงานจะสมบูรณ์และมีผลเฉพาะเมื่อได้รับการลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามและประทับตราหรือตราประทับของบริษัท ไนท์แฟรงค์

### 30 กฎหมายและอำนาจศาล

30.1 บริษัท ไนท์แฟรงค์ จะต้องได้รับการติดต่อและแจ้งล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในกรณีที่จะต้องมีการฟ้องคดี ค่าธรรมเนียมค่าดำเนินการเรียกเก็บโดยแยกจากค่าบริการเดิมในลักษณะคิดตามเวลาดำเนินการจริง

30.2 ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ ตีความภายใต้การควบคุมและดำเนินการตามกฎหมายของประเทศไทยโดยไม่คำนึงถึงกฎหมายข้อบังคับที่ขัดแย้งต่อกฎหมายใดๆ

## ข้อเสนองานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

## บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

### ข้อเสนองานการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ที่ดินพร้อมคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสาร หมายเลข 26, 27, 28, 29, 30, 45, 46, 50 และ 51) จำนวน 9 อาคาร
- ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสาร หมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52) จำนวน 5 อาคาร
- ที่ดินพร้อมคลังเอกสารและอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสาร หมายเลข 36, 37, 38 และ 39) จำนวน 4 อาคาร

ตั้งอยู่ภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 และ 3 ของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)  
ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

สำหรับ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย  
(SUB SRI THAI REIT: SSTRT)

วันที่ : 2 พฤษภาคม 2566

VL/or/P214/2023

### จัดทำโดย

## บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

33/4 อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ทาวเวอร์ เอ ชั้น 31

ห้องเลขที่ ทีเอ็นเอ 01-04 ถนนพระราม 9

แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

Tel: + 66 (0) 2643 8223

Fax: + 66 (0) 2643 8224

E-mail: [vl@th.knightfrank.com](mailto:vl@th.knightfrank.com)

[kft@th.knightfrank.com](mailto:kft@th.knightfrank.com)

Web: [www.knightfrank.co.th](http://www.knightfrank.co.th)

VL/or/P214/2023

2 พฤษภาคม 2566

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย**

เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24

ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน

กรุงเทพมหานคร 10330

เรียน ท่านผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

**ข้อเสนองานการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน**

- ที่ดินพร้อมคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสาร หมายเลข 26, 27, 28, 29, 30, 45, 46, 50 และ 51) จำนวน 9 อาคาร
- ที่ดินพร้อมอาคารเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสาร หมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52) จำนวน 5 อาคาร
- ที่ดินพร้อมคลังเอกสารและอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสาร หมายเลข 36, 37, 38 และ 39) จำนวน 4 อาคาร

ตั้งอยู่ภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 และ 3 ของบริษัท ทรัสต์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)  
ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

ตามที่ได้รับรายละเอียดทาง Email จาก คุณอรุณฯ คงกัน – บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวแล้วนั้น บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีความยินดีและต้องขอขอบพระคุณท่านที่ให้โอกาสบริษัทฯ ในการเสนองานนี้ โดยรายละเอียด ขอบเขตของงาน และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องในการทำงานตามข้อเสนองานมีดังนี้

**(1) วัตถุประสงค์และวันที่ประเมินมูลค่า**

รายงานที่จะจัดเตรียมขึ้นและนำเสนอต่อท่าน จะเป็นการประเมินมูลค่าสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อสอบทานมูลค่าทรัพย์สินประจำปี พ.ศ. 2566

วันที่ประเมินมูลค่าจะเป็นวันที่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้รับข้อมูลครบถ้วน หรือวันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน

(2) **ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า**

ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร รวมจำนวน 18 อาคาร (คลังเอกสาร หมายเลข 26-31, 36-39 และ 45-52) ตั้งอยู่ในซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอ พระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ มีรายละเอียดดังนี้

<b>ส่วนที่ 1</b>	<p>ที่ดิน จำนวน 3 โฉนด ไม่ติดต่อกัน (โฉนดเลขที่ 17177, 17185 และ 17189) มีเนื้อที่รวม ประมาณ 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา พร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสาร หมายเลข 26 – 30, 45, 46, 50 และ 51 รวม 9 อาคาร) เลขที่ 115 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ (อ้างอิง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ R0117/2020, วันที่ประเมินมูลค่า 7 พฤษภาคม 2565)</p>
<b>ส่วนที่ 2</b>	<p>ที่ดิน จำนวน 4 โฉนด ไม่ติดต่อกัน (โฉนดเลขที่ 254934 (คลัง 31), 17184, 17186 และ 17188 (คลัง 47-49 และ 52 (บางส่วนของคลัง 3))) มีเนื้อที่รวมประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 52.40 ตารางวา พร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสาร หมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52 รวม 5 อาคาร) ตั้งอยู่ภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 และ 3 (อ้างอิง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ R0118/2020, วันที่ประเมินมูลค่า 7 พฤษภาคม 2565)</p>
<b>ส่วนที่ 3</b>	<p>ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 261431) เนื้อที่ประมาณ 4-1-68.9 ไร่ พร้อมคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสาร หมายเลข 36, 37, 38 และ 39) จำนวน 4 อาคาร ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 ของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ (อ้างอิง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ R0076/2022, วันที่ประเมินมูลค่า 18 เมษายน 2565)</p>

(3) **ขอบเขตของงาน**

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ขอเสนอขอบเขตของงานบริการที่ปรึกษาในการสำรวจและประเมินมูลค่า ดังนี้

- 3.1) ให้ทราบถึงมูลค่าตลาด (Market Value) ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันและผู้เช่า/ผู้ฝากเอกสาร ปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use and Existing Tenancies / Document Depository) ของทรัพย์สินในลักษณะถือกรรมสิทธิ์ (Freehold) ตามคำนิยามที่ระบุไว้ในข้อ 5 หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า



- 3.2) การสำรวจทรัพย์สิน เป็นการตรวจสอบที่ดิน ทั้งขนาด รูปร่าง สภาพทางกายภาพ หมวดหลักเขตที่ดิน (ถ้ามี) การทำแผนที่แสดงทางเข้า - ออก และที่ตั้งที่ดิน ขนาดของถนนด้านหน้าที่ดิน และตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคที่มีให้บริการ
- หมายเหตุ :- การสำรวจทรัพย์สินที่ระบุข้างต้น มิใช่การสำรวจรังวัดสอบเขตที่ดินตามคำจำกัดความของการรังวัดสอบเขตที่ดิน แต่เป็นเพียงการสำรวจตรวจสอบจากสภาพข้อเท็จจริงที่สามารถพบเห็นได้โดยทั่วไป
- 3.3) การตรวจสอบข้อมูลแนวเวนคืน ข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียง และโครงการพัฒนาของรัฐที่อาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สิน เป็นการตรวจสอบจากเอกสารของบริษัท และตรวจสอบกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องถ้าจำเป็น พร้อมทั้งให้ความเห็นเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อกำหนดหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องที่ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการบนที่ดินที่ประเมินมูลค่า
- 3.4) การตรวจสอบเอกสารสิทธิของที่ดิน เป็นการตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิฉบับผู้ถือครองฉบับของสำนักงานที่ดิน รวมถึงการตรวจสอบตำแหน่งที่ดินเบื้องต้นเพื่อยืนยันตำแหน่งที่ตั้งของที่ดิน โดยทำการตรวจสอบจากผังแปลงคง (แปลงแม่) หรือระวางแผนที่ ณ สำนักงานที่ดินที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ มิใช่ การรังวัดสอบเขตเพื่อยืนยันตำแหน่งที่ตั้งที่ดินและแนวเขตของที่ดิน
- 3.5) การตรวจสอบอาคารสิ่งปลูกสร้าง เป็นการตรวจสอบขนาดอาคาร ผังพื้นที่อาคาร สภาพอาคาร โดยทั่วไป วัสดุก่อสร้าง งานระบบอาคารและสาธารณูปโภคต่างๆ อายุอาคาร การบำรุงรักษาอาคาร
- 3.6) การตรวจสอบสัญญาเช่ากรณีที่มีการจดทะเบียนเช่า ณ สำนักงานของทางราชการที่เกี่ยวข้อง
- 3.7) การสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ ทั้งที่เป็นข้อมูลซื้อ-ขาย เสนอขาย ในส่วนของที่ดิน เพื่อใช้ในการวิเคราะห์หามูลค่าที่ดิน โดยวิธีการประเมินตามที่ระบุไว้ในข้อ 6
- 3.8) ทำการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าตามวิธีการประเมินมูลค่า ได้แก่ วิธีคิดจากรายได้ และ / หรือ วิธีคิดจากต้นทุน ที่ระบุไว้ในข้อ 6
- 3.9) การจัดเตรียมแผนที่ ผังแสดงตำแหน่งที่ดิน และภาพถ่ายทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน

#### (4) การสำรวจทรัพย์สิน

บริษัทฯ จะทำการเข้าสำรวจทรัพย์สินหลังจากที่ได้รับการตอบรับข้อเสนอนี้ และได้รับเอกสารประกอบการประเมินมูลค่าครบถ้วนตามมาตรฐานของบริษัทฯ

(5) หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ จะทำการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินตามเกณฑ์มูลค่าตลาด (Market Value) ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันและผู้เช่า/ผู้ฝากเอกสารปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use and Existing Tenancies / Document Depository) ของทรัพย์สินในลักษณะถือกรรมสิทธิ์ (Freehold) ตามค่านิยามที่ระบุไว้ในข้อ 5 หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า

**มูลค่าตลาด (Market Value)** หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติ ที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยมีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงใจซื้อขายด้วยความรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือได้ว่าสามารถโอนสิทธิ์ครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้

**มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันและผู้เช่า/ผู้ฝากเอกสารปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use and Existing Tenancies / Document Depository)** เป็นมูลค่าตลาดตามคำจำกัดความข้างต้น โดยมีความหมายเพิ่มเติมว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะใช้ประโยชน์ในสภาพเดิมและอ้างอิงตามสัญญาเช่าต่อเนื่องไป ภายใต้สมมติฐานว่าจะสามารถขายในตลาดเปิดได้ และความหมายคำจำกัดความนี้จะไม่พิจารณาถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน นอกจากนี้มูลค่าดังกล่าวอาจจะไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงในกรณีที่มีการแบ่งทรัพย์สินออกขาย และไม่สะท้อนถึงมูลค่าในสภาพที่อาจจะมีการเปลี่ยนสภาพการใช้ประโยชน์ และเปลี่ยนแปลง

สัญญาเช่า

(6) วิธีการประเมินมูลค่า

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และ ใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) สำหรับการตรวจสอบผล

**การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)** เป็นการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน โดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน โดยจะทำการประมาณการรายได้จากการดำเนินกิจการ แล้วหักด้วยค่าใช้จ่ายของการดำเนินการทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง ผลรวมของรายได้สุทธิในแต่ละปี คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วเมื่อรวมกับมูลค่าทรัพย์สินหลังจากการให้เช่า ซึ่งได้จากรายได้ในที่สุดท้ายคูณด้วยอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Market Yield) คิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ก็จะได้มูลค่าของทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method of Valuation) ในการประเมินมูลค่าที่ดินจะพิจารณาใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method of Valuation) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า รวมกับมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างซึ่งจะพิจารณาใช้วิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method)

การประเมินมูลค่าที่ดินโดยเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method of Valuation) เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยจะทำการเปรียบเทียบทั้งขนาด รูปร่าง ที่ตั้ง ทางเข้า-ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อมูลค่า และมูลค่าซื้อขายในช่วงที่ผ่านมา การประเมินมูลค่าแบบนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย

การประเมินมูลค่าวิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) เป็นการประเมินมูลค่าค่าก่อสร้าง โดยทำการคำนวณหาราคาทดแทนใหม่ (Replacement Cost As New) ของอาคารสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นการหาราคาต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมินมูลค่าแล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพและอายุการใช้งานของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง มูลค่าที่ได้จะเป็นมูลค่าตามสภาพปัจจุบันของอาคารสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost)

สำหรับราคาค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคารสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ ได้พิจารณาอ้างอิงจากข้อมูลภายในบริษัทฯ และอ้างอิงจากประมาณการราคาค่าก่อสร้างมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย สำหรับการคิดค่าเสื่อมราคา บริษัทฯ ได้เลือกใช้วิธีคิดแบบเส้นตรงตามอายุการใช้งาน พร้อมกับพิจารณาปรับเพิ่ม-ลดตามสภาพและการดูแลรักษาอาคาร

(7) **ระยะเวลา**

ระยะเวลาในการดำเนินการในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ คาดว่าจะใช้เวลาในการจัดเตรียมและส่งมอบรายงานฉบับร่างตามข้อเสนองานนี้ **ประมาณ 3 สัปดาห์** นับจากวันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน และได้รับเอกสารครบถ้วน และอีก 1 – 2 วัน หลังจากที่ท่านยืนยันรายงานฉบับร่างแล้ว ทางบริษัทฯ จะส่งเล่มรายงานฉบับสมบูรณ์

(8) **รายงาน**

รายงานจะจัดเตรียมและส่งมอบให้ท่านเป็นภาษาไทย จำนวน 2 ฉบับ และในรูปแบบแผ่นซีดี (CD-ROM) จำนวน 1 ชุด ต่อทรัพย์สิน 1 รายการ ทั้งนี้รายงานที่จัดเตรียมขึ้นจะเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานของ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยจะระบุถึง **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย**

(9) **ค่าบริการ**

ค่าบริการสำหรับการจัดเตรียมรายงานและส่งมอบให้กับท่าน มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดทรัพย์สิน	ค่าบริการ (บาท)
<ul style="list-style-type: none"> <li>ที่ดินพร้อมคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสาร หมายเลข 26, 27, 28, 29, 30, 45,46, 50 และ 51) จำนวน 9 อาคาร</li> <li>ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสาร หมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52) จำนวน 5 อาคาร</li> <li>ที่ดินพร้อมคลังเอกสารและอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสาร หมายเลข 36, 37, 38 และ 39) จำนวน 4 อาคาร</li> </ul> <p>ตั้งอยู่ภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 และ 3 ของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ</p>	XXX,XXX
<b>ภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) 7%</b>	XXX,XXX
<b>ค่าบริการรวมทั้งสิ้น</b>	XXX,XXX

สำหรับการชำระค่าบริการ ตามธรรมเนียมปฏิบัติบริษัทฯ จะแบ่งเรียกเก็บจากท่าน จำนวน 2 งวด ดังนี้-

- XXX,XXX.- บาท (60%) รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม 7% แล้ว ชำระภายใน 45 วัน นับจากวันที่เข้าทำการสำรวจทรัพย์สิน
- XXX,XXX.- บาท (40%) รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม 7% แล้ว ชำระ ณ วันที่ บริษัทฯ ได้ส่งมอบรายงานฉบับจริง

**หมายเหตุ :-** - ในการชำระค่าบริการ กรณีที่ท่านชำระในนามนิติบุคคล กรุณาหักภาษี ณ ที่จ่าย ในอัตรา 3 % จากค่าบริการก่อนภาษีมูลค่าเพิ่ม ณ วันที่ท่านชำระค่าบริการด้วย

(10) **บุคลากร**

ผู้ประเมินหลักที่รับผิดชอบ ได้แก่

- คุณสุรศักดิ์ ลิ้มปอารยะกุล – กรรมการบริหาร หัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- คุณชาญณรงค์ พลพีช – ผู้อำนวยการ-ฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(11) เอกสารประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

หลังจากที่ท่านตอบรับข้อเสนองานนี้แล้ว บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ต้องการทราบถึงรายละเอียดข้อมูลและเอกสารที่ใช้ประกอบการประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังนี้ :-

1. สำเนาโฉนดที่ดินทุกฉบับ (ถ่ายทุกหน้าเท่าฉบับจริง) และ / หรือ สำเนาสัญญาจดทะเบียนสิทธิการเช่า พร้อมรายละเอียดแนบท้าย
2. รายการสรุป / รายละเอียดสัญญาเช่าพื้นที่ / ผู้เช่ารายย่อยที่มีการใช้ประโยชน์หรือมีสัญญาเช่าอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งต้องมีรายละเอียดเกี่ยวกับพื้นที่เช่า รายชื่อผู้เช่า วันที่เริ่มเช่า วันที่สิ้นสุดสัญญา อัตราค่าเช่า-ค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น พร้อมสำเนาสัญญาเช่าของผู้เช่าแต่ละราย
3. ผังบริเวณที่ตั้งอาคาร (เข้ามาตราส่วน)
4. แบบแปลนอาคาร (แบบพิมพ์เขียว) พร้อมรายการประกอบแบบ (เข้ามาตราส่วน) ซึ่งประกอบด้วย
  - แบบโครงสร้าง
  - แบบสถาปัตยกรรม
  - แบบงานระบบประกอบอาคาร
5. รายการเครื่องจักรอุปกรณ์ประกอบอาคาร, รายการเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์เครื่องใช้ ที่เกี่ยวเนื่องกับการเช่า หรือเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่ให้ประเมินมูลค่า
6. งบการเงินที่ใช้สำหรับการวิเคราะห์ (สำหรับผู้บริหาร) แสดงถึงรายได้และค่าใช้จ่ายแต่ละรายการย้อนหลัง 3 ปี
7. สำเนารายงานการตรวจสอบอาคาร ตาม พรบ. 2548
8. ใบขออนุญาตปลูกสร้าง/ดัดแปลงอาคาร ใบอนุญาตใช้อาคาร

(12) การรักษาความลับ

ตามมาตรฐานบริษัทระดับสากล บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ขอยืนยันว่าจะเก็บรักษาข้อมูลของลูกค้าเป็นความลับตลอดเวลา และจะไม่เปิดเผยข้อมูลใด ๆ ของท่านให้กับบุคคลที่สามโดยปราศจากการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากท่าน และถ้าจำเป็นบริษัทฯ ยินดีจะเซ็นสัญญาการเก็บรักษาข้อมูลเป็นความลับ

(13) **ความรับผิดชอบ**

ผู้ว่าจ้างรับทราบและยอมรับว่า บริษัท ไนท์แฟรงค์ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียหรือความเสียหายทางตรงที่มีสาเหตุมาจากการละเลยในหน้าที่ หรือการผิดสัญญาที่เกี่ยวข้องกับคำสั่งจ้างงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียเป็นจำนวน 10 เท่าของจำนวนค่าธรรมเนียมที่ได้รับ ซึ่งต้องไม่มากกว่า 15 ล้านบาท ซึ่งเป็นวงเงินชื้อประกันภัยความรับผิดทางวิชาชีพของบริษัท ไนท์แฟรงค์ จะไม่รับผิดชอบค่าเสียหายซึ่งเกิดทางอ้อม หรือ ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากผลที่ตามมาภายหลัง (เช่น การขาดทุนกำไร)

ผู้ว่าจ้างไม่สามารถเรียกร้องค่าชดใช้ความเสียหายที่เกิดจากการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากพนักงาน หุ้นส่วน ผู้อำนวยการ กรรมการ หรือที่ปรึกษาของ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ยกเว้นเป็นความเสียหายที่เกิดจากการฉ้อโกงหรือการละเลยในหน้าที่ส่วนบุคคล

ข้อกำหนดข้างต้นจะไม่ยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเกี่ยวกับการฉ้อโกง หรือการเสียชีวิต หรือการบาดเจ็บที่เกิดจากความประมาท หรือความรับผิดอื่นๆ ในขอบเขตที่ความรับผิดชอบดังกล่าวอาจไม่ได้รับการยกเว้นหรือจำกัดตามกฎหมาย

(14) **ความขัดแย้งทางผลประโยชน์**

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ขอยืนยันว่าไม่มีความเกี่ยวข้องกันที่เป็นสาระสำคัญ หรือมีส่วนร่วมก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และอยู่ในฐานะที่จะให้การประเมินมูลค่าเป็นกลางและไม่มีอคติ

(15) **เหตุผลในการว่าจ้าง บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด**

กลุ่มบริษัท ไนท์แฟรงค์ เป็นบริษัทที่มีความชำนาญการในการให้คำปรึกษาและบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่มีชื่อเสียงระดับนานาชาติ มีประสบการณ์ มีทีมงานที่เป็นมืออาชีพ มีความน่าเชื่อถือ เป็นที่ยอมรับในตลาดทั้งในระดับสากล และระดับนานาชาติ มีบุคลากรรวม 16,000 คน ใน 51 ประเทศ 384 สำนักงาน เปิดให้ดำเนินการในประเทศอังกฤษมากกว่า 125 ปี เปิดให้ดำเนินการในประเทศไทยมากกว่า 20 ปี ด้วยทีมงานมืออาชีพกว่า 700 คนในปัจจุบัน

**The Brand, Trust and Partnership**

 “Knight Frank” เป็นตราสินค้า (Brand) ที่ถูกสร้างขึ้นโดยทีมงานมืออาชีพ มี Reputation มีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับทั้งในระดับสากล และในประเทศตลอดระยะเวลาหลายสิบปีที่ผ่านมา “Knight Frank” เป็นตราสินค้าที่ผู้ใช้บริการ “Trust” ในชื่อเสียง และบริการ การให้บริการของ “Knight Frank” ตั้งอยู่บนพื้นฐานของการเป็นหุ้นส่วนทางธุรกิจ “Partnership” ความสำเร็จของโครงการของลูกค้าถือเป็นความสำเร็จของ “Knight Frank” เช่นกัน ทุกโครงการ ทุกบริการที่ “Knight Frank” เข้าร่วมงาน เราให้คำแนะนำ ข้อเสนอแนะ ความเห็นที่ตรงไปตรงมา เสมือนหนึ่งเป็นโครงการที่ Knight Frank ลงทุนเอง

### Information, Knowledge, Experiences

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยพื้นฐานของความรู้ความเข้าใจ ในหลักปฏิบัติและวิธีการตามมาตรฐานในระดับสากล (International Practices) ที่ทีมงานของบริษัทเป็นที่ปฏิบัติงานที่มีประสบการณ์ในบริษัทต่างชาติ (International Firm) บริหารงานโดย คุณพนมกาญจนเทียมเท่า – ประธานที่ปรึกษาบริษัท ซึ่งมีประสบการณ์มากกว่า 35 ปี และ คุณณัฐฐา คหาปนะ – กรรมการผู้จัดการ ซึ่งมีประสบการณ์มากกว่า 20 ปี และ ทีมผู้ชำนาญการซึ่งมีประสบการณ์มากกว่า 24 ปี ทีมงานที่ให้บริการ มีความรู้และประสบการณ์สูง ทั้งหัวหน้าทีมซึ่งได้แก่ **นายสุรศักดิ์ ลิ้มปอารยะกุล** – กรรมการบริหาร-หัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีประสบการณ์ด้านการทำงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากบริษัทชั้นนำทั้งในประเทศและต่างประเทศกว่า 32 ปี มีประสบการณ์การทำงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินเกือบทุกประเภท อาทิ ศูนย์การค้า พลาซ่า สนามกอล์ฟ โรงแรม อาคารสำนักงาน เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ และโครงการที่อยู่อาศัยต่าง ๆ **นาย ชาญณรงค์ พลพิช** – ผู้อำนวยการฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีประสบการณ์ด้านการทำงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินมากกว่า 29 ปี มีประสบการณ์การทำงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า และ พื้นที่อุตสาหกรรม

ด้วยทีมงานที่มีความรู้และประสบการณ์ ผสมกับการมีข้อมูลตลาดที่สมบูรณ์ จึงทำให้การวิเคราะห์ให้ความเห็น ข้อเสนอแนะของบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีความถูกต้อง แม่นยำสูง

### หน่วยงาน & สมาคมทางวิชาชีพที่ให้ความเห็นชอบบริษัทฯ เป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ❖ นักประเมินราคารับอนุญาต ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ ตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ก.ล.ต.)
- ❖ นักประเมินราคารับอนุญาตตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย
- ❖ นักประเมินราคาขึ้นทะเบียนตามประกาศของกรมการประกันภัย กระทรวงพาณิชย์
- ❖ สมาชิกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย
- ❖ ที่ปรึกษาขึ้นทะเบียนของศูนย์ข้อมูลทีปรึกษาไทย กระทรวงการคลัง
- ❖ The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

(16) ตัวอย่างผลงานและประสบการณ์การประเมินมูลค่า

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีผลงานด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

- ❖ **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย**  
โดยบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์  
ที่ดินพร้อมคดล็อกเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คดล็อกเอกสาร หมายเลข 26, 27, 28, 29, 30, 45, 46, 50 และ 51) จำนวน 9 อาคาร ตั้งอยู่ภายในคดล็อกเอกสารและคดล็อกสินค้า 2 และ 3 ของบริษัท ทรัสต์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
- ❖ **บริษัท ทรัสต์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน)**  
ที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง คดล็อกสินค้า 1 (คดล็อก 1) ตั้งอยู่ติดซอยสุขสวัสดิ์ 49 (ขุนศรีนา รถ) ถนนสุขสวัสดิ์ ในตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
- ❖ **บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)**  
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานและคดล็อกสินค้า รวมจำนวน 124 รายการ ตั้งอยู่ภายใน
  - นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด ระยอง
  - นิคมอุตสาหกรรมเหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด ชลบุรี
  - เขตประกอบอุตสาหกรรมเหมราช สระบุรี
  - เหมราชโลจิสติกส์ พาร์ค 1 ชลบุรี
  - เหมราชโลจิสติกส์ พาร์ค 2 ชลบุรี
  - เหมราชโลจิสติกส์ พาร์ค 4 ระยอง
- ❖ **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT)**  
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน (จำนวน 14 รายการ) ซึ่งตั้งอยู่ภายใน “นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง” ถนน สุขุมวิท (ทางหลวงหมายเลข 3) ในตำบลทุ่งสุขลา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
- ❖ **บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)**  
ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน และ อาคารคดล็อกสินค้า จำนวน 29 แห่ง ตั้งอยู่ภายใน
 

<ul style="list-style-type: none"> <li>• นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดชลบุรี</li> <li>• นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค พระนครศรีอยุธยา</li> <li>• สวนอุตสาหกรรมโรจนะ พระนครศรีอยุธยา</li> <li>• นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง กรุงเทพฯ</li> <li>• เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี</li> <li>• นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย สุวรรณภูมิ</li> <li>• โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บางนา</li> <li>• โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แหลมฉบัง</li> <li>• โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อีสเทิร์น ซีบอร์ด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• โครงการที่พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2บี</li> <li>• โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ พานทอง</li> <li>• โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ขอนแก่น</li> <li>• โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ สุราษฎร์ธานี</li> <li>• โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ สมุทรสาคร</li> <li>• โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลำพูน</li> <li>• โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โรจนะ ปราณบุรี</li> <li>• โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ พัฒนานิคม</li> <li>• โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บางพลี 6</li> </ul>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



- ❖ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทอวี แอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (WHAPF)  
ที่ดิน พร้อมอาคารคลังสินค้าและอาคารอื่น ๆ ตั้งอยู่ใน  
  - โครงการคลังสินค้า Kao 1, 2 และ 3 จังหวัดชลบุรี
  - โครงการอาคารโรงงาน Primus นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง
  - โครงการคลังสินค้า DKSH Consumer & DKSH 3M Phase 1 จังหวัดสมุทรปราการ
  - โครงการคลังสินค้า DKSH บางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
  
- ❖ บริษัท ทริฟเวนท์ แอ็สซีท จำกัด  
สิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน / คลังสินค้า จำนวน 6 รายการ (F1/1 - F1/6) ภายใน  
“โครงการทริฟเวนท์ แอ็สซีท 2” ถนนเลียบคลองส่งน้ำชลหารพิจิตร บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 0+700 ตำบลบางไผ่  
อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
  
- ❖ บริษัท ทุ ไทเกอร์ พร็อพ จำกัด  
ที่ดิน เนื้อที่ประมาณ 53 ไร่ พร้อม อาคารคลังสินค้า ตั้งอยู่ถนนเทพารักษ์ กม. 25+820 ตำบลบางเสาธง  
อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
  
- ❖ บริษัท ทานตะวันอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)  
ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง (โรงงานอุตสาหกรรม) ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 146 - 147 หมู่ 8 ดัดชอยเทศบาล 3 แยกจากถนน  
เพชรเกษม (ทางหลวงหมายเลข 4) ในตำบลอ้อมใหญ่ อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม
  
- ❖ บริษัท ไทยคอนซูเมอร์ ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด  
ที่ดิน เนื้อที่ 136.2-55 ไร่ ติดกับศูนย์กระจายสินค้าของบริษัทยูนิลีเวอร์ (Unilever Distribution) ตำบลคลองเปรง  
อำเภอเมือง จังหวัดฉะเชิงเทรา
  
- ❖ บริษัท เอ็มเค เรสโตรองด์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)  
การประมาณการค่าเช่าทรัพย์สิน - ที่ดินเช่าบางส่วนพร้อมคลังสินค้า 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง และ ที่ดินว่างเปล่าเช่า  
บางส่วน ในตำบลศรีษะจรเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
  
- ❖ บริษัท มนต์โลจิสติกส์ คอมเพล็กซ์ จำกัด  
ที่ดิน พร้อมโครงการก่อสร้างคลังสินค้าและห้องเย็นเช่า ในตำบลบางไผ่ อำเภอบางพลี จังหวัด  
สมุทรปราการ
  
- ❖ บริษัท ทริฟเวนท์ แอ็สซีท จำกัด  
ที่ดินและประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการก่อสร้างอาคารโรงงานและสำนักงานชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง  
ตำบลบางไผ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
  
- ❖ บริษัท ปิ่นทองอินดัสเตรียลปาร์ค จำกัด (มหาชน)  
  - ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 90 รายการ ใน นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ 1, 2 และ 3  
อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
  - ที่ดินว่างเปล่า และ ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่ภายในและภายนอกนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ  
1, 2, 3, 4 และ 5 และ ปิ่นทองแลนด์ โครงการ 1 อำเภอศรีราชา, อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี

(17) ข้อกำหนดมาตรฐานสำหรับการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

ถ้าไม่มีการระบุเป็นอย่างอื่น การประเมินมูลค่าของบริษัทฯ จะถูกจัดเตรียมขึ้นตามเงื่อนไขของการให้บริการดังรายละเอียดในเอกสารแนบท้าย

บริษัทฯ หวังเป็นอย่างยิ่งว่า ข้อเสนอของบริษัสดังรายละเอียดข้างต้น จะตรงตามความต้องการของท่าน และหากท่านเห็นด้วยกับข้อเสนองานนี้ บริษัทขอความกรุณาท่านช่วยลงนามตอบรับท้ายข้อเสนอนี้ และจัดส่งให้กับทางบริษัท สำหรับอ้างอิง จักเป็นพระคุณยิ่ง

อย่างไรก็ตาม หากท่านมีข้อสงสัยหรือต้องการข้อมูลเพิ่มเติมกรุณาติดต่อผมได้โดยตรงที่โทรศัพท์ 0-2643-8223 โทรสาร 0-2643-8224

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด



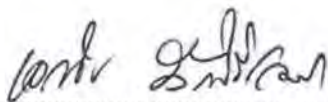
สุรศักดิ์ ลิ้มปออารยะกุล

กรรมการบริหาร

หัวหน้า ฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ยินดีตอบรับข้อเสนองานนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย



(กรรมการผู้จัดการ)

วันที่ 24 / 5 / 2566

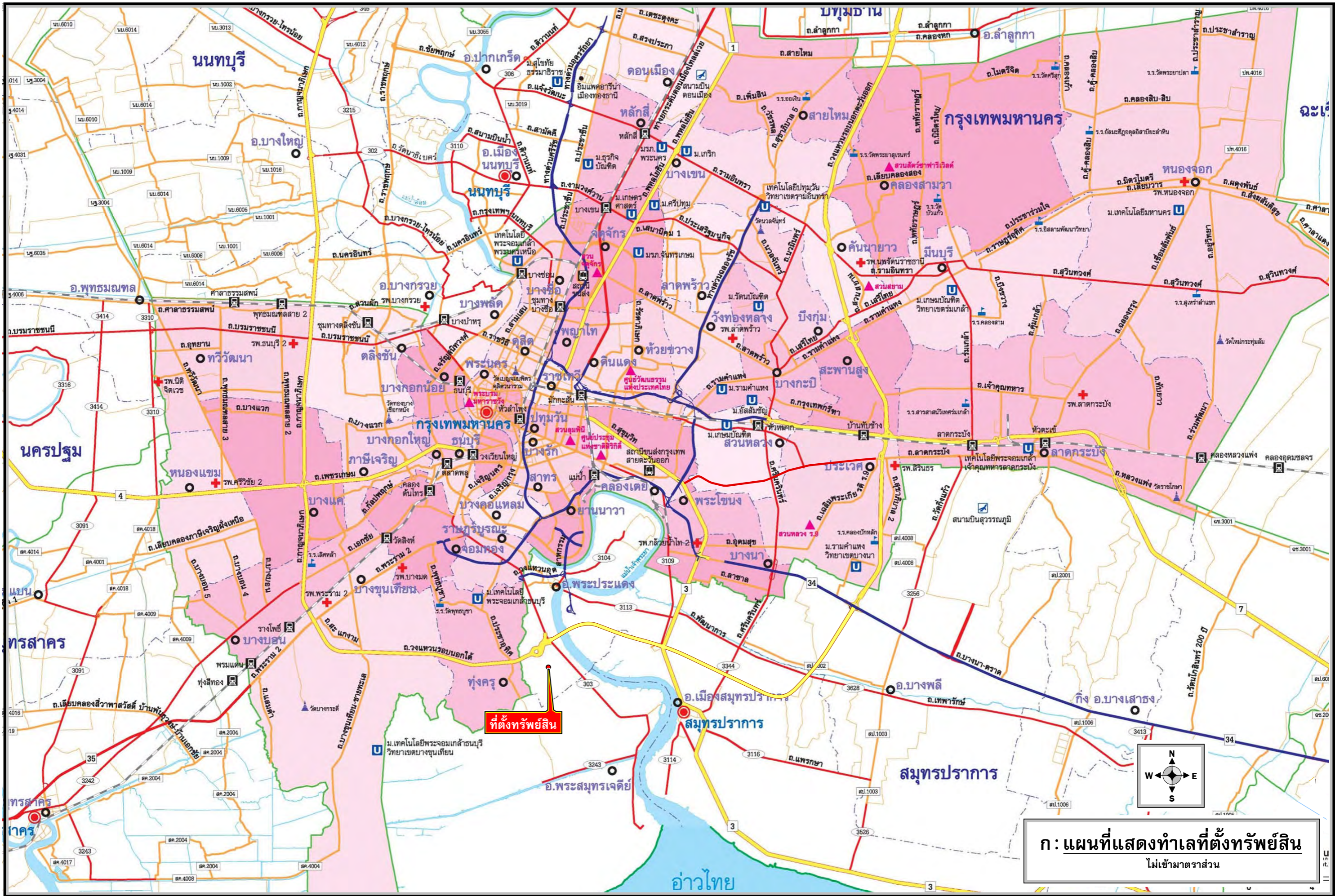
 Knight  
Frank  
Knight Frank Chartered (Thailand) Co., Ltd.  
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

(ตราประทับบริษัท)



(ตราประทับบริษัท)

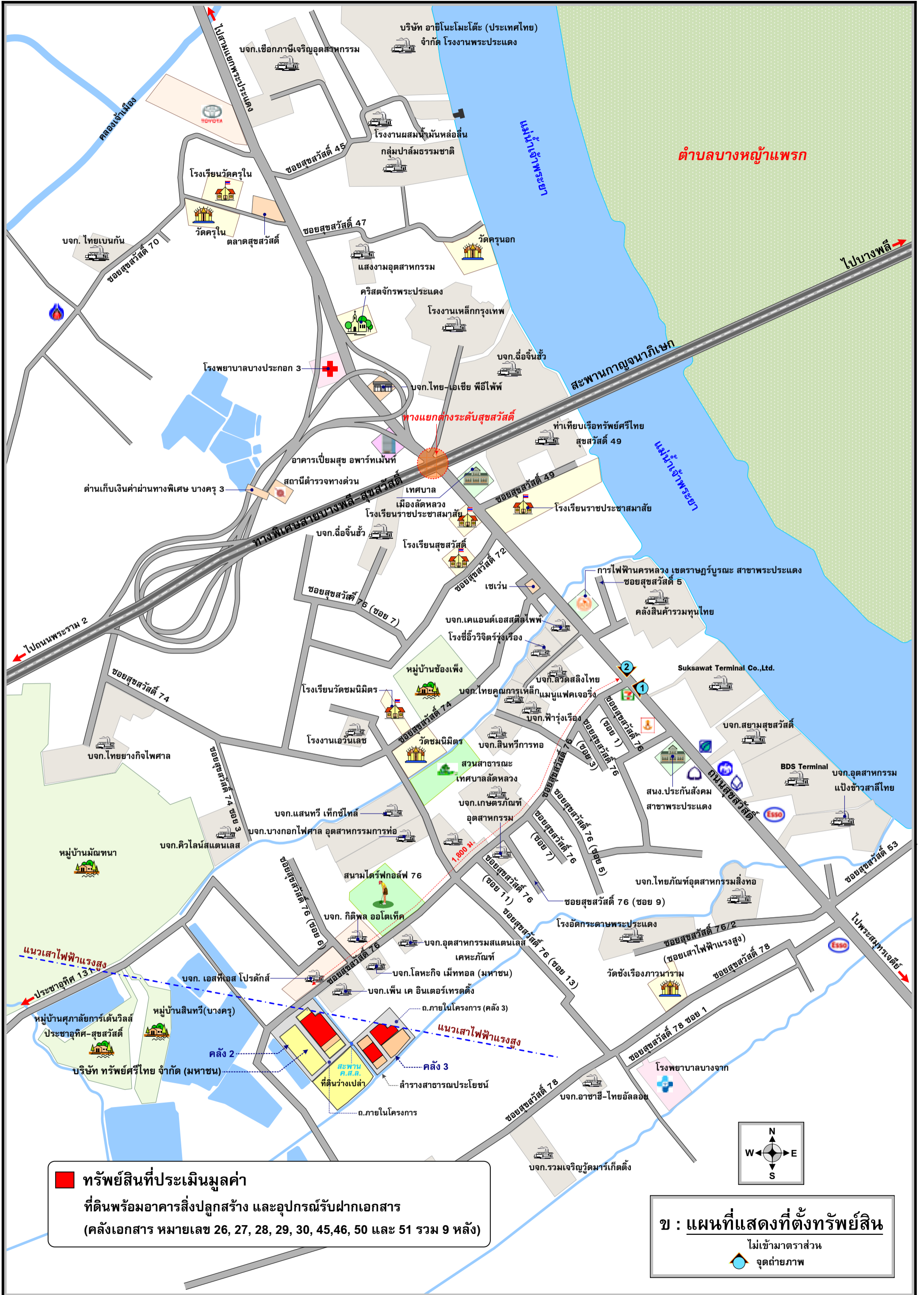
ภาคผนวก ก  
แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน



ก : แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน  
ไม่เข้ามาตราส่วน



ภาคผนวก ข  
แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน และภาพถ่ายทางอากาศ



**ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า**  
 ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร  
 (คลังเอกสาร หมายเลข 26, 27, 28, 29, 30, 45, 46, 50 และ 51 รวม 9 หลัง)

**ข : แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน**  
 ไม่เข้ามาตราส่วน  
 จุดถ่ายภาพ



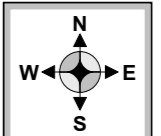
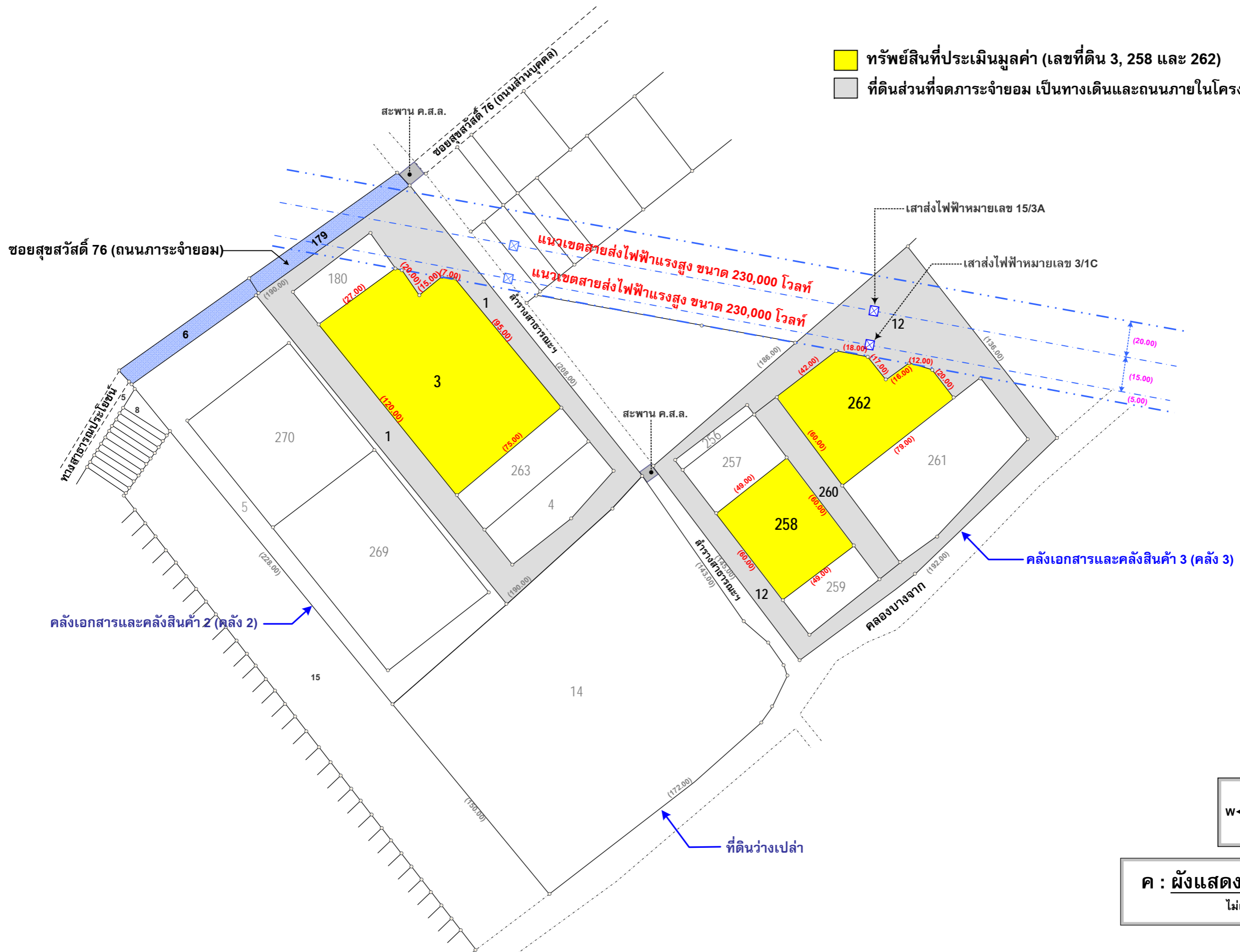
**ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า**  
**ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร**  
**(คลังเอกสาร หมายเลข 26, 27, 28, 29, 30, 45, 46, 50 และ 51 รวม 9 หลัง)**

**ข : ภาพถ่ายทางอากาศ**  
 ไม่เข้ามาตรฐาน



ภาคผนวก ค  
ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน

- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (เลขที่ดิน 3, 258 และ 262)
- ที่ดินส่วนที่จัดการจ่ายอม เป็นทางเดินและถนนภายในโครงการ



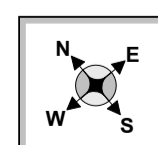
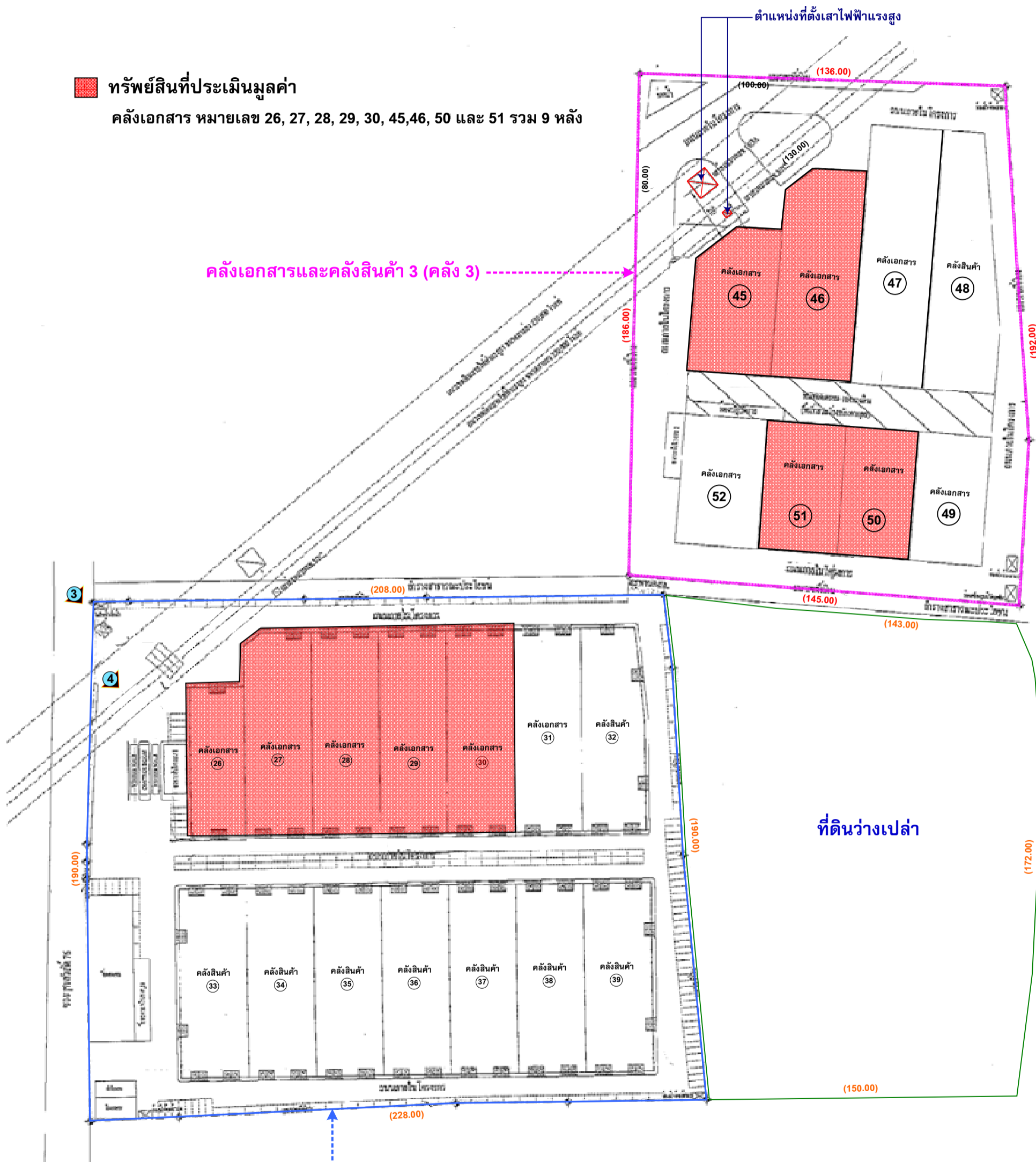
ค : ผังแสดงรูปแบบแปลงที่ดิน  
ไม่เข้ามาตราส่วน

ภาคผนวก ง  
ผังบริเวณ และแบบแปลนอาคาร

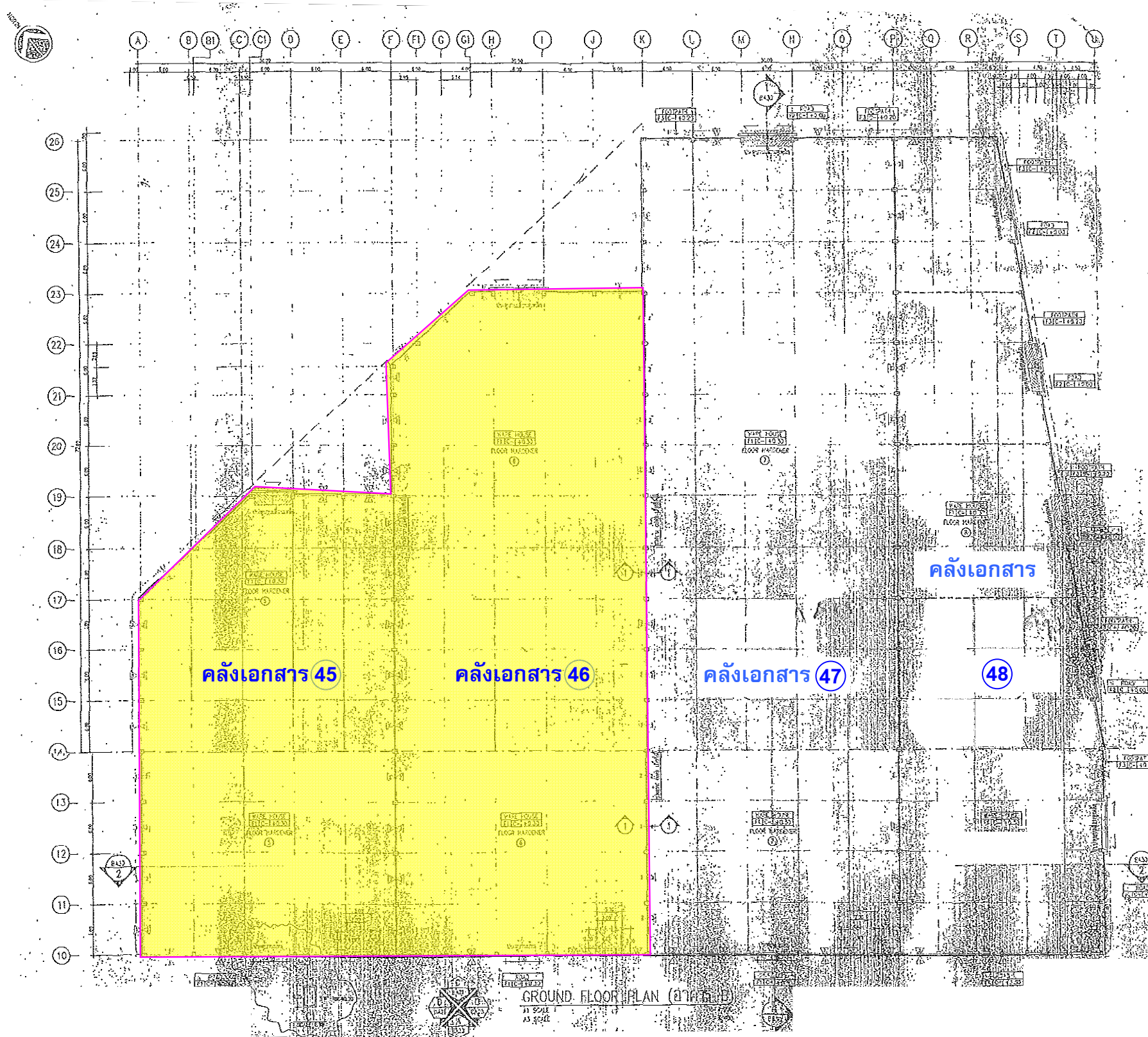
**ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า**  
 คลังเอกสาร หมายเลข 26, 27, 28, 29, 30, 45, 46, 50 และ 51 รวม 9 หลัง

คลังเอกสารและคลังสินค้า 3 (คลัง 3)

คลังเอกสารและคลังสินค้า 2 (คลัง 2)



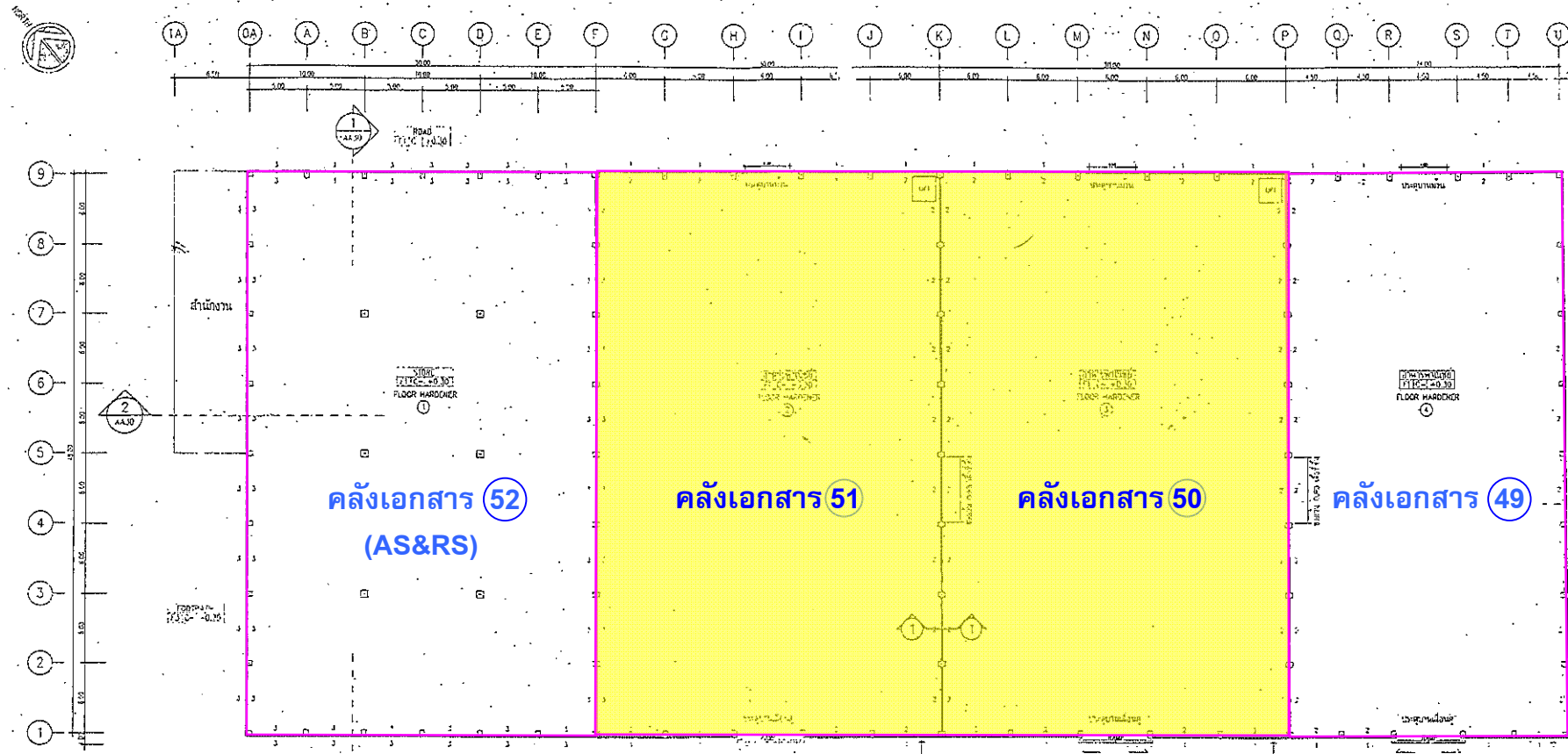
**ง : ผังบริเวณ**  
 ไม่เข้ามาตราส่วน  
 จุดถ่ายภาพ



อาคารคลังเอกสาร หมายเลข 45-46 (คลัง 3)

■ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

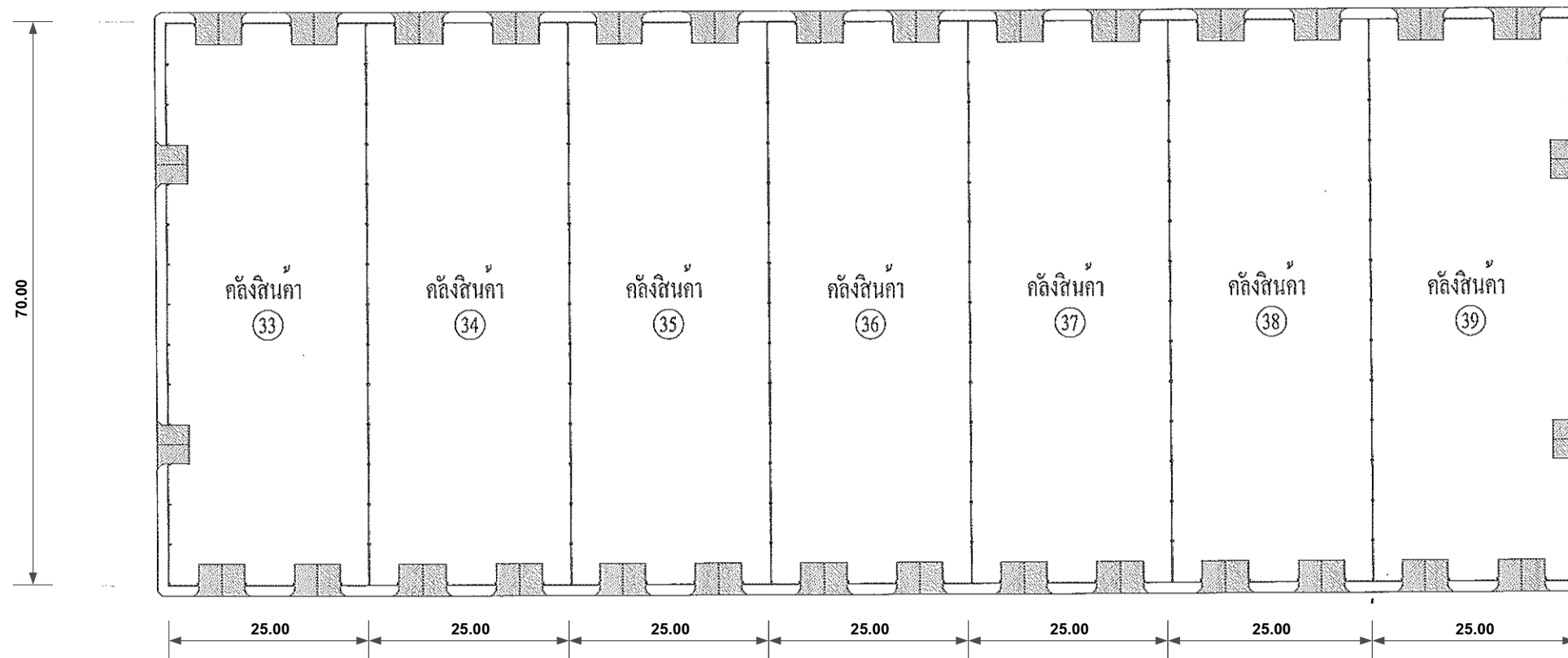
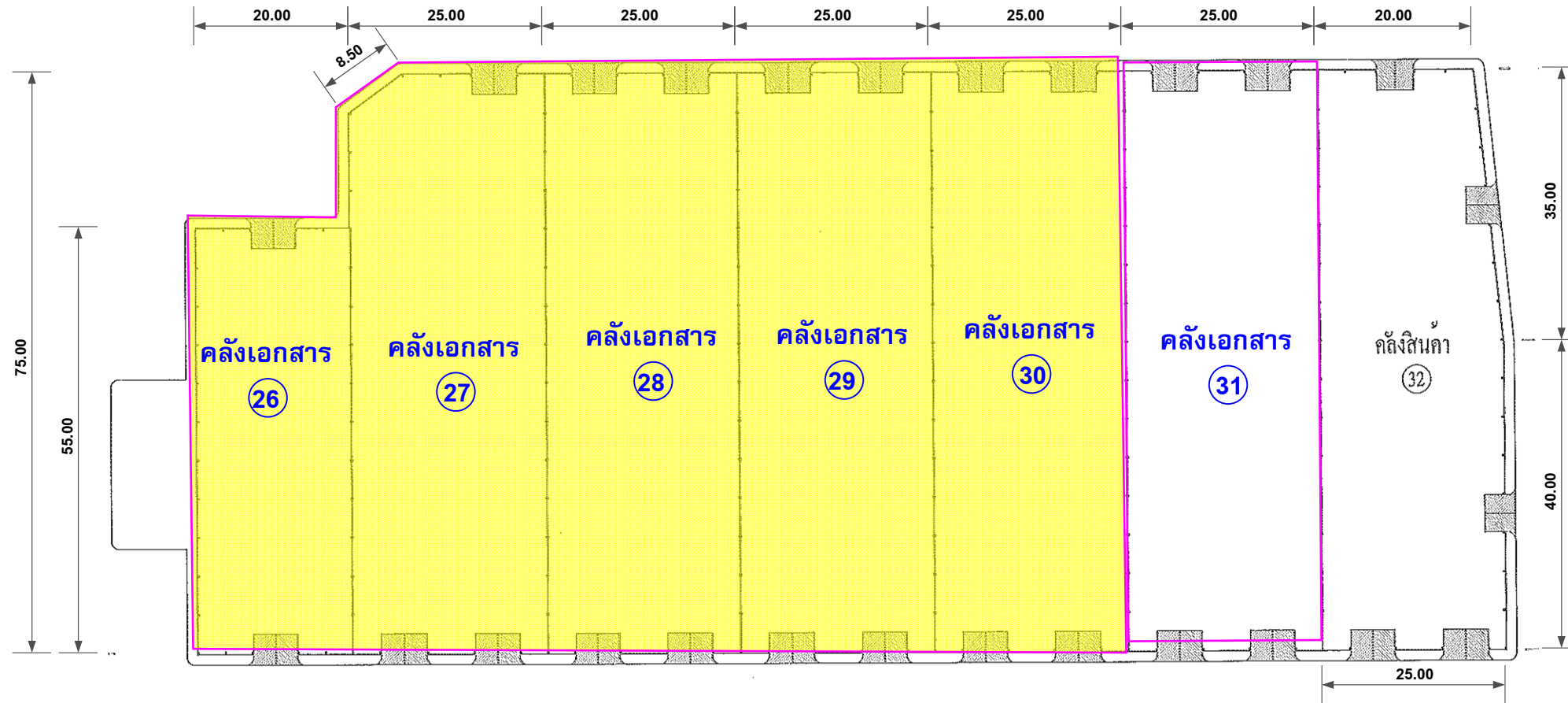
ง : แบบแปลนอาคาร  
ไม่เข้ามตราส่วน



อาคารคลังเอกสาร หมายเลข 50-51 (คลัง 3)

 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ง : แบบแปลนอาคาร  
ไม่เข้ามาตราส่วน



■ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ง : แบบแปลนอาคาร  
ไม่เข้ามาตรฐาน

อาคารคลังเอกสาร หมายเลข 26-30 (คลัง 2)

G A T E			G A T E		
23 33	33 33	33 33	33 33	33 33	33 33
22 32	32 32	32 32	32 32	32 32	32 32
21 31	31 31	31 31	31 31	31 31	31 31
13 23	23 23	23 23	23 23	23 23	23 23
12 22	22 22	22 22	22 22	22 22	22 22
11 21	21 21	21 21	21 21	21 21	21 21
01	13 13	13 13	13 13	13 13	13 13
	12 12	12 12	12 12	12 12	12 12
	11 11	11 11	11 11	11 11	11 11
03	03 03	03 03	03 03	03 03	03 03
02	02 02	02 02	02 02	02 02	02 02
01	01 01	01 01	01 01	01 01	01 01
02	03 04	05 06	07 08	09 10	11 12
	13 14	15	16	17	18
	19 20	21 22	23 24	25 26	27 28
	29 30	31 32	33 34	35 36	37 38
	39 40	41 42	43 44	45 46	47
	48 49	50 51	52 53	54 55	56 57
	58 59	60 61	G A T E		
WH 26 Floor 1 (011)					
HALL (Klongside)					

อุปกรณ์รับฝากเอกสาร

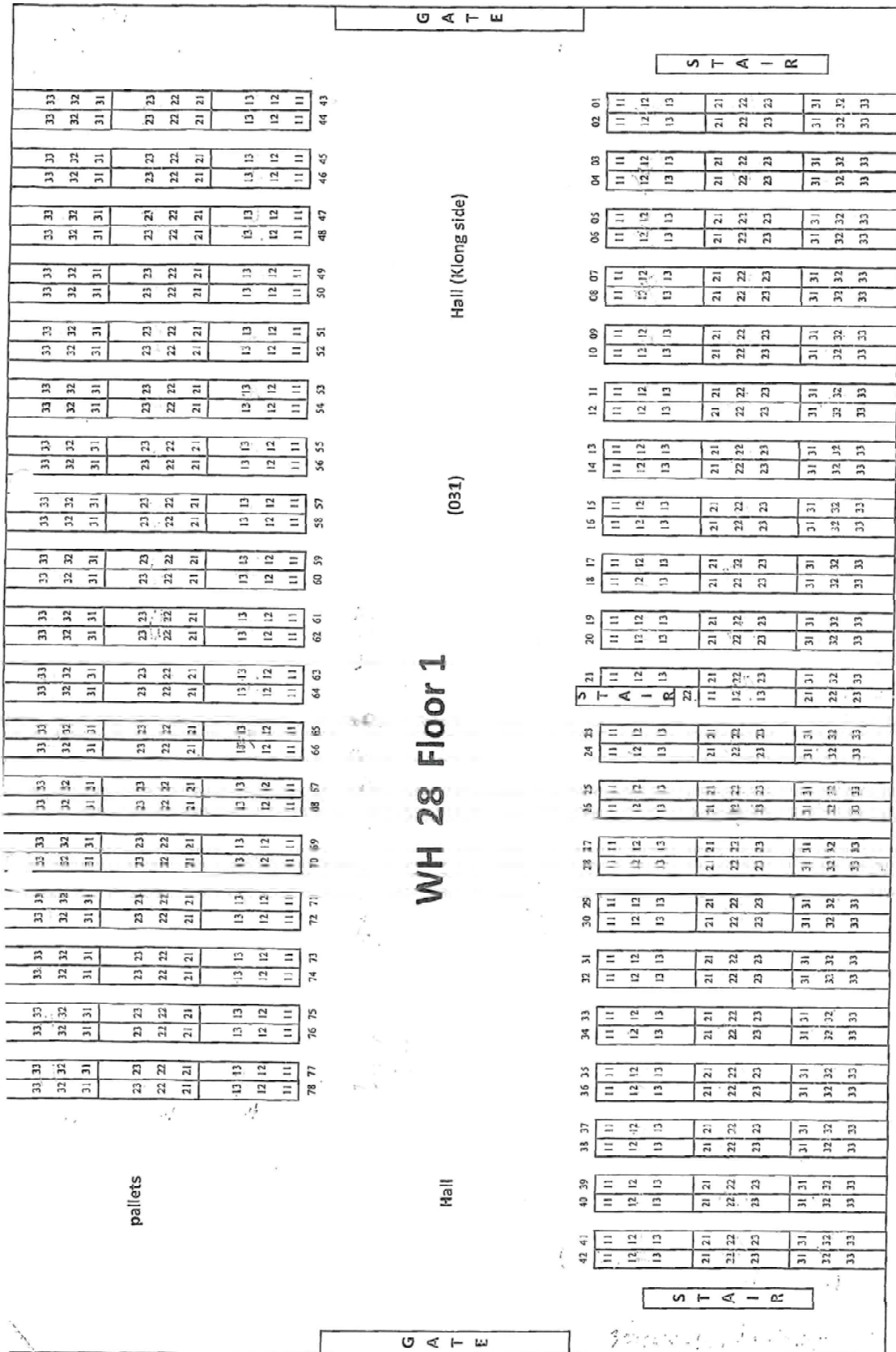
**ง : แบบแปลนอาคาร**  
ไม่เข้ามาตรฐาน



G A T E		Hall (Klong side)		G A T E	
14.14	13.13	14.14	13.13	14.14	13.13
15.15	14.14	15.15	14.14	15.15	14.14
16.16	15.15	16.16	15.15	16.16	15.15
17.17	16.16	17.17	16.16	17.17	16.16
18.18	17.17	18.18	17.17	18.18	17.17
19.19	18.18	19.19	18.18	19.19	18.18
20.20	19.19	20.20	19.19	20.20	19.19
21.21	20.20	21.21	20.20	21.21	20.20
22.22	21.21	22.22	21.21	22.22	21.21
23.23	22.22	23.23	22.22	23.23	22.22
24.24	23.23	24.24	23.23	24.24	23.23
25.25	24.24	25.25	24.24	25.25	24.24
26.26	25.25	26.26	25.25	26.26	25.25
27.27	26.26	27.27	26.26	27.27	26.26
28.28	27.27	28.28	27.27	28.28	27.27
29.29	28.28	29.29	28.28	29.29	28.28
30.30	29.29	30.30	29.29	30.30	29.29
31.31	30.30	31.31	30.30	31.31	30.30
32.32	31.31	32.32	31.31	32.32	31.31
33.33	32.32	33.33	32.32	33.33	32.32
34.34	33.33	34.34	33.33	34.34	33.33
35.35	34.34	35.35	34.34	35.35	34.34
36.36	35.35	36.36	35.35	36.36	35.35
37.37	36.36	37.37	36.36	37.37	36.36
38.38	37.37	38.38	37.37	38.38	37.37
39.39	38.38	39.39	38.38	39.39	38.38
40.40	39.39	40.40	39.39	40.40	39.39
41.41	40.40	41.41	40.40	41.41	40.40
42.42	41.41	42.42	41.41	42.42	41.41
43.43	42.42	43.43	42.42	43.43	42.42
44.44	43.43	44.44	43.43	44.44	43.43
45.45	44.44	45.45	44.44	45.45	44.44
46.46	45.45	46.46	45.45	46.46	45.45
47.47	46.46	47.47	46.46	47.47	46.46
48.48	47.47	48.48	47.47	48.48	47.47
49.49	48.48	49.49	48.48	49.49	48.48
50.50	49.49	50.50	49.49	50.50	49.49
51.51	50.50	51.51	50.50	51.51	50.50
52.52	51.51	52.52	51.51	52.52	51.51
53.53	52.52	53.53	52.52	53.53	52.52
54.54	53.53	54.54	53.53	54.54	53.53
55.55	54.54	55.55	54.54	55.55	54.54
56.56	55.55	56.56	55.55	56.56	55.55
57.57	56.56	57.57	56.56	57.57	56.56
58.58	57.57	58.58	57.57	58.58	57.57
59.59	58.58	59.59	58.58	59.59	58.58
60.60	59.59	60.60	59.59	60.60	59.59
61.61	60.60	61.61	60.60	61.61	60.60
62.62	61.61	62.62	61.61	62.62	61.61
63.63	62.62	63.63	62.62	63.63	62.62
64.64	63.63	64.64	63.63	64.64	63.63
65.65	64.64	65.65	64.64	65.65	64.64
66.66	65.65	66.66	65.65	66.66	65.65
67.67	66.66	67.67	66.66	67.67	66.66
68.68	67.67	68.68	67.67	68.68	67.67
69.69	68.68	69.69	68.68	69.69	68.68
70.70	69.69	70.70	69.69	70.70	69.69
71.71	70.70	71.71	70.70	71.71	70.70
72.72	71.71	72.72	71.71	72.72	71.71
73.73	72.72	73.73	72.72	73.73	72.72
74.74	73.73	74.74	73.73	74.74	73.73
75.75	74.74	75.75	74.74	75.75	74.74
76.76	75.75	76.76	75.75	76.76	75.75
77.77	76.76	77.77	76.76	77.77	76.76
78.78	77.77	78.78	77.77	78.78	77.77
79.79	78.78	79.79	78.78	79.79	78.78
80.80	79.79	80.80	79.79	80.80	79.79
81.81	80.80	81.81	80.80	81.81	80.80
82.82	81.81	82.82	81.81	82.82	81.81
83.83	82.82	83.83	82.82	83.83	82.82
84.84	83.83	84.84	83.83	84.84	83.83
85.85	84.84	85.85	84.84	85.85	84.84
86.86	85.85	86.86	85.85	86.86	85.85
87.87	86.86	87.87	86.86	87.87	86.86
88.88	87.87	88.88	87.87	88.88	87.87
89.89	88.88	89.89	88.88	89.89	88.88
90.90	89.89	90.90	89.89	90.90	89.89
91.91	90.90	91.91	90.90	91.91	90.90
92.92	91.91	92.92	91.91	92.92	91.91
93.93	92.92	93.93	92.92	93.93	92.92
94.94	93.93	94.94	93.93	94.94	93.93
95.95	94.94	95.95	94.94	95.95	94.94
96.96	95.95	96.96	95.95	96.96	95.95
97.97	96.96	97.97	96.96	97.97	96.96
98.98	97.97	98.98	97.97	98.98	97.97
99.99	98.98	99.99	98.98	99.99	98.98
100.100	99.99	100.100	99.99	100.100	99.99

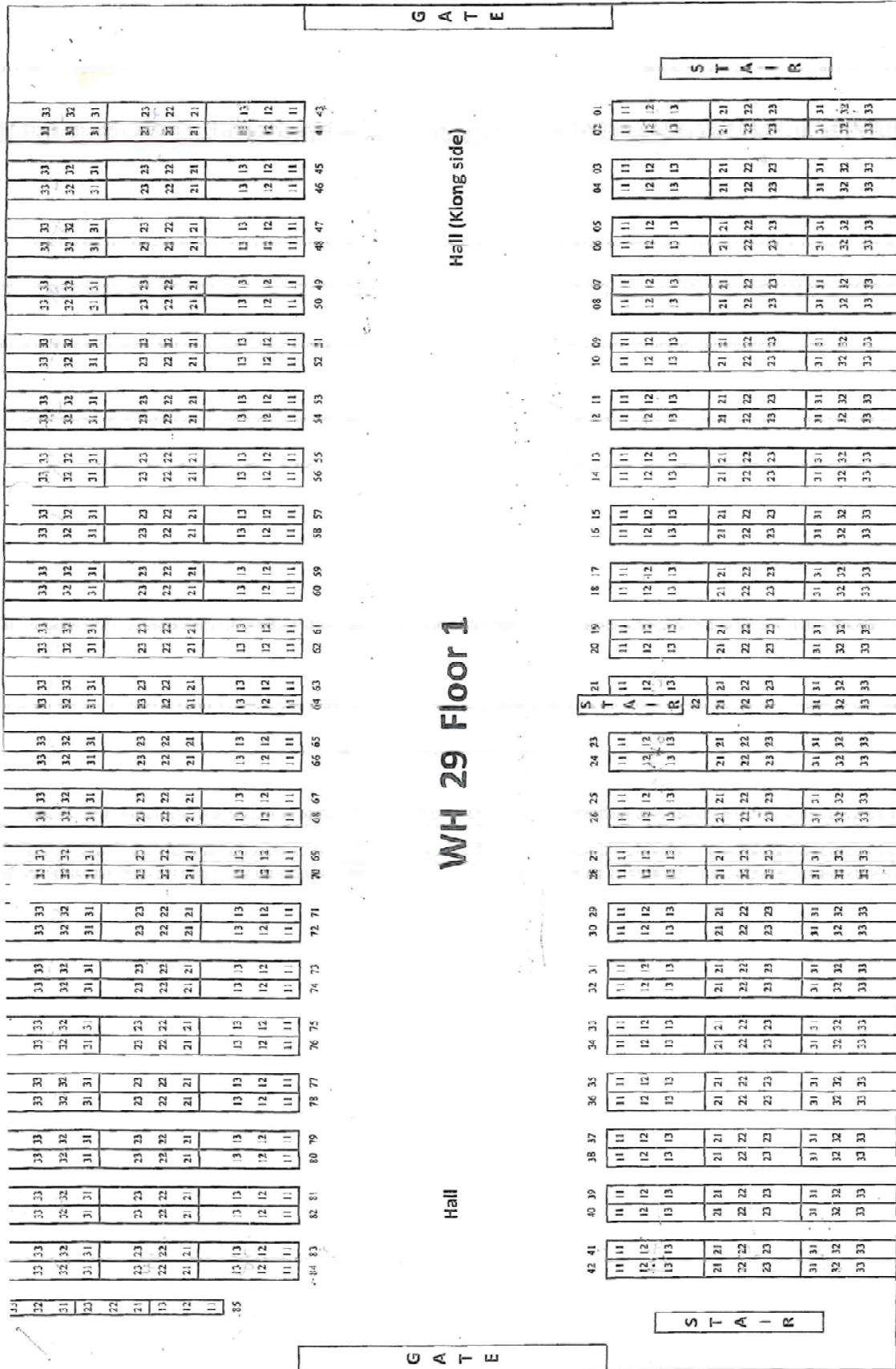
จ : แบบแปลนอาคาร  
ไม่เข้ามตราส่วน

อุปกรณ์รับฝากเอกสาร



อุปกรณ์รับฝากเอกสาร

**ง : แบบแปลนอาคาร**  
ไม่เข้ามาตราส่วน



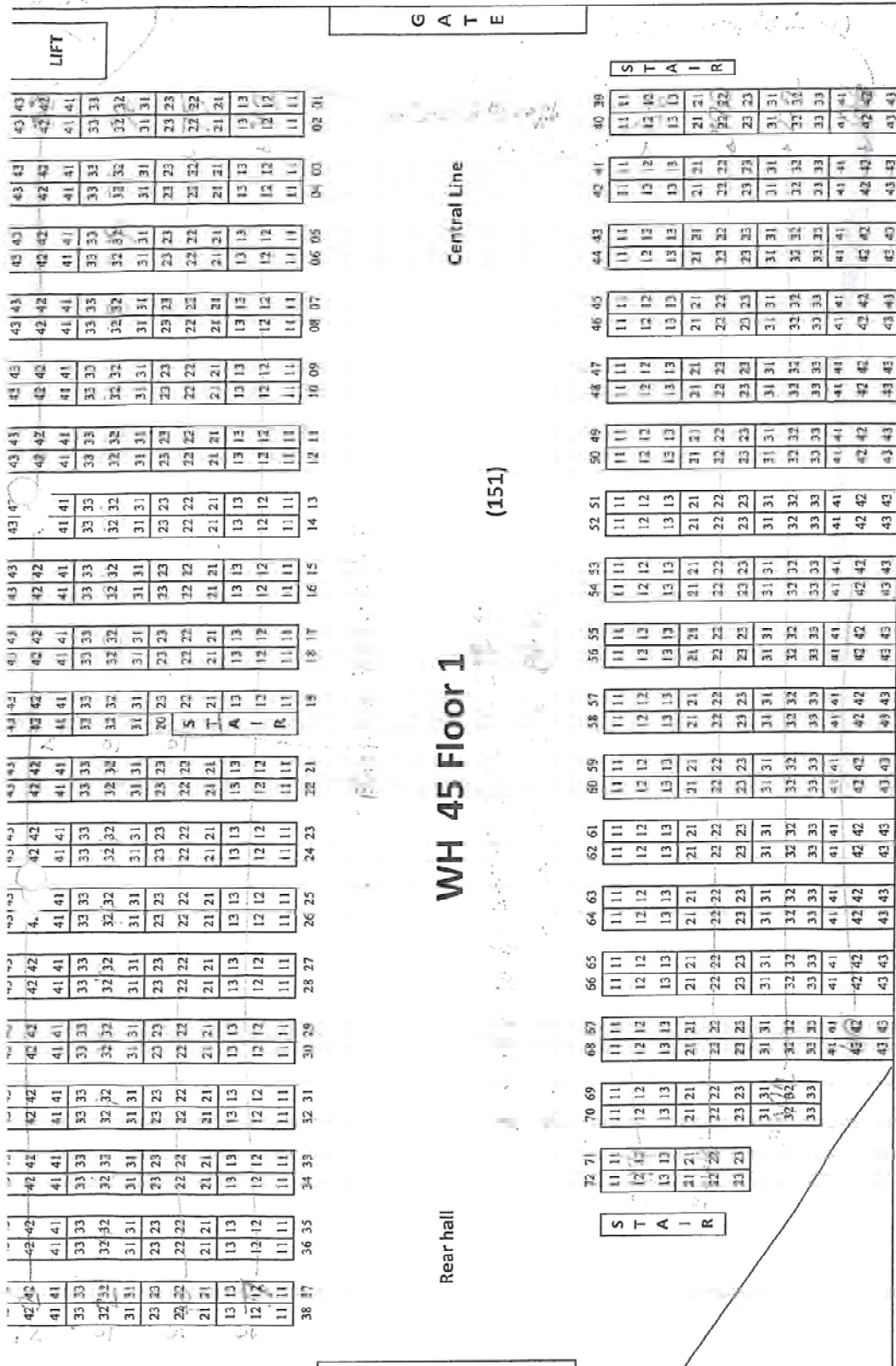
อุปกรณ์รับฝากเอกสาร

**ง : แบบแปลนอาคาร**  
ไม่เข้ามาตราส่วน

82-84	85-86	87-88	89-90	91-92	93-94	95-96	97-98	99-100	101-102	103-104	105-106	107-108	109-110	111-112	113-114	115-116	117-118	119-120	121-122	123-124	125-126	127-128	129-130	131-132	133-134	135-136	137-138	139-140	141-142	143-144	145-146	147-148	149-150	151-152	153-154	155-156	157-158	159-160	161-162	163-164	165-166	167-168	169-170	171-172	173-174	175-176	177-178	179-180	181-182	183-184	185-186	187-188	189-190	191-192	193-194	195-196	197-198	199-200	201-202	203-204	205-206	207-208	209-210	211-212	213-214	215-216	217-218	219-220	221-222	223-224	225-226	227-228	229-230	231-232	233-234	235-236	237-238	239-240	241-242	243-244	245-246	247-248	249-250	251-252	253-254	255-256	257-258	259-260	261-262	263-264	265-266	267-268	269-270	271-272	273-274	275-276	277-278	279-280	281-282	283-284	285-286	287-288	289-290	291-292	293-294	295-296	297-298	299-300
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

ง : แบบแปลนอาคาร  
ไม่เข้ามาตราส่วน

อุปกรณ์รับฝากเอกสาร

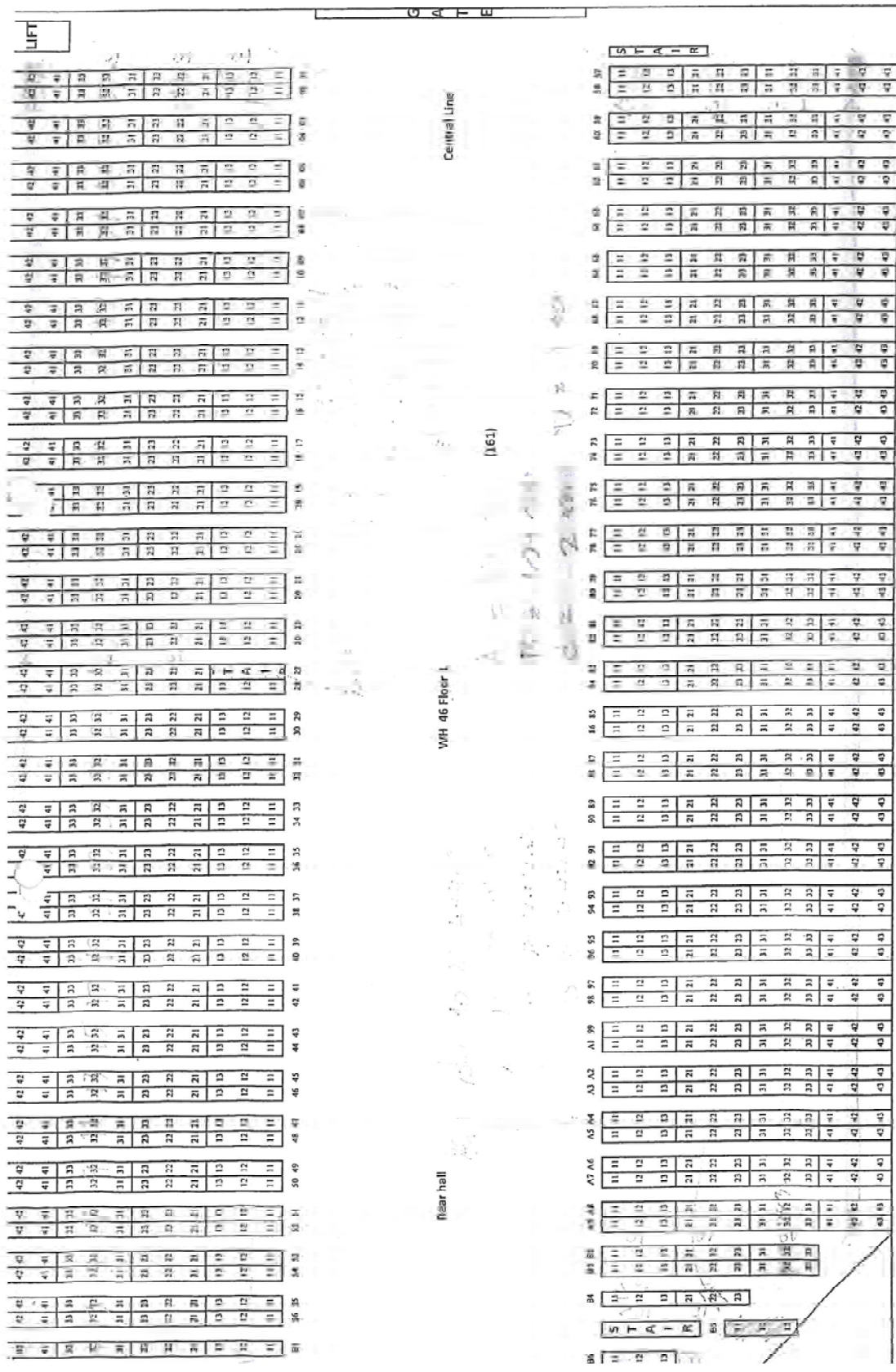


WH 45 Floor 1

(151)

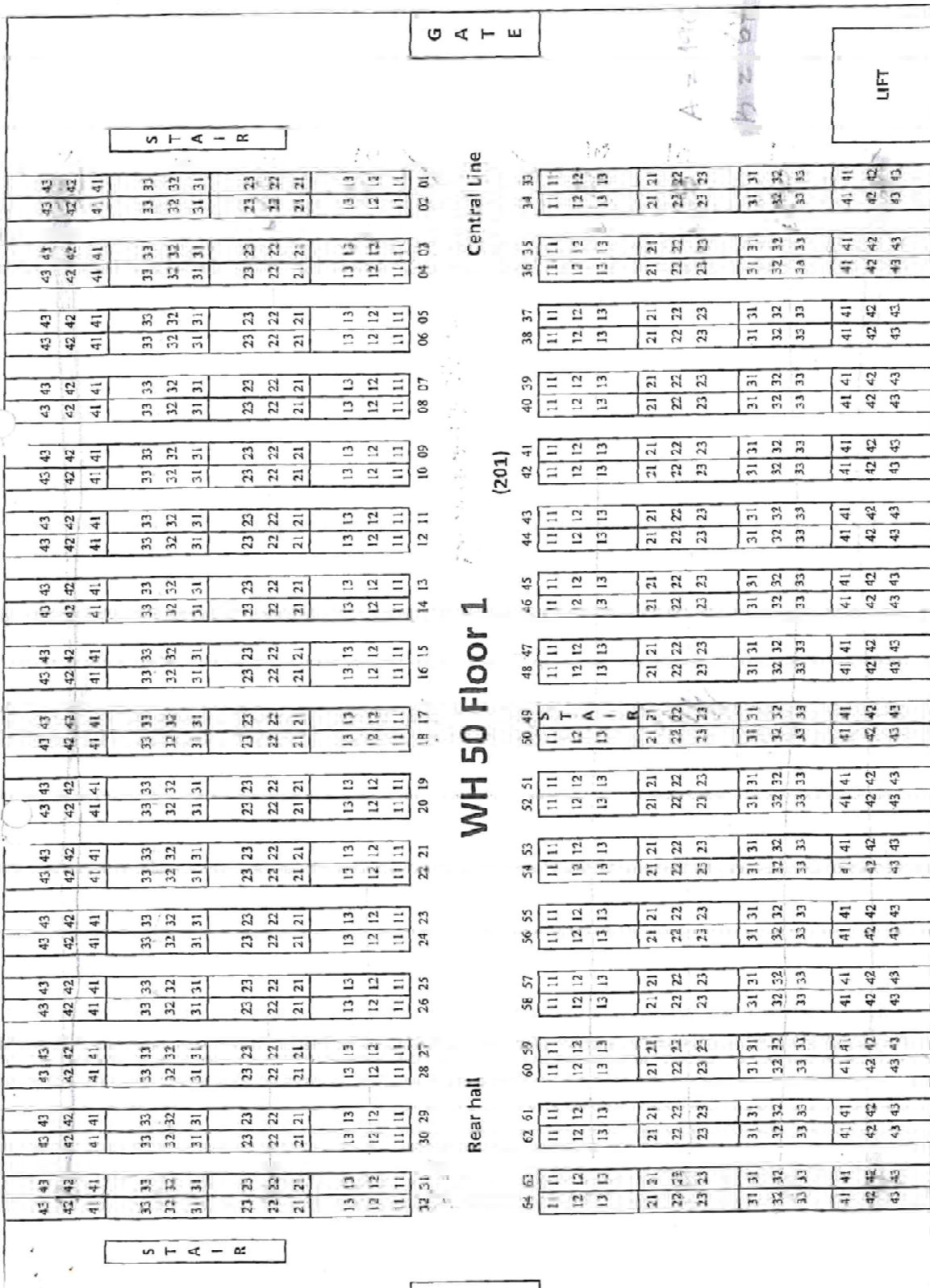
ง : แบบแปลนอาคาร  
ไม่เข้ามาตรฐาน

อุปกรณ์รับฝากเอกสาร



ง : แบบแปลนอาคาร  
ไม่เข้ามาตราส่วน

อุปกรณ์รับฝากเอกสาร



อุปกรณ์รับฝากเอกสาร

ง : แบบแปลนอาคาร  
ไม่เข้ามาตรฐาน

WH 50 Floor 1															
Rear hall						Central Line									
32 31	30 29	28 27	26 25	24 23	22 21	20 19	18 17	16 15	14 13	12 11	10 09	08 07	06 05	04 03	02 01
43 43	42 42	41 41	33 33	32 32	31 31	23 23	22 22	21 21	13 13	12 12	11 11	43 43	42 42	41 41	43 43
42 42	41 41	41 41	33 33	32 32	31 31	23 23	22 22	21 21	13 13	12 12	11 11	42 42	41 41	41 41	42 42
41 41	33 33	32 32	31 31	31 31	31 31	23 23	22 22	21 21	13 13	12 12	11 11	41 41	33 33	32 32	41 41
33 33	32 32	31 31	31 31	31 31	31 31	23 23	22 22	21 21	13 13	12 12	11 11	33 33	32 32	31 31	33 33
23 23	22 22	21 21	21 21	21 21	21 21	23 23	22 22	21 21	13 13	12 12	11 11	23 23	22 22	21 21	23 23
22 22	21 21	21 21	21 21	21 21	21 21	23 23	22 22	21 21	13 13	12 12	11 11	22 22	21 21	21 21	22 22
21 21	13 13	12 12	13 13	13 13	13 13	13 13	13 13	13 13	13 13	12 12	11 11	21 21	13 13	12 12	13 13
13 13	12 12	11 11	11 11	11 11	11 11	13 13	12 12	11 11	13 13	12 12	11 11	13 13	12 12	11 11	13 13
11 11	11 11	11 11	11 11	11 11	11 11	11 11	11 11	11 11	11 11	11 11	11 11	11 11	11 11	11 11	11 11
64 63	62 61	60 59	58 57	56 55	54 53	52 51	50 49	48 47	46 45	44 43	42 41	40 39	38 37	36 35	34 33
11 11	12 12	12 12	12 12	12 12	12 12	12 12	12 12	12 12	12 12	12 12	12 12	12 12	12 12	12 12	12 12
12 12	13 13	13 13	13 13	13 13	13 13	13 13	13 13	13 13	13 13	13 13	13 13	13 13	13 13	13 13	13 13
13 13	21 21	21 21	21 21	21 21	21 21	21 21	21 21	21 21	21 21	21 21	21 21	21 21	21 21	21 21	21 21
21 21	22 22	22 22	22 22	22 22	22 22	22 22	22 22	22 22	22 22	22 22	22 22	22 22	22 22	22 22	22 22
22 22	23 23	23 23	23 23	23 23	23 23	23 23	23 23	23 23	23 23	23 23	23 23	23 23	23 23	23 23	23 23
23 23	31 31	31 31	31 31	31 31	31 31	31 31	31 31	31 31	31 31	31 31	31 31	31 31	31 31	31 31	31 31
31 31	32 32	32 32	32 32	32 32	32 32	32 32	32 32	32 32	32 32	32 32	32 32	32 32	32 32	32 32	32 32
32 32	33 33	33 33	33 33	33 33	33 33	33 33	33 33	33 33	33 33	33 33	33 33	33 33	33 33	33 33	33 33
33 33	41 41	41 41	41 41	41 41	41 41	41 41	41 41	41 41	41 41	41 41	41 41	41 41	41 41	41 41	41 41
41 41	42 42	42 42	42 42	42 42	42 42	42 42	42 42	42 42	42 42	42 42	42 42	42 42	42 42	42 42	42 42
42 42	43 43	43 43	43 43	43 43	43 43	43 43	43 43	43 43	43 43	43 43	43 43	43 43	43 43	43 43	43 43
43 43															

ง : แบบแปลนอาคาร  
ไม่เข้ามาตรฐาน

อุปกรณ์รับฝากเอกสาร



ภาคผนวก จ

สำเนาเอกสารสิทธิ และสำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร



คำแปลข้อ

โฉนดที่ดิน

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

อสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

เลขที่

เล่ม ๑๗๒ หน้า ๗๗

อำเภอ พระประแดง

จังหวัด สมุทรปราการ

เลขที่โฉนด  
เลขที่  
ปีที่ออก  
ปี

ให้แก่ บริษัท หริภุชโรไทย จำกัด(มหาชน) สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๒๐๔๗/๖๕ หมู่ที่ ๑

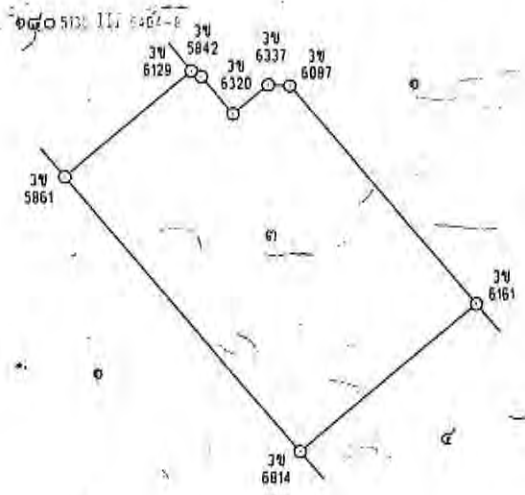
ถนน พหลโยธิน ตำบล บางกะปิ อำเภอ ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ดินแปลงหนึ่งเนื้อที่ประมาณ ๕ ไร่ ๑ งาน ๖๕ ตารางวา (หาไรหนึ่งงานหกสิบสี่ตารางวา)

มาตราส่วนในระนาบ ๑:๑๐๐๐

รูปแนบที่

มาตราส่วน ๑:๒๐๐๐



ออก ณ วันที่ หนึ่ง เดือน มิถุนายน พุทธศักราช ๒๕๕๓ ของที่น้าว่าราชการไทย

เจ้าพนักงานที่ดิน

นางสาววิภา เพียรประเสริฐ  
ผู้ตรวจ

๕๒ 761120

นางอรุณนฤศ บุญผล  
ผู้ตรวจแทน  
๓๑ พ.ค. ๒๕๕๓  
นายเอกสิทธิ์ นพรัตนาริ  
๓๑ พ.ค. ๒๕๕๓

1992-36

สารบัญชีจดทะเบียน

โฉนดที่ดินเลขที่

17177

อำเภอพระประแดง

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา		เนื้อที่ คงเหลือ		ราคา ที่ดิน เงินบาท ท.ค.	เจ้าพนักงานที่ดิน ที่จ่ายโฉนด
				ย.ร.	ตารางวา	ย.ร.	ตารางวา		
วันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ. 2554	ชาย รวมสามโฉนด	บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน)	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย	5	1 64	-	-	-	เจ้าพนักงานที่ดิน ที่จ่ายโฉนด
วันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ. 2554	เช่า รวมสามโฉนด มีกำหนด สิบปี	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย	บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) ผู้เช่า	5	1 64	-	-	-	เจ้าพนักงานที่ดิน ที่จ่ายโฉนด
วันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2555	เช่า สัญญาเช่าที่ดิน รวมสามโฉนด (มีกำหนดสิบปี)	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย	บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) ผู้เช่า	5	1 64	-	-	-	เจ้าพนักงานที่ดิน ที่จ่ายโฉนด
วันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ. 2562	เช่า มีกำหนด หกปีแปดเดือน ยี่สิบเก้าวัน (มีเงื่อนไขเวลา) รวมสามโฉนด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย	บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) ผู้เช่า	5	1 64	-	-	-	เจ้าพนักงานที่ดิน ที่จ่ายโฉนด
วันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ. 2562	ชาย (กรณีแปลง สภาพ) (ระหว่างเช่า) รวมสามโฉนด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย	บริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุนรวม จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย	5	1 64	-	-	-	เจ้าพนักงานที่ดิน ที่จ่ายโฉนด



สำเนายุทธกะเขียน

1945-0-25

โฉมที่พิมพ์เลขที่

17185

อำเภอกระปรัง

วันที่ จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	นอกคน ตามสัญญา			นอกคน คงเหลือ			รวม เลขที่ โฉมที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ. 2554	ขายรวม สามโฉม	บริษัท ทรพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรพย์ศรีไทย	1	3	32	-	-	-	-	เจ้าพนักงานดิน (นายชัชวาลย์ ดุทองคำ)
วันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ. 2554	เช่ารวม สามโฉม มีกำหนดสิบ ปี	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรพย์ศรีไทย	บริษัท ทรพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ยูเซา	1	3	32	-	-	-	-	เจ้าพนักงานดิน (นายชัชวาลย์ ดุทองคำ)
วันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2555	เช่า เพิ่มสัญญาเช่า ที่ดินรวมสาม โฉมเดิมทั้งหมด สิบปี	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรพย์ศรีไทย	บริษัท ทรพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ยูเซา	1	3	32	-	-	-	-	เจ้าพนักงานดิน (นางสาวเพ็ญลักษณ์ นนทพฤษ)
วันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ. 2562	เช่า มีกำหนด หกปีแปดเดือน ยี่สิบเก้าวัน (มีเงื่อนไขเช่า) รวมสามโฉม	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรพย์ศรีไทย	บริษัท ทรพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ยูเซา	1	3	32	-	-	-	-	เจ้าพนักงานดิน (นายชัชวาลย์ ดุทองคำ)
วันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ. 2562	ขาย (กรณีแปลง สภาพ) (ระหว่างเช่า) รวมสามโฉม	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรพย์ศรีไทย	บริษัท หอการค้า กองทุนรวม ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ ทรพย์ศรีไทย	1	3	32	-	-	-	-	เจ้าพนักงานดิน (นายชัชวาลย์ ดุทองคำ)



# สำเนายุทธกะเบียน

1014A-01

โฉนดที่ดินเลขที่

17189

อำเภอหระประแดง

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา			เนื้อที่ คงเหลือ			รวม เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน หลายเมือง ประเทศตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ. 2554	ขายรวม สามโฉนด	บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน)	กองทรววมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย	2	1	69	-	-	-	-	เจ้าพนักงาน หลายเมือง ประเทศตรา
วันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ. 2554	เช่ารวม สามโฉนด มีกำหนดสิบปี	กองทรววมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย	บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) ผู้เช่า	2	1	69	-	-	-	-	เจ้าพนักงาน หลายเมือง ประเทศตรา
วันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2555	แก้ไขเพิ่มเติม สัญญาเช่าที่ดิน รวมสามโฉนด มีกำหนดสิบปี	กองทรววมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย	บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด(มหาชน) ผู้เช่า	2	1	69	-	-	-	-	เจ้าพนักงาน หลายเมือง ประเทศตรา
วันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ. 2562	เช่า มีกำหนด หกปีแปดเดือน ยี่สิบเก้าวัน (มีเงื่อนไขเวลา) รวมสามโฉนด	กองทรววมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย	บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) ผู้เช่า	2	1	69	-	-	-	-	เจ้าพนักงาน หลายเมือง ประเทศตรา
วันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ. 2562	ขาย (กรณีแปลง สภาพ) (ระหว่างเช่า) รวมสามโฉนด	กองทรววมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย	บริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทรววม จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย	2	1	69	-	-	-	-	เจ้าพนักงาน หลายเมือง ประเทศตรา



**บันทึกถ้อยคำ**

ข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินรวม 3  
โฉนด มีกำหนด 10 ปี (ลดจำนวนเงินค่าเช่า)

**ที่ดิน**

รชวาง	5136 III 6404-12.8, 5136 III 6404-12	ตำบล	บางจาก
เลขที่ดิน	3,258,262	หน้าสำรวจ	3417,6445,6449
โฉนดเลขที่	17177,17185,17189	อำเภอ	พระประแดง
		จังหวัด	สมุทรปราการ
		ที่ว่าการ	สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง
วันที่	28 เดือน	ธันวาคม	พ.ศ. 2555

กองทูนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน  
ซีไอเอ็มบี ฟรินซิเพิล จำกัด โดย นางสาวรมนต์ เก่งกนอมศักดิ์ แทน อาญ . ปี  
ข้าพเจ้า บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) โดยนางสาวรมนต์ เก่งกนอมศักดิ์ แทน

เชื้อชาติ สัญชาติ ไทย, ไทย เป็นบุตร  
อยู่ที่บ้าน ถนนหลังสวน, ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ เลขที่ 44 ชั้น 16, 2044/25-27 ตำบล ลุมพินี, บางกะปิ  
อำเภอ ปทุมวัน, หัวใจขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร, กรุงเทพมหานคร  
ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :

ข้อ 1. ด้วยข้าพเจ้ากองทูนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย (ผู้ให้เช่า) และข้าพเจ้าบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) ได้เข้าทำ  
สัญญาเช่าที่ดินรวม 3 โฉนด มีกำหนด 10 ปี และได้จดทะเบียนการเช่าตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดินรวม 3 โฉนด มีกำหนด 10 ปี ฉบับลงวันที่  
3 พฤษภาคม 2554 และสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 บัดนี้ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงแก้ไขเพิ่ม  
เติมหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าที่ดินฉบับข้างบนนี้ (ลดจำนวนเงินค่าเช่า) โดยมีรายละเอียดการลดค่าเช่า  
และการแก้ไขสัญญาเช่า ปรากฏตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับแก้ไข (ฉบับที่ 1) ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2555 ดังมีข้อความต่อไปนี้

1) ให้ยกเลิกข้อความในข้อ 2 ของหนังสือสัญญาสัญญาเช่าที่ดินรวม 3 โฉนด มีกำหนด 10 ปี ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554  
ทั้งหมดและให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน  
"ผู้เช่ายอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 18,408,000 บาท ( สิบแปดล้านสี่แสนแปดพันบาทถ้วน ) รายละเอียดวิธีการชำระ  
ค่าเช่า เงื่อนไขข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 และสัญญาเช่าที่ดินฉบับแก้ไข  
(ฉบับที่ 1) ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2555 "

(2) ให้ยกเลิกข้อความในข้อ ก. หน้า 1 ทั้งหมด ของสัญญาแนบท้ายหนังสือสัญญาเช่าที่ดินรวม 3 โฉนด มีกำหนด 10 ปี ฉบับลงวันที่  
3 พฤษภาคม 2554 และให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน "โดยที่

ก. กองทูนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เช่า และอาคารคลังสินค้า (ตามที่มีนียบัตรต้นล่าง)"

(3) ให้ยกเลิกข้อความในข้อ 1. ทรัพย์ที่เช่าของสัญญาแนบท้ายหนังสือสัญญาเช่าที่ดินรวม 3 โฉนด มีกำหนด 10 ปี ฉบับลงวันที่  
3 พฤษภาคม 2554 และให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

กองทูนรวมตกลงใช้ที่ดินและผู้ใช้ตกลงเช่าทรัพย์สินต่าง ๆ ดังต่อไปนี้  
(หมายถึงทรัพย์สินที่เช่า)  
(ก) ที่ดินโฉนดเลขที่ 17177 17185 และ 17189 รวมทั้งสิ้น 3 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา ตั้งอยู่เลขที่ 115 และ  
115/7-9 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ทั้งนี้ ที่ดินทั้ง 3 แปลง

รวมเรียกว่า "ที่ดินที่เช่า" และ

(ข) อาคาร และสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างและตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ (ก) สิ่งปลูกสร้างที่เช่า

ทรัพย์ที่เช่าทั้งหมดในข้อ (ก) และข้อ (ข) รวมเรียกว่า "ทรัพย์ที่เช่า"

รายละเอียดของทรัพย์ที่เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาเช่า และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่า

(4) ให้ยกเลิกข้อความในข้อ 2.2 ของสัญญาแนบท้ายหนังสือสัญญาเช่าที่ดินรวม 3 โฉนด มีกำหนด 10 ปี ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม  
2554 และให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

"ผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้คราวละ 3 ปี โดยแจ้งเป็นหนังสือให้กองทูนทราบล่วงหน้า 1





**บันทึกถ้อยคำ** ข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินรวม 3 โฉนด มีกำหนด 10 ปี (ลดจำนวนเงินค่าเช่า)

**ที่ดิน**

ระหว่าง	5136 III 6404-12,8, 5136 III 6404-12	ตำบล	บางจาก
เลขที่ดิน	3,258,262	หน้าสำรวจ	3417,6445,6449
โฉนดเลขที่	17177,17185,17189	อำเภอ	พระประแดง
		จังหวัด	สมุทรปราการ
		ที่ว่าการ	สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง

วันที่ 28 เดือน ธันวาคม พ.ศ. 2555

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน  
ซีไอเอ็มบี ฟรินซิเพิล จำกัด โดย นางสาวรมนต์ เก่งถนอมศักดิ์ แทน อายุ - ปี  
ข้าพเจ้า บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) โดยนางสาวรมนต์ เก่งถนอมศักดิ์ แทน

เชื้อชาติ สัญชาติ ไทย, ไทย เป็นบุตร -  
 อยู่ที่บ้าน ถนนหลังสวน, ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ เลขที่ 44 ชั้น 16, 2044/25-27 ตำบล ลุมพินี, บางกอก  
 อำเภอ บางมูน, ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร, กรุงเทพมหานคร  
 ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง  
 ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :

ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า ทั้งนี้ ผู้สัญญาจะตกลงเรื่องค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่อออกไป โดยกองทุนรวมมี  
 ตลพินิจในการพิจารณาว่าจะต่ออายุสัญญาออกไปหรือไม่  
 หากผู้เช่าและกองทุนรวมได้ต่ออายุสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์แล้ว ให้ถือว่าผู้เช่าและกองทุนรวมตกลงต่ออายุ  
 สัญญาฉบับนี้ไปเท่ากับอายุสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่ต่อใหม่  
 อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไป ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่มีใช้  
 เรื่องค่าเช่า ภายใต้สัญญาเช่าสำหรับอายุของสัญญาเช่าที่ต่อออกไปเหมือนกับข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ในสัญญาเช่าฉบับนี้  
 ทุกประการ เว้นแต่จะได้ตกลงเป็นอย่างอื่นเป็นลายลักษณ์อักษร

(5) ให้ยกเลิกความในข้อ 3.1 ของสัญญาแนบท้ายหนังสือสัญญาเช่าที่ดินรวม 3 โฉนด มีกำหนด 10 ปี ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม  
 2554 และให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน  
 "เว้นแต่เป็นกรณีที่กำหนดไว้ในข้อ 3.2 ถึงข้อ 3.3 ของสัญญานี้ ผู้เช่าตกลงชำระค่าตอบแทนการใช้ทรัพยากรใช้ทรัพย์สินที่เช่า  
 ภายใต้สัญญานี้ ("ค่าเช่า") ให้แก่กองทุนรวม โดยผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าครั้งที่ ("ค่าเช่าคงที่") ให้แก่กองทุนรวม พร้อมด้วยการ  
 ค่าประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าฉบับนี้และสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ด้วยหนังสือค่าประกันที่ออกโดย  
 ธนาคารพาณิชย์ รายละเอียดค่าเช่าคงที่ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญานี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ ทั้งนี้  
 ให้สาระสำคัญของหนังสือค่าประกันเป็นไปตามเอกสารแนบท้าย 3 ของสัญญานี้"

(6) ให้ยกเลิกความในข้อ 3.2 ของสัญญาแนบท้ายหนังสือสัญญาเช่าที่ดินรวม 3 โฉนด มีกำหนด 10 ปี ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม  
 2554 และให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน  
 "ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทุนรวม ณ ที่อยู่ของกองทุนรวมตามที่กำหนดในข้อ 17 ของสัญญานี้ เป็นราย 6 เดือน  
 โดยจะชำระแบบย้อนหลัง ดังนี้

- (1) ระยะเวลาเช่าเดือนกรกฎาคมถึงเดือนมิถุนายน ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กรกฎาคม
  - (2) ระยะเวลาเช่าเดือนกรกฎาคมถึงเดือนธันวาคม ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคม ของปีถัดไป
- ทั้งนี้ สำหรับค่าเช่าคงที่ในปีที่ 1 ให้ครบกำหนดชำระค่าเช่างวดแรกวันที่ 30 มิถุนายน 2554 และงวดที่ 2 ในวันที่ 31 ธันวาคม 2554  
 และค่าเช่าคงที่ในปีที่ 10 ให้ครบกำหนดชำระค่าเช่างวดสุดท้ายในวันที่ 2 พฤษภาคม 2564

"รอบมีบัญชี" ตามที่ระบุในสัญญานี้ให้หมายความถึงวันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม  
 วันครบกำหนดชำระค่าเช่าตามข้อ (1) และ (2) รวมเรียกว่า "วันชำระค่าเช่า"  
 หากวันชำระค่าเช่าไม่ใช่วันทำการของธนาคารพาณิชย์ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด ให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าในวันทำการของธนาคาร  
 พาณิชย์ก่อนถึงวันชำระค่าเช่า  
 การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญานี้ด้วยเช็ค ตราสาร หรือตัวเงินอื่นใด จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อกองทุน  
 รวมสามารถเรียกเก็บเงินตามเช็ค ตราสารหรือตัวเงินนั้นได้แล้วเท่านั้น"



บันทึกถ้อยคำ

ข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินรวม 3 โฉนด มีกำหนด 10 ปี (ลดจำนวนเงินค่าเช่า)

ที่ดิน

ระวาง	5136 III 6404-12.8, 5136 III 6404-12	ตำบล	บางจาก
เลขที่ดิน	3,258,262 หน้าสำรวจ 3417,6445,6449	อำเภอ	พระประแดง
โฉนดเลขที่	17177,17185,17189	จังหวัด	สมุทรปราการ
ที่ว่าการ	สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง		

วันที่ 28 เดือน ธันวาคม พ.ศ. 2555

กองทูนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน  
ซีไอเอ็มบี ฟรินซิเลล จำกัด โดย นางสาวรมนต์ เก่งถนอมศักดิ์ แทน อายุ - ปี  
ข้าพเจ้า บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) โดยนางสาวรมนต์ เก่งถนอมศักดิ์ แทน

ชื่อชาติ สัญชาติ ไทย, ไทย เป็นบุตร  
อยู่ที่บ้าน ถนนหลังสวน, ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ เลขที่ 44 ชั้น 16, 2044/25-27 ตำบล ลุมพินี, บางกะปิ  
อำเภอ ปทุมวัน, หัวขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร, กรุงเทพมหานคร

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :

(7) ไ้ยกเลิกข้อความในข้อ 12.1 ก. วรรคแรก และ วรรคสองของสัญญาแนบท้ายหนังสือสัญญาเช่าที่ดินรวม 3 โฉนด มีกำหนด 10 ปี ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 และให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

"ในการนี้ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้หรือสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ โดยผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุฝ่าฝืนดังกล่าวและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลา 30 วัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

อย่างไรก็ดี ในการนี้ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที โดยค่าเช่าที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมให้ถือเป็น "ค่าเช่าค้างชำระ" (Accrued Unpaid Amount) ซึ่งค่าเช่าค้างชำระดังกล่าวไม่สามารถค้างชำระได้เกิน 60 วัน และเมื่อผู้เช่าชำระเงินให้กับกองทุนรวม กองทุนรวมจะถือว่าเงินดังกล่าวเป็นการชำระค่าตอบแทนตามลำดับดังต่อไปนี้"

(8) ให้เพิ่มข้อความดังต่อไปนี้ในข้อ 12.2 เหตุสิ้นสุดสัญญาเช่าของสัญญาแนบท้ายหนังสือสัญญาเช่าที่ดินรวม 3 โฉนด มีกำหนด 10 ปี ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 และให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

"ง. เมื่อสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ในทำนองเดียวกันหากสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ให้ถือว่าเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์สิ้นสุดลงด้วย"

(9) ไ้ยกเลิกข้อความในข้อ 13.1 ข. ของสัญญาแนบท้ายหนังสือสัญญาเช่าที่ดินรวม 3 โฉนด มีกำหนด 10 ปีฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 และให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

"ในการนี้ที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 12.2 (ค) (1) - (3) ของสัญญานี้ ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือ เงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอันเนื่องมาจากเหตุสิ้นสุดสัญญาตามข้อ 12.2 (ค) (1) - (3) ทั้งนี้ ไม่กระทบถึงสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคู่สัญญาที่เกิดขึ้นก่อนสัญญาสิ้นสุด เว้นแต่ตกลงกันเป็นอย่างอื่นเป็นลายลักษณ์อักษร"

(10) ไ้ยกเลิกข้อความในข้อ 3 ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ของเอกสารแนบท้าย 1 รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่าของสัญญาแนบท้ายหนังสือสัญญาเช่าที่ดินรวม 3 โฉนด มีกำหนด 10 ปี ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554

(11) ไ้ยกเลิกข้อความในเอกสารแนบท้าย 2 การคำนวณค่าเช่า ทั้งหมด ของสัญญาแนบท้ายหนังสือสัญญาเช่าที่ดินรวม 3 โฉนด มีกำหนด 10 ปี ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 และให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ ในอัตราดังต่อไปนี้ โดยแบ่งชำระเป็นราย ๓ เดือน ดังนี้

สัญญาเช่าในช่วงปีที่	จำนวนค่าเช่าคงที่	วงเงินหนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์*
1	1,840,800 บาทต่อปี	1,840,800 บาทต่อปี
2	1,840,800 บาทต่อปี	1,840,800 บาทต่อปี
3	1,840,800 บาทต่อปี	1,840,800 บาทต่อปี



**บันทึกถ้อยคำ** ข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินรวม 3  
โฉนด มีกำหนด 10 ปี (ลดจำนวนเงินค่าเช่า)

ที่ดิน

รวาง	5136 III 6404-12,8. 5136 III 6404-12	ตำบล	บางจาก
เลขที่ดิน	3,258,262	หน้าสำรวจ	3417,6445,6449
โฉนดเลขที่	17177,17185,17189	จังหวัด	สมุทรปราการ
		ที่ว่าการ	สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง

วันที่ 28 เดือน ธันวาคม พ.ศ. 2555

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ไทย โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน  
ซีไอเอ็มบี ฟรินซิเพิล จำกัด โดย นางสาววรรณดี เก่งถนอมศักดิ์ แทน  
ข้าพเจ้า บริษัท ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) โดยนางสาววรรณดี เก่งถนอมศักดิ์ แทน

ชื่อชาติ สัญชาติ ไทย, ไทย เป็นบุตร  
อยู่ที่บ้าน ถนนหลังสวน, ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ เลขที่ 44 ชั้น 16, 2044/25-27 ตำบล ลุมพินี, บางกะปิ  
อำเภอ ปทุมวัน, ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร, กรุงเทพมหานคร

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :

สัญญาเช่าในช่วงปีที่	จำนวนค่าเช่าครั้งที่	วงเงินหนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์*
4	1,840,800 บาทต่อปี	1,840,800 บาทต่อปี
5	1,840,800 บาทต่อปี	1,840,800 บาทต่อปี
6-10	1,840,800 บาทต่อปี	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน

\* ผู้เช่าจะนำหนังสือค้ำประกันมาวางเป็นประกันให้แก่ผู้ให้เช่าแบบปีต่อปี โดยในแต่ละปีวงเงินของหนังสือค้ำประกันต้องไม่น้อยกว่ามูลค่าค่าเช่าที่ยังคงค้างชำระสำหรับรอบปีนั้น

(12) ให้ยกเลิกข้อความในข้อ 1. ของเอกสารแนบท้าย 3 ของสัญญาแนบท้ายหนังสือสัญญาเช่าที่ดินรวม 3 โฉนด มีกำหนด 10 ปี ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 และให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

"ตามที่บริษัท ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ได้เช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากผู้รับประโยชน์ ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 รวมถึงสัญญาฉบับแก้ไขเพิ่มเติม และสัญญาชำระระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2555 ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "สัญญาประจักษ์" และจะต้องวางหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาประจักษ์ให้แก่ผู้รับประโยชน์ ตามข้อ 3.1 ก. ของสัญญาประจักษ์ นั้น"

(13) ให้ยกเลิกข้อความในข้อ 2. ของเอกสารแนบท้าย 3 ของสัญญาแนบท้ายหนังสือสัญญาเช่าที่ดินรวม 3 โฉนด มีกำหนด 10 ปี ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 และให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

"ข้าพเจ้ายอมผูกพันตนเป็นผู้ค้ำประกันให้ผู้ให้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาประจักษ์ของผู้ให้เช่าต่อผู้รับประโยชน์ กล่าวคือ หากผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาประจักษ์ข้อใด ข้าพเจ้ายอมชดเชยเสียหายให้แก่ผู้รับประโยชน์ทันที โดยมีต้องเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าชำระก่อน"

ข้อ 2 ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้สัญญาเช่าที่ดินฉบับแก้ไขนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาเช่าที่ดินรวม 3 โฉนด มีกำหนด 10 ปี ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 และสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาเช่าฉบับดังกล่าวด้วย นอกจากสัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดินให้ยังคงมีผลสมบูรณ์ และคู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะยังคงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกรทำการและสอดส่องดูแลข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหมดต่อไป ในกรณีที่ข้อความใดในสัญญาเช่าที่ดินฉบับแก้ไขขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาเช่าที่ดิน ให้ข้อความในสัญญาเช่าที่ดินฉบับแก้ไขมีผลใช้บังคับ

ข้อ 3 ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายจึงให้เจ้าพนักงานที่ดินไปตรึงจดทะเบียนแก้ไขสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวข้างต้น ให้ปรากฏเป็นหลักฐานด้วย

ข้อ 4 บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นเป็น สาม ฉบับและเก็บรักษาไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายต่างได้ตรวจและอ่านบันทึกข้อตกลงนี้ และเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้วจึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเจ้าพนักงานที่ดิน



**บันทึกซื้อขาย** ข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินรวม 3  
โฉนด มีกำหนด 10 ปี (ลดจำนวนเงินค่าเช่า

ที่ดิน

ระหว่าง	5136 III 6404-12,8, 5136 III 6404-12	ตำบล	บางจาก
เลขที่ดิน	3,258,262 หน้าสำรวจ 3417,6445,6449	อำเภอ	พระประแดง
โฉนดเลขที่	17177,17185,17189	จังหวัด	สมุทรปราการ
	ที่ว่าการ	สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ	สาขาพระประแดง

วันที่ 28 เดือน ธันวาคม พ.ศ. 2555

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน  
ซีไอเอ็มบี ฟรินซิเพิล จำกัด โดย นางสาวรมนต์ เก่งถนอมศักดิ์ แทน อายุ ปี  
 ข้าพเจ้า บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) โดยนางสาวรมนต์ เก่งถนอมศักดิ์ แทน  
 สัญชาติ ไทย, ไทย เป็นบุตร

ชื่อชาติ สัญชาติ ไทย, ไทย เป็นบุตร  
 อยู่ที่บ้าน ถนนหลังสวน, ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ เลขที่ 44 ชั้น 18, 2044/26-27 ตำบล ลุมพินี, บางกะปิ  
 อำเภอ ปทุมวัน, ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร, กรุงเทพมหานคร  
 ขอปฏิญานตนและให้ถ้อยคำต่อ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง  
 ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :

ลงชื่อผู้ให้เช่า		(แทนตามมอบ ลว 28 ธันวาคม 2555)
ลงชื่อผู้เช่า		(แทนตามมอบ ลว 28 ธันวาคม 2555)
ลงชื่อพยาน		(นางสาวธีระฉวี สัมล้วย)
ลงชื่อพยาน		

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นต่อหน้า เจ้าพนักงานที่ดิน  
 (นางสาวเพ็ญลักษณ์ นิ่มเพ็ญ)  
 ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ฉบับนี้สำหรับ เจ้าพนักงานที่ดิน



หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง (มีกำหนดหกปี แยกเดือน ปีละเก้าวัน) (มีเดือนเวลา) รวมสามโฉนด

ที่ดิน โฉนดที่ 17177, 17185, 17189 เลขที่ดิน 3, 258, 262 หน้าสำรวจ 3417, 6445, 6449
ตำบล บางจาก อำเภอ พระประแดง จังหวัด สมุทรปราการ
หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 26 เดือน ธันวาคม พุทธศักราช 2562
ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด สมุทรปราการ สาขาพระประแดง

ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด (โดย นายสุทธิพันธ์ กริมหา แทน) เลขประจำตัวประชาชน ผู้ให้เช่า อายุ ปี

สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ บิดา/มารดาชื่อ
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน อาคาร ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 เลขที่ 44 ตรอก/ซอย ถนน หลังสวน หมู่ที่
ตำบล/แขวง อุมพินี อำเภอ/เขต ปทุมวัน จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์

กับ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เลขประจำตัวประชาชน ผู้เช่า อายุ ปี
(โดย นางสาววิศิษฐา ธนบุญงาม แทน)

สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ บิดา/มารดาชื่อ
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ 2044/25-27 ตรอก/ซอย ถนน เพชรบุรีตัดใหม่ หมู่ที่
ตำบล/แขวง บางกะปิ อำเภอ/เขต ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้
ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่าเช่าที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงไว้ เพื่อประกอบธุรกิจเอกสารที่ธุรกิจที่เกี่ยวข้อง
มีกำหนด 6 ปี 8 เดือน 29 วัน นับตั้งแต่วันที่ 3 พฤษภาคม 2564 ถึงวันที่ 10 มกราคม 2571

ข้อ ๒. ผู้เช่าขอมเสียดำเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 12,426,660.82 บาท (สิบสองล้านสี่แสนสองหมื่นหกพันหกสิบบาทแปดสิบสองสตางค์)
โดยชำระค่าเช่าทุก 6 เดือน โดยช่วงวันที่ 3 พฤษภาคม 2564 ถึง 2 พฤษภาคม 2565 ค่าเช่า 1,840,800 บาท ช่วงวันที่ 3 พฤษภาคม 2565 ถึง 2 พฤษภาคม 2566 ค่าเช่า 1,840,800 บาท ช่วงวันที่ 3 พฤษภาคม 2566 ถึง 2 พฤษภาคม 2567 ค่าเช่า 1,840,800 บาท ช่วงวันที่ 3 พฤษภาคม 2567 ถึง 2 พฤษภาคม 2568 ค่าเช่า 1,840,800 บาท ช่วงวันที่ 3 พฤษภาคม 2568 ถึง 2 พฤษภาคม 2569 ค่าเช่า 1,840,800 บาท ช่วงวันที่ 3 พฤษภาคม 2569 ถึง 2 พฤษภาคม 2570 ค่าเช่า 1,840,800 บาท และ ช่วงวันที่ 3 พฤษภาคม 2570 ถึง 31 มกราคม 2571 ค่าเช่า 1,381,860.82 บาท กำหนดชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคม และภายในวันที่ 10 มกราคม (และชำระค่าเช่างวดสุดท้ายในวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2571)

ข้อ ๓. พร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงนี้ ได้แก่ (1) อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 คูหา ตั้งอยู่เลขที่ 115 หมู่ 6 (2) อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 คูหา ตั้งอยู่เลขที่ 115 หมู่ 6 (3) อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 คูหา ตั้งอยู่เลขที่ 115 หมู่ 6 (4) อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 คูหา ตั้งอยู่เลขที่ 115 หมู่ 6 (5) อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 คูหา ตั้งอยู่เลขที่ 115 หมู่ 6 (6) อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 คูหา ตั้งอยู่เลขที่ 115/7-9 หมู่ 6 (7) อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 คูหา ตั้งอยู่เลขที่ 115/7-9 หมู่ 6 (8) อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 คูหา ตั้งอยู่ เลขที่ 115/7-9 หมู่ 6 (9) อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 คูหา ตั้งอยู่เลขที่ 115/7-9 หมู่ 6

ข้อ ๔. เงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับต่ออายุครั้งที่ 1 ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย กับ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ฉบับลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2562 ("สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง" และ ให้คำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับดังกล่าวไปต่อท้ายและให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้าง มีกำหนดหกปี แยกเดือน ปีละเก้าวัน มีเดือนเวลา รวมสามโฉนด ของสำนักงานที่ดินด้วยทุกประการ

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็น ห้า ฉบับมีข้อความตรงกัน สำเนาสำนักงานที่ดิน สาม ฉบับ ผู้ให้เช่า และผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ ฉบับนี้สำหรับ (สำนักงานที่ดิน)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาเช่ารายฉบับและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้ เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า) (ลงลายมือชื่อผู้เช่า) (ลงลายมือชื่อพยาน) (ลงลายมือชื่อพยาน)
หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า
(แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ทว. 18 ช.ค. 2562) (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ทว. 25 ช.ค. 2562)
เจ้าพนักงานที่ดิน
ผู้เขียน ผู้ตรวจ

## สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับต่ออายุครั้งที่ 1

สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับต่ออายุครั้งที่ 1 ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2562 โดยและระหว่าง

- (1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวม (“บริษัทจัดการ”) เป็นผู้ มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 44 อาคารซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวง ลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “กองทุนรวม” หรือ “ผู้ให้เช่า”) กับ
- (2) บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทมหาชนจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของ ประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 2044/25-27 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “ผู้เช่า”)

โดยที่

- ก. คู่สัญญาได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 ซึ่งได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม โดยสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับแก้ไข (ฉบับที่ 1) ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2555 (“สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”) เพื่อการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 17177 17185 และ 17189 รวมทั้งสิ้น 3 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา และอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ได้ปลูกสร้างและตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว และได้ทำสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2555 (“สัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภค”) เพื่อการเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว (ต่อไปในสัญญานี้ จะเรียกสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภครวมกันว่า “สัญญาเช่าทรัพย์สิน”)
- ข. คู่สัญญาได้ตกลงกันขยายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไป และตกลงกันแก้ไขอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภค โดยให้มีผลนับแต่วันที่ที่มีผลเป็นการโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (“กองทรัสต์”)

คู่สัญญาจึงได้ตกลงกันมีข้อความดังต่อไปนี้

- ข้อ 1. ให้ขยายระยะเวลาเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างออกไปโดยให้ระยะเวลาเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสิ้นสุดในวันที่ 31 มกราคม 2571

UP CA 5/25 147

ข้อ 2. คู่สัญญาตกลงกำหนดอัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปตามข้อ 1. เป็นจำนวน 1,840,800 บาทต่อปี โดยไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกันเพื่อเป็นหลักประกันการชำระค่าเช่าคงที่ต่อผู้ให้เช่าแต่อย่างใด และตกลงให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่านับแต่วันโอนทรัพย์สินและภาระ (ตามที่จะได้นิยามต่อไปในสัญญา) รวมถึงระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปตามข้อ 1. เป็นราย 6 เดือน โดยจะชำระแบบย้อนหลัง ดังนี้

2.1 ระยะเวลาการเช่าเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กรกฎาคม

2.2 ระยะเวลาการเช่าเดือนกรกฎาคมถึงเดือนธันวาคม ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคม ของปีถัดไป

โดยกำหนดให้ค่าเช่างวดสุดท้ายซึ่งจะครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในวันที่ 31 มกราคม 2571 มีกำหนดชำระภายในวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2571

ข้อ 3. เพื่อประโยชน์ในการโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม ที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ ("สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระ") ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าตามสัดส่วนของจำนวนวันสำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 จนถึงวันก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระตามสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระ ("วันโอนทรัพย์สินและภาระ") ให้แก่ผู้ให้เช่าก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ และภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับแจ้งกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าเมื่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์อนุมัติการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม ทั้งนี้ ไม่ว่ากรณีจะเป็นอย่างไร การชำระค่าเช่าคงที่ตามข้อนี้จะต้องไม่ช้ากว่ากำหนดเวลาชำระค่าเช่าคงที่ที่กำหนดไว้เดิมในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ในกรณีที่มีการเลื่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระออกไป ผู้ให้เช่าจะแจ้งกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระที่เลื่อนออกไปให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ในกรณีดังกล่าวผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่านับแต่วันโอนทรัพย์สินและภาระเดิมจนถึงวันก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระที่เลื่อนออกไปให้ผู้เช่าภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่า

ข้อ 4. คู่สัญญาตกลงจะนำการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาดังนี้ไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายในวันโอนทรัพย์สินและภาระก่อนการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมตามสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระ หรือภายในกำหนดระยะเวลา

KP  
CA  
25/12  
2571

อื่นใดที่ได้ตกลงกัน โดยผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และอากรแสตมป์ รวมถึง  
ค่าใช้จ่ายต่างๆ สำหรับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าแต่เพียงผู้เดียว

- ข้อ 5. ให้สัญญาฉบับนี้เริ่มมีผลใช้บังคับเมื่อสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระมีผลใช้บังคับ เว้นแต่การขยาย  
ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าและอัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปตามข้อ 1.  
และข้อ 2. ให้มีผลนับแต่วันโอนทรัพย์สินและภาระ และในกรณีที่สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระ  
สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยไม่มีการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ตาม  
สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าว ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงไปพร้อมกัน โดยไม่กระทบกระเทือน  
ถึงความมีผลของสัญญาเช่าทรัพย์สิน
- ข้อ 6. สัญญาฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง นอกจากสัญญาฉบับนี้จะกำหนดไว้เป็น  
อย่างอื่น คู่สัญญาตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างยังคงมีผลสมบูรณ์  
และนำมาใช้บังคับกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่ขยายออกไปตามสัญญา  
ฉบับนี้โดยอนุโลม ในกรณีที่ข้อความในสัญญาฉบับนี้ขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่ง  
ปลูกสร้าง ให้ข้อความในสัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 3 ฉบับ คู่สัญญาได้อ่านและทำความเข้าใจแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตรา  
สำคัญ (ถ้ามี) ไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานเป็นสำคัญ

(ลงนามหน้าถัดไป)

KP CA TYT




กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย  
โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด

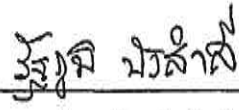
  
\_\_\_\_\_  
(นายจุมพล สายมาลา)  
ผู้รับมอบอำนาจ



พยาน

  
\_\_\_\_\_  
(นายสุทธิพันธ์ กริมหา)

พยาน

  
\_\_\_\_\_  
(นายรัฐภูมิ บัวสำลี)

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)



*[Handwritten signature]*

(นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์)

*[Handwritten signature]*

(นายปิติญชัย ประดับพงศ์)

พยาน

*[Handwritten signature]*

(นางอรนุช คงกัน)



เทศบาลเมือง ลัดหลวง

ท.ด.๘๖  
๓๐๐๒ (๗)

ที่ทำการ
ที่สวน/ไร่
ที่ป่า
ที่.....
บดเขต
ในเขต

### บันทึกการประเมินราคาทรัพย์สิน

สำนักงานที่ดิน.....จังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง.....

๑. ที่ดินรวาง.....๕๑๓๖||๖๔๐๔-๑๒ (๑ : ๑๐๐๐), ๕๑๓๖||๖๔๐๔-๑๒, ๕๑๓๖||๖๔๐๔-๑๒ (รวมสามแปลง)  
วันที่ ๒๖ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๖๒

โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๗๑๗๗, ๑๗๑๘๕, ๑๗๑๘๙ เลขที่ดิน ๓, ๒๕๘, ๒๖๒ หน้าสำรวจ ๓๔๑๗, ๖๔๕๕, ๖๔๕๙

ตำบล บางจาก อำเภอ พระประแดง จังหวัด สมุทรปราการ

จำนวนที่ดิน ๕, ๑, ๒ ไร่ ๑, ๓, ๑ งาน ๖๔, ๓๒, ๖๙ ๖๐ ตารางวา

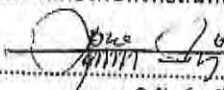
อยู่ในโซน.....บล็อก..... ลีท.....


- ๒.  สิ่งปลูกสร้างประเภท
  - ๑. คลังสินค้า บ้านเลขที่ ๑๑๕ ม.๖ ปลูกสร้างมา ๒๗ ปี เนื้อที่รวม ๘๕๘๘ ตร.ม.
  - ๒. คลังสินค้า บ้านเลขที่ ๑๑๕/๗-๙ ม.๖ ปลูกสร้างมา ๑๕ ปี เนื้อที่รวม ๖๗๕๒ ตร.ม.


๓. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๕๖๖,๒๘๐,๐๐๐.๐๐ บาท

ตามที่ข้าพเจ้าได้ตกลงจดทะเบียน ชาย ทรัพย์สิน

ดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าขอรับรองว่ารายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ให้ถ้อยคำข้างบนนี้เป็นความจริงทุกประการ

อ่านให้ฟังแล้วรับรองว่าถูกต้อง  
ลงชื่อ  ผู้ให้ถ้อยคำ ผู้ ชาย  
(.....นายสมสิทธิ์ ศรีมหา..... (แทนตามมอบ ลว. 18 ธ.ค.2562) )

ลงชื่อ  ผู้ให้ถ้อยคำ ผู้ ชื่อ  
(.....นางสาววิจิตตา ธนบุญงาม..... (แทนตามมอบ ลว. 20 ธันวาคม 2562) )

ลงชื่อ  พนักงานเจ้าหน้าที่  
(.....นางสาววิจิตตา ธนบุญงาม.....)

ที่ดินราคาประเมิน โฉนดเลขที่ ๑๗๑๗๗  
หน่วยที่...1...เนื้อที่ ๒,๑๖๔,๐๐ ตารางวา ๆ ละ ๒๒,๐๐๐.๐๐ รวมราคาประเมิน ๔๗,๖๐๘,๐๐๐.๐๐ บาท


สิ่งปลูกสร้าง บ้านเลขที่ ๑๑๕ ม.๖ ราคาประเมิน  
ตารางเมตรละ ๓,๓๕๐.๐๐ บาท รวม ๒๘,๗๖๙,๘๐๐.๐๐บาท หักค่าเสื่อม ๑๒,๖๕๘,๗๑๒.๐๐ บาท เหลือประเมินรวม ๑๖,๑๑๑,๐๘๘.๐๐ บาท

สิ่งปลูกสร้าง บ้านเลขที่ ๑๑๕/๗-๙ ม.๖ ราคาประเมิน  
ตารางเมตรละ ๓,๓๕๐.๐๐ บาท รวม ๒๒,๖๑๙,๒๐๐.๐๐บาท หักค่าเสื่อม ๔,๕๒๓,๘๕๐.๐๐ บาท เหลือประเมินรวม ๑๘,๐๙๕,๓๖๐.๐๐ บาท

ที่ดินราคาประเมิน โฉนดเลขที่ ๑๗๑๘๕  
หน่วยที่...1...เนื้อที่ ๗๓๒,๐๐ ตารางวา ๆ ละ ๑๙,๕๐๐.๐๐ รวมราคาประเมิน ๑๔,๒๗๔,๐๐๐.๐๐ บาท

ที่ดินราคาประเมิน โฉนดเลขที่ ๑๗๑๘๙  
หน่วยที่...1...เนื้อที่ ๙๖๙.๐๐ ตารางวา ๆ ละ ๑๙,๕๐๐.๐๐ รวมราคาประเมิน ๑๘,๘๙๕,๕๐๐.๐๐ บาท

รวมราคาประเมินในการจดทะเบียน ๑๑๔,๙๘๓,๙๘๘.๐๐ บาท

ลงชื่อ  พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ประเมิน  
(.....นายภิตติภักดิ์ ศิริชินวิจิตร.....)



ไปรษณีย์กลางตามลำดับกระทรวง ๒๘ แห่งยื่นผู้  
 ช่างอาคารพาณิชย์ และได้ชำระภาษีอากรแล้วตามใบเสร็จ  
 01.31.14.001 เลขที่ ๒๔-๒๕๓  
 ของสำนักงานที่ดินจังหวัด สมุทรปราการ ๒๖ ก.ค. ๒๕๕๕  
 ลงชื่อ นางอึ้ง พนักงานเจ้าหน้าที่

(ท.ด. ๑๓)

**หนังสือสัญญาขายที่ดิน** พร้อมทั้งปลูกสร้าง (กรณีแปลงสภาพ) รวมสามโฉนด (ระหว่างเช่า)

**ที่ดิน**  
 โฉนดที่ 17177, 17185, 17189 เลขที่ดิน 3, 258, 262 หน้าสำรวจ 3417, 6445, 6449  
 ตำบล บางจาก อำเภอ พระประแดง จังหวัด สมุทรปราการ  
 หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 26 เดือน ธันวาคม พุทธศักราช 2562  
 ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด สมุทรปราการ สาขาพระประแดง

ระหว่าง { กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศิริไทย  
 โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด  
 (โดย นางสาวอึ้งหิรัญ-ศรีมหา แทน นายอึ้งหิรัญ-ศรีมหา ) } ผู้ขาย อายุ { } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ \_\_\_\_\_  
 อยู่ที่บ้าน / หมู่บ้าน อาคารนาคราชไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 เลขที่ 44 ตรอก/ซอย \_\_\_\_\_ ถนน หลังสวน หมู่ที่ \_\_\_\_\_  
 ตำบล/แขวง อุมพินิ อำเภอ/เขต ปทุมวัน จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ \_\_\_\_\_

กับ { บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด  
 ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
 ทรัพย์ศิริไทย  
 (โดย นางสาวจิตติชญา ธนบุญงาม แทน) } ผู้ซื้อ อายุ { } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ \_\_\_\_\_  
 อยู่ที่บ้าน / หมู่บ้าน อาคารสยามทิวรรณบาวาออร์ ชั้น 9 และ 24 เลขที่ 989 ตรอก/ซอย \_\_\_\_\_ ถนน พระราม 1 หมู่ที่ \_\_\_\_\_  
 ตำบล/แขวง ปทุมวัน อำเภอ/เขต ปทุมวัน จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ \_\_\_\_\_

- ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้
- ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างต้นบนนี้ทั้งแปลงพร้อมสิ่งปลูกสร้างแก่ผู้ซื้อเป็นราคาเงิน 566,280,000 บาท (ห้าร้อยหกสิบหกล้านสองแสนแปดหมื่นบาทถ้วน)
  - ข้อ ๒. ผู้ซื้อยอมรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นจากผู้ขาย ผู้ซื้อได้ชำระและผู้ขายได้รับเงินค่าที่ดินรายนี้ ผู้ซื้อได้ชำระราคาที่ดินรายนี้เป็นหน่วยทรัสต์และผู้ขายได้รับหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว
  - ข้อ ๓. เป็นการซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (รายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย)
  - ข้อ ๔. ผู้ขายได้ที่ดินมาโดยกรซื้อเมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2554

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นห้าฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินสามฉบับ สรรหากรหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อถือไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลงนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย) \_\_\_\_\_ (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ทว. \_\_\_\_\_)  
 (ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ) \_\_\_\_\_ (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ทว. 20 ธ.ค. ๒๕๕๕)  
 (ลงลายมือชื่อพยาน) \_\_\_\_\_  
 (ลงลายมือชื่อพยาน) \_\_\_\_\_

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า



เจ้าพนักงานที่ดิน \_\_\_\_\_ ผู้เขียน  
 \_\_\_\_\_ ผู้ตรวจ

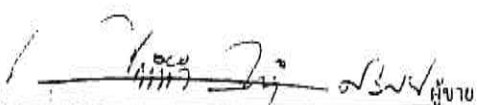
เอกสารแนบท้าย  
รายละเอียดที่ดิน

1	โฉนดเลขที่	17177	เล่ม	172	หน้า	77
	ระหว่าง	5136 III 6404-12, 8	เลขที่ดิน	3	หน้าสำรวจ	3417
	ตำบล	บางจาก	อำเภอ	พระประแดง	จังหวัด	สมุทรปราการ
	จำนวนที่ดิน	5 ไร่ 1 งาน	64 ตารางวา			
2	โฉนดเลขที่	17185	เล่ม	172	หน้า	85
	ระหว่าง	5136 III 6404-12	เลขที่ดิน	258	หน้าสำรวจ	6445
	ตำบล	บางจาก	อำเภอ	พระประแดง	จังหวัด	สมุทรปราการ
	จำนวนที่ดิน	1 ไร่ 3 งาน	32 ตารางวา			
3	โฉนดเลขที่	17189	เล่ม	172	หน้า	89
	ระหว่าง	5136 III 6404-12	เลขที่ดิน	262	หน้าสำรวจ	6445
	ตำบล	บางจาก	อำเภอ	พระประแดง	จังหวัด	สมุทรปราการ
	จำนวนที่ดิน	2 ไร่ 1 งาน	69 ตารางวา			

รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

- โฉนดที่ดินเลขที่ 17177 ได้แก่
  - อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 คูหา เพื่อใช้เป็นคลังสินค้า พื้นที่ 1,100.00 ตร.ม. ตั้งอยู่เลขที่ 115 หมู่ 6 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
  - อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 คูหา เพื่อใช้เป็นคลังสินค้า พื้นที่ 1,863.00 ตร.ม. ตั้งอยู่เลขที่ 115 หมู่ 6 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
  - อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 คูหา เพื่อใช้เป็นคลังสินค้า พื้นที่ 1,875.00 ตร.ม. ตั้งอยู่เลขที่ 115 หมู่ 6 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
  - อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 คูหา เพื่อใช้เป็นคลังสินค้า พื้นที่ 1,875.00 ตร.ม. ตั้งอยู่เลขที่ 115 หมู่ 6 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
  - อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 คูหา เพื่อใช้เป็นคลังสินค้า พื้นที่ 1,875.00 ตร.ม. ตั้งอยู่เลขที่ 115 หมู่ 6 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
- โฉนดที่ดินเลขที่ 17185 ได้แก่
  - อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 คูหา เพื่อใช้เป็นคลังสินค้า พื้นที่ 1,445.00 ตร.ม. ตั้งอยู่เลขที่ 115-9 หมู่ 6 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
  - อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 คูหา เพื่อใช้เป็นคลังสินค้า พื้นที่ 1,445.00 ตร.ม. ตั้งอยู่เลขที่ 115/7-9 หมู่ 6 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
- โฉนดที่ดินเลขที่ 17189 ได้แก่
  - อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 คูหา เพื่อใช้เป็นคลังสินค้า พื้นที่ 1,557.00 ตร.ม. ตั้งอยู่เลขที่ 115/7-9 หมู่ 6 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
  - อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 คูหา เพื่อใช้เป็นคลังสินค้า พื้นที่ 2,305.00 ตร.ม. ตั้งอยู่เลขที่ 115/7-9 หมู่ 6 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

ลงชื่อ



ลงชื่อ



---

สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระ  
ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย

ระหว่าง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย

และ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการ  
ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

วันที่ 20 พฤศจิกายน 2562

**CHARIN**  
associates

บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด  
57 อาคารปาร์คเวเนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้นที่ 16  
ห้องเลขที่ 1609 -1610 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี  
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

---

สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2562 ณ กรุงเทพมหานคร

โดยและระหว่าง

- (1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 44 อาคารซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลวง ล้วน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ("กองทุนรวม") ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวม ("บริษัทจัดการ") เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน และ
- (2) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ ทาวเวอร์ ชั้น 9 และ 24 ถนนพระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ("กองทรัสต์")

โดยที่

- ก. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้หารือร่วมกันเกี่ยวกับการแปลงสภาพของกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และ ประกาศ ทจ. 34/2559 (ตามนิยามด้านล่าง) โดยมีกองทรัสต์รองรับการแปลงสภาพ และได้มีการทำบันทึกความเข้าใจการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย ฉบับลงวันที่ 21 มีนาคม 2562 ระหว่างกองทุนรวม และบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ เพื่อกำหนดกรอบความร่วมมือของทั้งสองฝ่ายในการดำเนินการดังกล่าว
- ข. การแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยมีกองทรัสต์รองรับการแปลงสภาพ จะดำเนินการโดยกองทุนรวมจะโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม (ตามนิยามด้านล่าง) ให้แก่กองทรัสต์ และกองทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ (ตามนิยามด้านล่าง) ให้แก่กองทุนรวมเป็นการแลกเปลี่ยน
- ค. คู่สัญญาทั้งสองประสงค์ที่จะทำสัญญาเพื่อกำหนดเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม และการออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม

ดังนั้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังต่อไปนี้

1. คำนิยาม

เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ให้คำต่างๆ ดังต่อไปนี้ มีความหมายตามที่ระบุไว้ในคำนิยามข้างล่างนี้

SK  
KP  
สัญญา  
CA  
1 9/2

กองทุนรวม	หมายถึง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์รีไทย
กองทรัสต์	หมายถึง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์รีไทย โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดี
ทรัพย์สินและภาระของ กองทุนรวม	หมายถึง	ทรัพย์สิน หนี้สินและความรับผิดชอบทั้งหมดของกองทุนรวมตาม รายละเอียดในข้อ 2 ทั้งนี้ ไม่รวมถึงรายการที่กันไว้ดังต่อไปนี้ (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กันไว้เพื่อการชำระหนี้ (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของ กองทุนรวมซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละคนหรือบุคคล ที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชีของกองทุน รวม
ประกาศ ทจ. 34/2559	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การ แปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์
ประกาศ ทจ. 49/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การ ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์
วันโอนทรัพย์สินและ ภาระ	หมายถึง	วันที่คู่สัญญาพร้อมกันกำหนดให้มีผลเป็นการโอนทรัพย์สินและ ภาระของกองทุนรวมทั้งหมด
สำนักงาน ก.ล.ด.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
สัญญาโอนสิทธิและ หน้าที่	หมายถึง	สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ระหว่างกองทุนรวมและกองทรัสต์ และคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องที่จัดทำขึ้นเพื่อการโอนสิทธิ หน้าที่ ความ รับผิดชอบ และภาระของกองทุนรวมในสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวม เป็นคู่สัญญา ตามรายละเอียดในเอกสารแนบท้าย 2
หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่	หมายถึง	หน่วยทรัสต์จำนวน 74,250,000 หน่วย (เจ็ดสิบล้านสองแสนห้า หมื่นหน่วย) ที่กองทรัสต์จะออกให้แก่กองทุนรวมเพื่อแลกกับ ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่กองทรัสต์รับโอนตาม สัญญานี้

HP  
CA  
2  
P6 5/11/11



2. การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม

2.1. ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมตกลงโอน และกองทรัสต์ตกลงรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมทั้งหมด รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงทรัพย์สินดังต่อไปนี้

2.1.1 เงินสดทั้งหมดของกองทุนรวม ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ เว้นแต่ (1) เงินที่กันไว้เพื่อการชำระหนี้ (เฉพาะหนี้ที่ไม่ได้โอนให้แก่กองทรัสต์ ตามรายละเอียดในข้อ 4.2.4) (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงิน ซึ่งรวมถึงเงินปันผลที่กองทุนรวมประกาศจ่ายไว้ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ และมีกำหนดจ่ายหลังวันโอนทรัพย์สินและภาระ หรือมีกำหนดจ่ายก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่มารับเงินนั้นหรือไม่ยื่นเช็คแก่ธนาคารเพื่อให้ใช้เงินตามเช็คที่กองทุนรวมสั่งจ่ายเงินปันผล และ (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชีของกองทุนรวม.

2.1.2 ที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ของกองทุนรวม รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1

2.1.3 สิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และภาระของกองทุนรวมในสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญา รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 2 เว้นแต่หนี้ที่กำหนดไว้ในข้อ 4.2.4 ทั้งนี้ กองทุนรวมจะแจ้งรายการสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และภาระของกองทุนรวมที่ถึงกำหนดหลังจากวันโอนทรัพย์สินและภาระและไม่ได้โอนไปยังกองทรัสต์ตามข้อ 4.2.4 ให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรต่อไป

2.1.4 หน้าที่ในการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินประจำปี 2562 ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมโอนให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญานี้ ซึ่งได้ถูกประเมินหรือเรียกเก็บภายหลังจากวันโอนทรัพย์สินและภาระ

2.2. ขั้นตอนและกระบวนการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้เป็นไปตามข้อ 4

3. การออกหน่วยทรัสต์เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม และการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินที่โอน

3.1. เพื่อเป็นการตอบแทนกองทุนรวมสำหรับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ภายใต้สัญญานี้ กองทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่กองทุนรวม จำนวน 74,250,000 หน่วย (เจ็ดสิบล้านสองแสนห้าหมื่นหน่วย) โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 7.4295 บาท (เจ็ดจุดสี่สองเก้าห้าบาท)

3.2. ภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์จะต้องได้รับคำรับรองจากบริษัทจัดการของกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4.3.1 กองทรัสต์จะออกและส่งมอบหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่กองทุนรวมในวันโอนทรัพย์สินและภาระ

KP  
CA  
3  
5/3/15

4. การดำเนินการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ และการออกหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม

4.1. การโอนทรัพย์สินของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์

4.1.1 ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ กองทุนรวมจะส่งมอบเงินสดทั้งหมดที่มีอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระให้แก่กองทรัสต์ เว้นแต่ เงินที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 โดยโอนเข้าบัญชีเงินฝากของกองทรัสต์ดังนี้

ธนาคาร: ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

บัญชีเลขที่: 408-625853-6

ชื่อบัญชี: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศรีไทย (Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust)

4.1.2 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามรายละเอียดใน เอกสารแนบท้าย 1 ให้แก่กองทรัสต์ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ

4.1.3 กองทุนรวมตกลงโอนกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ของกองทุนรวมตามรายละเอียดใน เอกสารแนบท้าย 1 ให้แก่กองทรัสต์ ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ

4.1.4 กองทุนรวมจะส่งมอบต้นฉบับโฉนดที่ดินให้แก่กองทรัสต์ ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ และจะส่งมอบทะเบียนบ้าน เอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือ รื้อถอนอาคาร ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ใบอนุญาตและเอกสารอื่นๆ เพื่อเป็นหลักฐานแห่งความเป็นเจ้าของในที่ดินและอาคาร รวมทั้งเอกสารใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอาคารที่ตั้งอยู่ในที่ดินที่ส่งมอบ (ถ้ามี) ให้แก่กองทรัสต์ ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันโอนทรัพย์สินและภาระ

4.1.5 กองทุนรวมตกลงส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินตามที่ระบุใน เอกสารแนบท้าย 1 ให้แก่กองทรัสต์ในวันจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์รายการนี้ๆ ให้แก่กองทรัสต์ โดยคู่สัญญาให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีในวันโอนทรัพย์สินและภาระ

4.2. การโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์

4.2.1 ก่อนหรือในวันโอนทรัพย์สินและภาระ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ เพื่อโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และภาระของกองทุนรวม ในสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญาตามรายละเอียดใน เอกสารแนบท้าย 2 (เว้นแต่หน้าที่ที่กำหนดไว้ในข้อ 4.2.4) ให้แก่กองทรัสต์ พร้อมกันนี้ กองทุนรวมจะดำเนินการให้ลูกหนี้แห่งสิทธิ และ/

9K  
P/4  
KP  
CA  
4  
วิจิตร

หรือ เจ้าหน้าที่แห่งสิทธิเข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว หรือบอกกล่าวไปยังลูกหนี้แห่งสิทธิทราบการโอนดังกล่าว หรือขอความยินยอมจากเจ้าหน้าที่แห่งสิทธิเกี่ยวกับการโอนดังกล่าว ก่อนหรือในวันโอนทรัพย์สินและภาระ

- 4.2.2 ภายในวันโอนทรัพย์สินและภาระ กองทุนรวมจะส่งมอบต้นฉบับสัญญา ต่างๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญาตามรายละเอียดในเอกสารแนบท้าย 2 ให้แก่กองทรัสต์
- 4.2.3 ในกรณีสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และภาระของกองทุนรวมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์อยู่ภายใต้สัญญาเช่าที่กองทุนรวมจดทะเบียนให้เช่าทรัพย์สินแก่ผู้เช่ารายใด กองทุนรวมจะดำเนินการใดๆ ให้มีการแก้ไขทางทะเบียนให้กองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่มีชื่อทางทะเบียน หรือยกเลิกการเช่าที่จดทะเบียนไว้เดิมและจดทะเบียนการเช่าใหม่ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่า เพื่อให้กองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่าที่มีชื่อทางทะเบียน ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์
- 4.2.4 (ก) หนี้สินของกองทุนรวมที่ถึงกำหนดชำระก่อน หรือ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ และกองทุนรวมยังไม่ได้ชำระ หรือ (ข) หนี้สินที่กองทุนรวมมีแผนที่จะชำระก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ เช่น หนี้ของเจ้าหน้าที่ทางการค้า ดอกเบี้ยเงินกู้ รายการที่กันไว้เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับภาระที่กองทุนรวมจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ เป็นต้น หรือ (ค) หนี้ค่าภาษีอากรที่กองทุนรวมได้สำรองเงินสดไว้เพื่อชำระภายหลังวันโอนทรัพย์สินและภาระเมื่อมีการชำระบัญชีกองทุนรวม หนี้ดังกล่าวจะไม่โอนให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ต้องมีการชำระหนี้ค่าภาษีอากรตาม (ค) ให้กองทุนรวมเฉลี่ยคืนเงินสดที่สำรองไว้ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในขั้นตอนการชำระบัญชีโดยไม่โอนไปยังกองทรัสต์
- 4.3. การออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่กองทุนรวม
- 4.3.1 ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ บริษัทจัดการจะออกหนังสือรับรองความถูกต้องและครบถ้วนของเอกสาร หลักฐาน และข้อมูลที่บริษัทจัดการ ได้ส่งมอบให้แก่กองทรัสต์ตามแบบในเอกสารแนบท้าย 3 ให้แก่กองทรัสต์
- 4.3.2 เมื่อกองทรัสต์ได้รับหนังสือรับรองความถูกต้องตามที่ระบุในข้อ 4.3.1 แล้ว กองทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่แก่กองทุนรวม โดยกองทุนรวมและกองทรัสต์จะดำเนินการให้ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (TSD) ดำเนินการออกใบทรัสต์และจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ตามบัญชีรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามที่กองทุนรวมจัดส่งให้ ("การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่") โดยให้ถือว่าการออกใบทรัสต์และการจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ดังกล่าวเป็นการส่งมอบหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่กองทุนรวม และให้ถือว่ากองทุนรวมเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์จนกว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่จะแล้วเสร็จ

SM  
PL  
KP  
CA  
5  
5/17

- 4.3.3 เมื่อกองทุนรวมได้โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์แล้ว กองทุนรวมจะดำเนินการเลิกและชำระบัญชีกองทุนรวมและนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ดังกล่าวที่อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1.1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ตามขั้นตอนและอัตราสับเปลี่ยนที่ระบุไว้แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ ซึ่งได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศ ทจ. 34/2559
- 4.3.4 หลังจากการดำเนินการสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่กับหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเรียบร้อยแล้ว กองทรัสต์จะดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

5. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

คู่สัญญาได้ตกลงเกี่ยวกับการชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องดังรายละเอียดที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย 4

6. ข้อตกลงของกองทุนรวม

6.1. กองทุนรวมตกลงส่งมอบสิทธิและผลประโยชน์ใดๆ ที่ได้รับจากทรัพย์สินที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์นับตั้งแต่วันโอนทรัพย์สินและภาระให้แก่กองทรัสต์ โดยกองทุนรวมจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและส่งมอบสิทธิและผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับจากวันที่ได้รับผลประโยชน์ดังกล่าว

6.2. ในกรณีที่กองทุนรวมจัดทำประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ไว้ก่อนวันที่คู่สัญญาเข้าทำสัญญาฉบับนี้และกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันโอนทรัพย์สินและภาระ ซึ่งผู้เช่าของกองทุนรวมเป็นผู้เช่าประกันภัยและกองทุนรวมเป็นผู้เช่าประกันภัยร่วม และเป็นผู้รับประโยชน์นั้น กองทุนรวมจะดำเนินการให้ผู้เช่าดำเนินการให้กองทรัสต์เป็นผู้เช่าประกันภัยร่วม และเป็น ผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัยในส่วนของทรัพย์สินที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ตาม กรมธรรม์ประกันภัยเลขที่ 619-01551-772 และกรมธรรม์ประกันภัยเลขที่ 619-01550-125 โดยให้มีผลนับตั้งแต่วันโอนทรัพย์สินและภาระเป็นต้นไป ทั้งนี้ จะต้องดำเนินการให้เสร็จสิ้น และส่งมอบต้นฉบับกรมธรรม์ประกันภัย และ/หรือ ต้นฉบับใบสลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันโอนทรัพย์สินและภาระ

ทั้งนี้ กองทุนรวมจะไม่เรียกคืนเบี้ยประกันใดๆ ที่กองทุนรวมได้ชำระไปแล้วจากกองทรัสต์สำหรับระยะเวลาเอาประกันที่เหลือ

OK  
KP  
CA  
31/5  
6 R/L

7. คำรับรอง

7.1. คำรับรองของกองทุนรวม

ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ไปจนถึงวันโอนทรัพย์สินและภาระ

- 7.1.1 กองทุนรวมเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยมีบริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทนกองทุนรวม
- 7.1.2 บริษัทจัดการได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ในการดำเนินการเป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทนกองทุนรวมในการเข้าทำสัญญา มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวม และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 7.1.3 กองทุนรวมเป็นเจ้าของทรัพย์สินและสิทธิเรียกร้องที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญานี้ โดยสมบูรณ์และถูกต้องตามกฎหมาย และกองทุนรวมได้ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับกิจการและทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้ ทรัพย์สินและสิทธิเรียกร้องที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ไม่อยู่ภายใต้ข้อพิพาท คดีความ หรือปราศจากภาระผูกพัน การรอนสิทธิใดๆ และไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือ มีข้อพิพาทใดๆ นอกเหนือจากสัญญาเช่าตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย 2
- 7.1.4 เว้นแต่กรณีที่กองทุนรวมได้แจ้งแก่กองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร ขณะทำสัญญาฉบับนี้ จนถึงวันโอนทรัพย์สินและภาระ เท่าที่กองทุนรวมได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน ไม่เป็นที่ดินที่ถูกกำหนดให้เป็นที่ดินที่จะเวนคืนภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกฎหมายต่างๆ ซึ่งให้อำนาจหน่วยงานของรัฐในการเวนคืนที่ดินของเอกชน
- 7.1.5 นับแต่วันทำสัญญานี้ กองทุนรวมจะไม่ทำหรือยินยอมให้มีการกระทำในสิ่งที่ทำให้หรืออาจทำให้ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์เสียหายหรือเสื่อมราคาลง เว้นแต่ที่กองทุนรวมได้แจ้งให้กองทรัสต์และได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์แล้ว
- 7.1.6 นอกจากที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ นับแต่วันทำสัญญานี้ กองทุนรวมตกลงไม่เจรจา ทำสัญญาจะซื้อจะขาย สัญญาซื้อขาย สัญญาโอนสิทธิการเช่า หรือโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ให้แก่บุคคลอื่น ตลอดจนตกลงไม่เข้าลงทุนกับบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม ทั้งนี้ ไม่ว่าในรูปแบบใดๆ ก็ตาม
- 7.1.7 ข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับสัญญาเช่าที่กองทุนรวมโดยบริษัทจัดการส่งมอบให้แก่กองทรัสต์ใน

SUC

PK.  
KP  
CA  
5/1/15

วันโอนทรัพย์สินและภาระเป็นข้อมูลที่ต้องครบถ้วนในสาระสำคัญ และกองทุนรวม  
รับรองว่า ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ กองทุนรวมไม่ได้ผิดนัด หรือผิดสัญญา หรือมี  
ความรับผิดใดๆ หรือมีข้อพิพาทใดๆ หรือมีคดีความฟ้องร้องใดๆ กับผู้เข้าภายใต้สัญญาเช่าที่  
ยังไม่ได้รับการแก้ไขหรือไม่เป็นที่ยุติ เว้นแต่ที่กองทุนรวมได้แจ้งให้กองทรัสต์ทราบแล้ว  
ก่อนวันที่ทำสัญญาฉบับนี้

7.1.8 ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ หรือภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาฉบับนี้  
กองทุนรวมโดยบริษัทจัดการได้ส่งมอบเอกสาร หลักฐาน และข้อมูลต่างๆ อันเป็น  
สาระสำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์  
และทรัสต์สามารถทำหน้าที่ต่อไปได้ให้แก่กองทรัสต์ หรือที่ปรึกษาของกองทรัสต์ ครบถ้วน  
แล้ว และกองทุนรวมรับรองต่อกองทรัสต์ว่าสิ่งที่ส่งมอบดังกล่าวถูกต้องและครบถ้วนใน  
สาระสำคัญ

## 7.2. คำรับรองของกองทรัสต์

ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ไปจนถึงวันโอนทรัพย์สินและภาระ

7.2.1 กองทรัสต์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตาม  
พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์

7.2.2 ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา  
การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการ  
ต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบ  
แสดงรายการข้อมูลของกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

7.2.3 กองทรัสต์เป็นเจ้าของทรัพย์สินต่างๆ ตามรายละเอียดที่ได้แจ้งให้กองทุนรวมทราบก่อน  
หรือในวันที่เข้าทำสัญญานี้ โดยสมบูรณ์และถูกต้องตามกฎหมาย ทั้งนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวไม่  
อยู่ภายใต้ข้อพิพาท คดีความ หรือปราศจากภาระผูกพัน การรอนสิทธิใดๆ และไม่ตกอยู่ใน  
บังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ นอกเหนือจากที่กองทรัสต์ได้แจ้งให้กองทุนรวม  
ทราบแล้วก่อนวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ยกเว้นสัญญาเช่าระหว่าง กองทรัสต์ กับ บริษัท ทรัพย์  
ศรีไทย จำกัด (มหาชน) อันได้แก่ สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ลงวันที่ 7 สิงหาคม 2557  
สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ฉบับต่ออายุครั้งที่ 1) ลงวันที่ 15 ธันวาคม 2560 สัญญา  
เช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ลงวันที่ 7 สิงหาคม 2557 สัญญาเช่างานระบบ  
สาธารณูปโภคและอุปกรณ์ (ฉบับต่ออายุครั้งที่ 1) ลงวันที่ 15 ธันวาคม 2560 และ  
หลักประกันตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญากู้เงิน ระหว่าง ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)  
กับ กองทรัสต์ ลงวันที่ 15 ธันวาคม 2560 และยกเว้นกรณีดังกล่าวที่ไม่ก่อให้เกิดผลกระทบ  
ในทางลบใดๆ ต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์

SK  
P/k.  
KCP  
G  
4/5/15

- 7.2.4 เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ได้แจ้งแก่กองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร ขณะทำสัญญาฉบับนี้ จนถึงวันโอนทรัพย์สินและภาระ เท่าที่กองทรัสต์ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากหน่วยงานราชการ ที่เกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ไม่เป็นที่ดินที่ถูกกำหนดให้ เป็นที่ดินที่จะเวนคืนภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกฎหมาย ต่าง ๆ ซึ่งให้อำนาจหน่วยงานของรัฐในการเวนคืนที่ดินของเอกชน
- 7.2.5 นับแต่วันทำสัญญานี้ กองทรัสต์จะไม่ทำหรือยินยอมให้มีการกระทำในสิ่งที่ทำให้หรืออาจ ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์เสียหาย หรือทำให้ทรัพย์สินหรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เสื่อมราคาลง เว้นแต่การใดๆ ที่เป็นการประกอบกิจการตามปกติของกองทรัสต์หรือที่ กองทรัสต์ได้แจ้งให้กองทุนรวมทราบแล้วก่อนวันที่ทำสัญญาฉบับนี้
- 7.2.6 นอกจากที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ นับแต่วันทำสัญญานี้ กองทรัสต์ตกลงไม่เจรจา ทำสัญญา จะซื้อจะขาย สัญญาซื้อขาย สัญญาโอนสิทธิการเช่า หรือโอนทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ บุคคลอื่น ตลอดจนตกลงไม่เข้าลงทุนกับบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของ กองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ว่าในรูปแบบใด ๆ ก็ตาม เว้นแต่ที่กองทรัสต์ได้แจ้งให้กองทุนรวมทราบ แล้วก่อนวันที่ทำสัญญาฉบับนี้
- 7.2.7 ข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ที่ส่งมอบให้แก่กองทุนรวมหรือ เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญ กองทรัสต์รับรองว่า ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ กองทรัสต์ไม่ได้ผิดนัด หรือผิด สัญญา หรือมีความรับผิดใดๆ หรือมีข้อพิพาทใดๆ หรือมีคดีความฟ้องร้องใดๆ กับผู้เช่า ภายใต้อสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้รับการแก้ไขหรือไม่เป็นที่ยุติ เว้นแต่ที่กองทรัสต์ได้แจ้งให้ กองทุนรวมทราบแล้วก่อนวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ และยกเว้นกรณีดังกล่าวที่ไม่ก่อให้เกิด ผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ ต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์

## 8. การเลิกสัญญา

หากเกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุในการเลิกสัญญา

- 8.1. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาฉบับนี้ร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร
- 8.2. เว้นแต่ที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญานี้ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ หรือ ผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ ก่อนหรือในวันโอนทรัพย์สินและภาระ และไม่ได้ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญากำหนดขึ้นตาม สมควรและได้แจ้งให้คู่สัญญาที่ผิดสัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
- 8.3. ก่อนหรือในวันโอนทรัพย์สินและภาระคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่ง ให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกนิติบุคคลหรือการชำระบัญชี ซึ่งมีผลกระทบต่อความสามารถ ของคู่สัญญาในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญานี้

SW  
PK  
KP  
CA

8.4. การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม ไม่สามารถดำเนินการโอนแล้วเสร็จภายในวันที่ 25 ธันวาคม 2562 หรือภายในระยะเวลาอื่นใดที่คู่สัญญาตกลงกัน

9. ผลของการเลิกสัญญา

- 9.1. ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา ตามข้อ 8.1 ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ทั้งนี้ คู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง
- 9.2. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตกเป็นฝ่ายผิดสัญญาตามข้อ 8.2 คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และเรียกค่าเสียหาย โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
- 9.3. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตาม ข้อ 8.3 หรือ ข้อ 8.4 คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ โดยคู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ จากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง

ทั้งนี้ การบอกเลิกสัญญาตามข้อ 9 นี้ ฝ่ายที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาสามารถบอกเลิกสัญญาโดยไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้า

10. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญานี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใดๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือโทรสาร โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามิผล

10.1. ภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือ

10.2. นับแต่เวลาที่ไปถึง หากส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร หรือโดยโทรสาร

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวให้ปฏิบัติตามสัญญาหรือบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะบอกกล่าวส่งคำบอกกล่าวโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

หากส่งให้กองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด

ที่อยู่ : 44 อาคารซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 15 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ : 02 686 9500

โทรสาร : 02 657 3167

SK  
PK  
KP  
CA  
10  
15/12/62



จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ : propertyfund@principal.th

เรียน : ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

หากส่งให้กองทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธร จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์  
ไทย

ที่อยู่ : 989 อาคารสยามพิวรรธน์ ทาวเวอร์ ชั้น 9 และ 24 ถนนพระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุม  
วัน กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ : 02 659 8888

โทรสาร : 02 659 8860-1

จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ : relittrustee@one-asset.com

เรียน : ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนรายละเอียดการส่งค่าบอกกล่าวในข้อนี้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้  
คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าอย่างน้อย 7 (เจ็ด) วันก่อนวันที่การเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่มีผล  
ในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะต้องส่งค่าบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่  
แจ้งเปลี่ยนแปลงตามที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

#### 11. การใช้สิทธิ

การละสิทธิใดๆ ของคู่สัญญาจะต้องกระทำเป็นลายลักษณ์อักษร การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิหรือ  
ใช้สิทธิใดตามสัญญาฉบับนี้หรือตามกฎหมายสาขา มิให้ถือว่าการไม่ใช้สิทธิหรือการใช้สิทธิสาขาดังกล่าวเป็น  
การละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น

#### 12. เบ็ดเตล็ด

12.1. หากมีข้อสัญญาหรือข้อกำหนดข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญานี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผล  
บังคับใช้ได้ตามกฎหมาย ไม่ว่าจะด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นใน  
สัญญานี้ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่  
สมบูรณ์ หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญานี้ และคู่สัญญาตกลงร่วมกันแก้ไข  
ข้อความหรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับ  
บทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้

12.2. สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่  
เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มี  
เขตอำนาจ

OK  
9/8  
KCP  
CA 5/5/25

13. เงื่อนไขบังคับก่อน

ให้สัญญาฉบับนี้เริ่มมีผลใช้บังคับเมื่อเหตุการณ์และเงื่อนไขบังคับก่อนต่างๆ ดังต่อไปนี้เกิดขึ้นโดยสมบูรณ์


- 13.1 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมมีมติให้กองทุนรวมแปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศ ทจ. 34/2559 โดยมีกองทรัสต์รองรับการแปลงสภาพ และอนุมัติเรื่องอื่นใดที่จำเป็นต่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์
- 13.2 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้กองทรัสต์รองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศ ทจ. 34/2559 และอนุมัติเรื่องอื่นใดที่จำเป็นต่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์
- 13.3 สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้กองทรัสต์เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่แก่กองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

(ลงนามในหน้าถัดไป)

KP  
CA  
R  
R  
PK

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น 2 (สอง) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านสัญญาและเข้าใจข้อความโดยละเอียด ครบถ้วนและมีเจตนาผูกพัน และปฏิบัติตามสัญญานี้ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) และเก็บไว้ ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทริพย์ศรีไทย  
โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด



(นายจุมพล สายมาลา)  
ผู้รับมอบอำนาจ



พยาน

  
(นายสุทธิพันธ์ ภิรมหา)

พยาน

  
(นายรัฐภูมิ บัวสำลี)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด  
ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย



(นายพจน์ นรินลุต)

(นายศักดิ์ดา มานวงษ์พิมพ์)

พยาน

(นายธนธร ประสิทธิ์พรหม)

เอกสารแนบท้าย 1

กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร และระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ของกองทุนรวม

รายละเอียดของทรัพย์สินหลักที่กองทุนรวมลงทุนมีดังต่อไปนี้

- (1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 3 แปลง ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 17177, 17189 และ 17185 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
- (2) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังเก็บเอกสารจำนวน 9 อาคาร ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 115 และ 115/7-9 หมู่ที่ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
- (3) กรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค งานระบบ ส่วนควบที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์สินศรีไทย

โดยมีรายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าว ดังต่อไปนี้

**ที่ดิน และ อาคารของกองทุนรวม**

ที่ดินของทรัพย์สิน	เลขที่ 115 และ 115/7-9 หมู่ที่ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ																				
ลักษณะการลงทุนของกองทุนรวม SSTRF	กรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสารจำนวน 9 อาคาร และระบบสาธารณูปโภค งานระบบ ส่วนควบที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์สินศรีไทย																				
ที่ดินที่กองทุนรวม SSTRF ลงทุน	โฉนดเลขที่ 17177, 17189 และ 17185 มีเนื้อที่รวม 9-2-65 ไร่ รายละเอียดดังนี้ <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ลำดับที่</th> <th>โฉนดที่ดินเลขที่</th> <th>เลขที่ดิน</th> <th>หน้าสำรวจ</th> <th>เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>17177</td> <td>3</td> <td>3417</td> <td>5-1-64</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>17189</td> <td>262</td> <td>6449</td> <td>2-1-89</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>17185</td> <td>258</td> <td>6445</td> <td>1-3-32</td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)	1	17177	3	3417	5-1-64	2	17189	262	6449	2-1-89	3	17185	258	6445	1-3-32
ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)																	
1	17177	3	3417	5-1-64																	
2	17189	262	6449	2-1-89																	
3	17185	258	6445	1-3-32																	
อาคารที่กองทุนรวม SSTRF ลงทุน	<ul style="list-style-type: none"> <li>• คลังเอกสารหมายเลข 26 พื้นที่ใช้สอยรวม 1,100 ตารางเมตร</li> <li>• คลังเอกสารหมายเลข 27 พื้นที่ใช้สอยรวม 1,863 ตารางเมตร</li> <li>• คลังเอกสารหมายเลข 28 พื้นที่ใช้สอยรวม 1,875 ตารางเมตร</li> <li>• คลังเอกสารหมายเลข 29 พื้นที่ใช้สอยรวม 1,875 ตารางเมตร</li> <li>• คลังเอกสารหมายเลข 30 พื้นที่ใช้สอยรวม 1,875 ตารางเมตร</li> <li>• คลังเอกสารหมายเลข 45 พื้นที่ใช้สอยรวม 1,557 ตารางเมตร</li> <li>• คลังเอกสารหมายเลข 46 พื้นที่ใช้สอยรวม 2,305 ตารางเมตร</li> <li>• คลังเอกสารหมายเลข 50 พื้นที่ใช้สอยรวม 1,445 ตารางเมตร</li> <li>• คลังเอกสารหมายเลข 51 พื้นที่ใช้สอยรวม 1,445 ตารางเมตร</li> </ul>																				

SK

PK

	<ul style="list-style-type: none"> <li>สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่เป็นส่วนควบของอาคารคลังเอกสารหมายเลข 26, 27, 28, 29, 30, 45, 46, 50 และ 51 และที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่กองทุนรวม SSTPF ลงทุน</li> </ul> <p>รวมพื้นที่อาคารทั้งหมด 15,340 ตารางเมตร</p>
<p>ที่ดินที่จดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินที่กองทุนรวม SSTPF ลงทุน</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>โฉนดที่ดินเลขที่ 17179 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของนายสมพงศ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ ได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอม เรื่องทางเดินและทางรถยนต์และสาธารณูปโภคประเภทต่างๆ ให้แก่โฉนดที่ดินเลขที่ 17177, 17185 และ 17189 ซึ่งเป็นที่ดินที่กองทุนรวม SSTPF ลงทุน และโฉนดที่ดินเลขที่ 3699 และ 17187 ซึ่งเป็นที่ดินแปลงทางซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ททรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 6 กันยายน 2533</li> <li>โฉนดที่ดินเลขที่ 34735 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของนายสมพงศ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ ได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอม เรื่องทางเดินและทางรถยนต์และสาธารณูปโภคประเภทต่างๆ ให้แก่โฉนดที่ดินเลขที่ 17177, 17185 และ 17189 ซึ่งเป็นที่ดินที่กองทุนรวม SSTPF ลงทุน และโฉนดที่ดินเลขที่ 3699 และ 17187 ซึ่งเป็นที่ดินแปลงทางซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ททรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2533</li> <li>โฉนดที่ดินเลขที่ 3699 และ 3702 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ททรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอม (ไม่มีค่าตอบแทน) เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ให้แก่โฉนดที่ดินเลขที่ 17177, 17185 และ 17189 ซึ่งเป็นที่ดินที่กองทุนรวม SSTPF ลงทุน เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2554</li> <li>โฉนดที่ดินเลขที่ 17187 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ททรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอม (ไม่มีค่าตอบแทน) เรื่องทางเดินเข้าออกให้แก่โฉนดที่ดินเลขที่ 17177, 17185 และ 17189 ซึ่งเป็นที่ดินที่กองทุนรวม SSTPF ลงทุน เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2554</li> </ul>

**ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ของกองทุนรวม**

หมายถึง งานระบบสาธารณูปโภค งานระบบ ส่วนควบซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับการดำเนินการของกองทุนรวม  
ในโครงการทรัพย์ศรีไทย

AK  
KP  
CA  
5/2/55  
R.

เอกสารแนบท้าย 2

สิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และภาระของกองทุนรวมในสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญา

- (1) สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม
  - (1.1) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระหว่าง บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย ลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554
  - (1.2) สัญญาก่อตั้งภาระจำยอม ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย กับ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554
- (2) สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม
  - (2.1) สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย กับ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554
  - (2.2) สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับแก้ไข (ฉบับที่ 1) ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย กับ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2555
  - (2.3) สัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย กับ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2555
  - (2.4) สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับต่ออายุครั้งที่ 1 ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย กับ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2562
  - (2.5) สัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมและต่ออายุครั้งที่ 1 ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย กับ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2562
- (3) สัญญาอื่นใดที่กองทุนรวมเข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ *OK*

KP  
CA  
PK

5  
สิงหาคม

เอกสารแนบท้าย 3  
หนังสือรับรองของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด  
วันที่ [๑]

เรื่อง การให้คำรับรอง

เรียน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

อ้างถึง สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย ลงวันที่ [๑] ("สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระ")

สิ่งที่ส่งมาด้วย

- 1) รายการที่ดิน อาคารและทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวม
- 2) รายการสัญญาที่กองทุนรวมเป็นผู้สัญญา
- 3) รายชื่อเจ้าหนี้ และมูลค่าหนี้สินแต่ละรายการ ที่กองทรัสต์จะต้องชำระตั้งแต่วันโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม

ตามที่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย ("กองทุนรวม") โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ("กองทรัสต์") ได้เข้าทำสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระตามสิ่งที่อ้างถึง เพื่อโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีกองทรัสต์รองรับการแปลงสภาพนั้น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด ("บริษัทจัดการ") ขอให้คำรับรองแก่กองทรัสต์ เกี่ยวกับเอกสาร หลักฐาน และข้อมูลที่บริษัทจัดการ ได้ส่งมอบให้แก่กองทรัสต์ ตามข้อ 7.1.8 ภายใต้สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระ ว่าสิ่งที่บริษัทจัดการส่งมอบให้แก่กองทรัสต์ถูกต้องและครบถ้วนในสาระสำคัญ อีกทั้งเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์สามารถทำหน้าที่ต่อไปได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

[๑]

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด

PK.  
KP  
CA



---

ได้รับโอนเอกสารแล้วครบถ้วนตามรายการที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

[๑]

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย

SK  
CA  
PK

SK

CP  
CA  
PK

เอกสารแนบท้าย 4  
รายการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

- ๓ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดิน

ค่าธรรมเนียมการโอนทรัพย์สิน	กองทุนรวมและกองทรัสต์ฝ่ายละครึ่ง
ค่าคำขอ	กองทุนรวมและกองทรัสต์ฝ่ายละครึ่ง
ค่ามอบอำนาจ	กองทุนรวมและกองทรัสต์ฝ่ายละครึ่ง
ค่าพยาน	กองทุนรวมและกองทรัสต์ฝ่ายละครึ่ง
อากรแสตมป์ (คู่ฉบับ)	กองทุนรวมและกองทรัสต์ฝ่ายละครึ่ง
ค่าอากร (สำหรับหนังสือมอบอำนาจของกองทุนรวม)	กองทุนรวม
ค่าอากร (สำหรับหนังสือมอบอำนาจของกองทรัสต์)	กองทรัสต์
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	กองทุนรวม

SK

KP  
CA  
S  
S  
P.

## สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับต่ออายุครั้งที่ 1

สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับต่ออายุครั้งที่ 1 ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2562 โดยและระหว่าง

- (1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวม (“บริษัทจัดการ”) เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 44 อาคารซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวง ลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “กองทุนรวม” หรือ “ผู้ให้เช่า”) กับ
- (2) บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทมหาชนจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 2044/25-27 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “ผู้เช่า”)

โดยที่

- ก. คู่สัญญาได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 ซึ่งได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับแก้ไข (ฉบับที่ 1) ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2555 (“สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”) เพื่อการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 17177 17185 และ 17189 รวมทั้งสิ้น 3 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา และอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ได้ปลูกสร้างและตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว และได้ทำสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2555 (“สัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภค”) เพื่อการเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว (ต่อไปในสัญญานี้ จะเรียกสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภครวมกันว่า “สัญญาเช่าทรัพย์สิน”)
- ข. คู่สัญญาได้ตกลงกันขยายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไป และตกลงกันแก้ไขอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภค โดยให้มีผลนับแต่วันที่มิผลเป็นการโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (“กองทรัสต์”)

คู่สัญญาจึงได้ตกลงกันมีข้อความดังต่อไปนี้

- ข้อ 1. ให้ขยายระยะเวลาเช่าทรัพย์ที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างออกไปโดยให้ระยะเวลาการเช่าทรัพย์ที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสิ้นสุดในวันที่ 31 มกราคม 2571

WP CA 5/15

ข้อ 2. คู่สัญญาตกลงกำหนดอัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปตามข้อ 1. เป็นจำนวน 1,840,800 บาทต่อปี โดยไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกันเพื่อเป็นหลักประกันการชำระค่าเช่าคงที่ต่อผู้ให้เช่าแต่อย่างใด และตกลงให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่านับแต่วันโอนทรัพย์สินและภาระ (ตามที่จะได้นิยามต่อไปในสัญญา) รวมถึงระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปตามข้อ 1. เป็นราย 6 เดือน โดยจะชำระแบบย้อนหลัง ดังนี้

2.1 ระยะเวลาการเช่าเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กรกฎาคม

2.2 ระยะเวลาการเช่าเดือนกรกฎาคมถึงเดือนธันวาคม ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคม ของปีถัดไป

โดยกำหนดให้ค่าเช่างวดสุดท้ายซึ่งจะครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในวันที่ 31 มกราคม 2571 มีกำหนดชำระภายในวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2571

ข้อ 3. เพื่อประโยชน์ในการโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม ที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ (“สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระ”) ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าตามสัดส่วนของจำนวนวันสำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 จนถึงวันก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระตามสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระ (“วันโอนทรัพย์สินและภาระ”) ให้แก่ผู้ให้เช่าก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ และภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับแจ้งกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าเมื่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์อนุมัติการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม ทั้งนี้ ไม่ว่ากรณีจะเป็นอย่างไร การชำระค่าเช่าคงที่ตามข้อนี้จะต้องไม่ขัดกับกำหนดเวลาชำระค่าเช่าคงที่ที่กำหนดไว้เดิมในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ในกรณีที่มีการเลื่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระออกไป ผู้ให้เช่าจะแจ้งกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระที่เลื่อนออกไปให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ในกรณีดังกล่าวผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่า นับแต่วันโอนทรัพย์สินและภาระเดิมจนถึงวันก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระที่เลื่อนออกไปให้ผู้เช่าภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่า

ข้อ 4. คู่สัญญาตกลงจะนำการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายในวันโอนทรัพย์สินและภาระก่อนการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมตามสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระ หรือภายในกำหนดระยะเวลา

อื่นใดที่ได้ตกลงกัน โดยผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และอากรแสตมป์ รวมถึง ค่าใช้จ่ายต่างๆ สำหรับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าแต่เพียงผู้เดียว

- ข้อ 5. ให้สัญญาฉบับนี้เริ่มมีผลใช้บังคับเมื่อสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระมีผลใช้บังคับ เว้นแต่การขยายระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าและอัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปตามข้อ 1. และข้อ 2. ให้มีผลนับแต่วันโอนทรัพย์สินและภาระ และในกรณีที่สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระ สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยไม่มีการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ตาม สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าว ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงไปพร้อมกัน โดยไม่กระทบกระเทือน ถึงความมีผลของสัญญาเช่าทรัพย์สิน
- ข้อ 6. สัญญาฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง นอกจากสัญญาฉบับนี้จะกำหนดไว้เป็น อย่างอื่น คู่สัญญาตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างยังคงมีผลสมบูรณ์ และนำมาใช้บังคับกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่ขยายออกไปตามสัญญา ฉบับนี้โดยอนุโลม ในกรณีที่ข้อความในสัญญาฉบับนี้ขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่ง ปลูกสร้าง ให้ข้อความในสัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 3 ฉบับ คู่สัญญาได้อ่านและทำความเข้าใจแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตรา สำคัญ (ถ้ามี) ไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานเป็นสำคัญ

(ลงนามหน้าถัดไป)

KP 5/5/5  
CA

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด



(นายจุมพล สายมาลา)

ผู้รับมอบอำนาจ

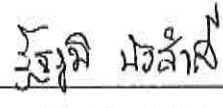


พยาน



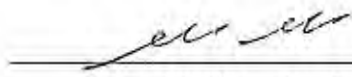
(นายสุทธิพันธ์ กริมหา)

พยาน



(นายรัฐภูมิ บัวสำลี)

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

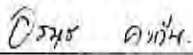


(นายสุภสิทธิ์ สุขะนินทร์)



(นายปิณฑชัย ประดับพงศ์)

พยาน



(นางอรุณ ชงกัน)

สัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์  
ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมและต่ออายุครั้งที่ 1

สัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมและต่ออายุครั้งที่ 1 ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อ  
วันที่ 20 พฤศจิกายน 2562 โดยและระหว่าง

- (1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติ  
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการ  
กองทุน พรินซิเพิล จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวม (“บริษัทจัดการ”) เป็นผู้  
มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 44 อาคารซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวง  
ลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “กองทุนรวม” หรือ “ผู้ให้เช่า”) กับ
- (2) บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทมหาชนจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของ  
ประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 2044/25-27 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง  
กรุงเทพมหานคร (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “ผู้เช่า”)

โดยที่

- ก. คู่สัญญาได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 ซึ่งได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม  
โดยสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับแก้ไข (ฉบับที่ 1) ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2555 (“สัญญาเช่า  
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”) เพื่อการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 17177 17185 และ 17189 รวมทั้งสิ้น 3 แปลง  
เนื้อที่รวมประมาณ 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา และอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ได้ปลูกสร้างและ  
ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว และได้ทำสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ลงวันที่ 27 ธันวาคม  
2555 (“สัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภค”) เพื่อการเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่ติดตั้งและ  
ใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว (ต่อไปในสัญญานี้ จะเรียกสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูก  
สร้างและสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภครวมกันว่า “สัญญาเช่าทรัพย์สิน”)
- ข. คู่สัญญาได้ตกลงกันขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไป และตกลงกันแก้ไขอัตรา  
ค่าเช่าตามสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภค โดยให้มีผลนับแต่วันที่มิใช่เป็นการโอนทรัพย์สินและภาระ  
ทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (“กองทรัสต์”)

คู่สัญญาจึงได้ตกลงกันมีข้อความดังต่อไปนี้

NP  
CA



- ข้อ 1. ให้ขยายระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคออกไปโดยให้ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคสิ้นสุดในวันที่ 31 มกราคม 2571
- ข้อ 2. คู่สัญญาตกลงแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าเช่าตามสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคสำหรับระยะเวลาการเช่า นับตั้งแต่วันโอนทรัพย์สินและภาระ (“วันโอนทรัพย์สินและภาระ”) ตามสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม ที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ (“สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระ”) และตกลงกำหนดค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปตามข้อ 1. โดยยกเลิกค่าเช่าแปรผันและปรับเพิ่มค่าเช่าคงที่ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ผู้เช่าไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกันเพื่อเป็นหลักประกันการชำระค่าเช่าคงที่ต่อผู้ให้เช่าแต่อย่างใด

ระยะเวลาการเช่า	อัตราค่าเช่าคงที่
วันโอนทรัพย์สินและภาระ – 31 ธันวาคม 2565	47,659,200 บาทต่อปี
1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2568	48,659,200 บาทต่อปี
1 มกราคม 2569 – 31 มกราคม 2571	49,659,200 บาทต่อปี

- ข้อ 3. เพื่อประโยชน์ในการโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ ตามสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระ (“การโอนทรัพย์สินและภาระ”) คู่สัญญาตกลงให้นำอัตราค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันเดิมตามสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคมาคำนวณค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระตามสัดส่วนของจำนวนวัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) ให้ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันที่คำนวณตามอัตราเดิม โดยชำระค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 จนถึงวันก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ และชำระค่าเช่าแปรผันสำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 จนถึงวันก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระให้แก่ผู้ให้เช่าก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับแจ้งกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เมื่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์อนุมัติการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม ทั้งนี้ ไม่ว่ากรณีจะเป็นอย่างไร การชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตามข้อนี้จะต้องไม่ช้ากว่ากำหนดเวลาชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันที่กำหนดไว้เดิมในสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภค

WP 5/31/25  
CA

(2) ในการคำนวณค่าเช่าแปรผันตามข้อ 3. (1)ให้นำผลการดำเนินงานของผู้เช่าในเดือนมกราคม 2562 จนถึงเดือนกันยายน 2562 ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระมาคำนวณค่าเช่าแปรผันเฉลี่ยต่อวันที่ผู้เช่าต้องชำระตามส่วนระยะเวลาดังกล่าวแทนผลการดำเนินงานของระยะเวลาที่มีการเช่าจริง

(3) ในกรณีที่มีการเลื่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระออกไป ผู้ให้เช่าจะแจ้งกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระที่เลื่อนออกไปให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ในกรณีดังกล่าวผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่านับแต่วันโอนทรัพย์สินและภาระเดิมจนถึงวันก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระที่เลื่อนออกไปให้ผู้เช่าภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ตามอัตราค่าเช่าแปรผันเฉลี่ยต่อวันที่คำนวณตามข้อ 3. (2)

ทั้งนี้ ให้เริ่มคำนวณค่าเช่าคงที่ตามอัตราค่าเช่าที่แก้ไขในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ตามสัดส่วนของจำนวนวันนับแต่วันโอนทรัพย์สินและภาระเป็นต้นไป

- ข้อ 4. คู่สัญญาตกลงให้ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่านับแต่วันโอนทรัพย์สินและภาระ รวมถึงระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไปตามข้อ 1. มีกำหนดชำระเป็นราย 6 เดือนโดยจะชำระแบบย้อนหลัง ดังนี้
- 4.1 ระยะเวลาการเช่าเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กรกฎาคม
  - 4.2 ระยะเวลาการเช่าเดือนกรกฎาคมถึงเดือนธันวาคม ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคม ของปีถัดไป

โดยกำหนดให้ค่าเช่างวดสุดท้ายซึ่งจะครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในวันที่ 31 มกราคม 2571 มีกำหนดชำระภายในวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2571

- ข้อ 5. ให้สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้เริ่มมีผลใช้บังคับเมื่อสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมมีผลใช้บังคับ เว้นแต่การขยายระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าและอัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่า นับตั้งแต่วันโอนทรัพย์สินและภาระและระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปตามข้อ 1. และข้อ 2. ให้มีผลนับแต่วันโอนทรัพย์สินและภาระ และในกรณีที่สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยไม่มีการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าว ให้สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้สิ้นสุดลงไปพร้อมกัน โดยไม่กระทบกระเทือนถึงผลของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

- ข้อ 6. สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภค นอกจากสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น คู่สัญญาตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าระบบ

สาธารณูปโภคยังคงมีผลสมบูรณ์และนำมาใช้บังคับกับระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่ขยายออกไปตามสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้โดยอนุโลม ในกรณีที่ข้อความในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภค ให้ข้อความในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้มีผลใช้บังคับ

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 2 ฉบับ คู่สัญญาได้อ่านและทำความเข้าใจแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราสำคัญ (ถ้ามี) ไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานเป็นสำคัญ

(ลงนามหน้าถัดไป)

KP  
CA  
5/1/25

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย  
โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด

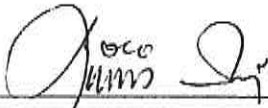


(นายจุมพล สายมาลา)

ผู้รับมอบอำนาจ

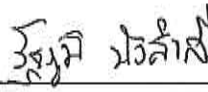


พยาน



(นายสุทธิพันธ์ กริมหา)

พยาน



(นายรัฐภูมิ บัวสำลี)

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)



*สม เสน*

(นายสุภสิทธิ์ สุขะนินทร์)

*ป.บ.*

(นายปิลัญชัย ประดับพงศ์)

พยาน

*อรุณ ควงกัน*

(นางอรุณช ควงกัน)



# สารบัญชีจดทะเบียน

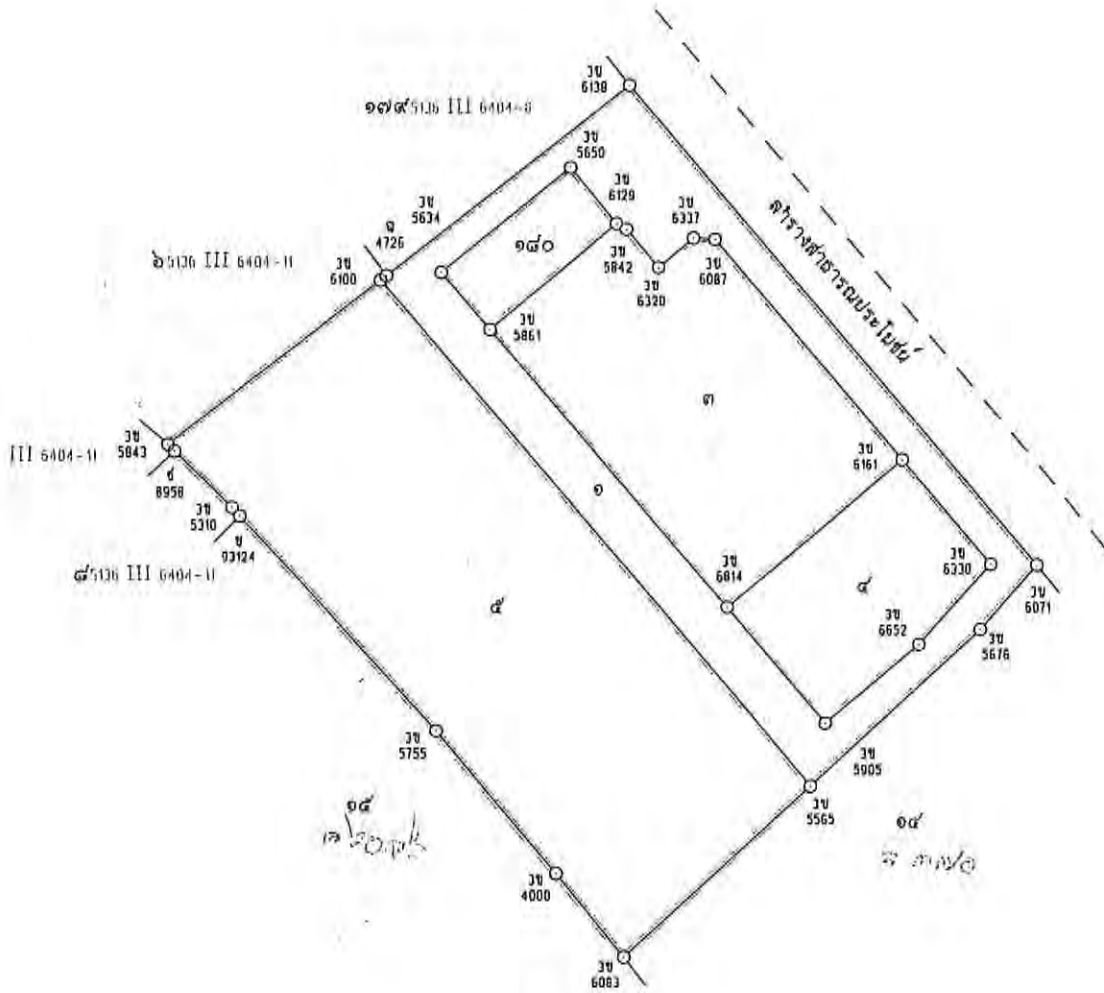
จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้เสียสัญญา	ผู้รับสัญญา	นอกคน ตามสัญญา			นอกคน คงเหลือ			รายการ เลขที่คืน เงินค้ำประกัน ใหม่	เจ้าพนักงานคืน สงวนมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ.2553	แบ่งแยก นามเดิม	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด(มหาชน)	-	3	30	24	2	48	5136//6404- 180 3700	
				5	1	64	19	-	84	5136//6404- 3 17177	
				2		25	16	3	59	5136//6404- 4 17178	
				11	2	35	5	1	24	5136//6404- 5 17182	
วันที่ พฤษภาคม พ.ศ.2554	การจ่าย (ไม่มีค่าตอบแทน)	ที่ดินทั้งหมด ของ... อำเภอ... ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของ วันที่ 2 พฤษภาคม พ.ศ.2554	ที่ดินโฉนดที่... ตำบล... อำเภอ... วันที่ 2 พฤษภาคม พ.ศ.2554	ตำบล... บางจาก							
วันที่ สิงหาคม พ.ศ.2557	การจ่าย (ไม่มีค่าตอบแทน)	ที่ดินทั้งหมด ของ... อำเภอ... ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของ วันที่ 7 สิงหาคม พ.ศ.2557	ที่ดินโฉนดที่... ตำบล... อำเภอ... วันที่ 7 สิงหาคม พ.ศ.2557	ตำบล... บางจาก							

# รูปแผนที่ (ใบต่อ)

แผ่นที่ ๑

ที่ดิน III 6404-12, 8, 11 เลขที่ดิน ๑ หน้าสำรวจ ๑๖๑ โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๖๙๙  
นางสาว อ่างทอง พระประแดง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

มาตราส่วน ๑ : ๒๐๐๐.



๑๐  
 หัวหน้าการ  
 (นางสาววิมลรัตน์ อ่างทอง)  
 ๗ ก.ย. ๒๕๖๓

สำหรับโฉนดฉบับสำนักงานที่ดิน

เจ้าพนักงานที่ดิน  
 (นางสาวกัญดา สีน้อง)





### สำเนียงจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้เสีย สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา		เนื้อที่ คงเหลือ			รวม เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงาน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ. 2554	การจำหน่าย (ไม่จำกัด บท)	ที่ดินทั้งแปลง ของที่ดินโฉนดที่.....17187..... อำเภอ.....พระประแดง..... ตำบล.....โคกขี้เหล็ก..... .....17189..... ลงวันที่.....3 พฤษภาคม พ.ศ. 2554.....	ที่ดินโฉนดที่.....17187..... .....ตั้งอยู่ในบริเวณที่ดินโฉนดที่.....17187..... .....ตำบล อำเภอเดียวกัน ตามบันทึกข้อตกลง.....	ตำบล.....บางจาก.....	นางจก	นางจก	นางจก	นางจก	นางจก	(นายทศพร ชัยรุ่งโรจน์สกุล)
วันที่ 7 สิงหาคม พ.ศ. 2557	การจำหน่าย (ไม่จำกัด บท)	ที่ดินทั้งแปลง ของที่ดินโฉนดที่.....12187..... อำเภอ.....พระประแดง..... ตำบล.....โพธิ์พิพัทท์..... .....12189..... ลงวันที่.....7 สิงหาคม พ.ศ. 2557.....	ที่ดินโฉนดที่.....12187..... .....ตั้งอยู่ในบริเวณที่ดินโฉนดที่.....12187..... .....ตำบล อำเภอเดียวกัน ตามบันทึกข้อตกลง.....	ตำบล.....บางจาก.....	นางจก	นางจก	นางจก	นางจก	นางจก	(นางสาววิลาภา เทียนสุวรรณ)



# สำรบัญจดทะเบียน

1021

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ถือหุ้น	ผู้รับสัญญา	ออกตามสัญญา			ออกคงเหลือ			รายการ จดทะเบียน ใหม่	เจ้าพนักงาน สงายมอจ ปร
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ ๑๖ เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๓๑	ขายรวม ที่ดิน	แดงทองสุข อภัยสิทธิ์ไพฑูริย์	โดยสัมพันธ อริสมันต์สิงห์	๖	๐๑					(นายจำลอง เจริญ)	
วันที่ ๑๖ เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๓๓	เช่ารวม ที่ดิน	แดงทองสุข อภัยสิทธิ์ไพฑูริย์	โดยสัมพันธ อริสมันต์สิงห์							(นายจำลอง เจริญ)	
วันที่ ๑๖ เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๓๓	เช่ารวม ที่ดิน	แดงทองสุข อภัยสิทธิ์ไพฑูริย์	โดยสัมพันธ อริสมันต์สิงห์							(นายจำลอง เจริญ)	
วันที่ ๑๖ เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๓๓	เช่ารวม ที่ดิน	แดงทองสุข อภัยสิทธิ์ไพฑูริย์	โดยสัมพันธ อริสมันต์สิงห์							(นายจำลอง เจริญ)	
วันที่ ๑๖ เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๓๓	เช่ารวม ที่ดิน	แดงทองสุข อภัยสิทธิ์ไพฑูริย์	โดยสัมพันธ อริสมันต์สิงห์							(นายจำลอง เจริญ)	
วันที่ ๑๖ เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๓๓	เช่ารวม ที่ดิน	แดงทองสุข อภัยสิทธิ์ไพฑูริย์	โดยสัมพันธ อริสมันต์สิงห์							(นายจำลอง เจริญ)	
วันที่ ๑๖ เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๓๓	เช่ารวม ที่ดิน	แดงทองสุข อภัยสิทธิ์ไพฑูริย์	โดยสัมพันธ อริสมันต์สิงห์							(นายจำลอง เจริญ)	
วันที่ ๑๖ เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๓๓	เช่ารวม ที่ดิน	แดงทองสุข อภัยสิทธิ์ไพฑูริย์	โดยสัมพันธ อริสมันต์สิงห์							(นายจำลอง เจริญ)	
วันที่ ๑๖ เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๓๓	เช่ารวม ที่ดิน	แดงทองสุข อภัยสิทธิ์ไพฑูริย์	โดยสัมพันธ อริสมันต์สิงห์							(นายจำลอง เจริญ)	
วันที่ ๑๖ เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๓๓	เช่ารวม ที่ดิน	แดงทองสุข อภัยสิทธิ์ไพฑูริย์	โดยสัมพันธ อริสมันต์สิงห์							(นายจำลอง เจริญ)	

ภาคผนวก จ  
ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพถนนสุขสวัสดิ์แยกเข้าซอยสุขสวัสดิ์ 76 (จุดถ่ายภาพที่ 1 และ 2)



สภาพซอยสุขสวัสดิ์ 76 และทางเข้าโครงการคลังสินค้าและคลังเอกสารทรัพย์สินไทย (จุดถ่ายภาพที่ 3)



สภาพบริเวณภายในโครงการคลังสินค้าและคลังเอกสารทรัพย์สินไทย (จุดถ่ายภาพที่ 4)



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 26)





สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 26)



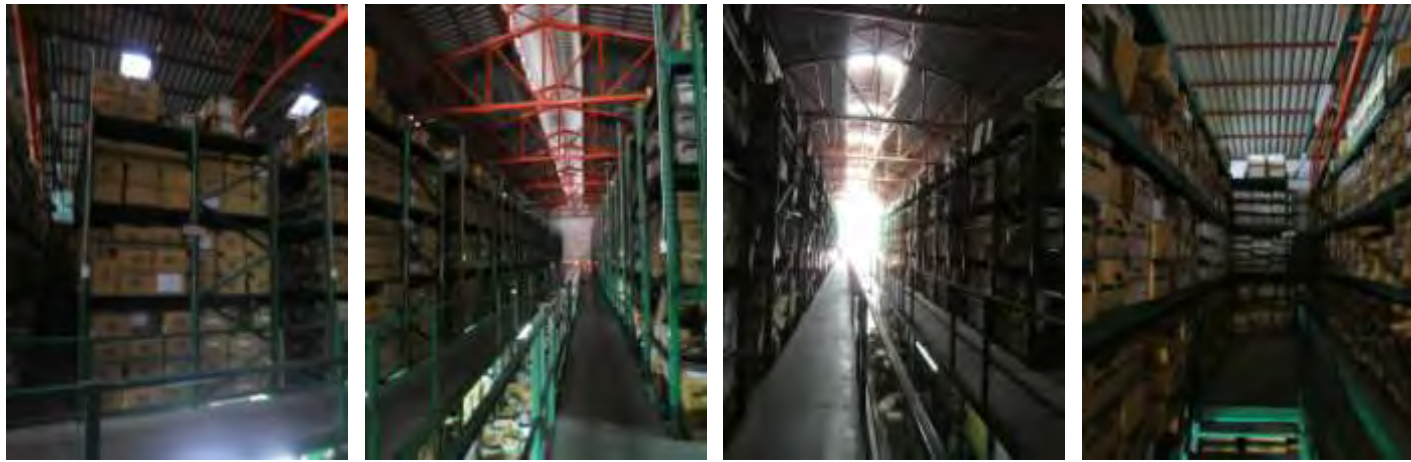
สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 27)



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 27)



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 28)



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 28)



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 29)



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 30)



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 30)





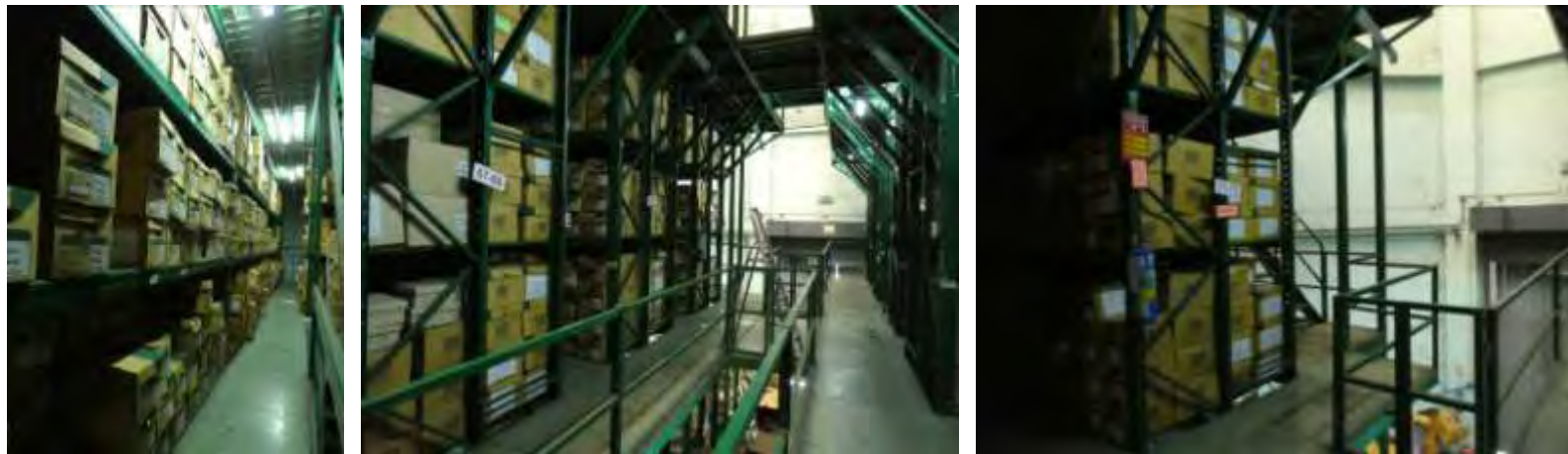
สภาพทางเข้าคลังเอกสารหมายเลข 45, 46, 50 และ 51



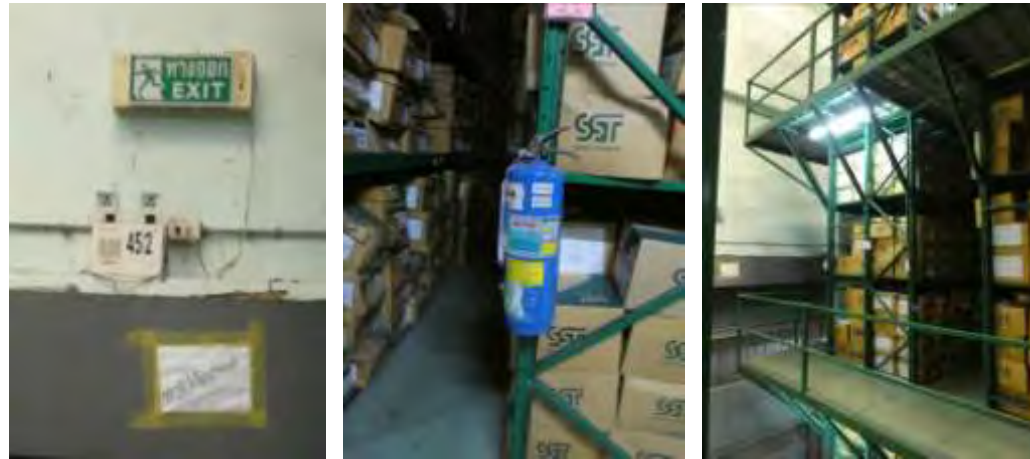
สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 45)



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 45)



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 45)



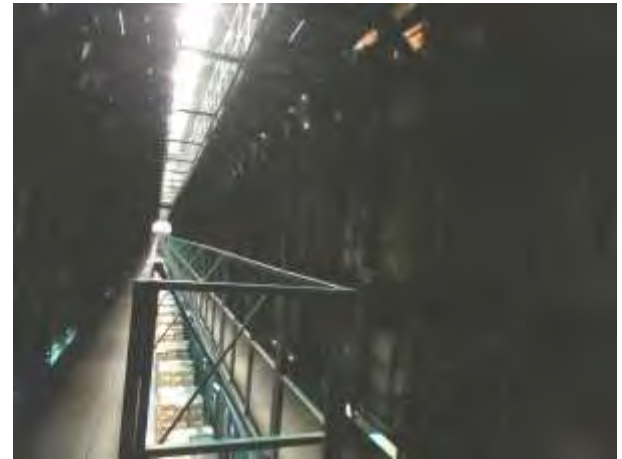
สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 45)



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 46)



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 46)



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 46)





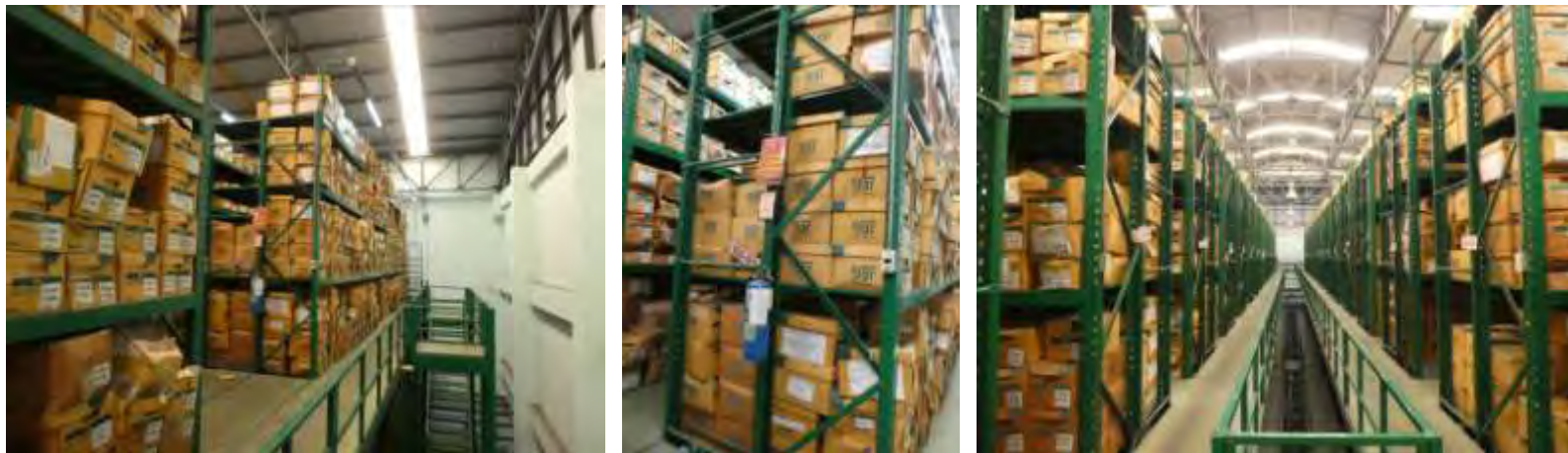
สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 50)



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 50)



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 50)



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 51)



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 51)



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 51)