รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินพร้อมคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร

(คลังเอกสาร หมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52) จำนวน 5 อาคาร

ตั้งอยู่ภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า 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

Your partners in property.

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินพร้อมคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร

(คลังเอกสาร หมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52) จำนวน 5 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 : R0227/2023-2

วันที่ประเมินมูลค่า : 3 พฤษภาคม 2566





ประกาศสำคัญถึงผู้อ่านรายงานนี้ทุกคน

เว้นแต่คุณจะเป็นลูกค้าที่มีชื่ออยู่ในรายงานนี้ หรือได้รับการระบุอย่างชัดเจนโดยเราในฐานะผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบให้ข้อมูล และเป็นผู้มีสิทธิ์ในรายงานนี้ ไนท์แฟรงค์ประเทศไทยไม่มีภาระผูกพันหรือมีหน้าที่ในการรับผิดชอบใดๆ ที่เกี่ยวกับเนื้อหาของรายงานนี้ และคุณไม่มีสิทธิ์อ้างอิงเนื้อหาเหล่านี้ด้วย

ที่ VL/mk/R0227/2023-2

วันที่ 2 สิงหาคม 2566

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24
ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรียน บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ได้แก่ ที่ดินพร้อมคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52) จำนวน 5 อาคาร ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 และ 3 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ นั้น บริษัทฯ ได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้ว ดังรายละเอียดแนบท้ายจดหมายนี้

รายงานการประเมินมูลค่าที่ส่งมาพร้อมจดหมายนี้ได้แสดงถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้อง และสมมติฐานการประเมินมูลค่าที่พิจารณาว่ามีความสำคัญในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ อนึ่งรายงานนี้ได้ถูกเตรียมขึ้นสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ รายงานนี้สามารถเปิดเผยต่อที่ปรึกษาของลูกค้าและผู้ที่เกี่ยวข้องตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ข้างล่างนี้ ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

นายปรัชญา บุษยพันธ์
ผู้อำนวยการอาวุโส - ฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สรุปผลสำหรับผู้บริหาร

เลขที่อ้างอิง	R0227/2023-2
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 4 โฉนดไม่ติดต่อกัน มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ 5 ไร่ 3 งาน 52.40 ตารางวา (2,352.40 ตารางวา หรือ 5.881 ไร่) ลักษณะรูปแปลงที่ดินแต่ละแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนภายในโครงการยาวประมาณ 24.00 เมตร, 25.00 เมตร, 30.50 เมตร และ 98.50 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอถนนด้านหน้า
อาคารสิ่งปลูกสร้างและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ	ประกอบด้วย อาคารคลังเอกสาร จำนวน 5 อาคาร อายุอาคารประมาณ 30 ปี และ 17 ปี สภาพอาคารอยู่ในระดับปานกลางและมีการดูแลรักษาดี มีรายละเอียดดังนี้:-

ลำดับที่	ชื่ออาคาร	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)
1	คลังเอกสารหมายเลข 31	1,875.00
2	คลังเอกสารหมายเลข 47	2,894.00
3	คลังเอกสารหมายเลข 48	1,894.00
4	คลังเอกสารหมายเลข 49	1,169.00
5	คลังเอกสารหมายเลข 52 (Strong room - AS/RS)	1,445.00
รวม		**9,277.00**

	<u>อุปกรณ์และระบบจัดเก็บเอกสาร</u> ประกอบด้วย อุปกรณ์ชั้นเหล็ก สูง 2 ชั้น 4 ชั้น และ 6 ชั้น รวมถึงเครื่องจักรจัดเก็บเอกสารอัตโนมัติพร้อมระบบป้องกันอัคคีภัยและลิฟท์ขนส่ง (ดูรายละเอียดในรายงาน)
สิทธิในทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
ข้อกำหนด/ กฎหมายเกี่ยวข้อง	<u>ผังเมือง</u> ผังเมืองตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ "สีม่วง" (บริเวณหมายเลข อ.1-4) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์"ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า" ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2556 <u>ข้อจำกัดทางด้านอื่นๆ</u> - กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอบางพลี กิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี อำเภอบางบ่อ อำเภอพระประแดง อำเภอเมืองสมุทรปราการ และอำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2550 - กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่อำเภอบางบ่อ อำเภอพระประแดง อำเภอบางพลี อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอพระสมุทรเจดีย์ และกิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2547 - พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ
โครงการพัฒนาของรัฐ	• โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงเตาปูน – ราษฎร์บูรณะ • โครงการทางด่วน "พระราม 3-ดาวคะนอง-วงแหวนรอบนอก" • ถนนสายเชื่อมระหว่างถนนเพชรเกษมกับถนนสุขสวัสดิ์ หรือ "ฉ 1" และสายเชื่อมระหว่างสายเชื่อม"เพชรเกษม – สุขสวัสดิ์" กับถนนกาญจนาภิเษก (ถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครด้านใต้) หรือ "ง21"

เอกสารสิทธิ์	ดูรายละเอียดในรายงาน
การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน	เพื่อการอุตสาหกรรมและคลังเอกสาร (ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน)
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method)
วันที่ประเมินมูลค่า	3 พฤษภาคม 2566
มูลค่าตลาด (Market Value)	816,500,000.- **บาท (แปดร้อยสิบหกล้านห้าแสนบาทถ้วน)**
การวิเคราะห์มูลค่าสุดท้าย	**ที่ดิน** : ตารางวาละ 27,000.- บาท รวม 63,514,800.- บาท **อาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ** : - ต้นทุนทดแทนใหม่ รวม159,157,600.- บาท - ต้นทุนทดแทนสุทธิตามสภาพปัจจุบัน รวม 65,878,393.- บาท **อุปกรณ์รับฝากเอกสาร** : - ต้นทุนทดแทนใหม่ รวม 288,020,000.- บาท - ต้นทุนทดแทนสุทธิตามสภาพปัจจุบัน รวม 107,190,000.- บาท

สารบัญ

สรุปผลสำหรับผู้บริหาร		1
1	บทนำ	6
	การให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ	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	61
	การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique)	61
	การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) - สำหรับตรวจสอบผลเท่านั้น	69
11	รับรองผลการประเมินมูลค่า	76

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 ไนท์แฟรงค์ฯ

การมอบหมาย

1.1 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับมอบหมายให้ทำการทบทวนมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดิน มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ 5 ไร่ 3 งาน 52.40 ตารางวา (2,352.40 ตารางวา หรือ 5.881 ไร่) พร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 อาคาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52) 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 ไนท์แฟรงค์ฯ และผู้ประเมินมูลค่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าทั้งในอดีต ปัจจุบัน หรืออนาคต และได้เสนอความเห็นอย่างเป็นอิสระ ปราศจากอคติใดๆ

ขอบเขตความรับผิดชอบต่อบุคคลอื่น

1.6 รายงานนี้ได้จัดเตรียมขึ้นเป็นการเฉพาะและถือเป็นความลับของท่านและลูกค้าที่ระบุไว้ในรายงานนี้ การทำสำเนาหรือการดำเนินการใดๆ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งหมด ต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ เสียก่อน สำหรับบุคคลอื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานนี้ควรจะทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยตนเองหากจะทำการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

การเปิดเผยข้อมูลและตีพิมพ์

1.7 รายงานนี้ ลูกค้าสามารถใช้รายงานประเมินมูลค่านี้ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ซึ่งอาจจะใช้ในเอกสารเผยแพร่หนังสือเวียน หรืองบการเงิน หรือประกาศเผยแพร่อื่นใด เป็นต้น

ข้อจำกัดเกี่ยวกับความรับผิด

1.8 ผู้ว่าจ้างไม่สามารถเรียกร้องค่าชดใช้ความเสียหายที่เกิดจากการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จากพนักงาน ลูกจ้าง หุ้นส่วน กรรมการ หรือที่ปรึกษาของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ บุคคลดังกล่าวไม่ได้มีหน้าที่ส่วนบุคคลในการดูแลให้กับบุคคลใดๆ และการเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จะต้องดำเนินการกับบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ

1.9 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียหรือความเสียหายทางตรงที่มีสาเหตุมาจากการละเลยในหน้าที่ หรือการผิดสัญญาที่เกี่ยวเนื่องจากคำสั่งจ้างงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียตามจำนวนที่จำกัดเฉพาะที่ระบุไว้ในเงื่อนไขการว่าจ้าง ตามที่แนบมาในรายงาน โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะไม่รับผิดชอบค่าเสียหายซึ่งเกิดทางอ้อม หรือ ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากผลที่ตามมาภายหลัง (เช่น การขาดทุนกำไร)

1.10 ข้อกำหนดข้างต้นจะไม่ยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเกี่ยวกับการฉ้อโกง หรือการเสียชีวิต หรือการบาดเจ็บที่เกิดจากความประมาท หรือความรับผิดอื่นๆ ในขอบเขตที่ความรับผิดชอบดังกล่าวอาจไม่ได้รับการยกเว้นหรือจำกัดตามกฎหมาย

ความเป็นมืออาชีพ

1.11 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ยืนยันว่าผู้ประเมินที่เป็นผู้รับผิดชอบในการรายงานการประเมินมูลค่าครั้งนี้ มีความรู้ ความสามารถ คุณสมบัติตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของไทย มีความรู้ที่เพียงพอเกี่ยวกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนทักษะและความเข้าใจในการดำเนินการประเมินมูลค่า

การตรวจสอบรายงาน

1.12 รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะอยู่ภายใต้การตรวจสอบโดยกระบวนการควบคุมคุณภาพจากกลุ่มไนท์แฟรงค์ เอเชียแปซิฟิค และการตรวจสอบจากกระบวนการภายในโดยผู้บริหารของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ

ขอบเขตของการสอบถามข้อมูลและการตรวจสอบ

การทำการสำรวจ

1.13 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการสำรวจภายในทรัพย์สินเมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2566 โดยผู้ประเมินชื่อนายศุภกร รัตนดิเรก

การทำการตรวจสอบข้อมูล

1.14 ขอบเขตของการสอบถามข้อมูล หรือการตรวจสอบ ถูกกำหนดไว้ในเงื่อนไขทั่วไปของธุรกิจ ที่จะดำเนินการตามที่ได้รับมอบหมายในลักษณะการสอบถามโดยวาจา หรือสอบถามจากอินเตอร์เน็ตที่นำมาใช้อ้างอิงในส่วนที่เกี่ยวข้องของรายงาน บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ถือว่าข้อมูลดังกล่าวมีความละเอียดและสมบูรณ์แล้ว

ข้อมูลที่ได้รับ

1.15 ในรายงานนี้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับเอกสารจากลูกค้า / ผู้เกี่ยวข้อง และถือว่าเป็นเอกสารที่สำคัญที่มีความถูกต้องในทุกๆส่วนที่ใช้เป็นส่วนหนึ่งของรายงาน ดังนี้:-

- สำเนาเอกสารสิทธิ์
- ผังบริเวณและผังที่ตั้งอุปกรณ์
- สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร/ดัดแปลงอาคาร และใบอนุญาตประกอบกิจการคลังสินค้า
- สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์

1.16 ในกรณีที่ไม่ได้รับเอกสารหรือข้อมูลใดๆ นั้น บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จำเป็นต้องอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้ทำการสอบถามอย่างเต็มความสามารถโดยผู้ประเมินเองเท่านั้น ดังนั้น การตั้งสมมติฐานใดๆ ที่เกิดจากการขาดข้อมูลที่ได้รับนั้น จะถูกระบุไว้ในแต่ละส่วนที่เกี่ยวข้องของรายงานฉบับนี้

เกณฑ์การประเมินมูลค่า

มูลค่าตลาด (MV)

1.17 ตามที่ได้รับมอบหมาย บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ 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 นอกจากนี้ มูลค่าดังกล่าวอาจจะไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงในกรณีที่มีการแบ่งทรัพย์สินออกขาย 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

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียง

2.2 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าส่วนใหญ่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม การอยู่อาศัย การพาณิชยกรรม และเกษตรกรรม การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม จะอยู่ในรูปของโรงงานผลิต มีทั้งขนาดใหญ่ และขนาดกลาง โกดังเก็บสินค้า โดยจะตั้งอยู่ติดถนนสุขสวัสดิ์ และซอยแยกย่อยต่างๆ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพักอาศัย จะอยู่ในลักษณะของโครงการหมู่บ้านจัดสรรและไม่จัดสรรประเภท บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ คอนโดมิเนียม อพาร์ทเม้นท์ บ้านเช่า ห้องเช่า และบ้านเดี่ยวแบบปลูกสร้างเอง จะตั้งอยู่บริเวณถนนเมนและซอยแยกย่อยต่างๆ และการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม จะอยู่ในลักษณะของ อาคารพาณิชย์ ร้านค้าขายของ มินิมาร์ท ปั๊มน้ำมัน ธนาคาร และอาคารสำนักงาน โดยตั้งอยู่บริเวณริมถนนสายหลัก และถนนซอยแยกย่อยต่างๆ ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม จะอยู่ในลักษณะของการขุดบ่อเลี้ยงกุ้ง หอย ปู และ ปลา เป็นต้น โดยตั้งอยู่บริเวณริมถนนซอยแยกย่อยต่างๆ

ทางเข้า-ออกของทรัพย์สิน

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 ทรัพย์ศรีไทย (ถนนส่วนบุคคล เลขที่ดิน 1, 12 และ 260 ถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งได้จดภาระจำยอมเรื่องทางเข้า-ออกให้กับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแล้ว สำหรับการคมนาคมระหว่างคลังเอกสารและคลังสินค้า (คลัง 3) กับคลังเอกสารและคลังสินค้า (คลัง 2) ถูกแบ่งคั่นโดยลำรางสาธารณประโยชน์ ซึ่งปัจจุบันมีการก่อสร้างสะพานเชื่อมต่อระหว่างคลังทั้ง 2 (ดูผังแสดงรูปแปลงที่ดิน ผังโครงการ ,สำเนาเอกสารสิทธิ์แปลงทาง และสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างในภาคผนวก ค, ง และ จ ประกอบ)

หมายเหตุ *:-*

1) *สำหรับซอยสุขสวัสดิ์ 76 บริเวณด้านหน้าคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนภาระจำยอม (โฉนดที่ดินเลขที่ 17179 และ 34735 เลขที่ดิน 6 และ 179) ซึ่งถือกรรมสิทธิ์โดย นายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ มีการจดภาระจำยอมให้กับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโฉนดที่ดินเลขที่ 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 ไม่มีการจดภาระจำยอมให้แก่แปลงอื่นๆ แต่อย่างใด โดยจากสภาพของซอยดังกล่าวมีการก่อสร้างสาธารณูปโภคของรัฐประกอบด้วย ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์ ประกอบกับทางดังกล่าวมีการใช้เข้า-ออกโดยเปิดเผยมามากกว่า 10 ปี จากรายละเอียดดังกล่าวข้างต้นนั้น บริษัทฯ สมมติฐานว่าทรัพย์สินสามารถเข้า-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, เทศบาลเมืองลัดหลวง, การไฟฟ้านครหลวง เขตราษฎร์บูรณะ สาขาพระประแดง, หมวดการทางพระสมุทรเจดีย์ เป็นต้น
- โรงพยาบาล ได้แก่ โรงพยาบาลบางปะกอก 3, โรงพยาบาลกรุงเทพ พระประแดง, โรงพยาบาลบางจาก, สถานีอนามัย ตำบลบางจาก เป็นต้น
- โรงเรียน ได้แก่ โรงเรียนราชประชาสมาสัย, โรงเรียนสิริวิทยา, โรงเรียนสุขสวัสดิ์ เป็นต้น
- วัด ได้แก่ วัดชังเรือง ภาวนาราม, วัดทุ่งครุ, วัดคู่สร้าง, วัดแค, วัดครุนอก เป็นต้น
- ธนาคารพาณิชย์ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ, ธนาคารไทยพาณิชย์ และธนาคารกรุงไทย
- สถานีบริการน้ำมันต่างๆ

ฯลฯ

รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า 2.7






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

ตามข้อมูลเผยแพร่ทั่วไปคลังเอกสารของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ให้บริการรับฝากจัดเก็บและดูแลเอกสาร ด้วยระบบที่ได้มาตรฐานสากล โดยมีกล่องที่ถูกออกแบบมาพิเศษสำหรับบรรจุเอกสารโดยเฉพาะ พร้อมทั้งมีเจ้าหน้าที่ผู้เชี่ยวชาญในการจัดบรรจุ และทำรายการต่างๆ ระบบการควบคุมการจัดเก็บด้วยระบบคอมพิวเตอร์ และรหัสบาร์โค้ดที่สามารถค้นหาเอกสารได้อย่างรวดเร็วและแม่นยำ บริการนำส่งเอกสารที่ต้องการใช้ตรวจสอบได้ด้วยอุปกรณ์สื่อสารประจำรถทุกคัน และระบบควบคุมดูแลรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง พร้อมควบคุมด้วยกล้องวงจรปิด ป้องกันข้อมูลรั่วไหลพร้อมทั้งระบบการป้องกันอัคคีภัยซึ่งมีการตรวจสอบและทดสอบการใช้งานเป็นประจำทุกเดือนตามระบบคุณภาพ (ISO) ซึ่งมีให้บริการดังนี้

<u>บริการต่าง ๆ ของคลังเอกสาร มีดังนี้</u>

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. รับฝากเก็บด้วยห้องมั่นคง (Strong Room) ด้วยห้องมั่นคงสำหรับฝากเก็บเอกสารสำคัญหรืออื่นๆ ที่ต้องการจัดเก็บแบบเป็นพิเศษ
5. จัดหากล่องเอกสาร ซึ่งเป็นกล่องเอกสารที่ได้มาตรฐานออกแบบมาโดยเฉพาะสำหรับบรรจุเอกสาร
6. การจัดบรรจุเอกสาร เป็นบริการบรรจุเอกสารพร้อมทั้งจัดทำทะเบียนด้วยทีมงานที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในด้านการจัดบรรจุเอกสาร
7. บริการค้นหาเอกสาร ด้วยระบบการจัดเก็บกล่องเอกสารที่ทันสมัยด้วยระบบ Computer-Barcode ทำให้สามารถค้นหาเอกสารได้รวดเร็วและถูกต้องแม่นยำ มั่นใจได้ว่าเอกสารจะไม่มีการสูญหาย
8. บริการนำส่งกล่องเอกสาร เพื่อการตรวจสอบ ณ ที่ทำการของผู้ฝากโดยเจ้าหน้าที่และรถประจำของบริษัทฯ พร้อมอุปกรณ์สื่อสารประจำรถทุกคันทำให้สามารถติดต่อได้ตลอดเวลาการนำส่ง
9. จัดห้องรับรองสำหรับตรวจสอบเอกสาร ในกรณีที่ผู้ฝากประสงค์จะเดินทางมาตรวจสอบเอกสาร ณ ศูนย์เก็บเอกสาร บริษัทมีบริการห้องรับรองเพื่อตรวจสอบเอกสารพร้อมอุปกรณ์สำนักงาน เช่นโทรศัพท์ โทรสาร และเครื่องถ่ายเอกสาร
10. จัดเตรียมเอกสารเพื่อยื่นเรื่องขออนุญาตจัดเก็บเอกสารนอกสถานที่ประกอบการให้บริการติดต่อหน่วยงานราชการเพื่อขออนุญาตเรื่อง เก็บเอกสารไว้นอกสถานประกอบการ
11. การรับ-ส่งข้อมูลกับลูกค้า และรายงานต่างๆ ในรูปของไฟล์อิเล็กทรอนิกส์ หรือ website : www.subsrithai.co.th นอกจากนี้ผู้ฝากสามารถสอบถามข้อมูลของเอกสารของท่านได้โดยตรงทันทีจากพนักงาน
12. บริการทำลายเอกสาร และออกหนังสือรับรองการทำลายเอกสาร

รายละเอียดทรัพย์สิน

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

ที่ดิน

2.9 ที่ดินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย เอกสารสิทธิ์โฉนดที่ดิน จำนวน 4 โฉนดไม่ติดต่อกัน มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ 5 ไร่ 3 งาน 52.40 ตารางวา (2,352.4 ตารางวา หรือ 5.881 ไร่) โดยมีลักษณะรูปแปลงที่ดินแต่ละแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนภายในโครงการ ยาวประมาณ 24.00 เมตร, 25.00 เมตร, 30.50 เมตร และ 98.50 เมตร (ตามลำดับ) สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอถนนด้านหน้า โดยมีผังแสดงรูปแปลงที่ดินดังนี้ :- *(ดูผังแสดงรูปแปลงที่ดิน ในภาคผนวก ค ประกอบ)*



ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน

อาคารสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร

รายละเอียดอาคาร

2.10 อาคารสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์รับฝากเอกสารที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย อาคารคลังเอกสารหมายเลข 31 (ตั้งอยู่ในโซนคลัง 2), 47, 48, 49 และ 52 (ตั้งอยู่ในโซนคลัง 3) รวมจำนวน 5 อาคาร มีพื้นที่อาคารรวมทั้งหมด ประมาณ 9,277.00 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 30 ปี และ 17 ปี สภาพอาคารอยู่ในระดับปานกลาง และมีการดูแลรักษาดี ส่วนอุปกรณ์จัดเก็บกล่องเอกสารที่ติดตั้งอยู่ภายในอาคารคลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52 มีพื้นที่ชั้นจัดเก็บ (Shelf) ซึ่งติดตั้งแล้ว อายุอุปกรณ์ประมาณ 9-16 ปี โดยมีผังบริเวณแสดงที่ตั้งอาคารดังนี้ :- *(ดูผังบริเวณ ในภาคผนวก ง ประกอบ)*



รายการที่ 1) อาคารคลังเอกสารหมายเลข 31



รายการที่ 2) อาคารคลังเอกสารหมายเลข 47



รายการที่ 3) อาคารคลังเอกสารหมายเลข 48



รายการที่ 4) อาคารคลังเอกสารหมายเลข 49



รายการที่ 5) อาคารคลังเอกสารหมายเลข 52



ผังบริเวณ

การวัดขนาดอาคาร

2.11 ผู้ประเมินได้ทำการตรวจสอบขนาดอาคารโดยเทียบจากแบบแปลนอาคารที่ได้รับและทำการวัดขนาด ณ วันที่ทำการสำรวจ ซึ่งอยู่ในความคลาดเคลื่อนที่สามารถยอมรับได้ ประกอบกับอ้างอิงข้อมูลขนาดอาคารที่ได้จากการสำรวจ

พื้นที่อาคาร

2.12 รายละเอียดพื้นที่อาคาร ซึ่งคำนวณจากแบบแปลนพื้นอาคารที่ได้รับจากลูกค้า โดยสรุปดังนี้ :-

พื้นที่อาคาร

ลำดับที่	ชื่ออาคาร	ขนาดอาคาร (ม. x ม.)	พื้นที่ใช้สอย (ตรม.)	อายุอาคาร (ปี)
1	คลังเอกสารหมายเลข 31	25.0 x 75.0	1,875.0	30
2	คลังเอกสารหมายเลข 47	30.0 x 96.0	2,894.0	17
3	คลังเอกสารหมายเลข 48	24.0 x 96.0	1,894.0	17
4	คลังเอกสารหมายเลข 49	24.0 x 49.0	1,169.0	17
5	คลังเอกสารหมายเลข 52 (Strong room - AS/RS)	30.0 x 49.0	1,445.0	17
รวม			**9,277.0**	

หมายหตุ:- ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาในส่วนของอายุอาคาร โดยอ้างอิงตามใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6)

รายละเอียดโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

2.13 อาคารสิ่งปลูกสร้างและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังนี้:-

1) อาคารคลังเอกสารหมายเลข 31 (คลัง 2)



รายละเอียดขนาด พื้นที่ และสภาพอาคาร

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

<u>รายละเอียดวัสดุก่อสร้างและตกแต่งอาคาร</u>

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

2) อาคารคลังเอกสารหมายเลข 47 (คลัง 3)



<u>รายละเอียดขนาด พื้นที่ และสภาพอาคาร</u>

ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 30.00 x 96.00 เมตร
พื้นที่ใช้สอยรวม	:	ประมาณ 2,894.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	:	ประมาณ 17 ปี
สภาพอาคาร	:	ปานกลาง
การบำรุงรักษา	:	มีการดูแลรักษาดี
ลักษณะการใช้ประโยชน์	:	เก็บรักษากล่องเอกสารวางบนชั้นเหล็ก (Shelf)

<u>รายละเอียดวัสดุก่อสร้างและตกแต่งอาคาร</u>

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

3) อาคารคลังเอกสารหมายเลข 48 (คลัง 3)



<u>รายละเอียดขนาด พื้นที่ และสภาพอาคาร</u>

ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 24.00 x 96.00 เมตร
พื้นที่ใช้สอยรวม	:	ประมาณ 1,894.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	:	ประมาณ 17 ปี
สภาพอาคาร	:	ปานกลาง
การบำรุงรักษา	:	มีการดูแลรักษาดี
ลักษณะการใช้ประโยชน์	:	เก็บรักษากล่องเอกสารวางบนชั้นเหล็ก (Shelf)

<u>รายละเอียดวัสดุก่อสร้างและตกแต่งอาคาร</u>

โครงสร้างอาคาร	:	โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	โครงหลังคาเหล็กมุงด้วยเหล็กรีดลอน (Metal Sheet)
พื้น	:	พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กผิวพื้นซีเมนต์รับแรงและขัดมันเรียบ
ผนังทั่วไป	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบ 2 ด้าน และทาสี
ประตู	:	บานเลื่อนหล็ก และบานเหล็กม้วน
หน้าต่าง	:	ไม่มี
สาธารณูปโภคในอาคาร	:	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร ระบบสุขาภิบาล ระบบเตือนภัยและระบบดับเพลิง

4) อาคารคลังเอกสารหมายเลข 49 (คลัง 3)



<u>รายละเอียดขนาด พื้นที่ และสภาพอาคาร</u>

ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 24.00 x 49.00 เมตร
พื้นที่ใช้สอยรวม	:	ประมาณ 1,169.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	:	ประมาณ 17 ปี
สภาพอาคาร	:	ปานกลาง
การบำรุงรักษา	:	มีการดูแลรักษาดี
ลักษณะการใช้ประโยชน์	:	เก็บรักษากล่องเอกสารวางบนชั้นเหล็ก (Shelf)

<u>รายละเอียดวัสดุก่อสร้างและตกแต่งอาคาร</u>

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

5) **อาคารคลังเอกสารหมายเลข** 52 - **ห้องมั่นคง** (Strong room - AS/RS) **(คลัง** 3)







<u>รายละเอียดขนาด พื้นที่ และสภาพอาคาร</u>

ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 30.00 x 49.00 เมตร
พื้นที่ใช้สอยรวม	:	ประมาณ 1,445.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	:	ประมาณ 17 ปี
สภาพอาคาร	:	ปานกลาง
การบำรุงรักษา	:	มีการดูแลรักษาดี
ลักษณะการใช้ประโยชน์	:	เก็บรักษาแฟ้มเอกสารที่ต้องการความปลอดภัยสูง

รายละเอียดวัสดุก่อสร้างและตกแต่งอาคาร

โครงสร้างอาคาร	:	โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	โครงหลังคาเหล็กมุงด้วยเหล็กรีดลอน (Metal Sheet)
ฝ้าเพดาน	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
พื้น	:	พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กผิวพื้นซีเมนต์รับแรงและขัดมันเรียบ
ผนังทั่วไป	:	ผนังทนไฟคอนกรีตเสริมเหล็กหนาประมาณ 20 ซม.
ประตู	:	บานเลื่อน และบานเปิดเหล็ก
หน้าต่าง	:	ไม่มี
สาธารณูปโภคในอาคาร	:	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร 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	จำนวนที่รับได้สูงสุด	
		กล่อง	แฟ้ม
1	ชั้นวางเอกสาร หมายเลข 31	134,400	-
2	ชั้นวางเอกสาร หมายเลข 47 และ 49	629,204	-
3	ชั้นวางเอกสาร หมายเลข 48	191,860	-
4	ชั้นวางเอกสาร หมายเลข 52 (Strong room - AS/RS)	-	22,404,400
รวมทั้งหมด		**955,464**	**22,404,400**

<u>หมายเหตุ</u>:- สำหรับคลังหมายเลข 48 ทางบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ได้มีการขออนุมัติลดจำนวนการติดตั้งชั้นเหล็กของโกดัง 48/2 ตามหนังสือที่ คอ.1228/2556 ลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2556 เพื่อให้สะดวกต่อการทำงาน เนื่องจากตามผังการติดตั้งชั้นเหล็กตามหนังสือจัดซื้อ/จัดจ้าง เลขที่ คอ.473/2556 ลงวันที่ 28 พฤษภาคม 2556 จะมีความจุกล่องสูงสุด 179,100 กล่อง ซึ่งจะไม่เหลือพื้นที่สำหรับทางเดินบริเวณด้านหน้าของชั้นเหล็กทุกๆชั้น ดังนั้นจึงขอลดจำนวนการติดตั้งชั้นเหล็กลง จากเดิม 179,100 กล่อง ลดลง 5,400 กล่อง คงเหลือที่ 173,700 กล่อง ส่วนคลังหมายเลข 48/1 เดิมมีเพียงชั้นเหล็กสำหรับบรรจุแฟ้ม ซึ่งไม่สามารถบรรจุกล่องได้ ทางบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) จึงได้ขออนุญาตติดตั้งอุปกรณ์ชั้นเหล็กสำหรับบรรจุกล่อง สามารถบรรจุกล่องได้สูงสุด 18,160 กล่อง ซึ่งอุปกรณ์ชั้นเหล็กดังกล่าวเป็นทรัพย์สินของทางบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้รับแจ้งจากทางบริษัททรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ว่าหากสิ้นสุดสัญญาเช่าและไม่มีการต่อสัญญาเช่า อุปกรณ์ชั้นเหล็กดังกล่าว ทางบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) จะไม่รื้อถอนและนำออกจากคลังหมายเลข 48/1 ซึ่งหมายถึงว่าอุปกรณ์ชั้นเหล็กดังกล่าว จะตกเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ จะนำอุปกรณ์ชั้นเหล็กดังกล่าวมาพิจารณาประเมินมูลค่าด้วย

งานระบบประกอบอาคาร

2.14 ระบบอำนวยความสะดวกและระบบอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า, ระบบเตือนภัย และระบบดับเพลิง

ใบอนุญาตก่อสร้าง / ดัดแปลงอาคาร / ใบอนุญาตประกอบกิจการ

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมินมูลค่า

2.15 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับแบบผังบริเวณ และผังที่ตั้งอุปกรณ์เท่านั้น แต่ทางบริษัทฯจะพิจารณาบนสมมติฐานว่าอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว มีความชอบธรรมในการออกแบบทั้งในด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม รวมทั้งในส่วนของงานระบบต่างๆ จากหน่วยงานท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องโดยไม่มีปัญหาแต่อย่างใด

ใบอนุญาตก่อสร้าง / ดัดแปลงอาคาร

2.16 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับสำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย มีรายละเอียดดังนี้:-

- **ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร**

<u>อาคารหมายเลข 31 - คลังเอกสารและคลังสินค้า 2 (คลัง 2)</u>

เลขที่	:	221/2534
เจ้าของอาคาร	:	บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด
ก่อสร้างบนที่ดิน	:	โฉนดเลขที่ 17178, 17182, 17183-90, 3699 และ 3700 ซึ่งเป็นที่ดินของ บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด
รายละเอียดอาคารที่ก่อสร้าง	:	1) อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน 14 หลัง เพื่อใช้เป็นคลังสินค้า พื้นที่ 25,985.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ 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 ป้อมยาม 1 หลัง พื้นที่ 56.50 ตารางเมตร

วันที่อนุญาต : 26 สิงหาคม พ.ศ. 2534

<u>อาคารหมายเลข 47, 48, 49 และ 52 คลังสินค้า 3 (คลัง 3)</u>

1) เลขที่ : 86/2548

เจ้าของอาคาร : บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด (มหาชน)

ก่อสร้างบนที่ดิน : โฉนดเลขที่ 3702, 34736, 34737, 34738, 34739 และ34740 ซึ่งเป็นที่ดินของ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย คลังสินค้า 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 เพื่อใช้เป็นป้อมยาม พื้นที่ 67.50 ตารางเมตร

วันที่อนุญาต : 29 มิถุนายน พ.ศ. 2548

2) เลขที่ : 87/2548

เจ้าของอาคาร : บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด (มหาชน)

ก่อสร้างบนที่ดิน : โฉนดเลขที่ 3702, 34736, 34737, 34738, 34739 และ 34740 ซึ่งเป็นที่ดินของ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย คลังสินค้า 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 17184, 17186 และ17188 เลขที่ดิน 257, 259 และ 261 เป็นโฉนดที่ดินแปลงลูก ที่เกิดจากการแบ่งแยกจากโฉนดที่ดินเลขที่ 3702 เลขที่ดิน 12
- การยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคารทั้ง 2 คลังนั้น เป็นการยื่นในลักษณะรวมเพื่อใช้ในการก่อสร้าง ซึ่งภายหลังมีการแบ่งพื้นที่การใช้ประโยชน์โดยได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร และมีการแบ่งโฉนดที่ตามลักษณะอาคารในเวลาต่อมา

- **ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร**

อาคารหมายเลข 31 - 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 ป้อมยาม 1 หลัง
วันที่ออกใบรับรอง	:	2 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2536

<u>อาคารหมายเลข 47, 48, 49 และ 52 คลังสินค้า 3 (คลัง 3)</u>

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 เพื่อใช้เป็นป้อมยาม 3) อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้คลังสินค้า
วันที่ออกใบรับรอง	:	26 ตุลาคม พ.ศ. 2552

<u>หมายเหตุ</u> : บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด (มหาชน) ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

3 เอกสารสิทธิ์และราคาประเมินทางราชการ

รายละเอียดเอกสารสิทธิ์

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

<u>รายละเอียดเอกสารสิทธิ์</u>

อาคารคลังเอกสาร 31 (บางส่วนของโครงการคลัง 2)

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			การใช้ประโยชน์ตามสภาพปัจจุบัน
				ไร่	งาน	ตารางวา	
1	254934	263	7045	1	0	72.40	คลังเอกสาร 31

อาคารคลังเอกสาร 47-49 และ 52 (บางส่วนของโครงการคลัง 3)

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			การใช้ประโยชน์ตามสภาพปัจจุบัน
				ไร่	งาน	ตารางวา	
1	17184	257	6444	0	3	70.00	คลังเอกสาร 52
2	17186	259	6446	0	2	96.00	คลังเอกสาร 49
3	17188	261	6448	3	0	14.00	คลังเอกสาร 47 และ 48
รวมเนื้อที่ดิน				**4**	**2**	**80.00**	

รวมเนื้อที่ที่ประเมินมูลค่า	**5**	**3**	**52.40**

ระวาง 5136 III 6404-12 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

สิทธิในที่ดิน : กรรมสิทธิ์ (Freehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้ :
- ติดสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 10 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 7 สิงหาคม 2557 สิ้นสุดวันที่ 6 สิงหาคม 2567 โดยบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่า
- ติดสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 3 ปี 5 เดือน 25 วัน เริ่มตั้งแต่วันที่ 7 สิงหาคม 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2571 โดยบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่า (ต่ออายุครั้งที่ 1)
- ติดจำนองระหว่างเช่ากับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

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

<u>สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)</u>

ผู้ให้เช่า	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะ “ทรัสตี” ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย “กองทรัสต์”
ผู้เช่า	:	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
ทรัพย์ที่เช่า	:	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ดูรายละเอียดในสำเนาสัญญาเช่า)
วันที่เริ่มสัญญา	:	7 สิงหาคม 2557
วันที่สิ้นสุดสัญญา	:	6 สิงหาคม 2567
ระยะเวลาการเช่า	:	มีกำหนดระยะเวลา 10 ปี
การต่อระยะเวลาการเช่า	:	ผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่อสัญญาเช่าออกไปได้คราวละ 3 ปี โดยแจ้งเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า

<u>หมายเหตุ</u>: ปัจจุบันได้มีการเปลี่ยนผู้ให้เช่า โดยมีการทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ลงวันที่ 19 ธันวาคม 2560 จากเดิม “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ” เปลี่ยนเป็น “บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะ “ทรัสตี” ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย”

<u>การต่อสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ต่ออายุครั้งที่ 1)</u>

วันที่เริ่มสัญญา : 7 สิงหาคม 2567

วันที่สิ้นสุดสัญญา : 31 มกราคม 2571

ระยะเวลาการเช่า : มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี 5 เดือน 25 วัน

อัตราค่าเช่า : ดูรายละเอียดในตารางด้านล่าง

สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ปีที่	วันที่เริ่มสัญญาเช่า	วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า	สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาทต่อปี)	ค่าเช่าต่อเดือน (บาท)	วงเงินหนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ (บาทต่อปี)	เงินมัดจำค่าเช่า (บาทต่อปี)
1	7 ส.ค.2557	6 ส.ค.2558	1,113,240.-	92,770.-	556,620.-	556,620.-
2	7 ส.ค.2558	6 ส.ค.2559	1,113,240.-	92,770.-	556,620.-	556,620.-
3	7 ส.ค.2559	6 ส.ค.2560	1,113,240.-	92,770.-	556,620.-	556,620.-
4	7 ส.ค.2560	6 ส.ค.2561	1,113,240.-	92,770.-	556,620.-	556,620.-
5	7 ส.ค.2561	6 ส.ค.2562	1,113,240.-	92,770.-	556,620.-	556,620.-
6	7 ส.ค.2562	6 ส.ค.2563	1,113,240.-	92,770.-	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน	556,620.-
7	7 ส.ค.2563	6 ส.ค.2564	1,113,240.-	92,770.-		556,620.-
8	7 ส.ค.2564	6 ส.ค.2565	1,113,240.-	92,770.-		556,620.-
9	7 ส.ค.2565	6 ส.ค.2566	1,113,240.-	92,770.-		556,620.-
10	7 ส.ค.2566	6 ส.ค.2567	1,113,240.-	92,770.-		556,620.-
ต่อสัญญาเช่า 3 ปี 5 เดือน 25 วัน เริ่มตั้งแต่วันที่ 7 ส.ค.2567 ถึงวันที่ 31 ม.ค.2571						
11	7 ส.ค.2567	6 ส.ค.2568	1,113,240.-	92,770.-	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน	556,620.-
12	7 ส.ค.2568	6 ส.ค.2569	1,113,240.-	92,770.-		556,620.-
13	7 ส.ค.2569	6 ส.ค.2570	1,113,240.-	92,770.-		556,620.-
14	7 ส.ค.2570	31 ม.ค.2571	542,895.-	92,770.-		556,620.-

<u>หมายเหตุ</u>: ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายต่างๆ สำหรับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าเพียงผู้เดียว

<u>สัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ (ตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์)</u>

ผู้ให้เช่า	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะ “ทรัสตี” ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย “กองทรัสต์”
ผู้เช่า	:	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
ทรัพย์ที่เช่า	:	ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ (ดูรายละเอียดในสำเนาสัญญาเช่า)
วันที่เริ่มสัญญา	:	7 สิงหาคม 2557
วันที่สิ้นสุดสัญญา	:	6 สิงหาคม 2567
ระยะเวลาการเช่า	:	มีกำหนดระยะเวลา 10 ปี
การต่อระยะเวลาการเช่า	:	ผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่อสัญญาเช่าออกไปได้คราวละ 3 ปี โดยแจ้งเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า

<u>หมายเหตุ</u>: ปัจจุบันได้มีการเปลี่ยนผู้ให้เช่า โดยมีการทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ลงวันที่ 19 ธันวาคม 2560 จากเดิม “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ทสโตเรจ” เปลี่ยนเป็น “บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะ “ทรัสตี” ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย”

<u>การต่อสัญญาระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ (ต่ออายุครั้งที่ 1)</u>

วันที่เริ่มสัญญา	:	7 สิงหาคม 2567
วันที่สิ้นสุดสัญญา	:	31 มกราคม 2571
ระยะเวลาการเช่า	:	มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี 5 เดือน 25 วัน

<u>การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้</u>

1. ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือหน้าที่ภายใต้สัญญานี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจาก ”กองทรัสต์”
2. ผู้เช่าไม่สามารถนำทรัพย์ที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้ หรือเช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้ช่วงเพื่อใช้ในการประกอบกิจการคลังเอกสารและกิจการที่เกี่ยวเนื่อง

ค่าเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์

ปีที่	วันที่เริ่มสัญญาเช่า	วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า	ค่าเช่าต่อปี (บาท)	ค่าเช่าต่อเดือน (บาท)	วงเงินหนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ (บาทต่อปี)	เงินมัดจำค่าเช่า (บาทต่อปี)
1	7 ส.ค.2557	6 ส.ค.2558	61,886,760.-	5,157,230.-	30,943,380.-	30,943,380.-
2	7 ส.ค.2558	6 ส.ค.2559	61,886,760.-	5,157,230.-	30,943,380.-	30,943,380.-
3	7 ส.ค.2559	6 ส.ค.2560	61,886,760.-	5,157,230.-	30,943,380.-	30,943,380.-
4	7 ส.ค.2560	6 ส.ค.2561	63,886,760.-	5,323,897.-	31,943,380.-	31,943,380.-
5	7 ส.ค.2561	6 ส.ค.2562	63,886,760.-	5,323,897.-	31,943,380.-	31,943,380.-
6	7 ส.ค.2562	6 ส.ค.2563	63,886,760.-	5,323,897.-	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน	31,943,380.-
7	7 ส.ค.2563	6 ส.ค.2564	65,886,760.-	5,490,563.-		32,943,380.-
8	7 ส.ค.2564	6 ส.ค.2565	65,886,760.-	5,490,563.-		32,943,380.-
9	7 ส.ค.2565	6 ส.ค.2566	65,886,760.-	5,490,563.-		32,943,380.-
10	7 ส.ค.2566	6 ส.ค.2567	67,886,760.-	5,657,230.-		33,943,380.-
ต่อสัญญาเช่า 3 ปี 5 เดือน 25 วัน เริ่มตั้งแต่วันที่ 7 ส.ค.2567 ถึงวันที่ 31 ม.ค.2571						
11	7 ส.ค.2567	6 ส.ค.2568	67,886,760.-	5,657,230.-	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน	33,943,380.-
12	7 ส.ค.2568	6 ส.ค.2569	67,886,760.-	5,657,230.-		33,943,380.-
13	7 ส.ค.2569	6 ส.ค.2570	69,886,760.-	5,823,897.-		34,943,380.-
14	7 ส.ค.2570	31 ม.ค.2571	34,081,762.-	5,823,897.-		34,943,380.-

<u>หมายเหตุ</u>: ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายต่างๆ สำหรับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าเพียงผู้เดียว

ราคาประเมินทางราชการ

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

ราคาประเมินทางราชการของที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดินที่ประเมิน (ตารางวา)	ราคาประเมินราชการ (บาท/ตารางวา)	รวมราคาประเมินราชการ (บาท)
1	254934	263	472.40	20,000	9,448,000
2	17184	257	370.00	19,500	7,215,000
3	17186	259	296.00	19,500	5,772,000
4	17188	261	1,214.00	19,500	23,673,000
รวม					**46,108,000**
หรือประมาณ					**46,100,000**

ราคาประเมินทางราชการของอาคารสิ่งปลูกสร้าง

รายการที่	ชื่ออาคาร	พื้นที่ใช้สอย	หน่วย	ราคาประเมิน (บาท/ตร.ม.)	ราคารวม (บาท)	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม (%)	รวมราคาประเมินทางราชการ (บาท)
คลังเอกสาร และคลังสินค้า								
1	หมายเลข 31	1,875.00	ตร.ม.	3,400.0	6,375,000	30	50.0%	3,187,500
2	หมายเลข 47	2,894.00	ตร.ม.	3,400.0	9,839,600	17	24.0%	7,478,096
3	หมายเลข 48	1,894.00	ตร.ม.	3,400.0	6,439,600	17	24.0%	4,894,096
4	หมายเลข 49	1,169.00	ตร.ม.	3,400.0	3,974,600	17	24.0%	3,020,696
5	หมายเลข 52	1,445.00	ตร.ม.	3,400.0	4,913,000	17	24.0%	3,733,880
รวมราคาประเมินราชการอาคารสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน								**22,314,268**
หรือประมาณ								**22,300,000**
รวมราคาประเมินราชการที่ดิน และอาคารสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน								**68,400,000**

หมายเหตุ : ราคาประเมินทางราชการดังกล่าวข้างต้น เป็นการอ้างอิงตามบัญชีราคาประเมินที่ประกาศโดยกรมธนารักษ์เท่านั้น ควรมีการตรวจสอบหรือได้รับการยืนยันจากสำนักงานที่ดินอีกครั้ง

3.4 ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้มีการตั้งสมมติฐานว่าเอกสารสิทธิ์ดังกล่าวออกมาอย่างถูกต้องตามกฎหมาย เป็นที่ต้องการของตลาดและสามารถโอนสิทธิ์ได้อย่างสมบูรณ์

3.5 ตามที่บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์จากฉบับสำนักงานที่ดินนั้น ก็เป็นเพียงการตรวจสอบโดยอ้างอิงว่ามีรายการที่ถูกต้องตรงกันกับฉบับผู้ถือเท่านั้น ซึ่งไม่ใช่เป็นการยืนยันความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์ดังกล่าว ดังนั้น ขอแนะนำว่าควรมีการตรวจสอบความถูกต้องจากฝ่ายกฎหมายหรือที่ปรึกษาของท่านก่อนทำนิติกรรมใดๆ

3.6 หากมีประเด็นปัญหาใด ๆ เกิดขึ้นมาหลังจากที่มีการตรวจสอบโดยฝ่ายกฎหมายหรือที่ปรึกษาของท่านแล้ว บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ต้องการให้ท่านส่งข้อมูลหรือประเด็นปัญหาที่สำคัญๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจจะต้องมีทบทวนต่อไป

4 ข้อกำหนด / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

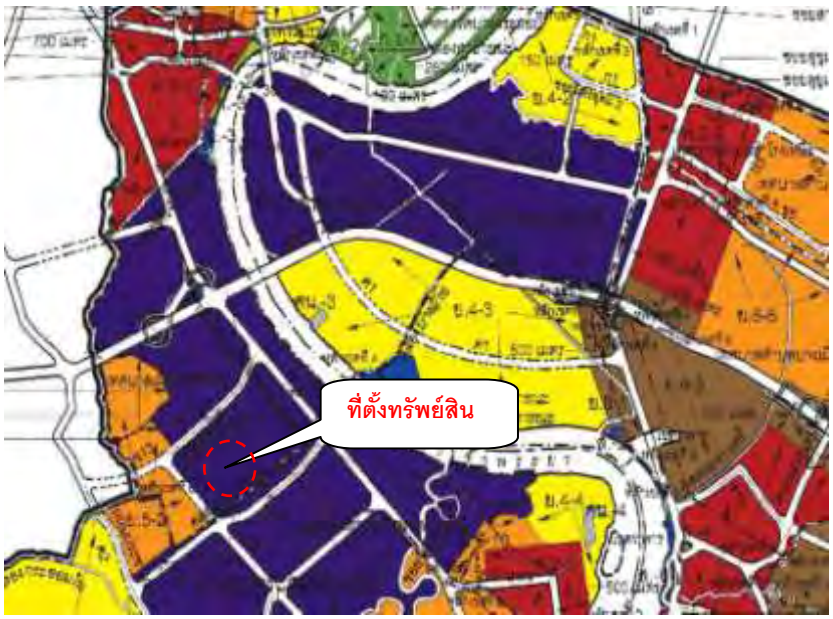
แหล่งที่มาของข้อมูล

4.1 บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ฯ ได้ทำการตรวจสอบข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องผ่านข้อมูลที่เผยแพร่ไว้ในสื่ออิเล็กทรอนิกส์หรือเว็บไซต์

4.2 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการตรวจสอบข้อมูลจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเป็นประวัติของการออกข้อกำหนด หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านั้น บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ไม่สามารถดำเนินการตรวจสอบข้อมูลเชิงลึกดังกล่าวได้ ดังนั้น จะพิจารณาอ้างอิงรายละเอียดจากข้อมูลที่เปิดเผยและได้รับอนุญาตจากหน่วยงานเท่านั้น

ผังเมือง

4.3



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

“**ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า**” ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม คลังสินค้า การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ เว้นแต่ที่ดินในบริเวณหมายเลข อ. 1-2 และ อ. 1-3 ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละยี่สิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

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 งู หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(3) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานและฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(4) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม เว้นแต่โรงแรมที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากริมชายฝั่งทะเลหรือริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา

(5) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เว้นแต่โรงมหรสพที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากริมชายฝั่งทะเลหรือริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา

(6) การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม

(7) การจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

(8) การอยู่อาศัยประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

(9) การประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่

(10) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก เว้นแต่ที่ให้บริการแก่พนักงานหรือลูกจ้างของสถานประกอบการในรูปของสวัสดิการ

(11) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา

(12) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ

(13) สวนสนุกหรือสวนสัตว์

(14) สถานศึกษา

(15) สถานพยาบาลตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาล เว้นแต่สถานพยาบาลที่ให้บริการรักษาพยาบาลแก่พนักงานหรือลูกจ้างของสถานประกอบการในรูปของสวัสดิการ

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 34 สายบางนา - บางปะกง ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3268 สายสำโรง - บรรจบทางหลวงหมายเลข 3317 (บางบ่อ) ทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 สายกรุงเทพมหานคร - บ้านฉาง รวมทางแยกไปบรรจบทางหลวงหมายเลข 34 (บางวัว) และทางแยกเข้าท่าเรือแหลมฉบัง และทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 สายถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 15 เมตรการใช้ประโยชน์ที่ดินริมชายฝั่งทะเล ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 15 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมและการขนส่งทางน้ำ หรือการสาธารณูปโภค การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา ไม่น้อยกว่า 15 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

ข้อจำกัดทางด้านอื่น ๆ

4.4

- กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอบางพลี กิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี อำเภอบางบ่อ อำเภอพระประแดง อำเภอเมืองสมุทรปราการ และอำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2550
- กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่อำเภอบางบ่อ อำเภอพระประแดง อำเภอบางพลี อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอพระสมุทรเจดีย์ และกิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2547
- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

(ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในเอกสารแนบท้ายรายงานประกอบ)

5 การเวนคืน / โครงการพัฒนาของรัฐ

การเวนคืนในทรัพย์สิน 5.1 ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน และทำการตรวจสอบจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ยังไม่พบว่ามีการประกาศเวนคืนใดๆ ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

โครงการพัฒนาของรัฐ 5.2 ปัจจุบันมีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินได้แก่

- **<u>โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงเตาปูน-ราษฎร์บูรณะ</u>**





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

<u>สถานีใต้ดิน</u>

1. รัฐสภา สถานีเชื่อมต่อกับอาคารรัฐสภาแห่งใหม่ (โรงเรียนโยธินบูรณะเดิม) ตั้งอยู่ใต้ถนนสามเสน หน้าอาคารรัฐสภาแห่งใหม่ และ กรมทหารม้าพัน 4 รอ.
2. ศรีย่าน ตั้งอยู่ใต้ถนนสามเสน หน้ากรมชลประทาน
3. วชิรพยาบาล ตั้งอยู่ใต้ถนนสามเสน หน้าโรงพยาบาลวชิรพยาบาล
4. หอสมุดแห่งชาติ ตั้งอยู่ใต้ถนนสามเสน หน้าหอสมุดแห่งชาติ และสมาคมศิษย์เก่าสวนกุหลาบวิทยาลัย
5. บางขุนพรหม ตั้งอยู่ใต้ถนนสามเสน หน้าวัดเอื่อมวรนุช
6. ผ่านฟ้า ตั้งอยู่ใต้ถนนพระสุเมร ก่อนถึงถนนราชดำเนินนอก หน้าร้านอาคารนิวออลีนส์ เชื่อมต่อกับสถานีอนุสาวรีย์ประชาธิปไตย ของโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงตลิ่งชั่น-มีนบุรี
7. สามยอด ตั้งอยู่ใต้ถนนมหาไชย ด้านหน้าสวนรมนีนาถ ใกล้แยกสามยอด เป็นสถานีร่วมกับโครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ช่วงหัวลำโพง-บางแค

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

<u>สถานียกระดับ</u>

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

ปัจจุบันโครงการได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างแล้ว ณ สิ้นเดือนเมษายน 2566 งานก่อสร้างโครงการมีความคืบหน้าประมาณร้อยละ 10.41 ซึ่งคาดการณ์ว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จและสามารถให้บริการได้ภายในเดือนธันวาคม 2570

https://www.mrta-purplelinesouth.com/home_progress

- **<u>โครงการทางด่วน “พระราม 3-ดาวคะนอง-วงแหวนรอบนอก”</u>**







โครงการทางพิเศษสายพระราม 3-ดาวคะนอง-วงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครด้านตะวันตก แบ่งออกเป็น 5 สัญญา คือสัญญาที่ 1 ถึงสัญญาที่ 4 เป็นงานโยธา และสัญญาที่ 5 เป็นงานระบบจัดเก็บ ค่าผ่านทางฯ ซึ่งจะทำการก่อสร้างงานเข็มฐานรากและเสาของโครงสร้างงานสะพานคู่ขนานสะพานะราม 9 โดยจะทำงานบริเวณพื้นที่ใต้ทางด่วนบางโคล่ ซึ่งการทางเศษแห่งประเทศไทย (กทพ.) แจ้งว่าจากการที่ กทพ. ได้ว่าจ้าง

กิจการร่วมค้าซีทีบี มีจุดเริ่มต้นโครงการเชื่อมต่อกับโครงการทางยกระดับบนทางหลวงหมายเลข 35 (ธนบุรี - ปากท่อ) หรือถนนพระรามที่ 2 มีทางขึ้น - ลงบริเวณ กม. 13+100 เป็นทางยกระดับขนาด 6 ช่องจราจร (ทิศทางละ 3 ช่องจราจร) ไปตามแนวเกาะกลางถนนพระรามที่ 2 มาทางด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือถึงด่านเก็บค่าผ่านทางดาวคะนอง จากนั้นซ้อนทับบนทางพิเศษเฉลิมมหานครถึงบริเวณถนนพระรามที่ 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

<u>ความคืบหน้าโครงการ</u>

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

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

- **<u>โครงการถนนสายเชื่อมระหว่างถนนเพชรเกษมกับถนนสุขสวัสดิ์ หรือ “ฉ 1” และสายเชื่อมระหว่างสายเชื่อม"เพชรเกษม - สุขสวัสดิ์” กับถนนกาญจนาภิเษก (ถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครด้านใต้) หรือ “ง21”</u>**





โครงการดังกล่าว เป็นหนึ่งในโครงการก่อสร้างถนนตามแนวผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร “ฉ 1” และ “ง21” เชื่อมถนนเพชรเกษมกับถนนสุขสวัสดิ์ และสายเชื่อมระหว่างสายเชื่อมดังกล่าวกับถนนกาญจนาภิเษก หรือ ถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครด้านใต้

ทั้งนี้เพื่อช่วยระบายรถจากกรุงเทพฯ ชั้นในออกไปยังนอกเมือง เบื้องต้นมีค่าก่อสร้างไม่ต่ำกว่า 2 หมื่นล้านบาท และคาดว่าจะใช้เวลาก่อสร้างและเปิดให้บริการได้ภายใน 2-3 ปีนี้ โดยแนวเส้นทางแบ่งเป็น

ถนนสาย “ฉ1” มีจุดเริ่มต้นจากถนนเพชรเกษมบริเวณจุดเชื่อต่อกับถนนพุทธมณฑลสาย 1 ผ่านถนนเทิดไท ถนนกัลปพฤกษ์ ถนนเอกชัยถนนพุทธบูชาสิ้นสุดที่ถนนสุขสวัสดิ์ระยะทาง 17.20กิโลเมตร

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 กรอบวงเงินรวม 10,731ล้านบาท มีรายละเอียดแยกเป็น

ถนนสาย “ฉ1” มีที่ดินได้รับผลกระทบ 1,672 แปลง มีกรอบวงเงิน 7,061 ล้านบาท ส่วนสิ่งปลูกสร้าง 1,330 รายการ กรอบวงเงิน 3,669 ล้านบาท

ถนนสาย “ง21” มีที่ดินได้รับผลกระทบ 324 แปลง มีกรอบวงเงิน 1702 ล้านบาท ส่วนสิ่งปลูกสร้าง 113 รายการ มีกรอบวงเงิน 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 แต่บริเวณถนนด้านหน้าหรือบริเวณใกล้เคียงอาจประสบปัญหาน้ำท่วมขังได้บ้าง อันเกิดจากฝนที่ตกหนักและการระบายน้ำที่ไม่ดีพอ ซึ่งสามารถเกิดขึ้นได้และจะสามารถระบายน้ำออกได้ในระยะเวลาไม่นาน

มลพิษ / การปนเปื้อน

6.2 ตามขอบเขตของงาน ในการตรวจสอบทางด้านมลพิษ หรือการปนเปื้อนที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยปกติต้องให้ผู้เชี่ยวชาญที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมทำการตรวจสอบประเด็นต่างๆ ซึ่งบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ไม่มีคุณสมบัติที่จะทำการตรวจสอบทางวิทยาศาสตร์ของที่ตั้งทรัพย์สิน หรืออาคารสิ่งปลูกสร้างว่ามีมลพิษ หรือสิ่งปนเปื้อนหรือไม่ แม้กระทั่งการค้นหาข้อมูลสาธารณะที่เป็นหลักฐานในอดีตก็ตาม ก็ไม่สามารถใช้เป็นข้อบ่งชี้ได้ว่ามีโอกาสเป็นสิ่งมลพิษหรือสิ่งปนเปื้อน

7 ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

7.1 **เศรษฐกิจไทย**ในไตรมาสที่สี่ของปี 2565 ขยายตัวร้อยละ 1.4 (%YoY) ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 4.6 ในไตรมาสที่สามของปี 2565 ด้านการใช้จ่าย การส่งออกบริการขยายตัวเร่งขึ้น การอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์ดี และการลงทุนภาครัฐกลับมาขยายตัว ขณะที่การส่งออกสินค้าและ การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลปรับตัวลดลง ด้านการผลิต สาขาเกษตรกรรมและสาขาก่อสร้างกลับมาขยายตัว สาขาที่พักแรมและบริการ ด้านอาหาร สาขาการขายส่งขายปลีกและการซ่อมฯ และสาขาขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวในเกณฑ์ดีตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว ขณะที่สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมปรับตัวลดลง เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2565 ลดลงจากไตรมาสที่สามของปี 2565 ร้อยละ 1.5 (%QoQ_SA)



ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

รวมทั้งปี 2565 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.6 ปรับตัวดีขึ้นจาก การขยายตัวร้อยละ 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 และร้อยละ 2.7 ตามลำดับ และมูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สรอ. ลดลงร้อยละ 1.6 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ย อยู่ในช่วงร้อยละ 2.5 -3.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.5 ของ GDP

ประมาณการเศรษฐกิจ ปี 2566

(%YoY)	2564	2565			2566 (f)
	ทั้งปี	ทั้งปี	Q3	Q4	ทั้งปี
GDP (CVM)	1.5	2.6	4.6	1.4	2.7-3.7
การลงทุนรวม[1/]	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
การอุปโภคภาครัฐบาล	3.7	0.0	-1.5	-8.0	-1.5
มูลค่าการส่งออกสินค้า[2/]	19.2	5.5	6.7	-7.5	-1.6
ปริมาณ[2/]	15.5	1.3	2.1	-10.3	-0.6
มูลค่าการนำเข้าสินค้า[2/]	27.7	15.3	23.2	-0.3	-2.1
ปริมาณ[2/]	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: [1/] การลงทุนรวม หมายถึง การสะสมทุนถาวรเบื้องต้น
[2/] ฐานข้อมูลดุลการชำระเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย

ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

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

(ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ)

สำหรับภาพรวมของภาคอสังหาริมทรัพย์ในช่วง9 เดือนแรกของปี 2565 (มกราคม - กันยายน) ได้รับปัจจัยบวกที่สำคัญ จากมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยที่ไม่เกิน 3 ล้าน บาท และขยายครอบคลุมไปถึงบ้านมือสอง และการที่ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ผ่อนคลายมาตรการ LTV ชั่วคราว สำหรับสัญญาเงินกู้ที่สองขึ้นไปที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ส่งผล ให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 (มกราคม - กันยายน) มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนและ มูลค่าร้อยละ 15.2และร้อยละ 11.3 ตามลำดับ และเห็นได้ชัดว่ามูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.8เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 แสดงให้เห็นว่ามาตรการที่ รัฐบาลออกมาสนับสนุนมีผลดีต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ และส่งผลให้อุปทานการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 (มกราคม - กันยายน) มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนโครงการและ จำนวนหน่วยร้อยละ 6.8 และ 16.1 ตามลำดับ

แต่ถึงอย่างไรก็ตามยังมีปัจจัยลบที่อาจจะทำให้เศรษฐกิจภาพรวมและภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มี การชะลอตัวลง ได้แก่ สถานการณ์การสู้รบระหว่างรัสเซียและยูเครน ที่เป็นเหตุทำให้ราคาน้ำมันและค่าครองชีพ สูงขึ้น วัสดุก่อสร้างปรับราคาเพิ่มขึ้น การขาดแคลนแรงงานภาคการก่อสร้าง และหนี้สินภาคครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้นรวมถึงการปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น ที่อาจส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัวช้าลงกว่าเดิมจากที่ได้ คาดการณ์ไว้ส่งผลให้อุปทานหน่วยที่อยู่อาศัยในช่วง 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 ส่งผลให้ผู้บริโภคบางส่วนตัดสินใจชะลอการซื้อที่อยู่ อาศัยออกไป ด้านอุปสงค์ของนักลงทุนต่างชาติเริ่มฟื้นตัว สำหรับธุรกิจก่อสร้างเริ่มเห็นสัญญาณการลงทุนของภาคเอกชนที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะสัญญาก่อสร้างโรงงานจากนักลงทุนต่างชาติ ในขณะที่โครงการก่อสร้างภาครัฐลดลง เนื่องจากมีการทบทวนการใช้งบประมาณตามความจำเป็นและเร่งด่วน จึงทำให้หลายโครงการถูกเลื่อนออกไป หรือถูกลดขนาดลง นอกจากนี้ ผู้รับเหมาก่อสร้างภาครัฐยังเผชิญกับการแข่งขันที่สูงขึ้น และปัญหาราคากลางไม่สอดคล้องกับต้นทุน (ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย)

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

8 วิธีการประเมินมูลค่า

ที่ดิน และอาคารสิ่งปลูกสร้าง

วิธีที่ใช้ประเมินมูลค่า 8.1 ในการประเมินมูลค่า บริษัทฯ เลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า เพื่อวัตถุประสงค์ของรายงานนี้ และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) เป็นเกณฑ์ในการในการตรวจสอบ

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique) 8.2 เป็นการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน โดยจะทำการประมาณการรายได้จากค่าเช่าตามระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า จะเป็นการประมาณการรายได้จากการดำเนินกิจการ แล้วหักด้วยค่าใช้จ่ายของการดำเนินการทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง ผลรวมของรายได้สุทธิในแต่ละปี คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วเมื่อรวมกับมูลค่าทรัพย์สินหลังจากการให้เช่าซึ่งได้จากรายได้ปีสุดท้าย คูณด้วยอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Market Yield) คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันจะเป็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method of Valuation) 8.3 ในการประเมินมูลค่าที่ดินจะพิจารณาใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method of Valuation) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่ารวมกับมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างซึ่งจะพิจารณาใช้วิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method)

วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method) 8.4 เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยจะทำการเปรียบเทียบทั้งขนาด รูปร่าง ที่ตั้ง ทางเข้า - ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อราคา และราคาซื้อขายในช่วงที่ผ่านมา การประเมินมูลค่าแบบนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย

บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method) แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งวิธีการนี้นำมาประยุกต์ใช้สำหรับการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่พิจารณาแสดงให้เห็นถึงความแตกต่างของ

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

การปรับแก้ราคาเบื้องต้น พิจารณาถึงราคาที่คาดว่าจะซื้อ - ขายได้จริงตามความเหมาะสม ทั้งนี้อาจเกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติ ที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน รวมถึงอาจมีการปรับในเรื่องของเวลา เงื่อนไขทางการเงิน และข้อจำกัดเงื่อนไขต่าง 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

วิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method)

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

การคิดค่าเสื่อมราคา (Depreciation)

8.6 ในการคิดค่าเสื่อมราคาของอาคารสิ่งปลูกสร้าง บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้เลือกใช้วิธีคิดแบบเส้นตรงตามอายุการใช้งาน และพิจารณาปรับเพิ่ม - ลด ตามสภาพปัจจุบัน และการดูแลรักษาอาคาร โดยคำนึงตามปัจจัยต่างๆ ดังนี้

1) ค่าเสื่อมของทรัพย์สินอันเกิดจากปัจจัยทางกายภาพ (Physical Deterioration) ซึ่งเป็นการคำนวณค่าเสื่อมที่พิจารณาจากสภาพที่นักประเมินพบเห็นจากการสำรวจทรัพย์สิน เช่น ความสึกหรอ การบำรุงรักษา รวมทั้งอายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้น เป็นต้น

2) ค่าเสื่อมของทรัพย์สินอันเกิดจากปัจจัยในการใช้งาน (Functional Obsolescence) ซึ่งเป็นการคำนวณค่าเสื่อมอันเนื่องจากความถดถอยที่จะใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินนั้น 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) ที่ดินที่ประเมินมูลค่าเอกสารสิทธิ์โฉนดที่ดินเลขที่ 254934 เลขที่ดิน 263 พบว่าได้มีการดำเนินการรังวัดรวม และแบ่งแยกออกเป็นโฉนดที่ดินฉบับใหม่ จากเอกสารสิทธิ์โฉนดที่ดินเลขที่ 17178 เลขที่ดิน 4 โดยมีการยึดขนาดของรูปแปลงที่ดิน ตามแนวกรอบของอาคารที่สร้างมาก่อนมีการแบ่งแยก ตามเอกสารที่ได้รับจากทางบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงพิจารณาภายใต้สมมติฐานว่าอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินมูลค่าครั้งนี้ ได้ปลูกสร้างโดยไม่ผิดต่อข้อกำหนดกฎหมาย โดยอ้างอิงจากหนังสือจากของหน่วยงานปกครองส่วนท้องถิ่นในการให้ความเห็นของการก่อสร้างอาคารและการรังวัดแบ่งแยกที่ดินดังกล่าว

3) ขนาดพื้นที่อาคาร บริษัทฯ ได้ทำการคำนวณจากแบบผังอาคาร ส่วนพื้นที่ชั้นเหล็กที่รับฝากกล่อง และเก็บแฟ้มเอกสาร ได้อ้างอิงข้อมูลจาก บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และตามแบบประกอบสัญญาจะซื้อจะขาย เพื่อใช้ในการประเมินมูลค่า ซึ่งมีการก่อสร้างติดตั้งแล้วเสร็จพร้อมให้บริการ

4) บริษัทฯ จะตั้งสมมติฐานว่าแบบแปลนพื้นและรายละเอียดอาคารที่ได้รับมีความถูกต้อง มีความชอบธรรมในการออกแบบทั้งในด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม รวมทั้งในส่วนของงานระบบต่างๆ จากหน่วยงานท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ก่อสร้างได้ตามแบบแปลน

5) อาคารที่ทำการประเมินมูลค่า ได้พิจารณารวมส่วนของงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม และงานระบบอาคารที่สำคัญๆ ไว้แล้ว เช่น ระบบไฟฟ้าภายในอาคาร (ไฟฟ้าส่องสว่าง และไฟฟ้าใช้งาน) ระบบสุขาภิบาล ประเภทท่อน้ำดี ท่อน้ำทิ้งต่างๆ และอุปกรณ์ชั้นเหล็ก พร้อมระบบป้องกันอัคคีภัย และลิฟท์ขนส่ง

6) บริษัทฯ พิจารณาประเมินมูลค่าโดยมีสมมติฐานว่าทรัพย์สินสามารถเข้า-ออกโดยอาศัยซอยสุขสวัสดิ์ 76 และถนนภายในโครงการได้โดยไม่มีปัญหาแต่อย่างใด

7) สำหรับถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า (คลัง 2) ได้แก่ เอกสารสิทธิ์โฉนดที่ดินเลขที่ 3699 เลขที่ดิน 1 และสำหรับถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า (คลัง 3) ได้แก่ เอกสารสิทธิ์โฉนดที่ดินเลขที่ 3702 เลขที่ดิน 12 และโฉนดที่ดินเลขที่ 17187 เลขที่ดิน 260 มีบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และได้มีการจดภาระจำยอมให้กับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแล้ว ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ พิจารณาประเมินมูลค่า โดยไม่มีปัญหาในเรื่องของทางเข้า-ออกแต่อย่างใด

8) บริษัทฯ จะพิจารณาอ้างอิงข้อมูลขีดความสามารถของความจุกล่องมาตรฐานตามแบบแปลนติดตั้งอุปกรณ์รับฝากกล่องเอกสารที่ได้รับแจ้งจากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

9) บริษัทฯ ไม่พิจารณาในส่วนของรายได้จากการให้บริการอื่นๆ นอกเหนือจากการให้เช่าพื้นที่และรับฝากเอกสาร รวมถึงไม่พิจารณาอุปกรณ์เครื่องใช้ และยานพาหนะที่ใช้สร้างรายได้จากการให้บริการอื่นๆ

10) บริษัทฯ คำนึงถึงปัจจัยความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบกับการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นธุรกิจรับฝากเอกสารและคลังเอกสารให้เช่า ซึ่งโดยปกติแล้วต้องเผชิญกับปัจจัยต่างๆ มากมาย ไม่ว่าจะเป็นปัจจัยภายในที่เกิดจากการบริหารจัดการ และความเสี่ยงที่เกิดจากปัจจัยภายนอก ซึ่งอยู่เหนือการควบคุมของผู้ประกอบการ ซึ่งทั้งสองปัจจัยนี้ อาจจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจคลังสินค้า ทั้งในส่วนของรายรับ ผลกำไร สภาพคล่อง ผลประกอบการ

อย่างไรก็ตามนอกจากปัจจัยดังที่กล่าวมาข้างต้นนี้ ก็อาจมีความเสี่ยงอื่นๆ ที่บริษัทไม่อาจทราบได้ในขณะนี้ หรือบริษัทเห็นว่าอาจจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ ต่อผลประกอบการหรือผลการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในขณะนี้ ดังนั้นผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับการดำเนินกิจการของทรัพย์สินนอกเหนือจากปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้ด้วย

- **ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจในประเทศ การเปลี่ยนแปลงระบบเศรษฐกิจโดยรวม หรือปัจจัยทางด้านมหภาคอื่นๆ อาจมีผลต่อรายได้ในการดำเนินธุรกิจ**

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

- **ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมคลังเอกสาร**
  อาคารจะต้องซ่อมแซม และ/หรือปรับปรุงให้สามารถใช้งานได้อยู่เสมอ และสอดคล้องกับรูปแบบของผู้ใช้บริการ เพื่อส่งเสริมให้ผู้เช่ารายใหม่เข้ามาเช่าพื้นที่ และดำเนินการเพื่อให้มีความต้องการในการใช้บริการต่างๆ ภายในโครงการอย่างต่อเนื่อง สำหรับกรณีที่ต้องมีการปรับปรุงหรือบำรุงรักษาประจำปี หรือตรวจสอบและการซ่อมบำรุงย่อยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการ หากแต่การตรวจสอบและซ่อมบำรุงใหญ่ การซ่อมแซมในกรณีที่อาคารเกิดความเสียหาย หรือปรับปรุงโครงสร้าง หรือเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ของโครงการ รวมถึงงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ อาจมีค่าใช้จ่ายที่สูง อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ และรายได้จากการดำเนินงานที่อาจหายไปในช่วงเวลาปรับปรุงและซ่อมแซม

- **ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า**
  ในการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า ส่งผลกระทบถึงการชำระค่าเช่า การต่อสัญญาเช่า หรือการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดสัญญา ส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของการดำเนินธุรกิจ

- **ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนรูปแบบ**
  ธุรกิจให้เช่าพื้นที่คลังเอกสารและรับฝากจัดเก็บเอกสาร อาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลง ที่เกี่ยวข้องกับความต้องการใช้บริการ ซึ่งมีผลต่อจำนวนผู้เช่าและผู้ที่มาใช้บริการ หากไม่สามารถปรับปรุงเปลี่ยนแปลงรูปแบบการให้บริการ และจัดหาผู้เช่ารายใหม่ให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงของรูปแบบใหม่ อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน

- **ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น**
  ผลประกอบการของการดำเนินธุรกิจอาจได้รับผลกระทบ จากสภาวะตลาดของคลังเอกสาร ในแบบเดียวกันหรือมีความคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ที่มีการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการคลังเอกสารและให้เช่าพื้นที่คลังเอกสาร การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของความต้องการพื้นที่เช่า การเพิ่มขึ้นของปริมาณพื้นที่เช่า การที่มีจำนวนคลังเอกสารเพิ่มขึ้นจะส่งผลทำให้อุปทานของพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้น ทำให้การแข่งขันในการจัดหาผู้เช่าเพิ่มขึ้นตามไปด้วย

- **ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม**
  ถึงแม้ว่าคลังเอกสาร จะมีการก่อสร้าง ดำเนินการและการบำรุงรักษาเพื่อให้สามารถรองรับกับเหตุการณ์บางอย่างที่อาจทำให้อาคารเกิดความเสียหายได้ หากแต่อาคารไม่สามารถรองรับต่อภยันตรายที่อาจเกิดขึ้นได้ทุกกรณี อาทิเช่น ภัยร้ายแรงตามธรรมชาติ เหตุการณ์ร้ายแรงอื่นๆ อุบัติเหตุร้ายแรง อัคคีภัย การก่อการร้ายหรือเหตุการณ์ในทำนองเดียวกันที่ไม่สามารถควบคุมได้

11) ความเห็นเกี่ยวกับศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สิน จากการสำรวจทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ซึ่งมีลักษณะการใช้ประโยชน์ในปัจจุบันเป็นคลังเอกสารให้เช่า ดำเนินกิจการโดยบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ให้บริการรับฝากจัดเก็บและดูแลเอกสารพร้อมให้บริการรับ-ส่งเอกสารที่ต้องการใช้ และมีระบบควบคุมเอกสารอย่างดี ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี และเอื้อต่อการหาผู้เช่าหรือผู้ใช้บริการ ซึ่งถือว่ามีศักยภาพที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยสามารถสรุปปัจจัยที่สำคัญได้ดังนี้

ตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งดี การคมนาคมขนส่งสะดวกใกล้กับถนนกาญจนาภิเษก ด้านใต้ เชื่อมต่อกับโครงการข่ายถนนสายหลัก เช่น ถนนพระราม 2, ถนนสุขสวัสดิ์, ถนนราษฎร์บูรณะ และถนนเจริญนคร เป็นต้น ถึงแม้ว่าทางเข้า-ออกคลังสินค้า (ซอยสุขสวัสดิ์ 76) ซึ่งเป็นทั้งสาธารณประโยชน์และส่วนบุคคล (บางช่วงโดยสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ในรายงาน) จะมีความกว้างของผิวจารจรเพียง 6 เมตร อาจจะมีปัญหาเกี่ยวกับการขนส่งบ้างก็ตาม

กลุ่มลูกค้าปัจจุบันประกอบด้วยผู้ใช้บริการหลากหลาย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบริษัทเอกชนรายใหญ่ มีความน่าเชื่อถือสูง และที่สำคัญปัจจุบันมีผู้ใช้บริการแล้วประมาณ 85%-95% (บางส่วน) แต่เนื่องจากปัจจุบันบริหารงานโดย บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) - (ผู้เช่า) ซึ่งเช่ากับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนวรรณ จำกัดในฐานะ “ทรัสตี” ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย “กองทรัสต์”(ผู้ให้เช่า)-(ตามสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ทสโตเรจ ลงวันที่ 19 ธันวาคม 2560) และหากสิ้นสุด

สัญญาเช่า ทางบริษัทฯ จะพิจารณาว่าผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้บริหารธุรกิจเอง ดังนั้นในช่วงแรกหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า อาจมีผู้เช่าลดลงแล้วเริ่มมีอัตราเพิ่มขึ้นในปีต่อๆไป

อย่างไรก็ตามศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ ควรคำนึงการบริหารจัดการ การให้บริการ การทำการตลาด คู่แข่งทางธุรกิจ เช่น บริษัท กรุงเทพคลังเอกสาร จำกัด, บริษัท โปรเฟสชั่นแนล ไฟล์ลิ่ง เซอร์วิสจำกัด, บริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด และ บริษัท ไอออน เมาน์เทน (ประเทศไทย) จำกัด ฯลฯ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินกิจการไม่ทางตรงหรือทางอ้อมของทรัพย์สิน

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

<u>อัตราคิดลด</u>

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

สมมติฐานและความเห็นเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้

1) บริษัทฯ พิจารณาประเมินเฉพาะที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร ซึ่งตั้งอยู่เพียงส่วนหนึ่งของโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า (คลัง 2 และ 3) ประกอบด้วย คลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52 รวมจำนวน 5 อาคาร ซึ่งจะพิจารณารวมมูลค่าเข้าด้วยกันเนื่องจากมีรูปแบบธุรกิจ การบริหารและการใช้ประโยชน์คล้ายคลึงต่อเนื่องกัน

2) บริษัทฯ พิจารณาประเมินมูลค่าจากรายได้ค่าเช่าทรัพย์สิน ตามระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า รวมถึงความสามารถในการสร้างรายได้จากธุรกิจคลังเอกสาร หลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า ซึ่งได้รับจากค่าธรรมเนียมฝากกล่อง - แฟ้มเอกสาร และรายได้จากค่าบริการอื่นๆ โดยข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการรายได้-รายจ่าย จะพิจารณาอ้างอิงตามสถิติและข้อมูลในอดีตที่ได้รับ และประเมินมูลค่าภายใต้เงื่อนไขสมมติฐานที่ระบุไว้ในรายงาน สำหรับการปรับเพิ่มของอัตราค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ จะพิจารณาที่ 2% ต่อปี ซึ่งพิจารณาเป็นค่าเฉลี่ยตลอดระยะเวลา โดยจะปรับเพิ่มขึ้นที่ 1.3% ในช่วงปีที่ 2 ซึ่งเป็นค่าเฉลี่ยทั้งปีของปีที่ 1

3) การประมาณการรายได้ ประกอบด้วย

3.1 รายได้จากการให้เช่าตามสัญญาเช่า มีระยะเวลา 10 ปี ซึ่งคงเหลือระยะเวลาเช่า 1 ปี 96 วัน และได้มีการต่อสัญญาเช่าครั้งที่ 1 มีระยะเวลา 3 ปี 5 เดือน 25 วัน เมื่อรวมแล้ว จะมีระยะเวลาคงเหลือ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า 4 ปี 274 วัน

3.2 รายได้ทางธุรกิจคลังเอกสาร จากค่าธรรมเนียมฝากกล่องและแฟ้มเอกสาร หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าตามสัญญาเช่า

3.3 รายได้จากค่าธรรมเนียมฝากกล่องเอกสาร ทางบริษัทฯ ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ฯ ซึ่งประกอบด้วย โกดัง 31, 47, 48 และ 49 ให้ใช้จำนวนความจุกล่องตามจำนวนกล่องมาตรฐานที่รับได้สูงสุด หรือประมาณ 134,400 กล่อง โดยปัจจุบันมีอัตราการครอบครองการใช้ประโยชน์รวม ตามที่ได้รับแจ้งประมาณร้อยละ 96.68 และมีอัตราค่าบริการรับฝากกล่องเฉลี่ย ณ สิ้นปี 2565 ประมาณ 6.13 บาทต่อกล่องต่อเดือน ดังนั้น ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าค่าธรรมเนียมฝากกล่องเอกสารเฉลี่ยอยู่ที่ 6.10 บาทต่อกล่องต่อเดือน และค่าธรรมเนียมฝากแฟ้มเฉลี่ยอยู่ที่ 0.22 บาทต่อแฟ้มต่อเดือน

3.4 รายได้อื่นๆ อาทิ รายได้จากการขายกล่องเอกสารและกระดาษ ค่าทำลายเอกสาร และค่าบริการขนส่งเอกสาร เป็นต้น กำหนดที่ร้อยละ 2 ของรายได้ค่าธรรมเนียมฝากกล่องและแฟ้มเอกสาร

3.5 อัตราการครอบครองจำนวนกล่องเอกสารที่รับฝาก จากข้อมูลของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ในช่วง 4-5 ปีที่ผ่านมา อัตราการครอบครองอยู่ที่ประมาณร้อยละ 85-95 รวมถึง ณ วันที่สำรวจทางบริษัทฯ พบว่าจำนวนกล่องมีอัตราการใช้พื้นที่มีจำนวนมากกว่าร้อยละ 85 แต่เนื่องจากปัจจุบันบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ได้เช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์เพื่อบริหารจัดการเอง และหากสิ้นสุดสัญญาเช่าแล้ว สมมติฐานให้กองทรัสต์เป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินเอง อย่างไรก็ตามทางบริษัท ฯ เห็นว่าหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าอาจจะมีลูกค้าบางรายยกเลิกการฝากกล่อง ซึ่งทำให้อัตราครอบครองลดลง แล้วเริ่มมีลูกค้ากลับเข้ามาใหม่ ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็น ว่าอัตราครอบครองการใช้พื้นที่หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าเริ่มต้นที่ร้อยละ 80 และปรับเพิ่มขึ้นในปีถัดไปที่ร้อยละ 85 และ 90 ตามลำดับ และส่วนอัตราครอบครองของแฟ้มจะเริ่มต้นที่ร้อยละ 65 และปรับเพิ่มขึ้นในปีถัดไปที่ร้อยละ 70 และ 75 ตามลำดับ

4) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ประกอบด้วย เงินเดือนและสวัสดิการ ต้นทุนการให้บริการในคลังเอกสาร และคลังสินค้า และค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

5) ค่าบริหารจัดการและดำเนินการ สำหรับปีปัจจุบันกำหนดเริ่มต้นที่ 19,000,000.-บาท โดยเทียบกับข้อมูลการเงินที่ได้รับจากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัดและปรับเพิ่มขึ้น 3% ทุกๆปี โดยจะเริ่มปรับในปีที่ 2

6) ต้นทุนการให้บริการในคลังเอกสาร กำหนดที่ประมาณ 15% ของรายได้ทั้งหมด

7) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารกำหนดที่ 2% ของรายได้ทั้งหมด

8) สำหรับคลังหมายเลข 48 ทางบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ได้มีการขออนุมัติลดจำนวนการติดตั้งชั้นเหล็กของโกดัง 48/2 ตามหนังสือที่ คอ.1228/2556 ลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2556 เพื่อให้สะดวกต่อการทำงาน เนื่องจากตามผังการติดตั้งชั้นเหล็กตามหนังสือจัดซื้อ/จัดจ้าง เลขที่ คอ.473/2556 ลงวันที่ 28 พฤษภาคม 2556 จะมีความจุกล่องสูงสุด 179,100 กล่อง ซึ่งจะไม่เหลือพื้นที่สำหรับทางเดินบริเวณด้านหน้าของชั้นเหล็กทุกๆชั้น ดังนั้นจึงขอลดจำนวนการติดตั้งชั้นเหล็กลง จากเดิม 179,100 กล่อง ลดลง 5,400 กล่อง คงเหลือที่ 173,700 กล่อง ส่วนคลังหมายเลข 48/1 เดิมมีเพียงชั้นเหล็กสำหรับบรรจุแฟ้ม ซึ่งไม่สามารถบรรจุกล่องได้ ทางบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) จึงได้ขออนุญาตติดตั้งอุปกรณ์ชั้นเหล็กสำหรับบรรจุกล่อง สามารถบรรจุกล่องได้สูงสุด 18,160 กล่อง ซึ่งอุปกรณ์ชั้นเหล็กดังกล่าวเป็นทรัพย์สินของทางบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้รับแจ้งจากทางบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ว่าหากสิ้นสุดสัญญาเช่าและไม่มีการต่อสัญญาเช่า อุปกรณ์ชั้นเหล็กดังกล่าว ทางบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) จะไม่ทำการรื้อถอนและ/หรือนำออกจากคลังหมายเลข 48/1 ซึ่งหมายถึงว่าอุปกรณ์ชั้นเหล็กดังกล่าวจะตกเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ จะนำอุปกรณ์ชั้นเหล็กดังกล่าวมาพิจารณาประเมินมูลค่าด้วย

9) เงินกันสำรองค่าปรับปรุงและซ่อมแซม บำรุงรักษาอาคาร และเครื่องจักรอุปกรณ์ กำหนดที่ 3.5% ของรายได้ทั้งหมด ซึ่งเป็นการพิจารณามากกว่าการกันสำรองปกติทั่วไปที่ 2-2.5% เนื่องจากมีอุปกรณ์จัดเก็บเอกสารและชั้นเหล็กที่อาจต้องเผื่อสำรองไว้ในกรณีชำรุดหรือล้าสมัย

10) ค่าประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน และค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ทางบริษัทฯได้รับแจ้งจากทางกองทรัสต์กำหนดให้ใช้ที่อัตรา 0.0532% ของต้นทุนทดแทนใหม่ ของมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง โดยไม่รวมฐานรากของอาคาร หรือประมาณร้อยละ 90 ของต้นทุนทดแทนใหม่ รวมกับมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ของอุปกรณ์การจัดเก็บเอกสาร

11) ค่าใช้จ่ายในการขาย ประกอบด้วย ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย บัญชี การเงินร้อยละ 1.5 และค่าใช้จ่ายในการขายร้อยละ 2.0 รวมเป็น ร้อยละ 3.5 ของ Terminal Value เมื่อสิ้นระยะเวลาการลงทุน

12) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นการคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรวมกับราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง ณ ปีปัจจุบัน และหักค่าเสื่อมอาคารตามอายุของแต่ละอาคารนั้นๆ แล้วนำมาคำนวณภาษีตามฐานภาษีของราคาประเมินทุนทรัพย์รวมที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ปัจจุบัน การเรียกเก็บภาษี อ้างอิงตามตารางด้านล่างนี้ โดยให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 0.7 ของฐานภาษี

อัตราภาษี (ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม)		
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

<u>หมายเหตุ</u>: ทางบริษัทฯ จะสมมติฐานปรับราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 ทุกๆ 4 ปีเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้

สรุปผลประมาณการกระแสเงินสด มีรายละเอียดดังนี้ :-

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (DISCOUNTED CASH FLOW METHOD)					
ช่วงระยะเวลา	***จำนวนวัน***	**กระแสเงินสดจากทรัพย์สิน**	***ค่าปรับปรุงอาคาร***	**ค่าใช้จ่ายในการขาย**	**กระแสเงินสดสุทธิ**
ปีที่ 1	243	45,410,959			45,410,959
ปีที่ 2	365	68,924,074			68,924,074
ปีที่ 3	366	69,075,926			69,075,926
ปีที่ 4	365	69,805,479			69,805,479
ปีที่ 5	365	71,000,000			71,000,000
ปีที่ 6	365	62,174,948			62,174,948
ปีที่ 7	366	68,265,406			68,265,406
ปีที่ 8	365	75,384,858			75,384,858
ปีที่ 9	365	76,649,279			76,649,279
ปีที่ 10	365	77,954,483		(34,673,307)	1,033,947,101

การคำนวณ Terminal Value			**อัตราคิดลด**	9.75%
ปีที่ 11		79,253,274	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	816,526,332
Capitalised @	8.00%	990,665,925	**หรือประมาณ**	**816,500,000**
			บาท/ตารางเมตร	88,013

SENSITIVITY ANALYSIS	Terminal Yield - **ที่สิ้นปีที่** 12		
อัตราคิดลด	7.50%	8.00%	8.50%
9.25%	870,474,289	843,372,931	819,459,968
9.75%	799,774,304	816,526,332	793,645,838
10.25%	785,280,827	760,464,232	738,567,236

ประมาณการกระแสเงินสด

ปีที่			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ช่วงระยะเวลา			ช่วงระยะเวลาตามสัญญาเช่า						ช่วงระยะเวลาตลาดปกติหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า				
ช่วงระยะเวลาสภาวะตลาดอุตสาหกรรมคลังรับฝากเอกสาร			คาดว่าสภาวะตลาดค่อนข้างดี ค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง										
1) ประมาณการรายได้													
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	31/1/2571	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
1.1) รายได้จากธุรกิจคลังเอกสาร													
1.1.1 รายได้จากค่าธรรมเนียมฝากกล่องเอกสาร													
คลังเอกสาร 31 (คลังที่ 2)													
พื้นที่คลังเอกสารรวม	1,875	ตรม.											
พื้นที่ชั้นเหล็ก	4,500	ตรม.											
จำนวนเดือนหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า								11.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
- ศักยภาพความจุกล่องขนาดมาตรฐาน	134,400	กล่อง	134,400	134,400	134,400	134,400	134,400	134,400	134,400	134,400	134,400	134,400	134,400
- การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	96.68%	อัตราเฉลี่ยของปี 2565						80%	85%	90%	90%	90%	90%
- จำนวนกล่องขนาดมาตรฐานที่รับฝาก (กล่อง)	129,943	อัตราเฉลี่ยของปี 2565	-	-	-	-	-	107,520	114,240	120,960	120,960	120,960	120,960
- 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)			-	-	-	-	-	**7,913,288**	**9,355,664**	**10,104,118**	**10,306,200**	**10,512,324**	**10,722,570**
คลังเอกสาร 47 และ 49 (คลังที่ 3)													
พื้นที่คลังเอกสารรวม	4,063	ตรม.											
พื้นที่ชั้นเหล็ก	22,936	ตรม.											
- ศักยภาพความจุกล่องขนาดมาตรฐาน	629,204	กล่อง	629,204	629,204	629,204	629,204	629,204	629,204	629,204	629,204	629,204	629,204	629,204
- การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	96.68%	อัตราเฉลี่ยของปี 2565						80%	85%	90%	90%	90%	90%
- จำนวนกล่องขนาดมาตรฐานที่รับฝาก (กล่อง)	608,338	อัตราเฉลี่ยของปี 2565	-	-	-	-	-	503,363	534,823	566,284	566,284	566,284	566,284
- 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)			-	-	-	-	-	**37,046,669**	**43,799,267**	**47,303,208**	**48,249,272**	**49,214,258**	**50,198,543**
คลังเอกสาร 48 (คลังที่ 3)													
พื้นที่คลังเอกสาร	1,894	ตรม.											
พื้นที่ชั้นเหล็ก	5,535	ตรม.											
- ศักยภาพความจุกล่องขนาดมาตรฐาน	191,860							191,860	191,860	191,860	191,860	191,860	191,860
- คลัง 48/1	18,160	กล่อง	18,160	18,160	18,160	18,160	18,160						
- คลัง 48/2	173,700	กล่อง	173,700	173,700	173,700	173,700	173,700						
- การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	96.68%	อัตราเฉลี่ยของปี 2565						80%	85%	90%	90%	90%	90%
- จำนวนกล่องขนาดมาตรฐานที่รับฝาก (กล่อง)	185,497	อัตราเฉลี่ยของปี 2565	-	-	-	-	-	153,488	163,081	172,674	172,674	172,674	172,674
- 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)			-	-	-	-	-	**11,296,454**	**13,355,489**	**14,423,929**	**14,712,407**	**15,006,655**	**15,306,788**
รวมรายได้ค่าธรรมเนียมฝากกล่องเอกสาร (บาท)			-	-	-	-	-	**56,256,411**	**66,510,421**	**71,831,254**	**73,267,879**	**74,733,237**	**76,227,902**

ปีที่			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ช่วงระยะเวลา			ช่วงระยะเวลาตามสัญญาเช่า						ช่วงระยะเวลาตลาดปกติหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า				
ช่วงระยะเวลาสภาวะตลาดอุตสาหกรรมคลังรับฝากเอกสาร			คาดว่าสภาวะตลาดค่อนข้างดี ค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง										
1.1.2 รายได้จากค่าธรรมเนียมฝากแฟ้มเอกสาร													
คลังเอกสาร 52 (AS/RS) - **(คลังที่** 3)													
พื้นที่คลังเอกสาร	1,445	ตรม.											
- ศักยภาพความจุแฟ้มขนาดมาตรฐาน (แฟ้ม)	22,404,400	(จำนวนที่รับได้สูงสุด)	22,404,400	22,404,400	22,404,400	22,404,400	22,404,400	22,404,400	22,404,400	22,404,400	22,404,400	22,404,400	22,404,400
- การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	70.22%	อัตราเฉลี่ยของปี 2565						65%	70%	75%	75%	75%	75%
- จำนวนแฟ้มที่รับฝาก	15,733,450	อัตราเฉลี่ยของปี 2565	-	-	-	-	-	14,562,860	15,683,080	16,803,300	16,803,300	16,803,300	16,803,300
- การเพิ่มของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ			0.0%	1.3%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
- อัตราค่าบริการรับฝากแฟ้ม (บาท/แฟ้ม/เดือน)	0.22	เฉลี่ยต่อเดือน	0.22	0.22	0.23	0.23	0.24	0.24	0.25	0.25	0.26	0.26	0.27
- **รวมรายได้ค่าธรรมเนียมฝากแฟ้มเอกสาร (บาท)**			-	-	-	-	-	**38,655,138**	**46,321,290**	**50,622,553**	**51,635,004**	**52,667,704**	**53,721,058**
รายได้อื่น ๆ	2.0%	ของรายได้จากค่าฝากกล่องและแฟ้มเอกสาร	-	-	-	-	-	1,898,231.0	2,256,634.2	2,449,076.1	2,498,057.7	2,548,018.8	2,598,979.2
รวมรายได้จากธุรกิจคลังเอกสาร (บาท)			-	-	-	-	-	**96,809,780**	**115,088,345**	**124,902,883**	**127,400,941**	**129,948,959**	**132,547,939**
1.2) **รายได้จากธุรกิจพื้นที่เช่าคลังเอกสารพร้อมอุปกรณ์**													
1.2.1 รายได้จากค่าเช่าพื้นที่													
คลังเอกสาร 31, 47, 48, 49 **และ** 52													
พื้นที่เช่าอาคาร	9,277.0	ตรม.	9,277.0	9,277.0	9,277.0	9,277.0	9,277.0	9,277.0	9,277.0	9,277.0	9,277.0	9,277.0	9,277.0
พื้นที่ชั้นเหล็ก	35,799.0	ตรม. พร้อมทั้งระบบจัดเก็บกล่องแบบอัตโนมัติ											
ค่าเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรวมถึงระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ตามสัญญาเช่า			5,684,156	5,743,673	5,756,327	5,817,123	5,916,667	5,916,667					
อัตราการครอบครอง/เข้าใช้พื้นที่ - ตามสัญญา			100%	100%	100%	100%	100%	100%					
รวมค่าเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรวมถึงระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ตามสัญญาเช่า (ต่อปี)			45,410,959	68,924,074	69,075,926	69,805,479	71,000,000	5,916,667					
รวมรายได้ตามประสิทธิภาพ (Effective Gross Income)			45,410,959	68,924,074	69,075,926	69,805,479	71,000,000	103,667,128	116,200,486	126,103,996	128,626,076	131,198,597	133,822,569
รวมรายได้ทั้งหมด (บาท)			**45,410,959**	**68,924,074**	**69,075,926**	**69,805,479**	**71,000,000**	**102,726,447**	**115,088,345**	**124,902,883**	**127,400,941**	**129,948,959**	**132,547,939**
2) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ													
ค่าบริหารจัดการและดำเนินการ	19,000,000	บาท/ปี	-	-	-	-	-	20,190,690	22,686,994	23,367,603	24,068,632	24,790,690	25,534,411
(ปรับเพิ่มขึ้น 3% ทุกปี)													
ต้นทุนการให้บริการในคลังเอกสาร	15.0%	ของรายได้ทั้งหมด	-	-	-	-	-	14,521,467	17,263,252	18,735,432	19,110,141	19,492,344	19,882,191
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2.0%	ของรายได้ทั้งหมด	-	-	-	-	-	1,936,196	2,301,767	2,498,058	2,548,019	2,598,979	2,650,959
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ (บาท)			-	-	-	-	-	**36,648,353**	**42,252,012**	**44,601,094**	**45,726,791**	**46,882,014**	**48,067,561**
%			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	35.7%	36.7%	35.7%	35.9%	36.1%	36.3%
รวมรายได้จากการดำเนินการ (บาท)			**45,410,959**	**68,924,074**	**69,075,926**	**69,805,479**	**71,000,000**	**66,078,094**	**72,836,333**	**80,301,789**	**81,674,149**	**83,066,946**	**84,480,378**
3) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ													
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			-	-	-	-	-	231,958	229,233	226,508	245,685	242,742	239,799
กันสำรองเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สิน	3.5%	ของรายได้ทั้งหมด	-	-	-	-	-	3,388,342	4,028,092	4,371,601	4,459,033	4,548,214	4,639,178
ค่าประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	0.0532%	ของต้นทุนอาคาร	-	-	-	-	-	231,343	252,374	252,374	252,374	252,374	277,612
ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก	0.0532%	ของรายได้ทั้งหมด	-	-	-	-	-	51,503	61,227	66,448	67,777	69,133	70,516
รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ			-	-	-	-	-	**3,903,146**	**4,570,926**	**4,916,931**	**5,024,870**	**5,112,463**	**5,227,104**
4) รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน			**45,410,959**	**68,924,074**	**69,075,926**	**69,805,479**	**71,000,000**	**62,174,948**	**68,265,406**	**75,384,858**	**76,649,279**	**77,954,483**	**79,253,274**
% NOP		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	60.5%	59.3%	60.4%	60.2%	60.0%	59.8%

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) - สำหรับตรวจสอบผลเท่านั้น

ที่ดิน-โดยวิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด
(Comparative Method)

10.2 จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ดังในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด โดยจะทำการวิเคราะห์ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโฉนดที่ดินเลขที่ 254934 เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่า

โดยจากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ดังแสดงรายละเอียดแนบท้ายรายงาน พบว่า ที่ดินว่างเปล่าติดซอยสุขสวัสดิ์และซอยย่อยต่างๆ มีระดับราคาเสนอขาย ประมาณ 23,476-50,000.-บาทต่อตารางวา สำหรับข้อมูลที่สามารถนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินได้ประกอบด้วย **ข้อมูลตลาดแปลงที่ 3, 4 และ 6**

- **ข้อมูลตลาดแปลงที่ 3** มีเนื้อที่ประมาณ 574.00 ตารางวา มีราคาเสนอประมาณ 30,487.- บาทต่อตารางวา มีทำเลที่ตั้งด้อยกว่าทรัพย์สิน
- **ข้อมูลตลาดแปลงที่ 4** มีเนื้อที่ประมาณ 200.00 ตารางวา มีราคาเสนอขายประมาณ 25,000.- บาทต่อตารางวา มีทำเลที่ตั้งด้อยกว่าทรัพย์สิน
- **ข้อมูลตลาดแปลงที่ 6** มีเนื้อที่ประมาณ 2,600.00 ตารางวา มีราคาเสนอขายประมาณ 25,000.- บาทต่อตารางวา มีทำเลที่ตั้งด้อยกว่าทรัพย์สิน

เมื่อพิจารณาถึงข้อมูลดังกล่าวข้างต้น โดยทำการเปรียบเทียบตามปัจจัยสำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ทำเลที่ตั้ง ขนาดเนื้อที่ดิน ลักษณะรูปแปลง สภาพการปรับถมและศักยภาพในการพัฒนา เป็นต้น ตลอดจนพิจารณาถึงสภาพของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันแล้ว บริษัทฯ สามารถสรุปเป็นตารางได้ดังนี้ :-

รายละเอียดและการปรับแก้ข้อมูลเบื้องต้น

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่			ทรัพย์สิน
	3	4	6	
ทำเล/ที่ตั้ง	ซอยสุขสวัสดิ์ 78 แยก 19	ซอยสุขสวัสดิ์ 78 แยก 18	ซอยไกรศักดิ์ดาวัฒน์ แยกจากซอยสุขสวัสดิ์ 78 แยก 19	ภายในโครงการคลังสินค้าทรัพย์ศรีไทย
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	574.00	200.00	2,600.00	472.40
รูปแบบที่ดิน	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมจตุรัส	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดินติดถนน (เมตร)	18.00	36.00	102.00	25.00
ระดับที่ดิน (เมตร)	0.20	-0.50	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	25,000	
ราคาที่คาดว่าจะขายได้ (บาท/ตารางวา)	25,000	22,000	24,000	
ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ตารางวา)	-	-	-	
วันที่เสนอขาย/ซื้อ-ขาย	มิ.ย. 2566	มิ.ย. 2566	มิ.ย. 2566	
ปรับระยะเวลาการซื้อ-ขาย (บาท/ตารางวา)	-	-	-	
ปรับส่วนต่างของค่าพัฒนาที่ดิน (บาท/ตารางวา)	-300	750	-	
รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ตารางวา)	**24,700**	**22,750**	**24,000**	

การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	%	3	%	4	%	6
ทำเลที่ตั้ง ทางเข้า-ออกและสภาพแวดล้อม	10%	2,470	25%	5,688	8%	1,920
ปัจจัยเกี่ยวกับทรัพย์สิน						
ขนาดที่ดิน	%		%		5%	1,200
รูปแบบที่ดิน	3%	741	%		%	
หน้ากว้างที่ดิน	%		(7)%	(1,593)	%	
ระบบสาธารณูปโภค	%		%		%	
ถนนผ่านหน้า	%		%		%	
ศักยภาพการใช้ประโยชน์	%		%		%	
ข้อกำหนด(ผังเมือง) /กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	%		%		%	
รวม	13%	3,211	18%	4,095	13%	3,120
ราคาที่ได้จากการปรับแก้	27,911		26,845		27,120	

การปรับราคาขั้นสุดท้าย

แปลงที่	ราคาที่ได้จากการปรับแก้	ค่าสมบูรณ์	Proportion (1)	Inverse Proportion	Proportion (2)	มูลค่าทรัพย์สิน
3	27,911	3,211	0.2359	4.2389	0.4048	11,299
4	26,845	7,280	0.5349	1.8696	0.1786	4,793
6	27,120	3,120	0.2292	4.3625	0.4166	11,299
รวม	**81,876**	**13,611**	**1.0000**	**10.4710**	**1.0000**	**27,391**
หรือประมาณ (บาท/ตารางวา)						**27,000**

เมื่อพิจารณาจากราคาที่ปรับแก้แล้ว บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ มีความเห็นว่า ที่ดินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่าตลาดที่เหมาะสมดังนี้ :-

ที่ดิน

เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ 5 ไร่ 3 งาน 52.40 ตารางวา

คลังเอกสาร หมายเลข	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตรว.)	ตารางวา	ราคา (บาท/ตรว.)	มูลค่าที่ดิน (บาท)
31	254934	263	1-0-72.4	472.4	27,000	12,754,800
52	17184	257	0-3-70.0	370.0	27,000	9,990,000
49	17186	259	0-2-96.0	296.0	27,000	7,992,000
47, 48	17188	261	3-0-14.0	1,214.0	27,000	32,778,000
รวม				**2,352.4**		**63,514,800**

อาคารสิ่งปลูกสร้างและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ โดยวิธีคิดต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) 10.3

(รวมงานโครงสร้าง, งานสถาปัตยกรรม และงานระบบประกอบอาคาร)

ลำดับ	รายการ	จำนวน	หน่วย	ราคาต่อหน่วย (บาท)	ต้นทุนรวม (บาท)
1)	**คลังเอกสารหมายเลข 31**				
	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	1,875.0	ตรม. @	10,500	19,687,500
	หัก ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน	30	ปี	70.0%	13,781,250
	มูลค่าอาคารตามสภาพปัจจุบัน				**5,906,250**
2)	**คลังเอกสารหมายเลข 47**				
	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	2,894.0	ตรม. @	17,300	50,066,200
	หัก ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน	17	ปี	57.0%	28,537,734
	มูลค่าอาคารตามสภาพปัจจุบัน				**21,528,466**
3)	**คลังเอกสารหมายเลข 48**				
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	1,894.0	ตรม. @	17,300	32,766,200
	หัก ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน	17	ปี	57.0%	18,676,734
	มูลค่าอาคารตามสภาพปัจจุบัน				**14,089,466**
4)	**คลังเอกสารหมายเลข 49**				
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	1,169.0	ตรม. @	17,300	20,223,700
	หัก ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน	17	ปี	57.0%	11,527,509
	มูลค่าอาคารตามสภาพปัจจุบัน				**8,696,191**
5)	**คลังเอกสารหมายเลข 52 - Strong room (AS / RS)**				
	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	1,445.0	ตรม. @	25,200	36,414,000
	หัก ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน	17	ปี	57.0%	20,755,980
	มูลค่าอาคารตามสภาพปัจจุบัน				**15,658,020**
รวมต้นทุนทดแทนใหม่อาคารสิ่งปลูกสร้าง					**159,157,600**
รวมค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน					**93,279,207**
รวมต้นทุนทดแทนสุทธิตามสภาพปัจจุบัน					**65,878,393**
หรือประมาณ					**65,900,000**

อุปกรณ์รับฝากเอกสาร- โดยวิธีคิดต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) 10.4

ลำดับ	รายการ	จำนวน	หน่วย	ราคาต่อหน่วย (บาท)	ต้นทุนรวม (บาท)
1)	***อุปกรณ์ - คลังเอกสารหมายเลข 31***				
	พื้นที่ชั้นเหล็ก (Shelf) สูง 2 ชั้น พร้อมระบบ Fire Alarm และลิฟท์บรรทุกสินค้า	7,002.0	ตรม.	1 ชุด (เหมารวม)	23,100,000
	หัก ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน	9	ปี	45.0%	10,395,000
	มูลค่าอุปกรณ์ตามสภาพปัจจุบัน				**12,705,000**
2)	***อุปกรณ์ - คลังเอกสารหมายเลข 47***				
	พื้นที่ชั้นเหล็ก (Shelf) สูง 6 ชั้น พร้อมระบบ Fire Alarm และลิฟท์บรรทุกสินค้า	20,110.0	ตรม.	1 ชุด (เหมารวม)	66,400,000
	หักค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน	14	ปี	70.0%	46,480,000
	มูลค่าอุปกรณ์ตามสภาพปัจจุบัน				**19,920,000**
3)	***อุปกรณ์ - คลังเอกสารหมายเลข 48/1***				
	พื้นที่ชั้นเหล็ก (Shelf) สูง 6 ชั้น พร้อมระบบ Fire Alarm และลิฟท์บรรทุกสินค้า	717.0	ตรม.	1 ชุด (เหมารวม)	2,400,000
	หัก ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน	8	ปี	40.0%	**960,000**
	รวมมูลค่าอุปกรณ์ตามสภาพปัจจุบัน				**1,440,000**
4)	***อุปกรณ์ - คลังเอกสารหมายเลข 48/2***				
	พื้นที่ชั้นเหล็ก (Shelf) สูง 6 ชั้น พร้อมระบบ Fire Alarm และลิฟท์บรรทุกสินค้า	4,818.0	ตรม.	1 ชุด (เหมารวม)	15,900,000
	หัก ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน	9	ปี	45.0%	**7,155,000**
	รวมมูลค่าอุปกรณ์ตามสภาพปัจจุบัน				**8,745,000**
5)	***อุปกรณ์ - คลังเอกสารหมายเลข 49***				
	พื้นที่ชั้นเหล็ก (Shelf) สูง 6 ชั้น พร้อมระบบ Fire Alarm และลิฟท์บรรทุกสินค้า	7,011.0	ตรม.	1 ชุด (เหมารวม)	23,100,000
	หักค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน	11	ปี	55.0%	12,705,000
	มูลค่าอุปกรณ์ตามสภาพปัจจุบัน				**10,395,000**
6)	***อุปกรณ์ - คลังเอกสารหมายเลข 52A - Strong room (AS / RS)***				
	1. งาน Racking			(เหมารวม)	39,870,000
	2. งาน Stacker crane, Programmable Logical Controller (PLC)			(เหมารวม)	35,920,000
	3. งาน Conveyor system			(เหมารวม)	6,130,000
	4. Matrial Flow Controller (MFC)			(เหมารวม)	9,820,000
	5.Adjustments because of Emergency strategy			(เหมารวม)	920,000

ลำดับ	รายการ	จำนวน	หน่วย	ราคาต่อหน่วย (บาท)	ต้นทุนรวม (บาท)
	รวมต้นทุนทดแทนใหม่				92,660,000
	หัก ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน	16	ปี	80.0%	74,128,000
	มูลค่าอุปกรณ์ตามสภาพปัจจุบัน				**18,532,000**
	อุปกรณ์ - คลังเอกสารหมายเลข 52B - Strong room (AS / RS)				
	1. งาน Racking			(เหมารวม)	28,950,000
	2. งาน Stacker crane, Programmable Logical Controller (PLC)			(เหมารวม)	26,080,000
	3. งาน Conveyor system			(เหมารวม)	4,450,000
	4. Matrial Flow Controller (MFC)			(เหมารวม)	3,350,000
	5.Adjustments because of Emergency strategy			(เหมารวม)	1,630,000
	รวมต้นทุนทดแทนใหม่				64,460,000
	หัก ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน	9	ปี	45.0%	29,007,000
	รวมมูลค่าอุปกรณ์ตามสภาพปัจจุบัน				**35,453,000**
รวมต้นทุนทดแทนใหม่อุปกรณ์รับฝากเอกสาร					**288,020,000**
รวมค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน					**180,830,000**
รวมต้นทุนทดแทนสุทธิตามสภาพปัจจุบัน					**107,190,000**
หรือประมาณ					**107,200,000**

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

		(บาท)
1.	**มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากรายได้**	816,500,000

2.	**มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน**	มูลค่าทดแทนใหม่ (บาท)	มูลค่าทดแทนสุทธิ (บาท)
	- ที่ดิน (มูลค่าตลาด)	63,514,800	63,514,800
	- อาคารสิ่งปลูกสร้าง	159,157,600	65,878,393
	- อุปกรณ์รับฝากเอกสาร	288,020,000	107,190,000
	รวมมูลค่าจากวิธีคิดต้นทุน	510,692,400	236,583,193
	หรือประมาณ	511,000,000	237,000,000

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

10.5 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าตลาด เพื่อวัตถุประสงค์ของรายงานนี้ ซึ่งมีมูลค่าตลาดที่เหมาะสมเท่ากับ **816,500,000.- บาท**

การวิเคราะห์ผลการประเมินมูลค่าต่อหน่วย

10.6 **มูลค่าที่ดิน**เท่ากับ 27,000.- บาทต่อตารางวา หรือประมาณ 63,514,800.- บาท

อาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ :

- ต้นทุนทดแทนใหม่ โดยประมาณ 159,157,600.- บาท
- ต้นทุนทดแทนสุทธิตามสภาพปัจจุบัน โดยประมาณ 65,878,393.- บาท

อุปกรณ์รับฝากเอกสาร :

- ต้นทุนทดแทนใหม่ โดยประมาณ 288,020,000.- บาท
- ต้นทุนทดแทนสุทธิตามสภาพปัจจุบัน โดยประมาณ 107,190,000.- 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) : 816,500,000.- **บาท (แปดร้อยสิบหกล้านห้าแสนบาทถ้วน)**

กระทำการแทนในนามบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด



นายนภา พุทธานุ
ผู้อำนวยการ - ฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.301

ผู้ตรวจสอบรายงาน : **นายชาญณรงค์ พลพืช**
ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : **นายศุภกร รัตนดิเรก**

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - คลังเอกสาร

					 	
ข้อมูลตลาดแปลงที่	1		2		3	
รายชื่อบริษัท	**บริษัท กรุงเทพคลังเอกสาร จำกัด**		**บริษัท โปรเฟสชั่นแนล ไฟล์ลิ่ง 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 กล่องๆละ/บาท//เดือน	10.00	เกิน 100 กล่องๆละ/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
- ระดับชิ้น	บาท/ชิ้น/เดือน	25.00	บาท/ชิ้น/เดือน	N/A	บาท/ชิ้น/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
- ถุงบรรจุเอกสาร	บาท/ถุง	5.00	บาท/ถุง	N/A	บาท/ถุง	N/A
- แผ่นเทปเฉพาะเอกสารลับ	บาท/ชิ้น	5.00	บาท/ชิ้น	N/A	บาท/ชิ้น	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) ค่าหยิบเอกสาร						
- กล่องเอกสาร	บาท/กล่อง	10.00	บาท/กล่อง	N/A	บาท/กล่อง	10
- แฟ้ม	บาท/แฟ้ม	10.00	บาท/แฟ้ม	N/A	บาท/แฟ้ม	N/A

					 	
ข้อมูลตลาดแปลงที่	1		2		3	
รายชื่อบริษัท	**บริษัท กรุงเทพคลังเอกสาร จำกัด**		**บริษัท โปรเฟสชั่นแนล ไฟล์ลิ่ง เซอร์วิส จำกัด**		**บริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด**	
- หลอดบรรจุพิมพ์เขียว	บาท/หลอด	5.00	บาท/หลอด	N/A	บาท/หลอด	N/A
- 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
อัตราค่าจัดส่งเอกสาร (ระดับเอกสาร)						
- 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 20 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	:	ติดสุขสวัสดิ์ 78 ซอยไกรศักดาวัฒน์
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	:	ติดสุขสวัสดิ์ 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	:	ติดซอยไกรศักดิ์ดาวัฒน์ 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	:	ติดซอยไกรศักดิ์ดาวัฒน์ 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	:	ลักษณะรูปแปลงที่ดินคล้ายสี่เหลี่ยมจตุรัส 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	:	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 74
ถนนด้านหน้าที่ดิน	:	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 6 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	:	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ
พื้นที่ตามผังเมือง	:	สีม่วง “ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า”
เนื้อที่ดิน	:	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 ข้างโชว์รูมฟอร์ด
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 ที่มีการยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรและระบุไว้ในเนื้อหาหลักของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1 คำจำกัดความ

1.1 "ข้อกำหนด" หมายถึงข้อกำหนดของธุรกิจที่กำหนดไว้ในข้อตกลงนี้และรวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ ที่กำหนดไว้หรืออ้างถึงในหนังสือตกลงการว่าจ้าง ข้อกำหนดมาตรฐานนี้ มีผลบังคับใช้กับบริการทั้งหมดที่ผู้ว่าจ้างมอบหมาย และไม่สามารถเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขได้ เว้นแต่จะตกลงกันและลงนามเป็นลายลักษณ์อักษรโดยท่านและบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ

1.2 "ลูกค้า" (ต่อไปนี้ให้หมายถึง "ท่าน") หมายถึงบุคคล บริษัท องค์กร หรือนิติบุคคลอื่นๆ ที่มีชื่ออยู่ในหนังสือตกลงการว่าจ้างของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะไม่ยอมรับคำสั่งให้ดำเนินงานกับบุคคล บริษัท องค์กร หรือนิติบุคคลอื่นใด และจะไม่ใช้ข้อกำหนดมาตรฐานนี้ เว้นแต่ว่าได้มีการตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรในการทำหน้าที่ให้กับองค์กรนั้นๆ ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะปฏิเสธที่จะดำเนินงานกับองค์กรนั้นๆ จนกว่า (ถ้าหากมี) จะดำเนินการตรวจสอบสถานะทางการเงินเพื่อป้องกันการฟอกเงินและภาระความเสี่ยง ในกรณีที่ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับคำสั่งให้ดำเนินการในกรณีเช่นนั้น ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการขอและได้รับหนังสือการค้ำประกันจากบริษัทแม่ของท่าน สำหรับค่าบริการของทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ก่อนที่จะรับงาน

1.3 "บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ" หมายถึง บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

1.4 "หนังสือตกลงการว่าจ้าง" หมายถึงหนังสือเสนอราคาหรือใบเสนอราคาที่ส่งถึงท่านพร้อมกับข้อกำหนดเหล่านี้ ในกรณีที่มีข้อขัดแย้งใดๆ ระหว่างข้อกำหนดมาตรฐานที่ระบุไว้ในข้อตกลงนี้กับหนังสือตกลงการว่าจ้าง ข้อกำหนดในหนังสือตกลงการว่าจ้าง จะมีผลบังคับใช้

1.5 "บริการ" หมายถึงบริการเฉพาะที่กำหนดไว้ในหนังสือตกลงการว่าจ้าง และบริการอื่นๆ 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 ในกรณีก่อนที่จะสรุปผลการประเมินค่า: -

(ก) หากท่านยุติการว่าจ้างนี้ ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการยกเลิก หรือ

(ข) หากท่านชะลอการว่าจ้างมากกว่า 1 เดือนหรือปรับเปลี่ยนขอบเขตการทำงานอย่างมีนัยสำคัญหลังจากตกลงว่าจ้าง ส่งผลให้มีงานเพิ่มจากเดิมไม่ว่าจะเป็นส่วนใดก็ตาม ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะคิดค่าบริการเพิ่มเติม

และในแต่ละกรณีค่าบริการดังกล่าวจะถูกคำนวณบนพื้นฐานของเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสมที่เกิดขึ้นหรือจำนวนเงินที่ระบุไว้ในหนังสือตกลงการว่าจ้าง

3 ใบแจ้งหนี้และการชำระเงิน

ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะออกใบแจ้งหนี้และค่าบริการ เมื่อถึงกำหนดการชำระเงินโดยไม่มีส่วนลดหย่อนหรือข้อโต้แย้ง:

(ก) ในวันที่ระบุไว้หนังสือตกลงการว่าจ้าง; หรือ

(ข) กรณีที่ท่านขอยกเลิกการจ้างซึ่งในกรณีนี้จะใช้ข้อ 2.3

4 ภาษี

ค่าบริการ การเบิกจ่ายและค่าใช้จ่ายที่อ้างถึงในข้อกำหนดเหล่านี้เว้นแต่จะระบุไว้เป็นอย่างอื่นในหนังสือตกลงการว่าจ้างทั้งหมดจะถูกคิดภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT เพิ่มในกรณีที่เกี่ยวข้อง (และภาษีอื่น ๆ ที่เป็นสากลที่อาจเกิดขึ้นได้)

5 การเปิดเผยและการตีพิมพ์

ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดของการประเมินมูลค่านี้ หรือการอ้างอิงใด ๆ ที่อาจถูกรวมไว้ในเอกสารใดๆ ไปตีพิมพ์เป็นเอกสารเผยแพร่ หรือคำสั่งหรือเผยแพร่ในทางใดทางหนึ่ง โดยไม่ได้รับการอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ในรูปแบบที่กำหนด

6 มาตรฐานการประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าจะดำเนินการตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทย นอกจากนี้ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ยังอ้างอิงถึงคู่มือและมาตรฐานการประเมินอื่นๆ 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 จะพิจารณามูลค่าของทรัพย์สินแยกอย่างเป็นอิสสระจากกัน บนสมมติฐานที่ว่าทรัพย์สินนั้นได้ทำการตลาดในลักษณะที่เป็นระบบ

9 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ และผู้ประเมิน ไม่มีผลประโยชน์ทางการเงินเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินทั้งในอดีต ปัจจุบันหรือที่คาดหวังในอนาคตและความคิดเห็นที่แสดงออกโดยไม่มีอคติใด ๆ

ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินอิสระตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการประเมินค่าสากล

10 ความเชี่ยวชาญ

ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ยืนยันว่าผู้ประเมินที่รับผิดชอบในรายงานการประเมินค่านี้ตรงตามข้อกำหนดของมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทย มีความรู้เพียงพอในปัจจุบันของตลาดนั้น ๆ และมีทักษะและความเข้าใจในการดำเนินการประเมินมูลค่าอย่างเหมาะสม

11 กรรมสิทธิ์และภาระผูกพัน

ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ใช้ความระมัดระวังในการตรวจสอบกรรมสิทธิ์ รวมถึงการตรวจสอบโฉนดที่ดินหรือเอกสารสิทธิ์อื่นๆ และได้ตรวจสอบภาระผูกพันที่จดทะเบียนไว้ ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ไม่ยอมรับความรับผิดสำหรับการตีความใดๆ ที่ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้อ้างอิงข้อมูลดังกล่าว ที่อาจจะเหมาะสมกว่าขอบเขตของที่ปรึกษาด้านกฎหมายของท่าน ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ไม่ได้ตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลใดๆ ที่มอบให้ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ เกี่ยวกับทรัพย์สินนี้ไม่ว่าจะเป็นลายลักษณ์อักษรหรือด้วยวาจาด้วยตัวท่านเองหรือโดยที่ปรึกษากฎหมายของท่าน

12 **แหล่งข้อมูล**
ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ อ้างอิงข้อมูลที่ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับ โดยแหล่งข้อมูลที่ระบุไว้หรืออย่างอื่นโดยลูกค้าหรือที่ปรึกษากฎหมายหรือผู้เชี่ยวชาญของลูกค้าเกี่ยวกับรายละเอียดของการเช่า (ขึ้นอยู่กับ "สัญญาเช่า" ที่แนบมาในรายงานฯ) หนังสือยินยอมและเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ที่ได้สรุปไว้ในรายงานของทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ถือว่าข้อมูลนี้ครบถ้วนและถูกต้อง

13 **คุณลักษณะของทรัพย์สินที่จะประเมิน**
ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะใช้ความระมัดระวังและทักษะที่เหมาะสม (แต่จะไม่เป็นภาระผูกพันกับท่านอย่างแน่นอน) เพื่อให้แน่ใจว่าที่ตั้งของทรัพย์สินที่ได้ระบุในหนังสือตกลงการจ้างนั้นคือทรัพย์สินที่ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ เข้าทำการสำรวจและอยู่ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หากมีความคลุมเครือเกี่ยวกับที่ตั้งของทรัพย์สินหรือขอบเขตของทรัพย์สินที่ควรแจ้งให้ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ทราบทันทีที่ได้รับรายงานดังกล่าว

14 **ขอบเขตทรัพย์สิน**
แผนผังต่างๆ ที่อยู่ในรายงานใช้เพื่อการกำหนดขอบเขตที่ตั้งทรัพย์สินเท่านั้น และไม่ควรใช้เพื่อกำหนดขอบเขตกรรมสิทธิ์หรือสิทธิ์การใช้ภาระจำยอม ขอบเขตของทรัพย์สินมีการระบุไว้ตามข้อมูลที่ให้ไว้กับทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ และ/หรือความเข้าใจของทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ เกี่ยวกับขอบเขตทรัพย์สินนั้น

15 **ความปลอดภัยบนความเสี่ยง**
การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ อยู่บนสมมุติฐานว่าทรัพย์สินจะปลอดภัยต่อความเสี่ยงตามปกติทุกประการรวมถึงการก่อการร้าย น้ำท่วมและระดับน้ำที่เพิ่มขึ้นในระดับปกติซึ่งเป็นที่ยอมรับได้

16 **การวัด**
ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการวัดจากแผนผังมาตราส่วนและได้ทำการสอบทานเพื่อให้แน่ใจว่าการวัดนั้นอยู่ในเกณฑ์ความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้ตามมาตรฐานทั่วไป

17 **สภาพโครงสร้าง**
การสำรวจสภาพอาคารโครงสร้างอาคารและพื้นดินโดยละเอียด การบริการด้านเทคนิคดังกล่าวจะต้องดำเนินการโดยผู้สำรวจอาคารหรือวิศวกรผู้เชี่ยวชาญเฉพาะทางและไม่อยู่ในขอบเขตของการประเมินมูลค่า
เนื่องจากทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะไม่ได้ดำเนินการตรวจสอบหรือทดสอบใดๆ กับบริการเหล่านี้ยกเว้นที่ได้รับคำสั่งให้ทำเช่นนั้น ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จึงไม่สามารถรายงานได้ว่าทรัพย์สินไม่มีความผิดพลาดทางโครงสร้าง มีความเสียหายหรือข้อบกพร่องในลักษณะอื่นใด รวมทั้งความเสื่อมโดยปกติวิสัยเนื่องจากการใช้งาน ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะพิจารณาและทำการสำรวจอาคารโดยอ้างอิงข้อบกพร่องหรือข้อมูลการซ่อมบำรุง ที่ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับคำแนะนำหรือที่ทราบระหว่างการตรวจสอบทรัพย์สิน นอกจากนั้นถือว่าทรัพย์สินนั้นปราศจากความบกพร่องใดๆ

18 **สภาพพื้นดิน**
ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ สันนิษฐานว่าไม่มีสภาพพื้นดินหรือดินที่มีลักษณะไม่เหมาะสมและสามารถรับน้ำหนักของทรัพย์สินนั้นๆอย่างเพียงพอ สำหรับอาคารที่สร้างขึ้นแล้วหรือจะถูกสร้างขึ้น

19 **ประเด็นสิ่งแวดล้อม**
การตรวจสอบเรื่องสิ่งแวดล้อม ควรว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญด้านสิ่งแวดล้อมที่มีเชี่ยวชาญเฉพาะทาง ในกรณีที่ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับผลสรุปของการตรวจสอบดังกล่าว ซึ่งทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับคำแนะนำให้ไว้วางใจสิ่งเหล่านี้ จะถูกสะท้อนให้เห็นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยอ้างอิงจากแหล่งที่มาและลักษณะของการสอบถาม ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะพยายามชี้ให้เห็นถึงข้อบ่งชี้หรือเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นอย่างชัดเจนซึ่งเป็นที่ทราบถึงการปนเปื้อนที่เป็นอันตรายที่เกิดขึ้นระหว่างการสอบถามการประเมินค่าของทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ
อย่างไรก็ตามทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ไม่ได้เป็นผู้เชี่ยวชาญด้านสิ่งแวดล้อม ดังนั้นทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จึงไม่ได้ดำเนินการตรวจสอบทางวิทยาศาสตร์ของที่ดินหรืออาคารหรือการปนเปื้อนใดๆ และไม่ทำการค้นหาที่มาเพื่อค้นหาหลักฐานของกิจกรรมในอดีตซึ่งอาจระบุการปนเปื้อนนั้น ในกรณีที่ไม่มีการตรวจสอบที่เหมาะสมและในกรณีที่ไม่มีเหตุผลชัดเจนที่น่าสงสัยว่าอาจมีการปนเปื้อน การประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะอยู่บนสมมุติฐานว่าทรัพย์สินนั้นไม่ได้รับผลกระทบ ในกรณีที่สงสัยว่าจะมีการปนเปื้อน แต่ยังไม่ได้ทำการตรวจสอบอย่างเพียงพอและให้ข้อมูลต่อบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ถือว่างานประเมินมูลค่าทรัพย์อยู่ภายใต้เงื่อนไขแล้ว

20 **เช่าระยะยาว**
ท่านควรยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรหากต้องการให้ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ อ่านสัญญาเช่า ในกรณีที่ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ อ่านสัญญาเช่าต้องไม่ตีความเอกสารเหล่านี้โดยไม่อ้างอิงถึงทนายความ โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อมีการซื้อหรือกู้ยืมต่อความปลอดภัยของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง

21 **ข้อมูลต้นทุนค่าก่อสร้าง**
นอกจากนี้ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ยังได้เปรียบเทียบต้นทุนต่อหน่วยดังกล่าวกับต้นทุนการก่อสร้างมาตรฐานตามที่ตีพิมพ์โดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นแบบรูปแบบเพิ่มเติมสำหรับการตรวจสอบผลลัพธ์ของทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ใช้วิธีการคิดค่าเสื่อมราคาวิธีเส้นตรง สำหรับการคำนวณตัวเลขค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน วิธีการคิดค่าเสื่อมราคาดังกล่าวได้คำนึงถึงอายุการใช้งานที่เหลืออยู่ของอาคารหรือสินทรัพย์แล้ว

22 **การเปรียบเทียบข้อมูลตลาด**
เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยจะทำการเปรียบเทียบทั้งขนาด รูปร่าง ที่ตั้ง ทางเข้า - ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อราคา และราคาซื้อขายในช่วงที่ผ่านมา การประเมินมูลค่าแบบนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย

23 **เกณฑ์การประเมินมูลค่า**
ผู้ประเมิน ต้องแจ้งให้ลูกค้าทราบถึงความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าของผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่ระบุไว้ในรายงาน พื้นฐานของการประเมินมูลค่าจะได้รับการตกลงกับลูกค้าในจดหมายสัญญา ที่ครอบคลุมข้อกำหนดเฉพาะสำหรับการประเมิน เว้นแต่จะได้มีการตกลงเฉพาะเรื่อง มูลค่าที่ผู้ประเมิน ประเมินจะต้องเป็นราคาตลาดปัจจุบัน ณ วันที่ประเมินมูลค่า โดยปกติทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะตั้งสมมุติฐานว่าทรัพย์สินที่มีมูลค่าได้ถูกสร้างขึ้นหรือกำลังก่อสร้างและถูกครอบครองและใช้งานอย่างสอดคล้องกันและไม่มีการฝ่าฝืนกฎหมายทั้งหมด ข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องรวมถึงกฎหมายควบคุมอาคารที่เหมาะสมและประกาศทางกฎหมายที่เป็นนัยยะสำคัญ นอกจากจะได้รับการยกเว้นเฉพาะที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ สมมุติฐานต่อไปว่าสำหรับการใช้งานใดๆของทรัพย์สินซึ่งเป็นไปตามรายงานนั้นได้รับใบอนุญาต ใบรับรองและการอนุญาตใด ๆ ที่จำเป็นทั้งหมด นอกจากจะได้รับการยกเว้นเฉพาะที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

23.1 มูลค่าตลาด:
การประเมินมูลค่าตามมูลค่าตลาดมาจากนิยามและกรอบแนวคิดของการประเมิน RICS - มาตรฐานสากล 2017 (Red Book)
มูลค่าตลาดหมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่าภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบ และปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้

มูลค่าตลาดเป็นราคาที่ดีที่สุดที่ผู้ขายจะได้รับอย่างสมเหตุสมผลและราคาที่ได้เปรียบที่สุดคือราคาที่ผู้ซื้อได้รับอย่างสมเหตุสมผล การประมาณการนี้จะไม่รวม ราคาประเมินที่สูงหรือต่ำเกินจริงโดยข้อกำหนดพิเศษหรือสถานการณ์ เช่นการจัดหาเงินทุนผิดปรกติ การขายและการเช่ากลับคืน การพิจารณาพิเศษอื่นๆ หรือการให้สัมปทานที่ได้รับจากผู้ที่เกี่ยวข้องกับการขาย มูลค่าตลาดของสินทรัพย์และหนี้สินยังถูกประมาณโดยไม่คำนึงถึงต้นทุนการขายหรือการซื้อ (หรือการทำธุรกรรม) และไม่มีการหักกลบสำหรับภาษีที่เกี่ยวข้องใด ๆ

อย่างไรก็ตามการประเมินค่านั้น ดำเนินการเพื่อวัตถุประสงค์ที่หลากหลาย รวมถึงการขาย การซื้อ การเช่า จำนอง การจัดอันดับ การซื้อภาคบังคับ การประกันภัย ภาคทัณฑ์และวัตถุประสงค์ด้านภาษีอื่นๆ บางครั้งจำเป็นต้องมีพื้นฐานของการประเมินมูลค่าอื่นที่ไม่ใช่ "ราคาตลาด" เช่นเมื่อทำการประเมินเพื่อการประกัน อย่างไรก็ตามหากไม่ได้ตกลงเป็นอย่างอื่นตัวเลขการประเมินของทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะแสดงถึงความเห็นของทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ เกี่ยวกับมูลค่าตลาดของสินทรัพย์หรือหนี้สินตามที่กำหนดไว้ข้างต้น

23.2 ค่าเช่าตลาด:

หมายถึง ราคาค่าเช่าของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงเช่ากันได้ระหว่างผู้เต็มใจให้เช่ากับผู้เต็มใจเช่า ณ วันที่ประเมินค่าเช่า ภายใต้เงื่อนไขการเช่าปกติที่ผู้เช่าผู้ให้เช่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอเช่าทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงเช่าด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบ และปราศจากภาวะกดดัน

24 ขอบเขตของความรับผิดและการเปิดเผยข้อมูล

24.1 รายงานนี้ได้จัดเตรียมขึ้นเป็นการเฉพาะและถือเป็นความลับของท่านและลูกค้าที่ระบุไว้ในรายงานนี้ การทำสำเนาหรือการดำเนินการใดๆ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งหมด ต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ เสียก่อน สำหรับบุคคลอื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานนี้ควรจะทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยตนเองหากจะทำการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

24.2 การใช้รายงานประเมินมูลค่านี้ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ซึ่งอาจถูกใช้ในเอกสารเผยแพร่หนังสือเวียน หรืองบการเงิน หรือประกาศเผยแพร่อื่นใด ต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรในรูปแบบ และรายละเอียดของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ เท่านั้น

24.3 ไม่สามารถเรียกร้อง จากการใช้ข้อตกลงนี้ จากพนักงาน หุ้นส่วน หรือที่ปรึกษาของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ บุคคลดังกล่าวไม่มีหน้าที่ให้การดูแลกับผู้ว่าจ้าง, บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องใดๆ และข้อเรียกร้องใดๆ สำหรับการเรียกร้องค่าเสียหายจะต้องเรียกร้องกับ บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ

24.4 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะไม่รับผิดชอบใดๆ ต่อไปนี้:

(ก) สำหรับบริการใดๆ ที่อยู่นอกขอบเขตของบริการที่ตกลงกันว่าจะต้องดำเนินการโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ

(ข) ต่อบุคคลที่สาม หรือ

(ค) ค่าเสียหายซึ่งเกิดทางอ้อม หรือ ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากผลที่ตามมาภายหลัง (เช่น การขาดทุนกำไร)

24.5 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียหรือความเสียหายทางตรงที่มีสาเหตุมาจากการละเลยในหน้าที่ หรือการผิดสัญญาที่เกี่ยวเนื่องจากคำสั่งจ้างงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียตามจำนวนที่จำกัดเฉพาะที่ระบุไว้ในเงื่อนไขการว่าจ้าง

24.6 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียหรือความเสียหายทางตรงที่มีสาเหตุมาจากการละเลยในหน้าที่ หรือการผิดสัญญาที่เกี่ยวเนื่องจากคำสั่งจ้างงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียเป็นจำนวน 10 เท่าของจำนวนค่าธรรมเนียมที่ได้รับ ซึ่งต้องไม่มากกว่า 15 ล้านบาท ซึ่งเป็นวงเงินซื้อประกันภัยความรับผิดทางวิชาชีพของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะไม่รับผิดชอบค่าเสียหายซึ่งเกิดทางอ้อม หรือ ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากผลที่ตามมาภายหลัง (เช่น การขาดทุนกำไร)
ไม่สามารถเรียกร้องค่าชดใช้ความเสียหายที่เกิดจากการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จากพนักงาน ลูกจ้าง หุ้นส่วน กรรมการ หรือที่ปรึกษาของ บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ยกเว้นเป็นความเสียหายที่เกิดจากการฉ้อโกงหรือการละเลยในหน้าที่ส่วนบุคคล

ข้อกำหนดข้างต้นจะไม่ยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเกี่ยวกับการฉ้อโกง หรือการเสียชีวิต หรือการบาดเจ็บที่เกิดจากความประมาท หรือความรับผิดอื่นๆ ในขอบเขตที่ความรับผิดชอบดังกล่าวอาจไม่ได้รับการยกเว้นหรือจำกัดตามกฎหมาย

24.7 ข้อกำหนดมาตรฐานนี้ จะไม่มีการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเกี่ยวกับการฉ้อโกง หรือการเสียชีวิต หรือการบาดเจ็บที่เกิดจากความประมาท หรือความรับผิดอื่นๆ ในขอบเขตที่ความรับผิดชอบดังกล่าวอาจไม่ได้รับการยกเว้นหรือจำกัดตามกฎหมาย

25 การชดใช้ค่าเสียหาย

ท่านตกลงที่จะชดใช้ค่าเสียหายแก่บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ เทียบกับค่าธรรมเนียมค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะต้องเสียตามเหตุผล (ไม่เพียงเท่านั้น):

(ก) การใช้รายงานของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ เพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ได้รับความเห็นชอบจากบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ

(ข) การบิดเบือนความจริงโดยท่านหรือด้วยอำนาจของท่านต่อบุคคลที่สามต่อคำแนะนำที่บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ มอบให้;

(ค) การบิดเบือนความจริงต่อบุคคลที่สามในขอบเขตการมีส่วนร่วมของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ในรายงาน

26 การมอบหมาย

ท่านหรือบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ไม่สามารถมอบหมายข้อตกลงนี้หรือข้อกำหนดใด ๆ ให้กับบุคคลที่สามเว้นแต่จะตกลงเป็นลายลักษณ์อักษร

27 ความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สาม

รายงานนี้จัดทำขึ้นเพื่อการใช้งานส่วนตัวและเป็นความลับของลูกค้าเท่านั้น ไม่ควรถูกนำกลับมาใช้ใหม่ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วนโดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจนจากบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ หรือให้บุคคลอื่นใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน บุคคลอื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานควรได้รับการประเมินมูลค่าของตนเองก่อนที่จะดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

28 ขั้นตอนการร้องเรียน

หากท่านมีข้อสงสัยเกี่ยวกับบริการของทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ โปรดแจ้งตั้งแต่แรกกับผู้ประเมินราคาที่เกี่ยวข้อง หากการดำเนินการนี้ไม่ได้ผลที่น่าพอใจโปรดติดต่อหัวหน้าฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะส่งตามขั้นตอนการร้องเรียนตามคำร้องขอ

29 รายงานความถูกต้องแม่นยำ

รายงานจะสมบูรณ์และมีผลเฉพาะเมื่อได้รับการลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามและประทับตราหรือตราประทับของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ

30 กฎหมายและอำนาจศาล

30.1 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะต้องได้รับการติดต่อและแจ้งล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในกรณีที่จำเป็นต้องมีคำให้การในศาล ค่าธรรมเนียมจะดำเนินการเรียกเก็บโดยแยกจากค่าบริการเดิมในลักษณะคิดตามเวลาต้นทุนจริง

30.2 ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ตีความภายใต้การควบคุมและดำเนินการตามกฎหมายของประเทศไทยโดยไม่คำนึงถึงกฎหรือข้อบังคับที่ขัดแย้งต่อกฎหมายใดๆ

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
kft@th.knightfrank.com
Web: www.knightfrank.co.th

VL/or/P214/2023

2 พฤษภาคม 2566

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
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 ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ซอยสุขสวัสดิ์** 76 **ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ**

ตามที่ได้รับรายละเอียดทาง Email จาก คุณอรนุช คงกัน – บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังทราบแล้วนั้น บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีความยินดีและต้องขอขอบพระคุณท่านที่ให้โอกาสบริษัทฯ ในการเสนองานนี้ โดยรายละเอียด ขอบเขตของงาน และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องในการทำงานตามข้อเสนองานมีดังนี้

(1) <u>**วัตถุประสงค์และวันที่ประเมินมูลค่า**</u>

รายงานที่จะจัดเตรียมขึ้นและนำเสนอต่อท่าน จะเป็นการประเมินมูลค่าสำหรับ**วัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อสอบทานมูลค่าทรัพย์สินประจำปี พ.ศ.** 2566

วันที่ประเมินมูลค่าจะเป็นวันที่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้รับข้อมูลครบถ้วน หรือวันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน

(2) **<u>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า</u>**

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

ส่วนที่ 1	ที่ดิน จำนวน 3 โฉนด ไม่ติดต่อกัน (โฉนดเลขที่ 17177, 17185 และ 17189) มีเนื้อที่รวมประมาณ 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)
ส่วนที่ 2	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)
ส่วนที่ 3	ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 261431) เนื้อที่ประมาณ 4-1-68.9 ไร่ พร้อมคลังเอกสารและอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (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)

(3) **<u>ขอบเขตของงาน</u>**

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ขอเสนอขอบเขตของงานบริการที่ปรึกษาในการสำรวจและประเมินมูลค่า ดังนี้

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

3.2) การสำรวจทรัพย์สิน เป็นการตรวจสอบที่ดิน ทั้งขนาด รูปร่าง สภาพทางกายภาพ หมุดหลักเขตที่ดิน (ถ้ามี) การทำแผนที่แสดงทางเข้า - ออก และที่ตั้งที่ดิน ขนาดของถนนด้านหน้าที่ดิน และตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคที่มีให้บริการ

หมายเหตุ :- การสำรวจทรัพย์สินที่ระบุข้างต้น มิใช่การสำรวจรังวัดสอบเขตที่ดินตามคำจำกัดความของการรังวัดสอบเขตที่ดิน แต่เป็นเพียงการสำรวจตรวจสอบจากสภาพข้อเท็จจริงที่สามารถพบเห็นได้โดยทั่วไป

3.3) การตรวจสอบข้อมูลแนวเวนคืน ข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียง และโครงการพัฒนาของรัฐที่อาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สิน เป็นการตรวจสอบจากเอกสารของบริษัท และตรวจสอบกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องถ้าจำเป็น พร้อมทั้งให้ความเห็นเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อกำหนดหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องที่ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการบนที่ดินที่ประเมินมูลค่า

3.4) การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ของที่ดิน เป็นการตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์ฉบับผู้ถือกับฉบับของสำนักงานที่ดิน รวมถึงการตรวจสอบตำแหน่งที่ดินเบื้องต้นเพื่อยืนยันตำแหน่งที่ตั้งของที่ดิน โดยทำการตรวจสอบจากผังแปลงคง (แปลงแม่) หรือระวางแผนที่ ณ สำนักงานที่ดินที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ มิใช่ การรังวัดสอบเขตเพื่อยืนยันตำแหน่งที่ตั้งที่ดินและแนวเขตของที่ดิน

3.5) การตรวจสอบอาคารสิ่งปลูกสร้าง เป็นการตรวจสอบขนาดอาคาร ผังพื้นอาคาร สภาพอาคารโดยทั่วไป วัสดุก่อสร้าง งานระบบอาคารและสาธารณูปโภคต่างๆ อายุอาคาร การบำรุงรักษาอาคาร

3.6) การตรวจสอบสัญญาเช่ากรณีที่มีการจดทะเบียนเช่า ณ สำนักงานของทางราชการที่เกี่ยวข้อง

3.7) การสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ ทั้งที่เป็นข้อมูลซื้อ-ขาย เสนอขาย ในส่วนของที่ดิน เพื่อใช้ทำการวิเคราะห์หามูลค่าที่ดิน โดยวิธีการประเมินตามที่ระบุไว้ในข้อ 6

3.8) ทำการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าตามวิธีการประเมินมูลค่า ได้แก่ วิธีคิดจากรายได้ และ / หรือ วิธีคิดจากต้นทุน ที่ระบุไว้ในข้อ 6

3.9) การจัดเตรียมแผนที่ ผังแสดงตำแหน่งที่ดิน และภาพถ่ายทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน

(4) **<u>การสำรวจทรัพย์สิน</u>**

บริษัทฯ จะทำการเข้าสำรวจทรัพย์สินหลังจากที่ได้รับการตอบรับข้อเสนอนี้ และได้รับเอกสารประกอบการประเมินมูลค่าครบถ้วนตามมาตรฐานของบริษัทฯ

(5) **<u>หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า</u>**

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

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 และเปลี่ยนแปลง

สัญญาเช่า

(6) **<u>วิธีการประเมินมูลค่า</u>**

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 ซึ่งได้จากรายได้ในปีสุดท้ายคูณด้วยอัตราผลตอบแทนการลงทุน (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) <u>ระยะเวลา</u>

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

(8) <u>รายงาน</u>

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

(9) **<u>ค่าบริการ</u>**

ค่าบริการสำหรับการจัดเตรียมรายงานและส่งมอบให้กับท่าน มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดทรัพย์สิน	**ค่าบริการ (บาท)**
• 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	XXX,XXX
ภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) 7%	XXX,XXX
ค่าบริการรวมทั้งสิ้น	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

<u>หมายเหตุ</u> *:-* - *ในการชำระค่าบริการ กรณีที่ท่านชำระในนามนิติบุคคล กรุณาหักภาษี ณ ที่จ่าย ในอัตรา 3 % จากค่าบริการก่อนภาษีมูลค่าเพิ่ม ณ วันที่ท่านชำระค่าบริการด้วย*

(10) **<u>บุคลากร</u>**

ผู้ประเมินหลักที่รับผิดชอบ ได้แก่

- คุณสุรศักดิ์ ลิมปอารยะกุล – กรรมการบริหาร หัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- คุณชาญณรงค์ พลพืช – ผู้อำนวยการ-ฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(11) **<u>เอกสารประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</u>**

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) **<u>การรักษาความลับ</u>**

ตามมาตรฐานบริษัทระดับสากล บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ขอยืนยันว่าจะเก็บรักษาข้อมูลของลูกค้าเป็นความลับตลอดเวลา และจะไม่เปิดเผยข้อมูลใด ๆ ของท่านให้กับบุคคลที่สามโดยปราศจากการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากท่าน และถ้าจำเป็นบริษัทฯ ยินดีจะเซ็นสัญญาการเก็บรักษาข้อมูลเป็นความลับ

(13) **<u>ความรับผิดชอบ</u>**

ผู้ว่าจ้างรับทราบและยอมรับว่า บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียหรือความเสียหายทางตรงที่มีสาเหตุมาจากการละเลยในหน้าที่ หรือการผิดสัญญาที่เกี่ยวเนื่องจากคำสั่งจ้างงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียเป็นจำนวน 10 เท่าของจำนวนค่าธรรมเนียมที่ได้รับ ซึ่งต้องไม่มากกว่า 15 ล้านบาท ซึ่งเป็นวงเงินซื้อประกันภัยความรับผิดทางวิชาชีพของบริษัทฯ บริษัท ไนท์ฟรงค์ฯ จะไม่รับผิดชอบค่าเสียหายซึ่งเกิดทางอ้อม หรือ ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากผลที่ตามมาภายหลัง (เช่น การขาดทุนกำไร)

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

ข้อกำหนดข้างต้นจะไม่ยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเกี่ยวกับการฉ้อโกง หรือการเสียชีวิต หรือการบาดเจ็บที่เกิดจากความประมาท หรือความรับผิดอื่นๆ ในขอบเขตที่ความรับผิดชอบดังกล่าวอาจไม่ได้รับการยกเว้นหรือจำกัดตามกฎหมาย

(14) **<u>ความขัดแย้งทางผลประโยชน์</u>**

บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ 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 เปิดให้ดำเนินการในประเทศไทยมากว่า 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) ทีมงานของบริษัทเป็นทีมงานที่มีประสบการณ์ในบริษัทต่างชาติ (International Firm) บริหารงานโดย คุณพนม กาญจนเทียมเท่า – ประธานที่ปรึกษาบริษัทฯ ซึ่งมีประสบการณ์มากว่า 35 ปี และ คุณณัฏฐา คหาปนะ – กรรมการผู้จัดการ ซึ่งมีประสบการณ์มากกว่า 20 ปี และ ทีมผู้ชำนาญการซึ่งมีประสบการณ์มากกว่า 24 ปี

ทีมงานที่ให้บริการ มีความรู้และประสบการณ์สูง ทั้งหัวหน้าทีมซึ่งได้แก่ **นายสุรศักดิ์ ลิมปอารยะกุล** – กรรมการบริหาร-หัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีประสบการณ์ด้านการทำงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากบริษัทชั้นนำทั้งในประเทศและต่างประเทศกว่า 32 ปี มีประสบการณ์การทำงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินเกือบทุกประเภท อาทิ ศูนย์การค้า พลาซ่า สนามกอล์ฟ โรงแรม อาคารสำนักงาน เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ และโครงการที่อยู่อาศัยต่าง ๆ **นาย ชาญณรงค์ พลพืช** – ผู้อำนวยการฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีประสบการณ์ด้านการทำงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินมากว่า 29 ปี มีประสบการณ์การทำงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า และ พื้นที่อุตสาหกรรม

ด้วยทีมงานที่มีความรู้และประสบการณ์ ผนวกกับการมีข้อมูลตลาดที่สมบูรณ์ จึงทำให้การวิเคราะห์ให้ความเห็น ข้อเสนอแนะของบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีความถูกต้อง แม่นยำสูง

หน่วยงาน & สมาคมทางวิชาชีพที่ให้ความเห็นชอบบริษัทฯ เป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- นักประเมินราคารับอนุญาต ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ ตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (กลต)
- นักประเมินราคารับอนุญาตตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย
- นักประเมินราคาขึ้นทะเบียนตามประกาศของกรมการประกันภัย กระทรวงพาณิชย์
- สมาชิกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย
- ที่ปรึกษาขึ้นทะเบียนของศูนย์ข้อมูลที่ปรึกษาไทย กระทรวงการคลัง
- The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

(16) **<u>ตัวอย่างผลงานและประสบการณ์การประเมินมูลค่า</u>**

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีผลงานด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

- **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย**
  โดยบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
  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) ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

- **บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)**
  ที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง คลังสินค้า 1 (คลัง 1) ตั้งอยู่ติดซอยสุขสวัสดิ์ 49 (ขุนศรีนารถ) ถนนสุขสวัสดิ์ ในตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

- **บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)**
  สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานและคลังสินค้า รวมจำนวน 124 รายการ ตั้งอยู่ภายใน
  - นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด ระยอง
  - นิคมอุตสาหกรรมเหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด ชลบุรี
  - เขตประกอบอุตสาหกรรมเหมราช สระบุรี
  - เหมราชโลจิสติคส์ พาร์ค 1 ชลบุรี
  - เหมราชโลจิสติคส์ พาร์ค 2 ชลบุรี
  - เหมราชโลจิสติคส์ พาร์ค 4 ระยอง

- **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้** (FTREIT)
  สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน (จำนวน 14 รายการ) ซึ่งตั้งอยู่ภายใน “นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง” ถนนสุขุมวิท (ทางหลวงหมายเลข 3) ในตำบลทุ่งสุขลา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

- **บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)**
  ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน และ อาคารคลังสินค้า จำนวน 29 แห่ง ตั้งอยู่ภายใน
  - นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดชลบุรี
  - นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค พระนครศรีอยุธยา
  - สวนอุตสาหกรรมโรจนะ พระนครศรีอยุธยา
  - นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง กรุงเทพฯ
  - เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี
  - นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย สุวรรณภูมิ
  - โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บางนา
  - โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แหลมฉบัง
  - โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อีสเทิร์น ซีบอร์ด
  - โครงการทีพาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2บี
  - โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ พานทอง
  - โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ขอนแก่น
  - โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ สุราษฎร์ธานี
  - โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ สมุทรสาคร
  - โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลำพูน
  - โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โรจนะ ปราจีนบุรี
  - โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ พัฒนานิคม
  - โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บางพลี 6

- **กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม แฟคทอรี่ แอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ (WHAPF)**
  ที่ดิน พร้อมอาคารคลังสินค้าและอาคารอื่น ๆ ตั้งอยู่ภายใน
  - 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 แอ็สเซ็ท จำกัด**
  สิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน / คลังสินค้า จำนวน 6 รายการ (F1/1 - F1/6) ภายใน "โครงการทริฟเวนท์ แอ็สเซ็ท 2" ถนนเลียบคลองส่งน้ำชลหารพิจิตร บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 0+700 ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

- **บริษัท ทู ไทเกอร์ พร็อพ จำกัด**
  ที่ดิน เนื้อที่ประมาณ 53 ไร่ พร้อม อาคารคลังสินค้า ตั้งอยู่ถนนเทพารักษ์ กม. 25+820 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

- **บริษัท ทานตะวันอุตสาหกรรรม จำกัด (มหาชน)**
  ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง (โรงงานอุตสาหกรรม) ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 146 - 147 หมู่ 8 ติดซอยเทศบาล 3 แยกจากถนนเพชรเกษม (ทางหลวงหมายเลข 4) ในตำบลอ้อมใหญ่ อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม

- **บริษัท ไทยคอนซูมเมอร์ ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด**
  ที่ดิน เนื้อที่ 136.2-55 ไร่ ติดกับศูนย์กระจายสินค้าของบริษัทยูนิลิเวอร์ (Unilever Distribution) ตำบลคลองเปรง อำเภอเมือง จังหวัดฉะเชิงเทรา

- **บริษัท เอ็มเค เรสโตรองต์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)**
  การประมาณการค่าเช่าทรัพย์สิน - ที่ดินเช่าบางส่วนพร้อมคลังสินค้า 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง และ ที่ดินว่างเปล่าเช่าบางส่วน ในตำบลศรีษะจรเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

- **บริษัท มนต์โลจิสติกส์ คอมเพล็กซ์ จำกัด**
  ที่ดิน พร้อมโครงการก่อสร้างคลังสินค้าและห้องเย็นเช่า ในตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

- **บริษัท ทริฟเวนท์ แอ็สเซ็ท จำกัด**
  ที่ดินและประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการก่อสร้างอาคารโรงงานและสำนักงานชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง ตำบลบางโฉลง 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 ข้อเสนองานของบริษัทดังรายละเอียดข้างต้น จะตรงตามความต้องการของท่าน และหากท่านเห็นด้วยกับข้อเสนองานนี้ บริษัทขอความกรุณาท่านช่วยลงนามตอบรับท้ายข้อเสนอนี้ และจัดส่งให้กับทางบริษัทสำหรับอ้างอิง จักเป็นพระคุณยิ่ง

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

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

.....

สุรศักดิ์ ลิมปอารยะกุล
กรรมการบริหาร
หัวหน้า ฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

.....

(ตราประทับบริษัท)

ยินดีตอบรับข้อเสนองานนี้
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

.....

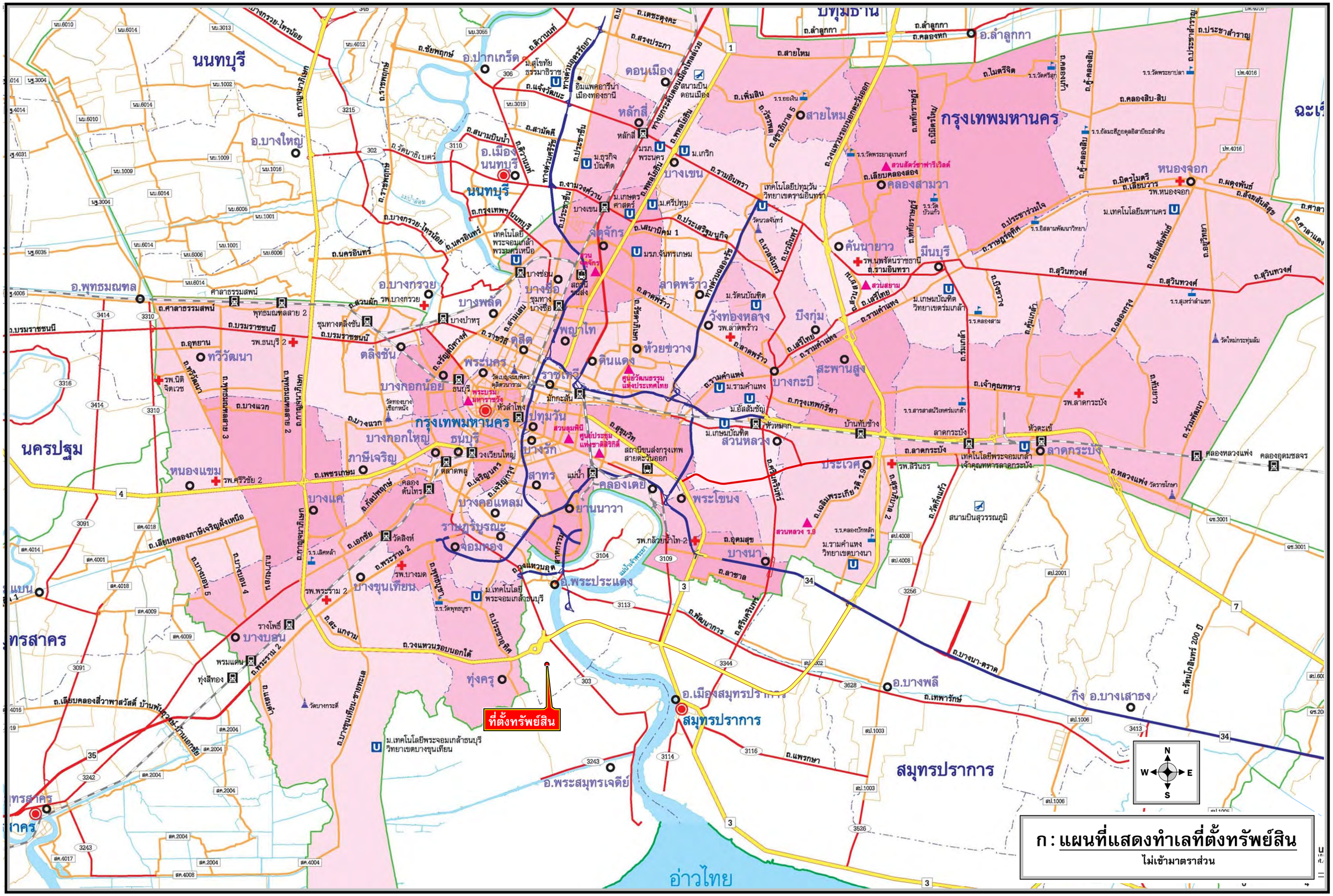
(กรรมการผู้จัดการ)

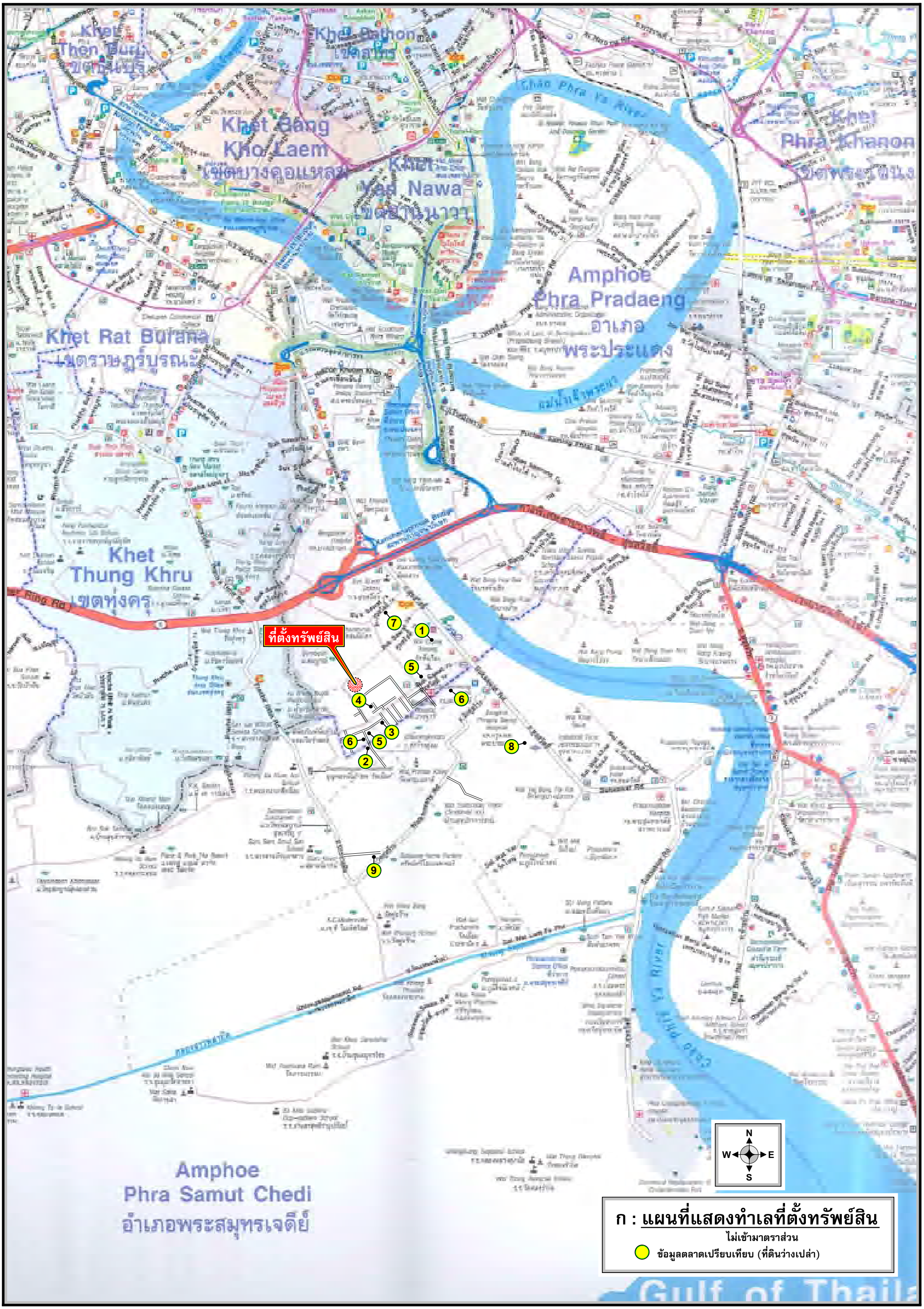
วันที่ 24 / 5 / 2566

.....

(ตราประทับบริษัท)

ภาคผนวก ก
แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน


ที่ตั้งทรัพย์สิน
ก : แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน
ไม่เข้ามาตราส่วน
N
W
E
S
นนทบุรี
อ.ปากเกร็ด
อ.บางใหญ่
อ.เมืองนนทบุรี
ดอนเมือง
หลักสี่
สายไหม
กรุงเทพมหานคร
อ.ลำลูกกา
หนองจอก
บางเขน
จตุจักร
ลาดพร้าว
วังทองหลาง
บึงกุ่ม
คันนายาว
มีนบุรี
บางกะปิ
สะพานสูง
สวนหลวง
ประเวศ
ลาดกระบัง
พระโขนง
คลองเตย
ยานนาวา
บางนา
อ.พระประแดง
อ.บางพลี
กิ่ง อ.บางเสาธง
สมุทรปราการ
อ.เมืองสมุทรปราการ
อ.พระสมุทรเจดีย์
อ่าวไทย
นครปฐม
อ.พุทธมณฑล
อ.บางกรวย
บางพลัด
บางซื่อ
พญาไท
ดินแดง
ห้วยขวาง
พระนคร
ดุสิต
ราชเทวี
ปทุมวัน
บางรัก
สาทร
บางคอแหลม
ราษฎร์บูรณะ
จอมทอง
บางขุนเทียน
ทุ่งครุ
บางบอน
ทวีวัฒนา
บางกอกน้อย
บางกอกใหญ่
ภาษีเจริญ
หนองแขม
ตลิ่งชัน
ธนบุรี
คลองสามวา
ทางด่วนกรุงเทพ-ชลบุรี-มอเตอร์เวย์
ทางด่วนศรีรัช
ทางด่วนฉลองรัช
ทางด่วนบูรพาวิถี
ทางด่วนเฉลิมมหานคร
ทางด่วนอุดรรัถยา
ถ.กาญจนาภิเษก
ถ.วงแหวนรอบนอกด้านตะวันออก
ถ.วงแหวนรอบนอกใต้
ถ.บรมราชชนนี
ถ.พระราม 2
ถ.พระราม 3
ถ.เพชรเกษม
ถ.รามอินทรา
ถ.ลาดพร้าว
ถ.สุขุมวิท
ถ.พหลโยธิน
ถ.วิภาวดีรังสิต
ถ.แจ้งวัฒนะ
ถ.ติวานนท์
ถ.งามวงศ์วาน
ถ.ประชาชื่น
ถ.กรุงเทพ-นนทบุรี
ถ.นครอินทร์
ถ.บางกรวย-ไทรน้อย
ถ.ราชพฤกษ์
ถ.ชัยพฤกษ์
ถ.สรงประภา
ถ.เดชะตุงคะ
ถ.สายไหม
ถ.ลำลูกกา
ถ.คลองหก
ถ.ไม้ตรีจิต
ถ.เพิ่มสิน
ถ.วัชรพล
ถ.สุวินวงศ์
ถ.คลองสิบ-สิบ
ถ.ประชาสำราญ
ถ.มิตรไมตรี
ถ.เลียบวาร
ถ.ผดุงพันธ์
ถ.สิ่งมงคลสุข
ถ.ประชาร่วมใจ
ถ.ราษฎร์อุทิศ
ถ.เสรีไทย
ถ.รามคำแหง
ถ.เจ้าคุณทหาร
ถ.กรุงเทพกรีฑา
ถ.ลาดกระบัง
ถ.หลวงแพ่ง
ถ.วัดกัลยา
ถ.เลียบคลองสี่วาพาสวัสดิ์ บ้านพักวิทยาบ้านเอกชัย
ถ.บางบอน 4
ถ.บางบอน 5
ถ.เอกชัย
ถ.วัดสิงห์
ถ.ตะ แก้วงาม
ถ.ประชาอุทิศ
ถ.พัฒนาการ
ถ.บางนา-ตราด
ถ.วัดโกลิมพุทร์ 200 ปี
ถ.เทพารักษ์
ถ.แพรกษา
ถ.ศรีนครินทร์
ถ.ศรีวรา
ถ.ศรีอยุธยา
ถ.ราชวิถี
ถ.ศาลาธรรมสพน์
ถ.ทวีวัฒนา
ถ.อุทยาน
ถ.บางแวก
ถ.สวนผัก
ถ.สามเสน
ถ.ราชปรารภ
ถ.ประดิพัทธ์
ถ.ดินแดง
ถ.ราชดำริ
ถ.ศรีอยุธยา
ถ.ราชวิถี


Khet Thon Buri
เขตธนบุรี
Khet Bang Kho Laem
เขตบางคอแหลม
Khet Yan Nawa
เขตยานนาวา
Khet Phra Khanong
เขตพระโขนง
Khet Rat Burana
เขตราษฎร์บูรณะ
Amphoe Phra Pradaeng
อำเภอพระประแดง
Khet Thung Khru
เขตทุ่งครุ
ที่ตั้งทรัพย์สิน
Amphoe Phra Samut Chedi
อำเภอพระสมุทรเจดีย์
N
W
E
S
ก : แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน
ไม่เข้ามาตราส่วน
ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (ที่ดินว่างเปล่า)

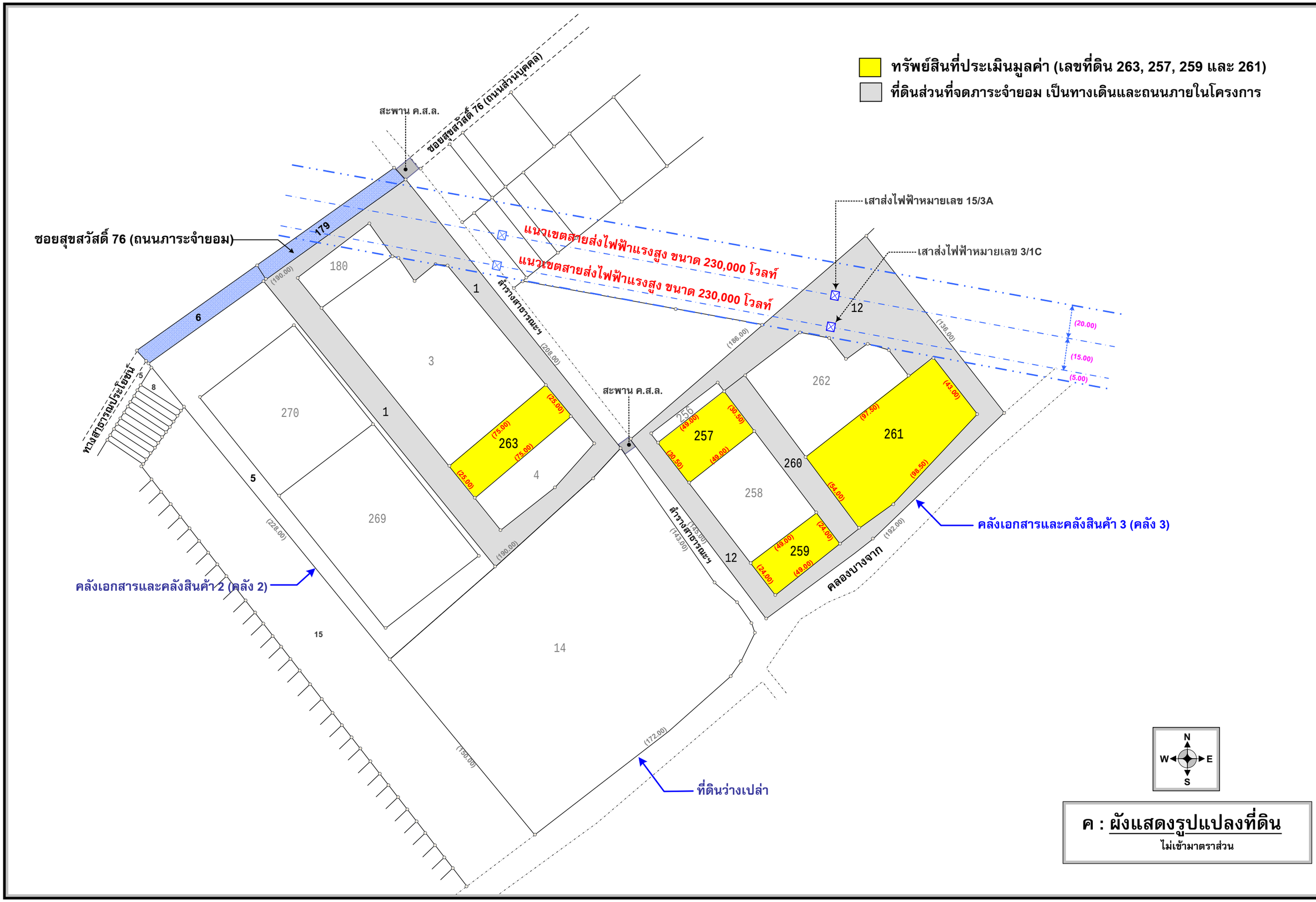
ภาคผนวก ข
แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน และภาพถ่ายทางอากาศ



ตำบลบางหญ้าแพรก
ไปบางพลี
ไปถนนพระราม 2
ไปสามแยกพระประแดง
คลองเจ้าเมือง
แม่น้ำเจ้าพระยา
สะพานกาญจนาภิเษก
ทางพิเศษสายบางพลี-สุขสวัสดิ์
ทางแยกต่างระดับสุขสวัสดิ์
ถนนสุขสวัสดิ์
ไปพระสมุทรเจดีย์
แนวเสาไฟฟ้าแรงสูง
ประชาอุทิศ 131
บริษัท อายิโนะโมะโต๊ะ (ประเทศไทย) จำกัด โรงงานพระประแดง
บจก.เชือกภาษีเจริญอุตสาหกรรม
โรงงานผสมน้ำมันหล่อลื่น กลุ่มปาล์มธรรมชาติ
ซอยสุขสวัสดิ์ 45
โรงเรียนวัดครุใน
วัดครุใน
ตลาดสุขสวัสดิ์
ซอยสุขสวัสดิ์ 47
วัดครุนอก
บจก. ไทยเบนกัน
ซอยสุขสวัสดิ์ 70
แสงงามอุตสาหกรรม
คริสตจักรพระประแดง
โรงงานเหล็กกรุงเทพ
บจก.ฉื่อจิ้นฮั้ว
โรงพยาบาลบางประกอก 3
บจก.ไทย-เอเชีย พีอีไพ้พ์
ท่าเทียบเรือทรัพย์ศรีไทย สุขสวัสดิ์ 49
อาคารเปี่ยมสุข อพาร์ทเม้นท์
สถานีตำรวจทางด่วน
ด่านเก็บเงินค่าผ่านทางพิเศษ บางครุ 3
เทศบาล เมืองลัดหลวง
โรงเรียนราชประชาสมาสัย
ซอยสุขสวัสดิ์ 49
โรงเรียนสุขสวัสดิ์
ซอยสุขสวัสดิ์ 72
เซเว่น
การไฟฟ้านครหลวง เขตราษฎร์บูรณะ สาขาพระประแดง
ซอยสุขสวัสดิ์ 5
คลังสินค้ารวมทุนไทย
ซอยสุขสวัสดิ์ 76 (ซอย 7)
บจก.เคแอนด์เอสสตีลไพพ์
โรงซี่อิ๊ววิจิตร์รุ่งเรือง
หมู่บ้านช้องเพ็ง
Suksawat Terminal Co.,Ltd.
บจก.ลวดสลิงไทย
บจก.ไทยคูณการเหล็ก
แมนูแฟคเจอริ่ง
โรงเรียนวัดชมนิมิตร
ซอยสุขสวัสดิ์ 74
บจก.ฟ้ารุ่งเรือง
บจก.สยามสุขสวัสดิ์
โรงงานเอวันเลซ
วัดชมนิมิตร
บจก.สินทวีการทอ
บจก.ไทยยางกิจไพศาล
สวนสาธารณะ เทศบาลลัดหลวง
BDS Terminal
บจก.อุตสาหกรรม แป้งข้าวสาลีไทย
สนง.ประกันสังคม สาขาพระประแดง
บจก.เกษตรภัณฑ์ อุตสาหกรรม
บจก.แสนทวี เท็กซ์ไทล์
บจก.บางกอกไฟศาล อุตสาหกรรมการท่อ
บจก.คิวไลน์สแตนเลส
หมู่บ้านมัณฑนา
1,700 ม.
สนามไดร์ฟกอล์ฟ 76
บจก.ไทยภัณฑ์อุตสาหกรรมสิ่งทอ
ซอยสุขสวัสดิ์ 76 (ซอย 9)
บจก. กิติพล ออโตเท็ค
โรงอัดกระดาษพระประแดง
บจก.อุตสาหกรรมสแตนเลส เคหะภัณฑ์
ซอยสุขสวัสดิ์ 76/2 (ซอยเสาไฟฟ้าแรงสูง)
บจก.โลหะกิจ เม็ททอล (มหาชน)
วัดชังเรืองภาวนาราม
บจก. เอสทีเอส โปรดักส์
บจก.เพ็น เค อินเตอร์เทรดดิ้ง
ถ.ภายในโครงการ (คลัง 3)
200 ม.
หมู่บ้านศุภาลัยการ์เด้นวิลล์ ประชาอุทิศ-สุขสวัสดิ์
หมู่บ้านสินทวี(บางครุ)
คลัง 2
คลัง 3
สะพาน ค.ส.ล.
ที่ดินว่างเปล่า
ลำรางสาธารณประโยชน์
บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
ถ.ภายในโครงการ
โรงพยาบาลบางจาก
บจก.อาซาฮี-ไทยอัลลอย
บจก.รวมเจริญวู้ดมาร์เก็ตติ้ง
บจก.ชินวสุสินกรุ๊ป
N
W
E
S
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร
(คลังเอกสาร หมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52 รวม 5 หลัง)
ข : แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
ไม่เข้ามาตราส่วน
จุดถ่ายภาพ


ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร
(คลังเอกสาร หมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52 รวม 5 หลัง)
ซอยสุขสวัสดิ์ 76 (ถนนภาระจำยอม)
แนวเขตสายส่งไฟฟ้าแรงสูง ขนาด 230,000 โวลท์
แนวเขตสายส่งไฟฟ้าแรงสูง ขนาด 230,000 โวลท์
คลังเอกสารและคลังสินค้า 3 (คลัง 3)
คลังเอกสารและคลังสินค้า 2 (คลัง 2)
ที่ดินว่างเปล่า
ข : ภาพถ่ายทางอากาศ
ไม่เข้ามาตราส่วน

ภาคผนวก ค
ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน


ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (เลขที่ดิน 263, 257, 259 และ 261)
ที่ดินส่วนที่จดภาระจำยอม เป็นทางเดินและถนนภายในโครงการ
ซอยสุขสวัสดิ์ 76 (ถนนภาระจำยอม)
ซอยสุขสวัสดิ์ 76 (ถนนส่วนบุคคล)
สะพาน ค.ส.ล.
แนวเขตสายส่งไฟฟ้าแรงสูง ขนาด 230,000 โวลท์
แนวเขตสายส่งไฟฟ้าแรงสูง ขนาด 230,000 โวลท์
เสาส่งไฟฟ้าหมายเลข 15/3A
เสาส่งไฟฟ้าหมายเลข 3/1C
ทางสาธารณประโยชน์
สำรางสาธารณะฯ
สำรางสาธารณะฯ
คลองบางจาก
คลังเอกสารและคลังสินค้า 2 (คลัง 2)
คลังเอกสารและคลังสินค้า 3 (คลัง 3)
ที่ดินว่างเปล่า
N
W
E
S
ค : ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน
ไม่เข้ามาตราส่วน

ภาคผนวก ง
ผังบริเวณ และแบบแปลนอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

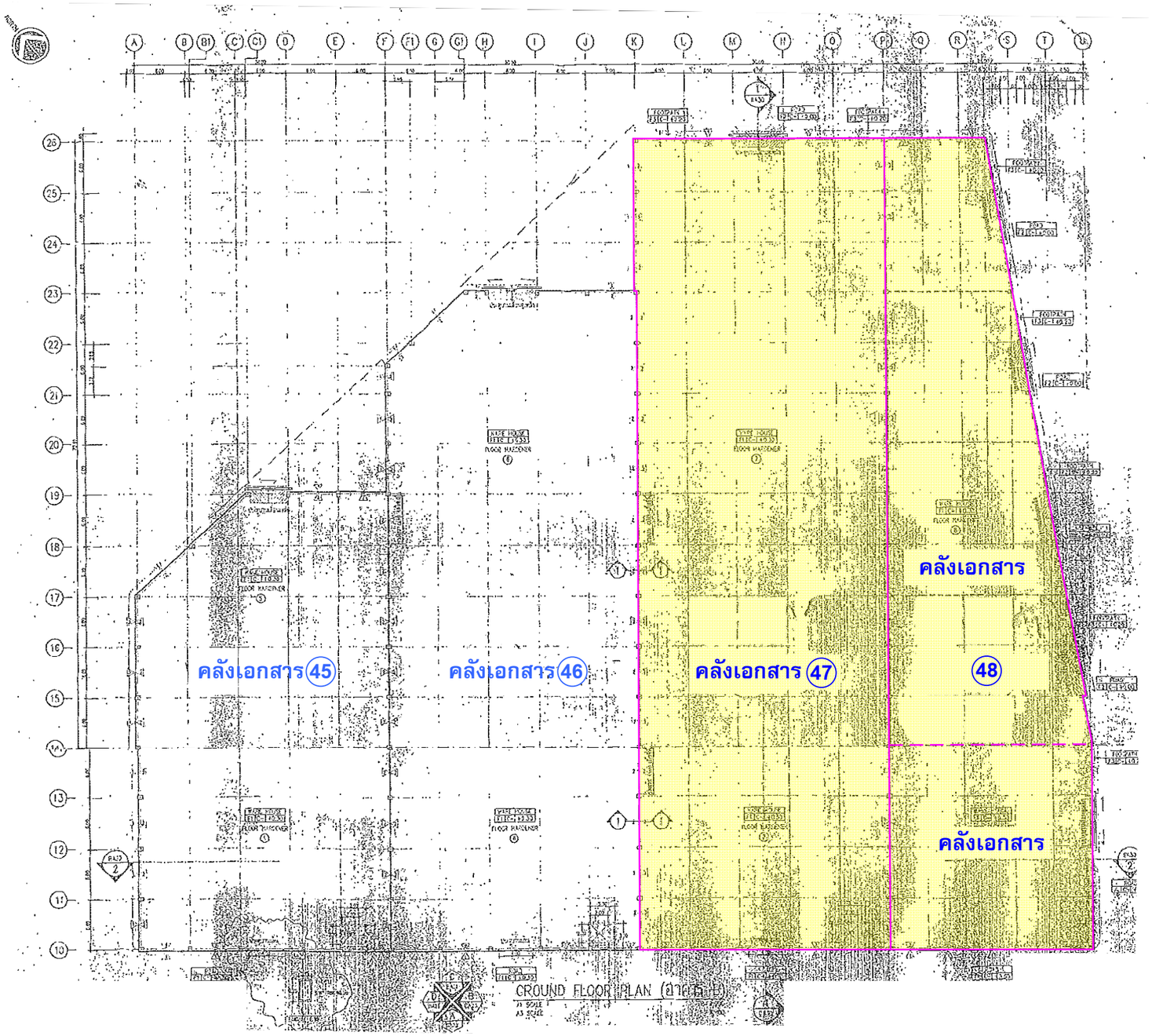
คลังเอกสาร หมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52 รวม 5 หลัง



ง : ผังบริเวณ

ไม่เข้ามาตราส่วน

จุดถ่ายภาพ

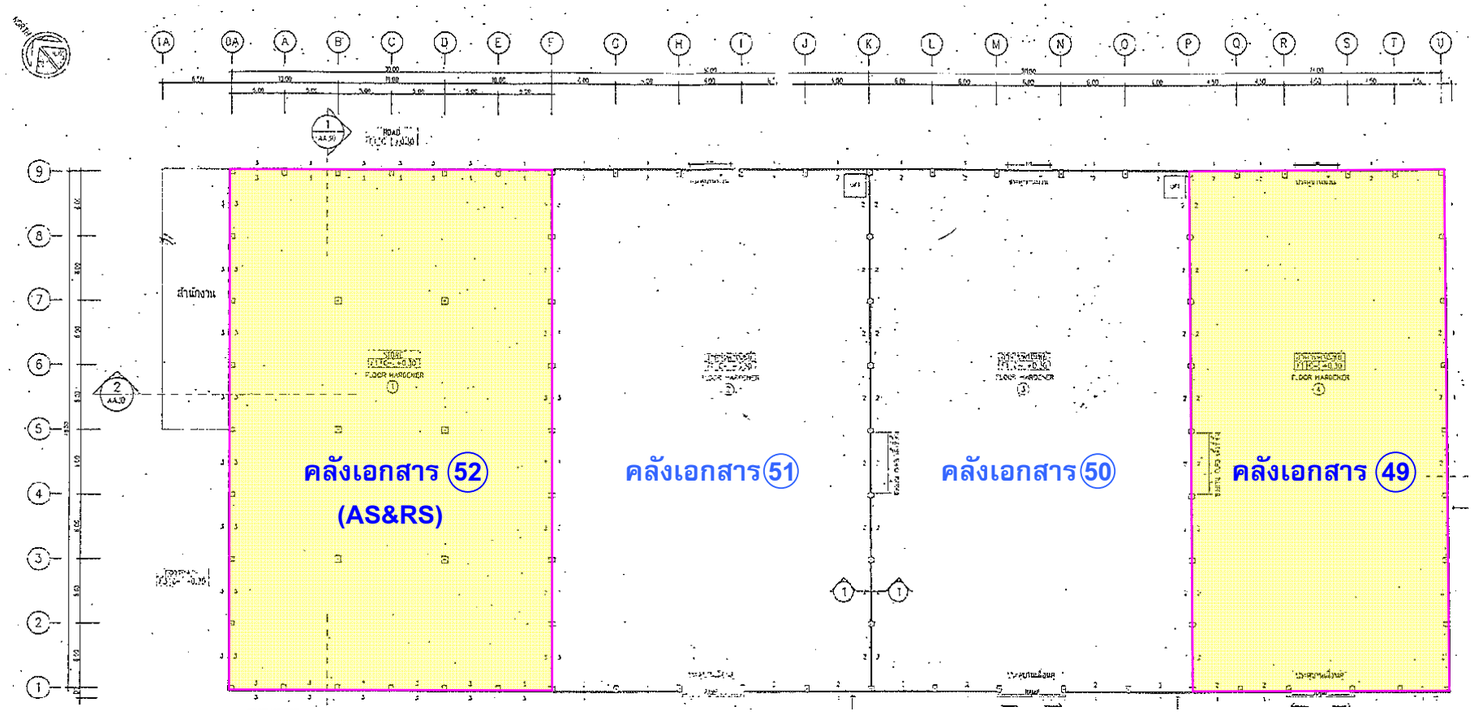


อาคารคลังเอกสาร หมายเลข 47 และ 48 (คลัง 3)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ง : แบบแปลนอาคาร

ไม่เข้ามาตราส่วน

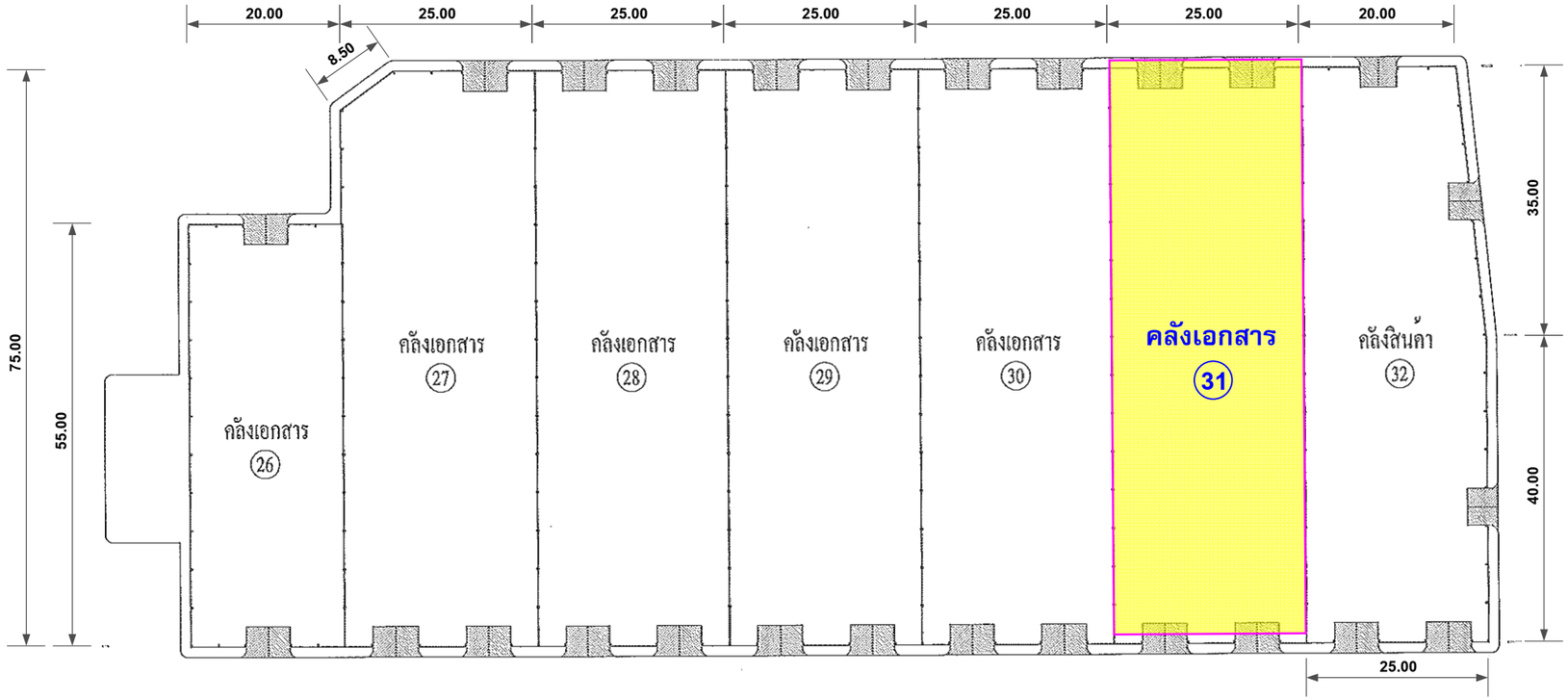


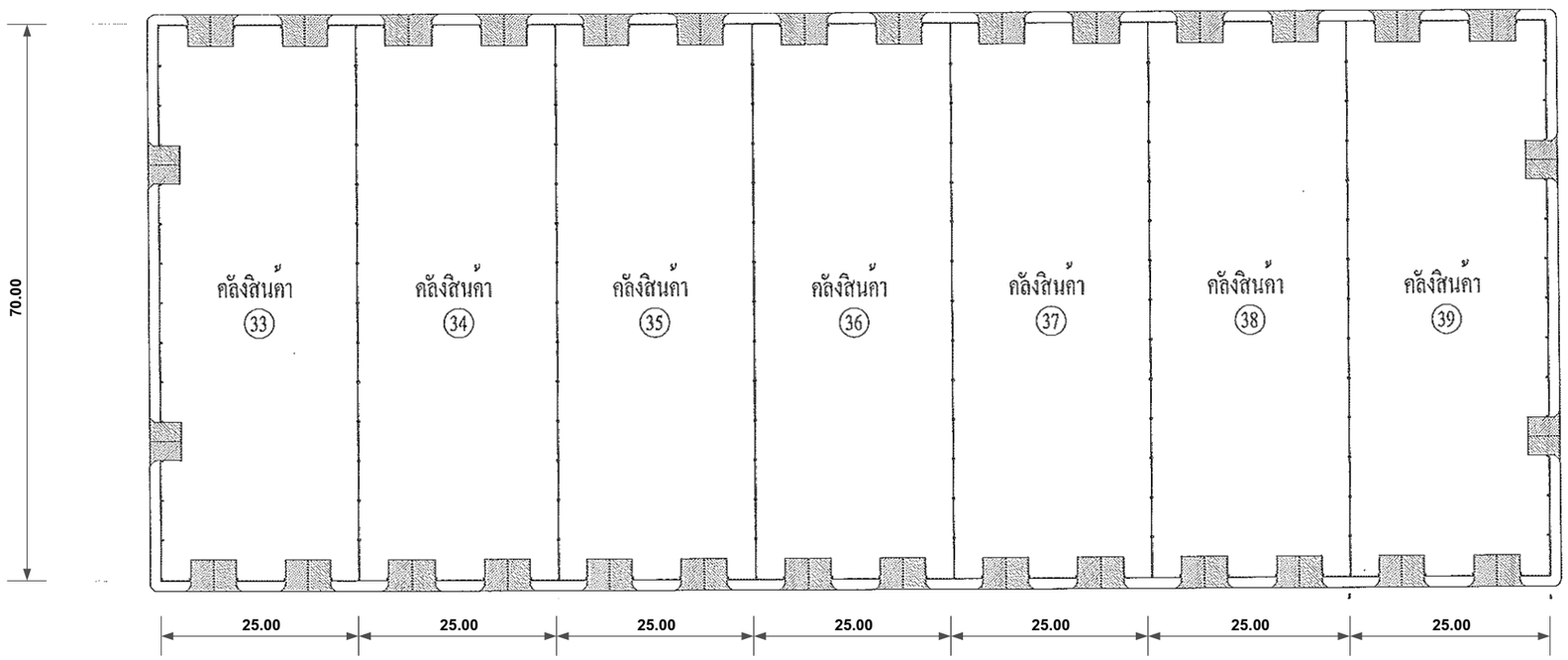
อาคารคลังเอกสาร หมายเลข 49 และ 52 (คลัง 3)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ง : แบบแปลนอาคาร

ไม่เข้ามาตราส่วน



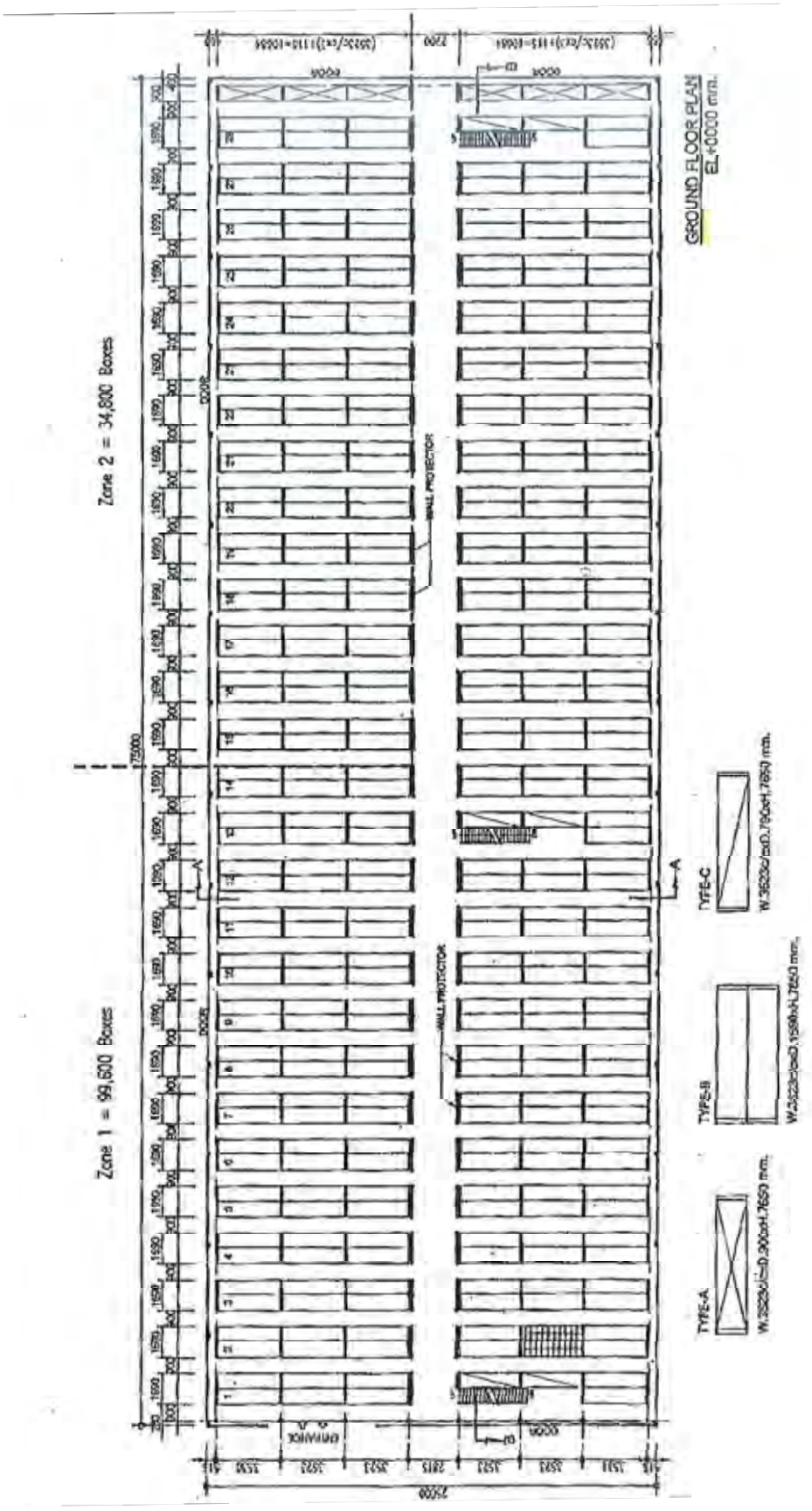


อาคารคลังเอกสาร หมายเลข 31 (คลัง 2)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ง : แบบแปลนอาคาร

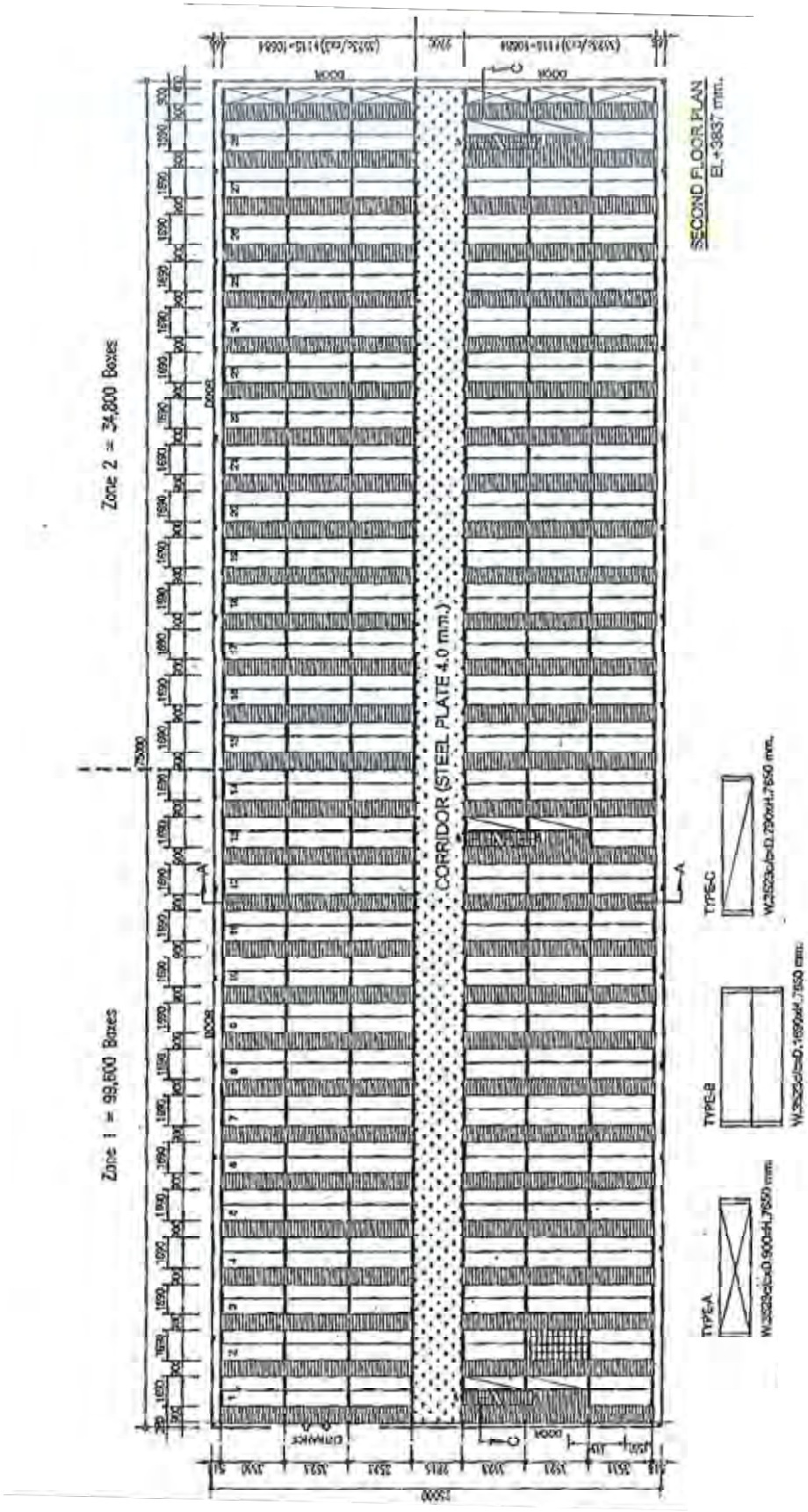
ไม่เข้ามาตราส่วน



อาคารคลังเอกสาร หมายเลข 31 (คลัง 2)

ง : แบบแปลนอาคาร

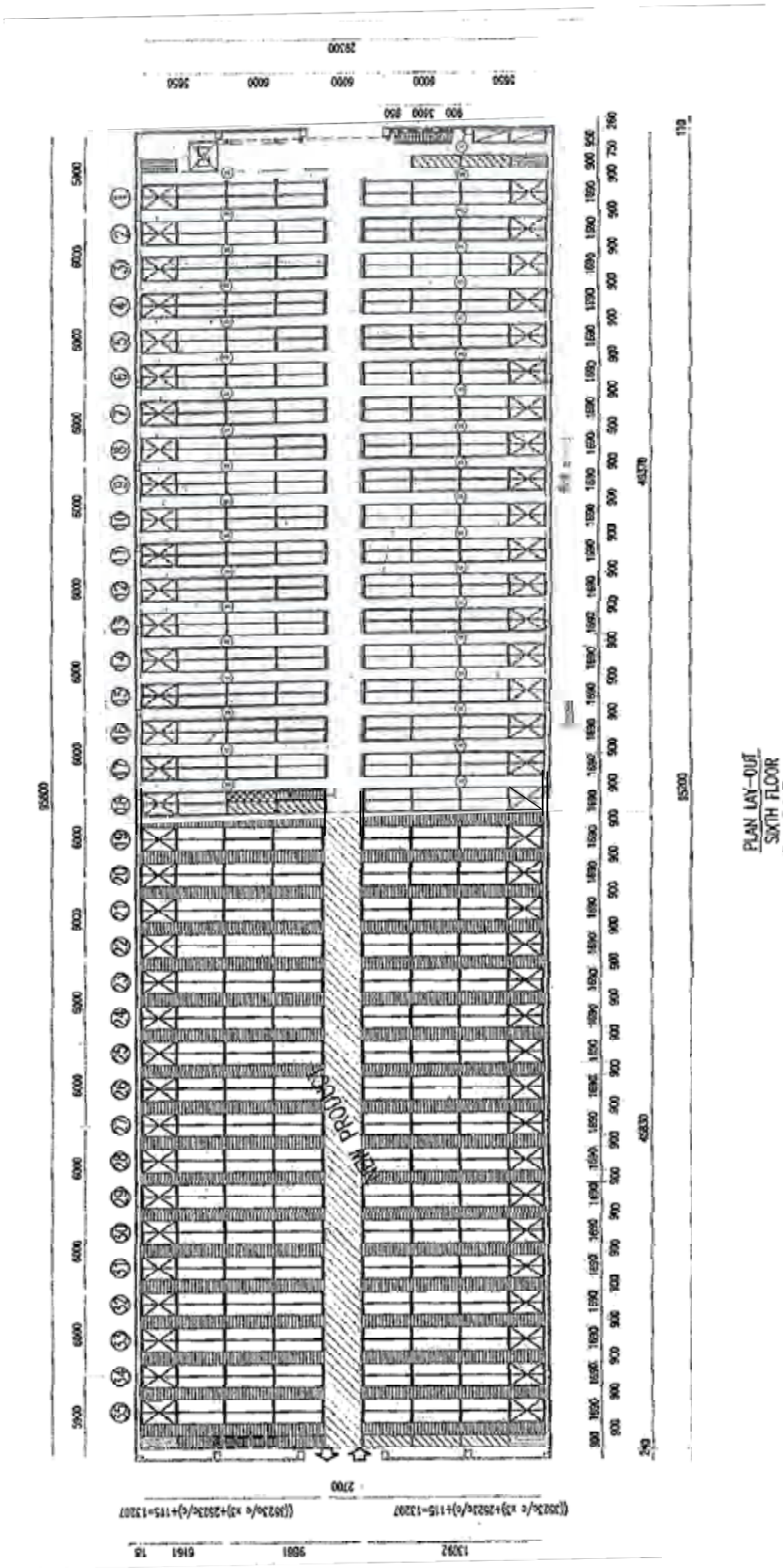
ไม่เข้ามาตราส่วน



อาคารคลังเอกสาร หมายเลข 31 (คลัง 2)

ง : แบบแปลนอาคาร

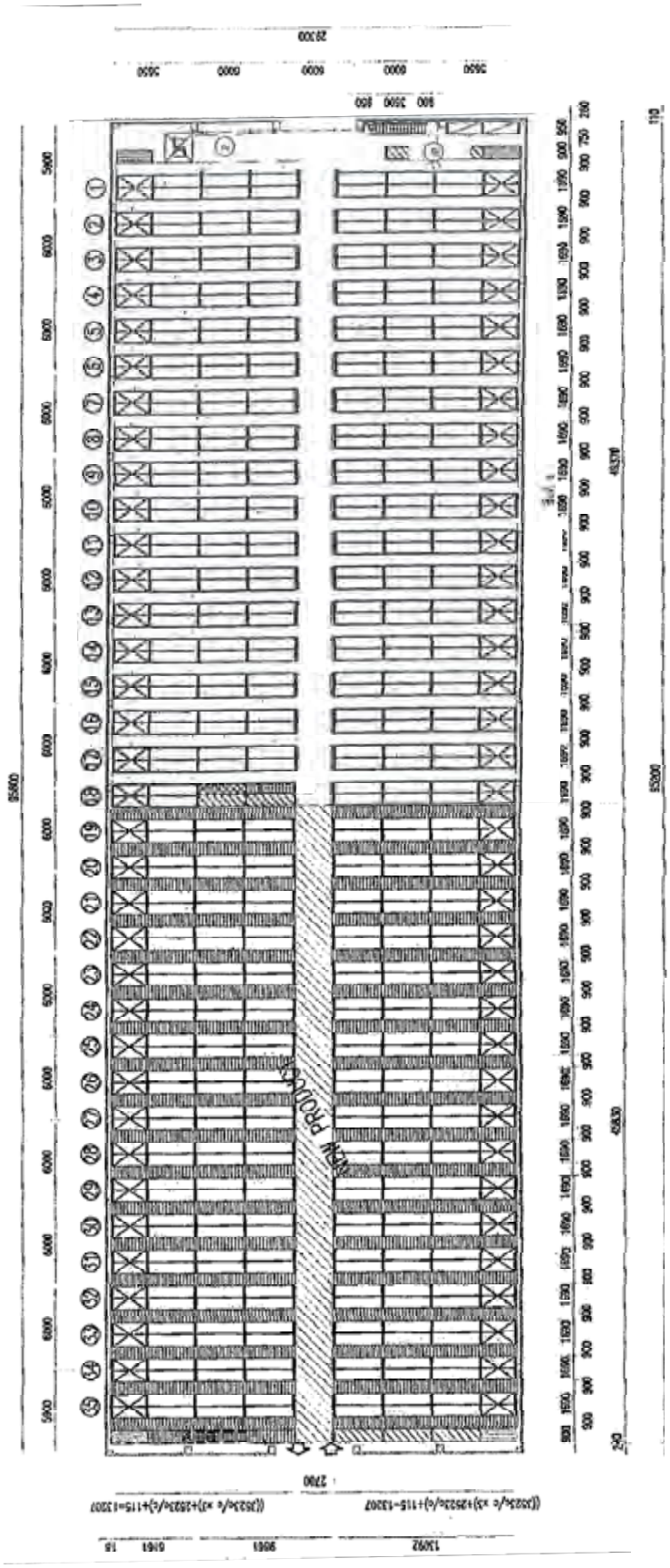
ไม่เข้ามาตราส่วน



อาคารคลังเอกสาร หมายเลข 47 (คลัง 3)

ง : แบบแปลนอาคาร

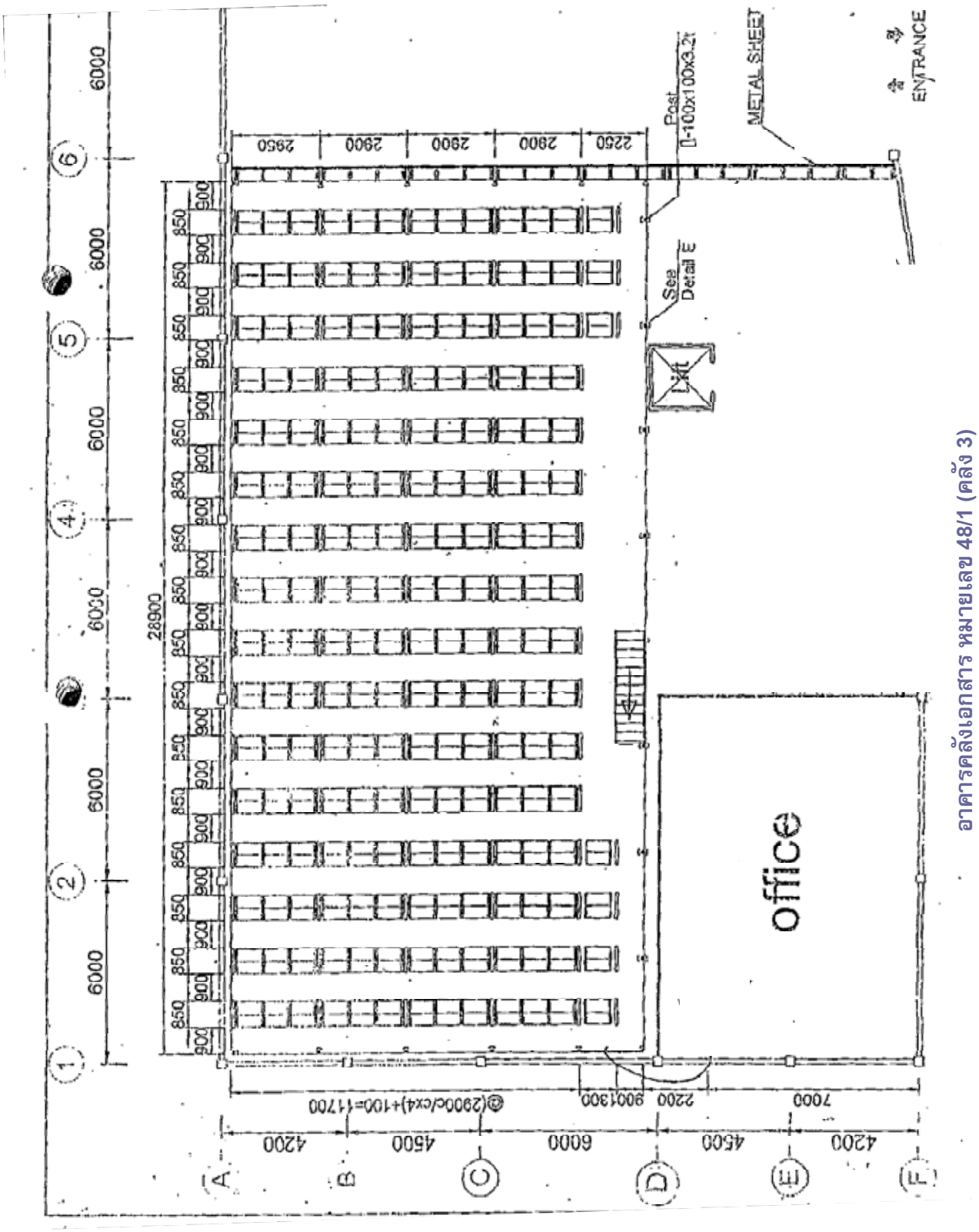
ไม่เข้ามาตราส่วน



อาคารคลังเอกสาร หมายเลข 47 (คลัง 3)

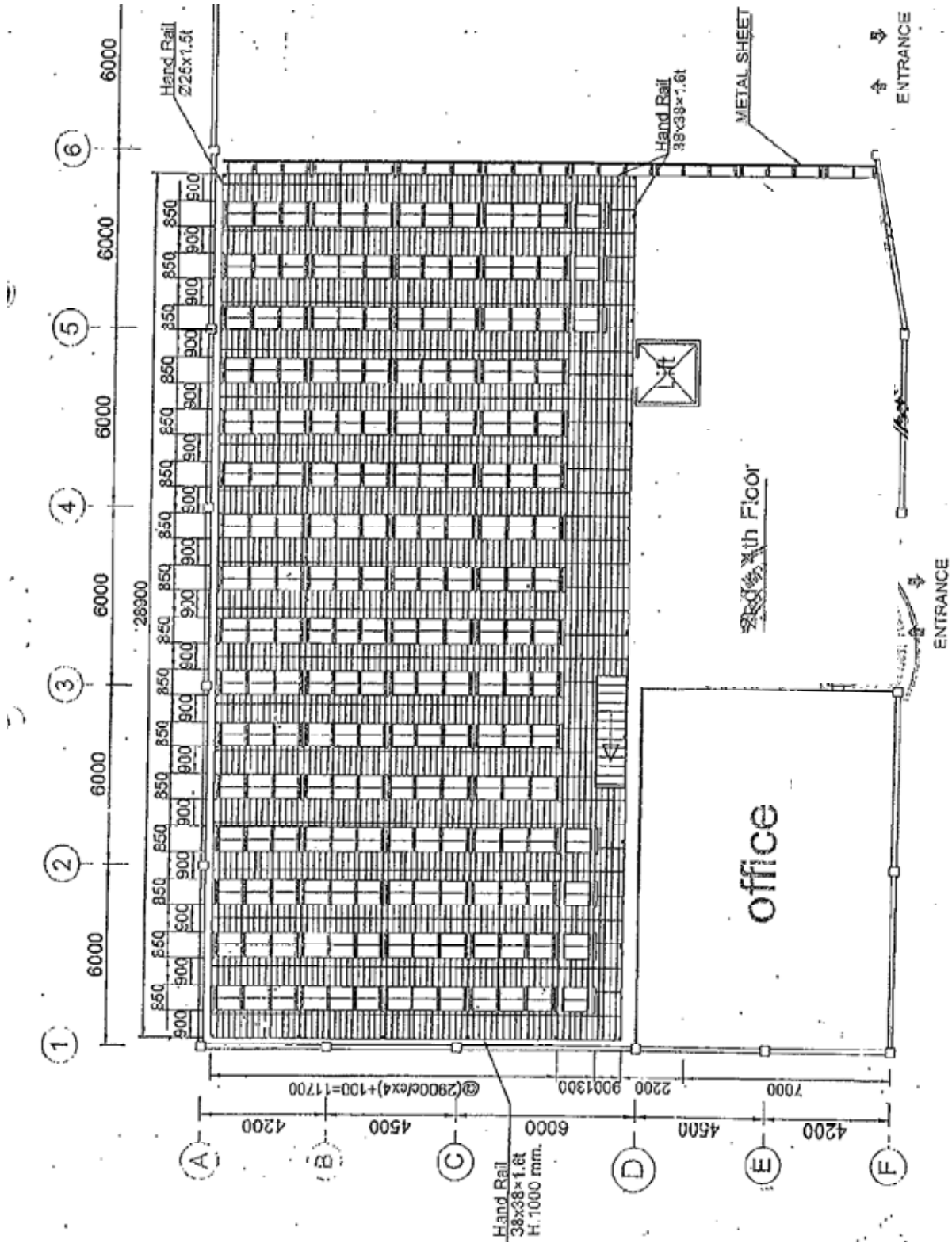
ง : แบบแปลนอาคาร

ไม่เข้ามาตราส่วน



ง : แบบแปลนอาคาร

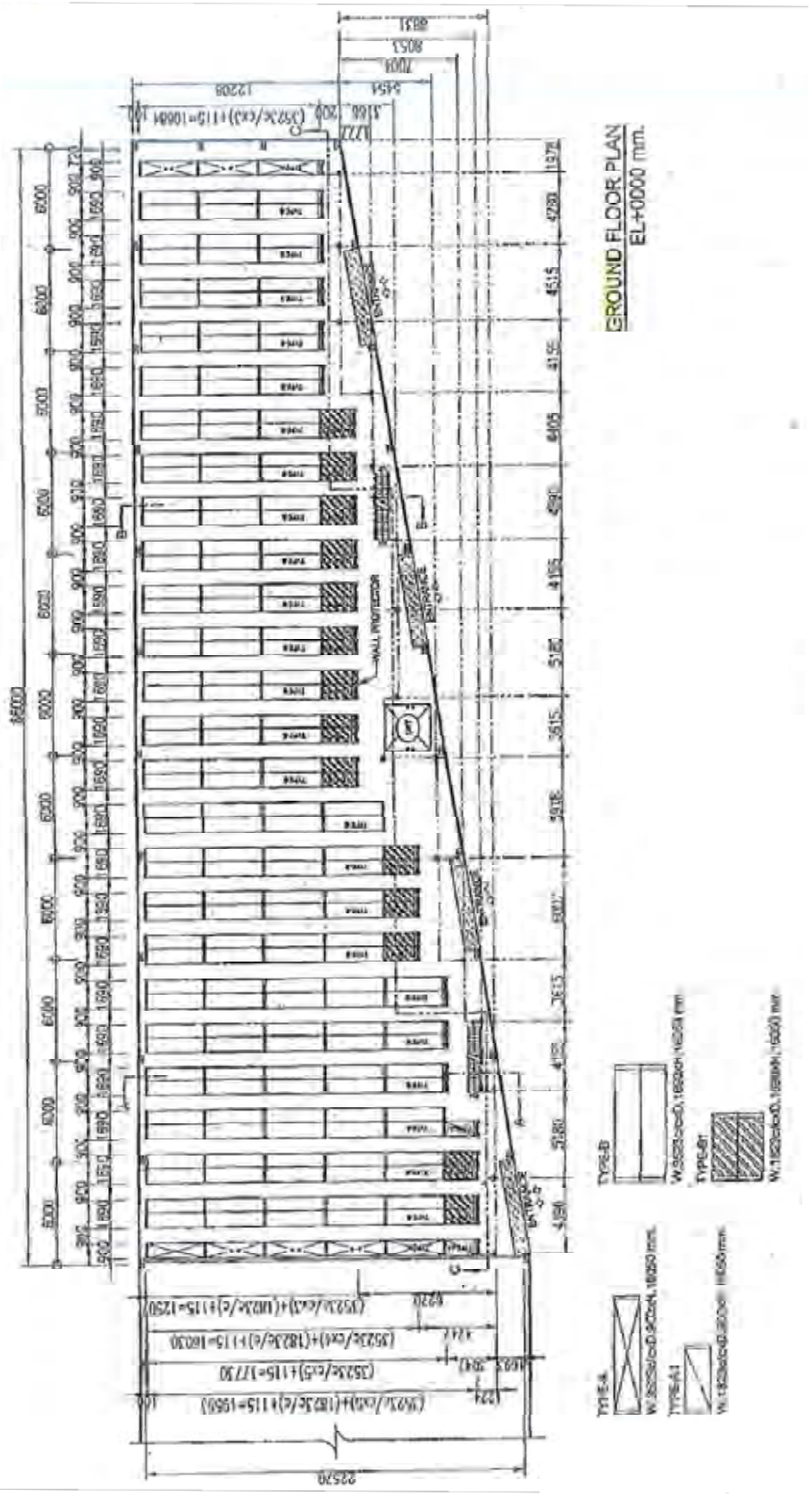
ไม่เข้ามาตราส่วน



อาคารคลังเอกสาร หมายเลข 48/1 (คลัง 3)

ง : แบบแปลนอาคาร

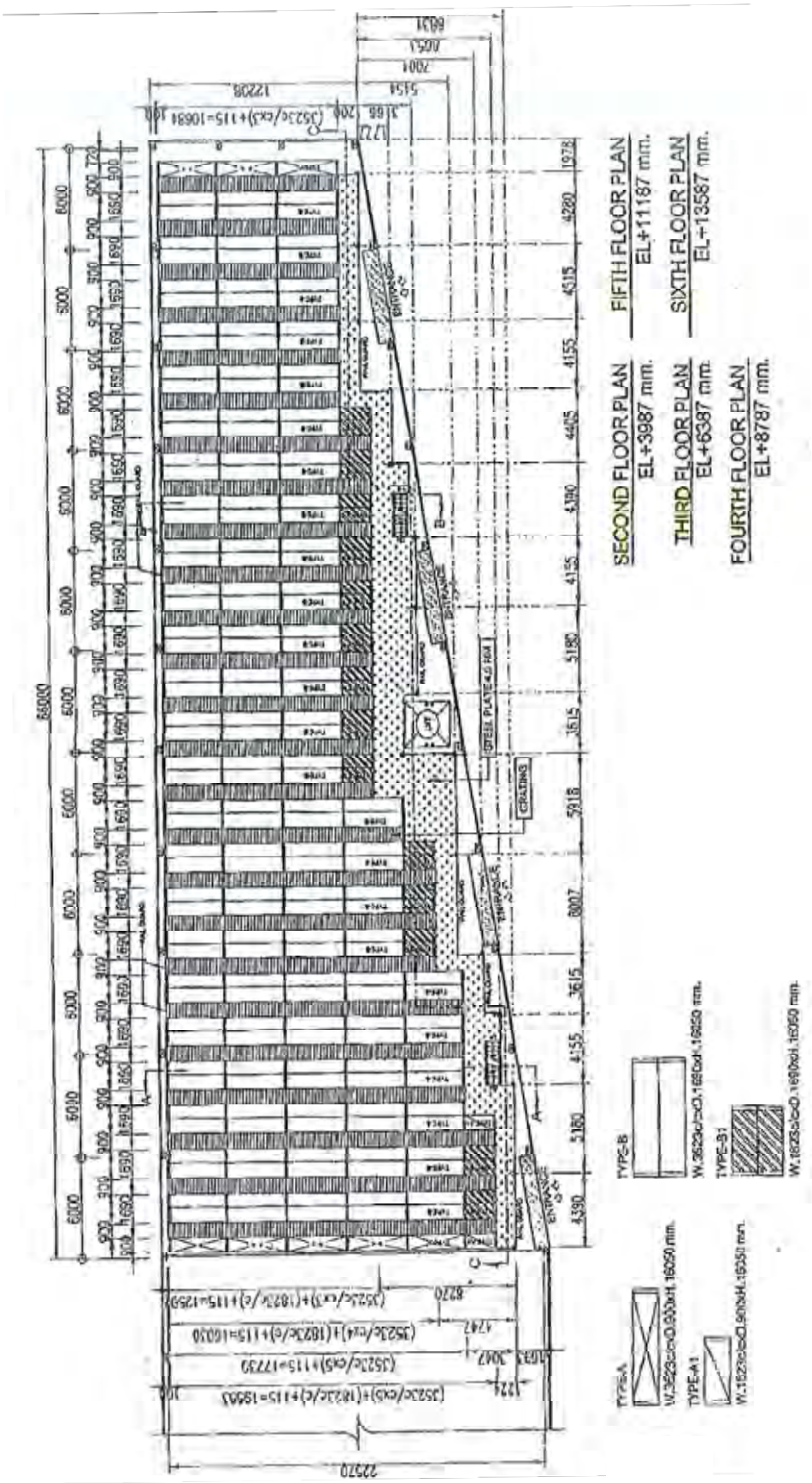
ไม่เข้ามาตราส่วน



อาคารคลังเอกสาร หมายเลข 48/2 (คลัง 3)

ง : แบบแปลนอาคาร

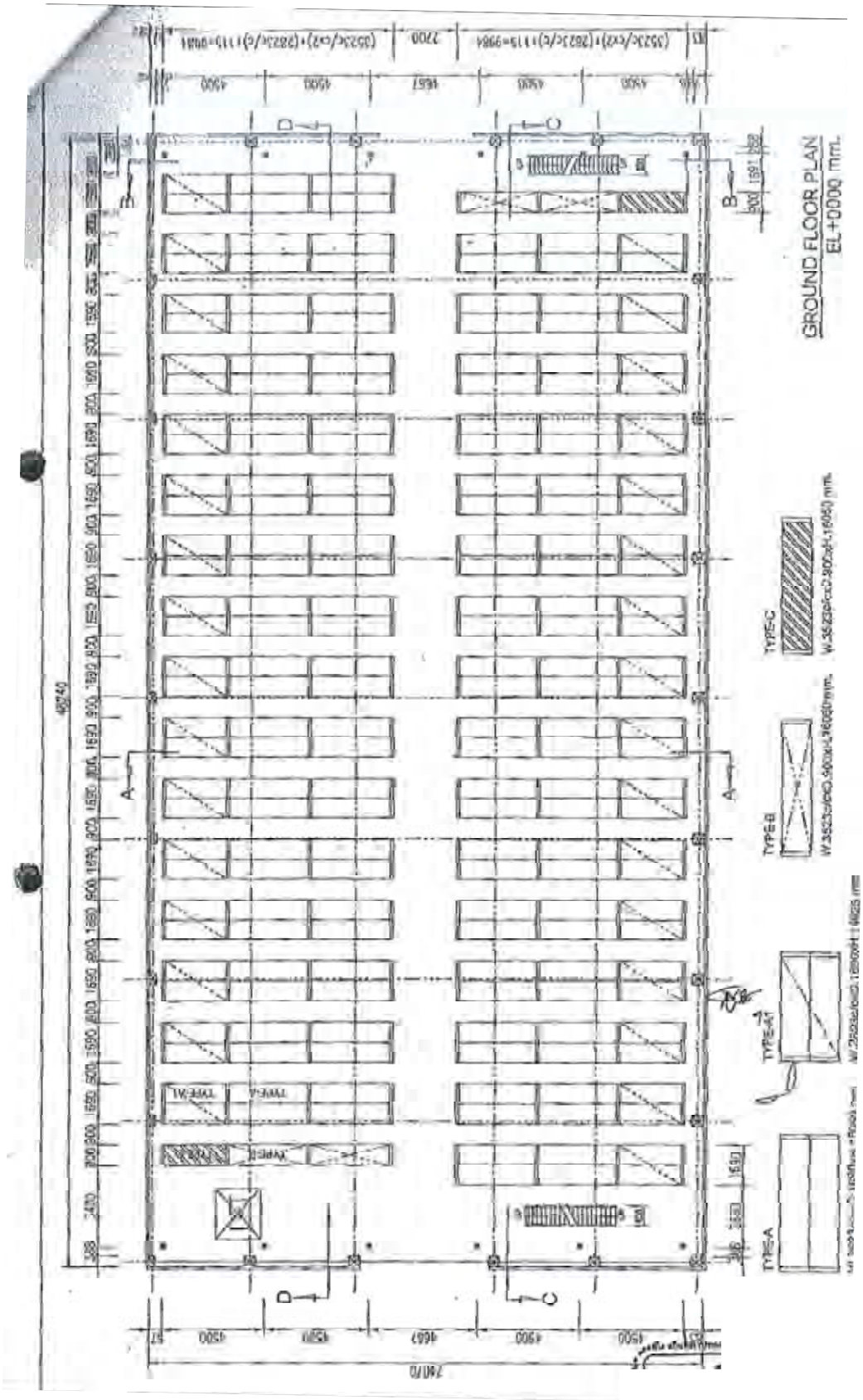
ไม่เข้ามาตราส่วน



อาคารคลังเอกสาร หมายเลข 48/2 (คลัง 3)

ง : แบบแปลนอาคาร

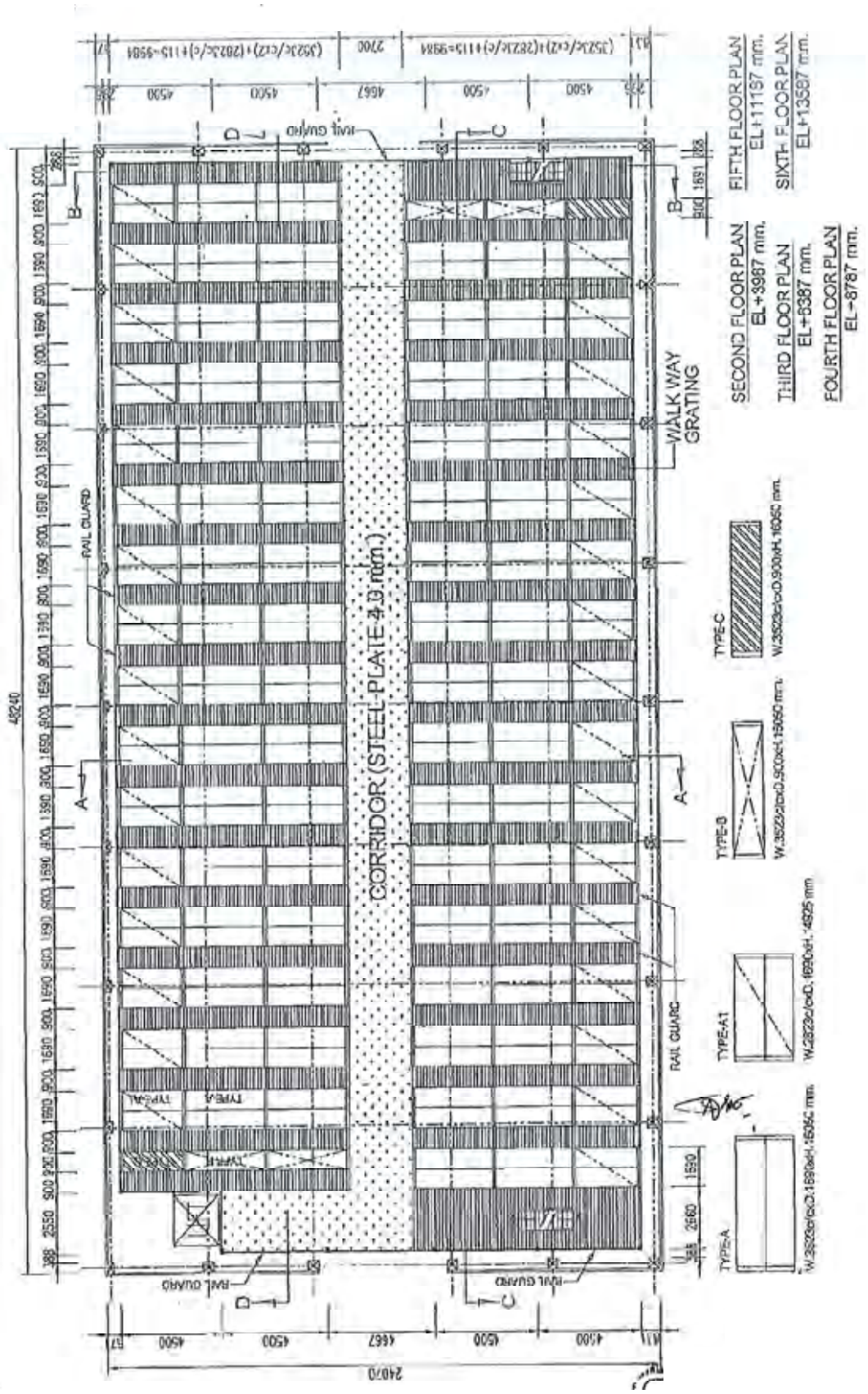
ไม่เข้ามาตราส่วน



อาคารคลังเอกสาร หมายเลข 49 (คลัง 3)

ง : แบบแปลนอาคาร

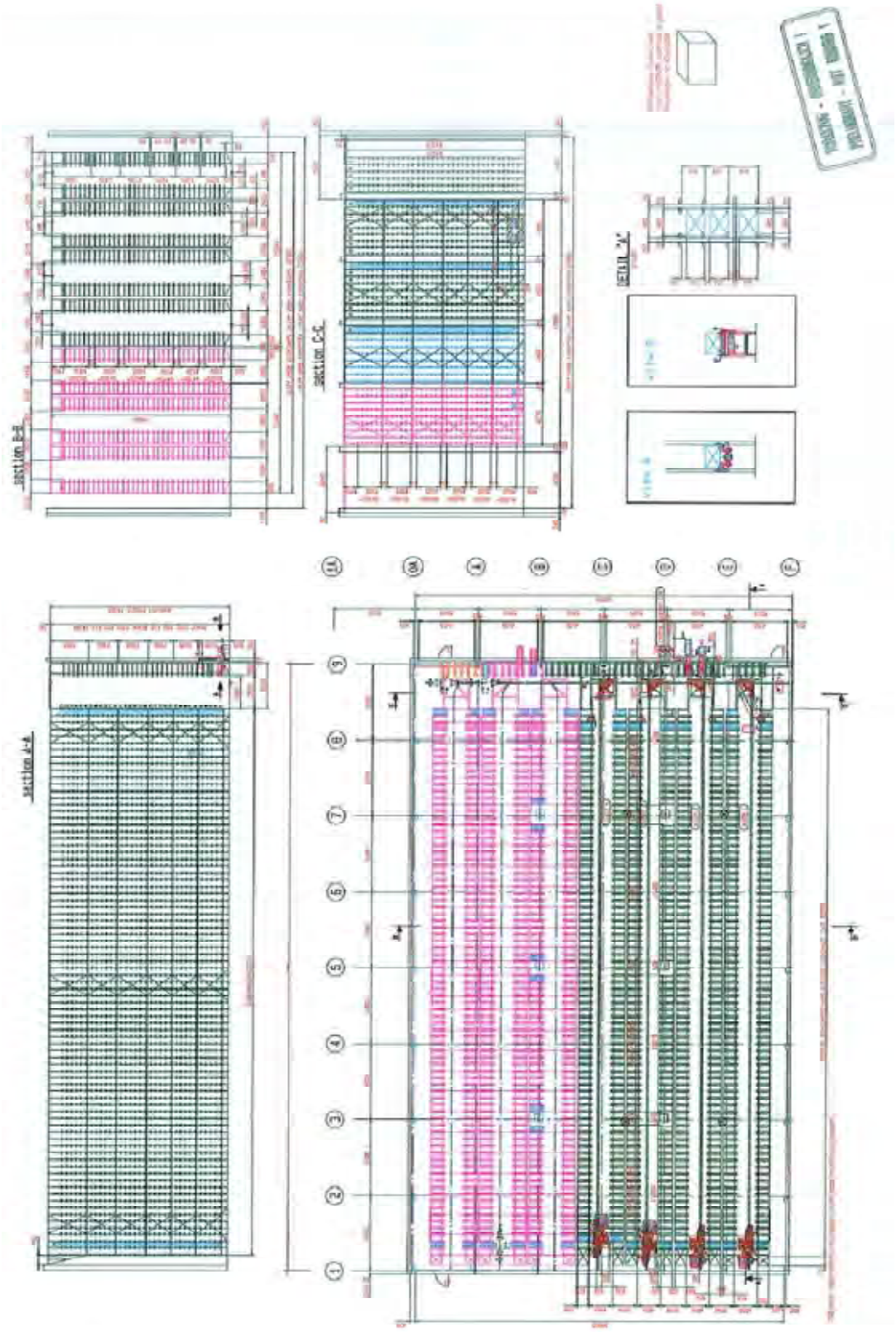
ไม่เข้ามาตราส่วน



อาคารคลังเอกสาร หมายเลข 49 (คลัง 3)

ง : แบบแปลนอาคาร

ไม่เข้ามาตราส่วน



ง : แบบแปลนอาคาร

ไม่เข้ามาตราส่วน

ภาคผนวก จ
สำเนาเอกสารสิทธิ์ และสำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร

32

1/2

(น.ส.๔จ.)

แยกจากโฉนด
เลขที่ ๑๗๑๗๘
หน้าสำรวจ ๗๔๑๗
ตำบล บางจาก
อำเภอ พระประแดง

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 5136III6404-12
เลขที่ดิน ๒๖๓
หน้าสำรวจ ๗๐๔๕
ตำบล บางจาก

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

โฉนดที่ดิน

เลขที่ [redacted]
เล่ม ๒๕๕๐ หน้า ๓๔
จำเภอ พระประแดง
จังหวัด สมุทรปราการ

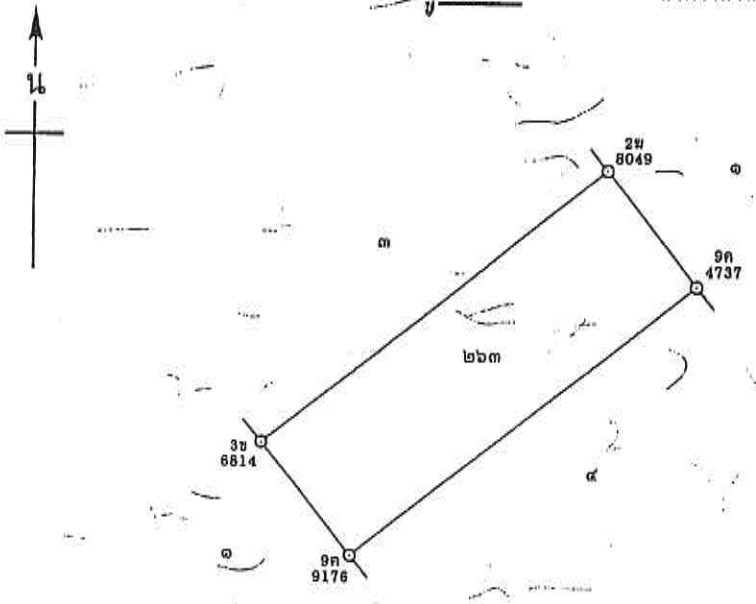
ให้แก่ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๒๐๔๔/๒๕ หมู่ที่ -
ถนน เพชรบุรีตัดใหม่
ซอย - ตำบล บางกะปิ จำเภอ ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ดินเปล่งนี้เนื้อที่ประมาณ ๑ ไร่ - งาน ๗๒ ๕/๑๐ ตารางวา
(หนึ่งไร่เจ็ดสิบสองเศษห้าส่วนสิบตารางวา)

มาตราส่วนในระวาง ๑: ๑๐๐๐

รูปแผนที่

มาตราส่วน ๑: ๑๐๐๐



ออก ณ วันที่ สิบหก เดือน พฤศจิกายน พุทธศักราช สองพันห้าร้อยห้าสิบหก

เจ้าพนักงานที่ดิน

ผู้เขียน 6 พ.ย. 2556
ผู้ทาน 6 พ.ย. 2556
ผู้ตรวจ 6 พ.ย. 2556

[redacted]

(นายสรรค์ โพธิ์ศรีติ) ผู้เขียนแผนที่
(นายสรรค์ [redacted]) ผู้ตรวจแผนที่ 22 พ.ย. 2556
(นายบุญทรง จันถาวร) หัวหน้าการ
๒๒ พ.ย. ๒๕๕๖

สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง

สารบัญจดทะเบียน

โฉนดที่ดินเลขที่ 255934 อำเภอ พระประแดง จ. สมุทรปราการ

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวางเลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
วันที่ 7 สิงหาคม พ.ศ.2557	ขายรวมสี่โฉนด	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ	1	-	72 4/10	-	-	-	-	[signature]
วันที่ 7 สิงหาคม พ.ศ.2557	เช่า มีกำหนดสิบปี รวมสี่โฉนด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ผู้เช่า	1	-	72 4/10	-	-	-	-	[signature]
วันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ.2560	เช่า มีกำหนดสามปี ห้าเดือนยี่สิบห้าวัน (มีเงื่อนเวลา) รวมสี่โฉนด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทยสมาร์ท สโตเรจ	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ผู้เช่า	1	-	72 4/10	-	-	-	-	[signature] (นายประมวล หมวดแทบ)
				การเช่ารายนี้ผู้สัญญาตกลงกันให้มีผลนับแต่วันที่ 7 สิงหาคม 2567 เป็นต้นไป							
วันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ.2560	ขาย (กรณีแปลงสภาพ) (ระหว่างเช่า) รวมสี่โฉนด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย	1	-	72 4/10	-	-	-	-	[signature]
วันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ.2560	จำนอง รวมสี่โฉนด (ระหว่างเช่า)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	1	-	72 4/10	-	-	-	-	[signature]

ปีใบต่อแผ่นดิน

17184-1/2
(น.ส. ๔ จ.)

ตำแหน่งที่ดิน
ระวาง 5136 III 6404-12
เลขที่ดิน ๒๕๗
หน้าสำรวจ ๖๔๔๔
ตำบล บางจาก

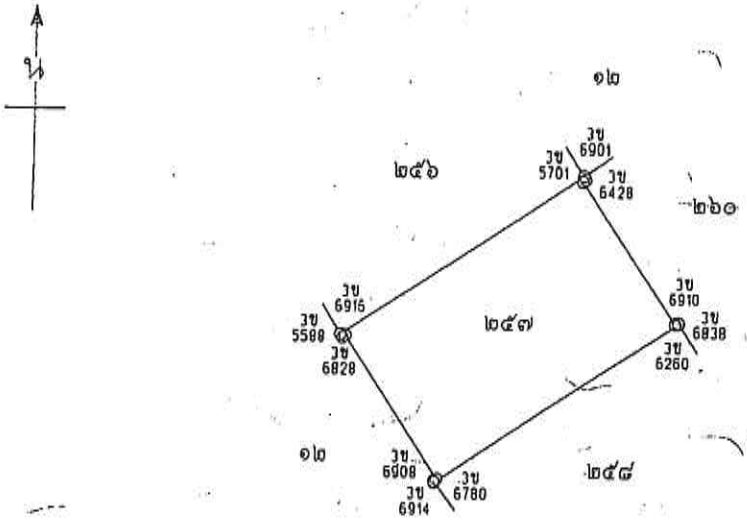
โฉนดที่ดิน
เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์
ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

โฉนดที่ดิน
เลขที่ [redacted]
เล่ม ๑๗๒ หน้า ๘๔
อำเภอ พระประแดง
จังหวัดสมุทรปราการ

ให้แก่ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด(มหาชน) สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๑๔๔/๒๕-๒๗ หมู่ที่
ถนน พชรบุรีตัดใหม่
ซอย ตำบล บางกะปิ อำเภอ ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ——— ไร่ ——— ๓ งาน ——— ๗๐ ตารางวา
(สามงานเจ็ดสิบตารางวา)

มาตราส่วนในระวาง ๑:๑๐๐๐ **รูปแผนที่** มาตราส่วน ๑:๑๐๐๐



ออก ณ วันที่ หนึ่ง เดือน มิถุนายน พุทธศักราช สองพันห้าร้อยห้าสิบสาม

(นายชัยยุทธ ตู้ทองคำ)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ผู้เขียน
ผู้ทาน
นางสาววัลภา เตียสุวรรณ ๕๒ 761124
ผู้ตรวจ

นายเฉลิมพล บุญผลม ผู้เขียนแผนที่
นายพิชญ์ เพชรนาม ผู้ตรวจแผนที่ 3-1 พ.ค. 2553
ห้วยนำการ 3 ผู้ พ.ค. 2553
(นายเอกสิทธิ์ ธนาภูมนารี)

สารบัญจดทะเบียน

โฉนดที่ดินเลขที่ 17184 อำเภอทระประแดง

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวางเลขที่ดิน/โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อ ประทับตรา
วันที่ 7 สิงหาคม พ.ศ.2557	ขายรวมสี่โฉนด	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	กองทุนรวมอสังหาริม ทรัพยทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ	-	3	70	-	-	-	-	
วันที่ 7 สิงหาคม พ.ศ.2557	เช่า มีกำหนด สิบปีรวมสี่โฉนด	กองทุนรวมอสังหาริม ทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ผู้เช่า	-	3	70	-	-	-	-	
วันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ.2560	เช่า มีกำหนด สามปี หาเดือนยี่สิบหาวัน (มีเงื่อนเวลา) รวมสี่โฉนด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ผู้เช่า	-	3	70	-	-	-	-	การเช่ารายนี้รู้สิ้นสุดลงก่อนกำหนดเวลา (นายประมวล หมวดแหวน) นับแต่วันที่ 7 สิงหาคม 2567 เป็นต้นไป
วันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ.2560	ขาย (กรรมสิทธิ์แปลงสภาพ) (ระหว่างเช่า) รวมสี่โฉนด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหา ริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย	-	3	70	-	-	-	-	
วันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ.2560	จำนอง รวมสี่โฉนด (ระหว่างเช่า)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหา ริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	-	3	70	-	-	-	-	

17786-H2

(น.ส. ๔ จ.)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 5136 III 6404-12

เลขที่ดิน ๒๕๙

หน้าสำรวจ ๖๔๔๖

ตำบล บางจาก

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

โฉนดที่ดิน

เลขที่ [redacted]

เล่ม ๑๗๒ หน้า ๘๖

อำเภอ พระประแดง

จังหวัด สมุทรปราการ

แยกจากโฉนดที่ดิน

เลขที่ [illegible]

หน้าสำรวจ [illegible]

ตำบล [illegible]

อำเภอ [illegible]

ให้แก่ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด(มหาชน) สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๒๐๔๔/๒๔๔๔ หมู่ที่ -

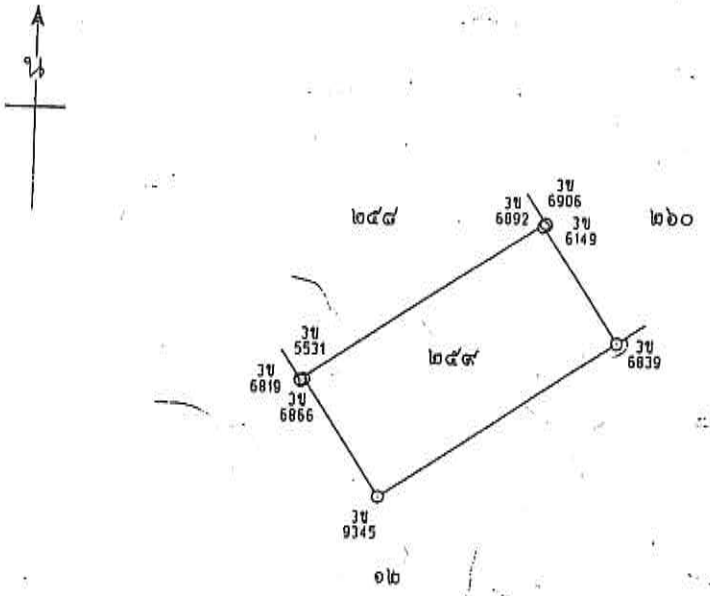
ถนน เพชรบุรีตัดใหม่

ซอย ตำบล บางกะปิ อำเภอ ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ——— ไร่ ——— ๒ งาน ——— ๙๖ ตารางวา

(สองงานเก้าสิบหกตารางวา)

มาตราส่วนในระวาง ๑:๑๐๐๐ **รูปแผนที่** มาตราส่วน ๑:๑๐๐๐



ออก ณ วันที่ หนึ่ง เดือน มิถุนายน พุทธศักราช สองพันห้าร้อยห้าสิบสาม

(นายชัยยุทธ ตู้ทองคำ)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ผู้เขียน

ผู้ทาน

(นางสาววัลภา เทียนสารรอบ)

ผู้ตรวจ

๕๒ 761126

นายเฉลิมพล บุญผสม ผู้เขียนแผนที่

ผู้ตรวจแผนที่

หัวหน้าการ

(นายเอกสิทธิ์ ชนบุตรวิ)

31 พ.ค. 2553

31 พ.ค. 2553

สารบัญจดทะเบียน

โฉนดที่ดินเลขที่ 17186 อำเภอพระประแดง

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อ ประทับตรา
วันที่ 7 สิงหาคม พ.ศ.2557	ขายรวมสี่โฉนด	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ	-	2	96	-	-	-	-	[signature] นายสุทธิพงษ์ [illegible]
วันที่ 7 สิงหาคม พ.ศ.2557	เช่า มีกำหนดสิบปี รวมสี่โฉนด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ผู้เช่า	-	2	96	-	-	-	-	[signature] นายสุทธิพงษ์ [illegible]
วันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ.2560	เช่า มีกำหนดสามปี ห้าเดือนยี่สิบห้าวัน (มีเงื่อนเวลา) รวมสี่โฉนด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ผู้เช่า	-	2	96	-	-	-	-	[signature] นายประมวล หมวดแทน
				การเช่ารายนี้คู่สัญญาตกลงกันให้มีผลบันแต่วันที่ 7 สิงหาคม 2567 เป็นต้นไป							
วันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ.2560	ขาย (กรณีแปลงสภาพ) (ระหว่างเช่า) รวมสี่โฉนด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย	-	2	96	-	-	-	-	[signature] [illegible]
วันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ.2560	จำนอง รวมสี่โฉนด (ระหว่างเช่า)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	-	2	96	-	-	-	-	[signature] [illegible]

17198-1/2
(น.ส.๔จ.)



โฉนดที่ดิน
เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์
ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

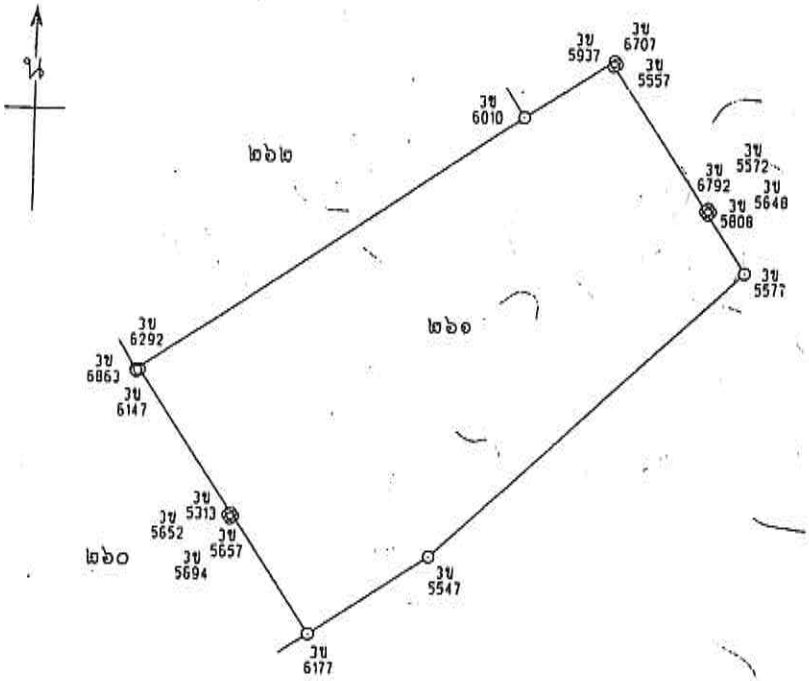
ตำแหน่งที่ดิน
ระวาง 5136 III 6404-12
เลขที่ดิน ๒๖๑
หน้าสำรวจ ๖๔๔๘
ตำบล บางจาก

โฉนดที่ดิน
เลขที่ [redacted]
เล่ม ๑๗๒ หน้า ๘๘
อำเภอ พระประแดง
จังหวัด สมุทรปราการ

ให้แก่ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด(มหาชน) สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๑๐๔๙/๒๕-๒๖ หมู่ที่ -
ถนน เพชรบุรีตัดใหม่
ซอย ตำบล บางกะปิ อำเภอ ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ๓ ไร่ ๐ งาน ๐ ตารางวา
(สามไร่ศูนย์ศูนย์ตารางวา)

มาตราส่วนในระวาง ๑:๑๐๐๐ **รูปแผนที่** มาตราส่วน ๑:๑๐๐๐



ออก ณ วันที่ หนึ่ง เดือน มิถุนายน พุทธศักราชสองพันห้าร้อยห้าสิบสาม

(นายชัยยุทธ ผู้ทองคำ)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ผู้เขียน
ผู้ตรวจทาน (ผู้ทำงาน ที่แยกไม้)
นางสาววัลภา เทียนสุวรรณ ผู้ตรวจ

๕๒ 76128

นายสมัพพ บุญผล ผู้เขียนแผนที่
นายพิสิฐ เพชรดาษ ผู้ตรวจแผนที่ 31 มี.ค. 2553
หัวหน้าการ 31 มี.ค. 2553
(นายเอกสิทธิ์ ธนูกนาวี)

สารบัญจดทะเบียน

โฉนดที่ดินเลขที่ 17188 อำเภอพระประแดง

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อ ประทับตรา
วันที่ 7 สิงหาคม พ.ศ.2557	ขายรวมสี่โฉนด	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ	3	-	14	-	-	-	-	[signature]
วันที่ 7 สิงหาคม พ.ศ.2557	เช่า มีกำหนดสิบปี รวมสี่โฉนด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ผู้เช่า	3	-	14	-	-	-	-	[signature]
วันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ.2560	เช่า มีกำหนดสามปี ห้าเดือนยี่สิบห้าวัน (มีเงื่อนเวลา) รวมสี่โฉนด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ผู้เช่า	3	-	14	-	-	-	-	[signature] (นายประมวล หมวดแทน)
				การเช่ารายนี้คู่สัญญาตกลงกันใหม่ผ่อนบันดาวันที่ 7 สิงหาคม 2560 เป็นต้นไป							
วันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ.2560	ขาย (กรณีแปลงสภาพ) (ระหว่างเช่า) รวมสี่โฉนด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย	3	-	14	-	-	-	-	[signature]
วันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ.2560	จำนอง รวมสี่โฉนด (ระหว่างเช่า)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	3	-	14	-	-	-	-	[signature]

(ท. ด. ๑๓)

สำหรับสำนักงานที่ดินเป็นต้นฉบับ

หนังสือสัญญาขายที่ดิน (กรณีแปลงสภาพ) (ระหว่างเช่า) รวมสี่โฉนด

โฉนดที่ 17184, 17186, 17188, 254934 เลขที่ดิน 257, 259, 261, 263 หน้าสำรวจ 6444, 6446, 6448, 7045
ตำบล บางจาก อำเภอ พระประแดง จังหวัด สมุทรปราการ
หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 19 เดือน ธันวาคม พุทธศักราช 2560
ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด สมุทรปราการ สาขาพระประแดง

ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สไตเรจ โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด (โดย นางสาวประภัสสร ไชยรักษ์ แทน) เลขประจำตัวประชาชน ผู้ขาย อายุ - ปี

สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ
อยู่ที่บ้าน /หมู่บ้าน อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ เลขที่ 989 ตรอก/ซอย - ถนน พระราม 1 หมู่ที่ -
ตำบล/แขวง ปทุมวัน อำเภอ/เขต ปทุมวัน จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ -

กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (โดย นางสาวประภัสสร ไชยรักษ์ แทน) เลขประจำตัวประชาชน ผู้ซื้อ อายุ - ปี

สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ
อยู่ที่บ้าน /หมู่บ้าน อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ เลขที่ 989 ตรอก/ซอย - ถนน พระราม 1 หมู่ที่ -
ตำบล/แขวง ปทุมวัน อำเภอ/เขต ปทุมวัน จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ -

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างต้นนี้ทั้งแปลงพร้อมสิ่งปลูกสร้างแก่ผู้ซื้อเป็นราคาเงิน 822,000,000 บาท (แปดร้อยยี่สิบสองล้านบาทถ้วน)

ข้อ ๒. ผู้ซื้อยอมรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นจากผู้ขาย ผู้ซื้อได้ชำระและผู้ขายได้รับเงินค่าที่ดินรายนี้ ผู้ซื้อได้ชำระราคาที่ดินรายนี้เป็นหน่วยทรัสต์และผู้ขายได้รับหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว

ข้อ ๓. เป็นการซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (รายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย) เพื่อจัดหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้ซื้อ

ข้อ ๔. ผู้ขายได้ที่ดินมาโดยการซื้อเมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2557

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นหกฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินสี่ฉบับ สรรพากรหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อถือไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาจำนองและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้สัญญา) ประภัสสร ไชยรักษ์ (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว. 19 ธ.ค. 2560)
(ลงลายมือชื่อผู้รับสัญญา) ประภัสสร ไชยรักษ์ (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว. 19 ธ.ค. 2560)
(ลงลายมือชื่อพยาน) ด.ช.ณัฐเดช ปลอง เที่ยงอ่อน
(ลงลายมือชื่อพยาน)

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า เจ้าพนักงานที่ดิน
ผู้เขียน
ผู้ตรวจ

ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ 0.01 เต่อย่างสูงไม่เกิน 100,000 บาท ตามกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2559

ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 635) พ.ศ. 2560

ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามประมวลรัษฎากร มาตรา 39

(ท.ค. ๑๕)

หนังสือสัญญาจำนองที่ดิน รวมสี่โฉนด

(ระหว่างเช่า)

โฉนดที่ 17184,17186,17188,254934 เลขที่ดิน 257,259,261,263 หน้าสำรวจ 6444,6446,6448,7045

ตำบล บางจาก อำเภอ พระประแดง จังหวัด สมุทรปราการ

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 19 เดือน ธันวาคม พุทธศักราช 2560

ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง

ระหว่าง { บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย } อายุ { } ปี ผู้จำนอง สัญชาติ ไทย

โดย นางสาวประภัสสร ไชยรักษ์ แทน

บุตร อยู่ที่บ้าน อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9,24 เลขที่ 989 หมู่ที่

ตำบล ปทุมวัน อำเภอ ปทุมวัน จังหวัด กรุงเทพมหานคร

กับ { ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) } อายุ { - } ปี ผู้รับจำนอง สัญชาติ ไทย

โดย นางสาวศศิริธา เจยบางกูล แทน

บุตร - อยู่ที่บ้าน ถนนรัชดาภิเษก เลขที่ 9 หมู่ที่ -

ตำบล จตุจักร อำเภอ จตุจักร จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้ คือ

ข้อ ๑. ผู้จำนองตกลงจำนองที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้รับจำนอง เพื่อเป็นประกันหนี้ของ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ที่มีต่อธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ในวงเงินจำนองรวมทั้งสิ้น -240,000,000.- บาท (-สองร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน-) โดยมีรายละเอียดของหนี้ที่เป็นประกันตามเอกสารแนบท้ายหนังสือสัญญานี้ และให้ดอกเบี้ย ตามที่ระบุไว้ในสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนอง และตกลงนำส่งดอกเบี้ย เดือนละหนึ่งครั้งเสมอไป

ข้อ ๒. ผู้รับจำนองตกลงรับจำนองที่ดินแปลงนี้ตามข้อตกลงในข้อ ๑ ทุกประการ

~~ข้อ ๓. ผู้จำนองได้รับเงินเป็นการเสร็จแล้ว~~

ข้อ ๔. สิ่งปลูกสร้างในที่ดินและเงื่อนไขข้อตกลงอื่น ๆ ให้เป็นไปตามสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองทุกประการ และให้ถือว่าสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาจำนองที่ดินด้วย (จำนวน 3 แผ่น)

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันยอมให้ ผู้รับจำนอง เป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างเวลาที่ใช้สัญญาจำนองนี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็น หก ฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดิน สี่ ฉบับ ผู้จำนองและผู้รับจำนองถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาจำนองและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้จำนอง) ประภัสสร ไชยรักษ์ แทนตามมอบ ลว.... 19 ธ.ค. 2560

(ลงลายมือชื่อผู้รับจำนอง) แทนตามมอบฯ ลงวันที่ 19 ธันวาคม 2560

(ลงลายมือชื่อพยาน) นายลนปอง เขียวอ่อน

(ลงลายมือชื่อพยาน) นางวิภา แก้วกำทะ

หนังสือสัญญาฉบับนี้ได้ทำต่อหน้า

เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตามแบบเป็นสำคัญ

ผู้เขียน

นายพหลิรัตถ์ แสงวันดี ผู้ตรวจ

(ท.ด. ๑๕)

ชำระอากรเป็นตัวเงินแล้ว

หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน (มีกำหนดสามปี ห้าเดือน สี่สิบห้าวัน) (มีเงื่อนไขการวงเงินสี่โฉนด)

โฉนดที่ 17184, 17186, 17188, 254934 เลขที่ดิน 257, 259, 261, 263 หน้าสำรวจ 6444, 6446, 6448, 7045

ตำบล บางจาก อำเภอ พระประแดง จังหวัด สมุทรปราการ

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 15 เดือน ธันวาคม พุทธศักราช 2560

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด สมุทรปราการ สาขาพระประแดง

ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรรณ จำกัด (โดย นางสาวประภัสสร ไชยรักษ์ แทน) เลขประจำตัวประชาชน ผู้ให้เช่า อายุ - ปี

สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ เลขที่ 989 ตรอก/ซอย - ถนน พระราม 1 หมู่ที่ -

ตำบล/แขวง ปทุมวัน อำเภอ/เขต ปทุมวัน จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ -

กับ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (โดย นางสาวปราณี ญาณจันทร์แทน) เลขประจำตัวประชาชน ผู้เช่า อายุ - ปี

สัญชาติ ไทย 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. ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่า เช่าที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงไว้ เพื่อจัดหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า มีกำหนด 3 ปี 5 เดือน 25 วัน นับตั้งแต่วันที่ 7 สิงหาคม 2567 เป็นต้นไป

ข้อ ๒. ผู้เช่ายอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 3,882,615 บาท (สามล้านแปดแสนแปดหมื่นสองพันหกร้อยสิบห้าบาทถ้วน) ชำระภายในวันที่ 10 กรกฎาคม และ 10 มกราคม ของทุกปี และชำระค่างวดสุดท้ายในวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2571 โดยช่วงวันที่ 7 สิงหาคม 2567 ถึง 6 สิงหาคม 2568 ค่าเช่า 1,113,240 บาท ช่วงวันที่ 7 สิงหาคม 2568 ถึง 6 สิงหาคม 2569 ค่าเช่า 1,113,240 บาท ช่วงวันที่ 7 สิงหาคม 2569 ถึง 6 สิงหาคม 2570 ค่าเช่า 1,113,240 บาท และ ช่วงวันที่ 7 สิงหาคม 2570 ถึง 31 มกราคม 2571 ค่าเช่า 542,895 บาท

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 115/9 หมู่ 6 (3) อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 คูหา ตั้งอยู่เลขที่ 115/8 หมู่ 6 (4) อาคารค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 1 คูหา ตั้งอยู่เลขที่ 115/7 หมู่ 6 และ (5) อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 คูหา ตั้งอยู่เลขที่ 115 หมู่ 6

ข้อ ๔. เงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ กับ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ฉบับลงวันที่ 7 สิงหาคม 2557 และสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ฉบับต่ออายุครั้งที่ 1) จำกัด ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย กับ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ฉบับลงวันที่ 15 ธันวาคม 2560 ต่อท้ายและให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาเช่าที่ดินของสำนักงานที่ดินด้วยทุกประการ

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็น 3 ฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดิน 1 ฉบับ ผู้ให้เช่า และผู้เช่า ถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาเช่ารายนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า) ประภัสสร ไชยรักษ์
(แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว. 15 ธ.ค. 2560)

(ลงลายมือชื่อผู้เช่า) ปราณี ญาณจันทร์
(แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว. 14 ธ.ค. 2560)

(ลงลายมือชื่อพยาน) นายสมปอง เขียวอ่อน

(ลงลายมือชื่อพยาน) (นางวิภา แก้วกำเนิด)

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

(นายประมวล ไพมวดแทน) เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ผู้เขียน

ผู้ตรวจ

ข้อ. ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ์และ/หรือหน้าที่ภายใต้สัญญานี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม



ฉบับลงนาม

สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
(ฉบับต่ออายุครั้งที่ 1)

สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ฉบับต่ออายุครั้งที่ 1) ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2560 ณ กรุงเทพมหานคร

โดยและระหว่าง

(1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ("บริษัทจัดการ") ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 24 ถนนพระราม 1 เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ("ผู้ให้เช่า" หรือ "กองทุนรวม")

(2) บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทมหาชนจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 2044/25-27 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ("ผู้เช่า")

ตามที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ระหว่าง กองทุนรวม และผู้เช่า ฉบับลงวันที่ 7 สิงหาคม 2557 ("สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ") นั้น

เนื่องจากผู้ให้เช่าและผู้เช่ามีความประสงค์จะต่ออายุการเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ ดังนั้น ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจึงตกลงร่วมกันจัดทำและลงนามในสัญญาฉบับนี้ขึ้น โดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่า เช่าทรัพย์ที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 3 ปี 5 เดือน 25 วัน ("ระยะเวลาการเช่า") นับตั้งแต่วันที่ 7 สิงหาคม 2567 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2571 ("ระยะเวลาที่ต่ออายุ (ครั้งที่ 1)") ทั้งนี้ ให้ถือว่ากองทุนรวมจะครอบครองทรัพย์ที่เช่าต่อเนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ

คู่สัญญาจะนำสัญญาเช่าฉบับนี้ไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดสมุทรปราการ หรือสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ภายใน 15 วันนับจากวันทำสัญญาฉบับนี้

ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าแต่เพียงผู้เดียว

ข้อ 2. คู่สัญญาตกลงเรื่องอัตราค่าเช่า เงินมัดจำ และกำหนดวงเงินหนังสือค้ำประกัน สำหรับระยะเวลาที่ต่ออายุ (ครั้งที่ 1) ดังต่อไปนี้

ค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			
ช่วงเวลา	ค่าเช่า (บาท)	วงเงินหนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์/ ปี (บาท)	เงินมัดจำค่าเช่าต่อปี (บาท)
7 สิงหาคม 2567 ถึง 6 สิงหาคม 2568	1,113,240	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน	556,620.00
7 สิงหาคม 2568 ถึง 6 สิงหาคม 2569	1,113,240	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน	556,620.00
7 สิงหาคม 2569 ถึง 6 สิงหาคม 2570	1,113,240	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน	556,620.00
7 สิงหาคม 2570 ถึง 31 มกราคม 2571	542,895	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน	556,620.00

ข้อ 3. ทั้งนี้ สำหรับค่าเช่าคงที่ในงวดสุดท้าย ให้ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในวันที่ 31 มกราคม 2571 และครบกำหนดชำระค่าเช่างวดสุดท้ายภายในวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2571

ข้อ 4. คู่สัญญาตกลงให้สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ฉบับต่ออายุครั้งที่ 1) ฉบับนี้มีผลบังคับ ณ วันที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้

ข้อ 5. ข้อความ ข้อสัญญา และ/หรือ เงื่อนไขนอกเหนือจากที่ได้ระบุในสัญญาฉบับนี้ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ ทุกประการเท่าที่ไม่ขัด หรือแย้งกับสัญญาฉบับนี้ และให้ถือว่าสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ฉบับต่ออายุครั้งที่ 1) ฉบับนี้ เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ ด้วย

(ลงนามในหน้าต่อไป)

คู่สัญญาทั้งสองได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน พร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ
โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
ในฐานะผู้ให้เช่า

(นายพจน์ หะริณสุต) (นายศักดา มาณวพัฒน์)

พยาน

(นายธนธร ประสิทธิ์พรม)

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
ในฐานะผู้เช่า

(นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์) (นายปิลัญชัย ประดับพงศ์)

พยาน

(นางอรนุช คงกัน)

สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตาม สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ระหว่าง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

และ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

วันที่ 19 ธันวาคม 2560

CHARIN associates

บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด
57 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้นที่ 16
ห้องเลขที่ 1609-1610 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตาม
สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2560 ณ กรุงเทพมหานคร

โดยและระหว่าง

(1) **กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ** สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ("กองทุนรวม") ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ("**บริษัทจัดการ**") เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน และ

(2) **บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)** สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 2044/25-27 ถ. เพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า "SST") และ

(3) **บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย** สำนักงานตั้งอยู่ที่เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ("**กองทรัสต์**")

โดยที่

ก. กองทุนรวมและ SST ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ฉบับลงวันที่ 7 สิงหาคม 2557 และสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ฉบับต่ออายุครั้งที่ 1) ฉบับลงวันที่ 15 ธันวาคม 2560 ("**สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**") ปรากฏตาม<u>เอกสารแนบท้าย</u>

ข. กองทุนรวมและกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ฉบับลงวันที่ 19 ธันวาคม 2560 เพื่อการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ และ

ค. คู่สัญญาประสงค์จะโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสามฝ่ายตกลงกันดังต่อไปนี้

1. คำนิยาม

เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ให้คำต่างๆ มีความหมายตามที่ระบุไว้ในคำนิยามตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

2. การโอนสิทธิและหน้าที่

ในวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้หรือวันอื่นใดซึ่งกำหนดร่วมกันระหว่างกองทุนรวมและกองทรัสต์ เพื่อให้มีผลเป็นการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมทั้งหมดให้แก่กองทรัสต์ ("วันโอนทรัพย์สินและภาระ") คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงดำเนินการดังต่อไปนี้

2.1. กองทุนรวมตกลงโอน และกองทรัสต์ตกลงรับโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิด และผลประโยชน์ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับ ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อันเป็นผลให้กองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทนกองทุนรวม

2.2. SST ตกลงในการโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิด และผลประโยชน์ทั้งหมดตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และการเปลี่ยนให้กองทรัสต์เป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทนกองทุนรวมตามข้อ 2.1

2.3. กองทรัสต์และ SST ตกลงให้สิทธิและหน้าที่ของกองทรัสต์และ SST เป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและสัญญาฉบับนี้

2.4. คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงว่า มูลหนี้ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างยังคงมีผลใช้บังคับต่อไป โดยความรับผิดใดๆ ที่ SST มีต่อกองทุนรวมภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกิดขึ้นก่อนและหลังวันโอนทรัพย์สินและภาระให้เป็นความรับผิดต่อกองทรัสต์แทน

3. เบ็ดเตล็ด

3.1. หากมีข้อสัญญาหรือข้อกำหนดข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญาฉบับนี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญานี้ และคู่สัญญาตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความหรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ GA

3.2. สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ CA

(ลงนามในหน้าถัดไป)

สัญญานี้ทำขึ้น 4 (สี่) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทุกฝ่ายได้อ่านสัญญาและเข้าใจข้อความโดยละเอียดครบถ้วนและมีเจตนาผูกพัน และปฏิบัติตามสัญญานี้ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ
โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด

One ASSET MANAGEMENT LIMITED

(นายพจน์ หะริณสุต) (นายศักดา มาณวพัฒน์)

พยาน

(นายธนธร ประสิทธิ์พรม)

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) SUB SRI THAI PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์) (นายปิลัญชัย ประดับพงศ์)

พยาน

(นางอรนุช คงกัน)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

One ASSET MANAGEMENT LIMITED

(นายพจน์ หะริณสุต) (นายศักดา มาณวพัฒน์)

พยาน

(นายธนธร ประสิทธิ์พรม)

สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตาม สัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์

ระหว่าง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

และ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

วันที่ 19 ธันวาคม 2560

CHARIN associates

บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด
57 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้นที่ 16
ห้องเลขที่ 1609-1610 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตาม
สัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2560 ณ กรุงเทพมหานคร

โดยและระหว่าง

(1) **กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ** สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ("กองทุนรวม") ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ("บริษัทจัดการ") เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน และ

(2) **บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)** สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 2044/25-27 ถ. เพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า "SST") และ

(3) **บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย** สำนักงานตั้งอยู่ที่เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ("**กองทรัสต์**")

โดยที่

ก. กองทุนรวมและ SST ได้เข้าทำสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ฉบับลงวันที่ 7 สิงหาคม 2557 และ สัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ (ฉบับต่ออายุครั้งที่ 1) ฉบับลงวันที่ 15 ธันวาคม 2560 ("**สัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์**") ปรากฏตาม<u>เอกสารแนบท้าย</u>

ข. กองทุนรวมและกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ฉบับลงวันที่ 19 ธันวาคม 2560 เพื่อการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ และ

ค. คู่สัญญาประสงค์จะโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสามฝ่ายตกลงกันดังต่อไปนี้ CA

1. คำนิยาม

เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ให้คำต่างๆ มีความหมายตามที่ระบุไว้ในคำนิยามตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์

2. การโอนสิทธิและหน้าที่

ในวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้หรือวันอื่นใดซึ่งกำหนดร่วมกันระหว่างกองทุนรวมและกองทรัสต์ เพื่อให้มีผลเป็นการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมทั้งหมดให้แก่กองทรัสต์ ("วันโอนทรัพย์สินและภาระ") คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงดำเนินการดังต่อไปนี้

2.1. กองทุนรวมตกลงโอน และกองทรัสต์ตกลงรับโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิด และผลประโยชน์ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับ ตามสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ อันเป็นผลให้กองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์แทนกองทุนรวม

2.2. SST ตกลงในการโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิด และผลประโยชน์ทั้งหมดตามสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ และการเปลี่ยนให้กองทรัสต์เป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์แทนกองทุนรวมตามข้อ 2.1

2.3. กองทรัสต์และ SST ตกลงให้สิทธิและหน้าที่ของกองทรัสต์และ SST เป็นไปตามสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์และสัญญาฉบับนี้

2.4. คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงว่า มูลหนี้ตามสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไป โดยความรับผิดใดๆ ที่ SST มีต่อกองทุนรวมภายใต้สัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นก่อนและหลังวันโอนทรัพย์สินและภาระให้เป็นความรับผิดต่อกองทรัสต์แทน

3. เบ็ดเตล็ด

3.1. หากมีข้อสัญญาหรือข้อกำหนดข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญาฉบับนี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญานี้ และคู่สัญญาตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความหรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ CA

3.2. สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ Cf

(ลงนามในหน้าถัดไป)

สัญญานี้ทำขึ้น 3 (สาม) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทุกฝ่ายได้อ่านสัญญาและเข้าใจข้อความโดยละเอียดครบถ้วนและมีเจตนาผูกพัน และปฏิบัติตามสัญญานี้ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ
โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด

ASSET MANAGEMENT LIMITED

(นายพจน์ หะริณสุต) (นายศักดา มาณวพัฒน์)

พยาน

(นายธนธร ประสิทธิ์พรม)

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) SRI THAI PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์) (นายปิลันธัย ประดับพงศ์)

พยาน

(นางอรนุช คงกัน)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

ASSET MANAGEMENT LIMITED

(นายพจน์ หะริณสุต) (นายศักดา มาณวพัฒน์)

พยาน

(นายธนธร ประสิทธิ์พรม)

ฉบับลงนาม

สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ระหว่าง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ

กับ

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

วันที่ 7 สิงหาคม 2557

WEERAWONG C&P
WEERAWONG CHINNAVAT & PEANGPANOR LTD.
540 อาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ ชั้น 22
ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330

สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สัญญานี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2557 ระหว่าง

(1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรรณ จำกัด ("บริษัทจัดการ") ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามทาวเวอร์ ชั้น 24 ถนนพระราม 1 เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ("ผู้ให้เช่า" หรือ "กองทุนรวม")

(2) บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทมหาชนจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 2044/25-27 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ("ผู้เช่า")

โดยที่

ก. กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เช่า และอาคารที่เช่า (ตามที่มีนิยามด้านล่าง)

ข. กองทุนรวมมีความประสงค์จะให้ผู้เช่าดำเนินการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญานี้

ค. ในวันทำสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาได้เข้าทำสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ระหว่างกองทุนรวม และผู้เช่า ฉบับลงวันที่ 7 สิงหาคม 2557 ("สัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคฯ")

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ทรัพย์ที่เช่า

กองทุนรวมตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์สินต่าง ๆ ในโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ จากกองทุนรวม เพื่อใช้ในการประกอบกิจการคลังจัดเก็บเอกสาร ดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินโฉนดเลขที่ 17188 17186 17184 และ 254934 รวมทั้งสิ้น 4 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา ตั้งอยู่เลขที่ 115 และ 115/7-9 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ รวมเรียกว่า "ที่ดินที่เช่า" และ

(ข) อาคาร และสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างและตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ (ก) ("อาคารที่เช่า")

ทรัพย์สินที่กำหนดในข้อ (ก) และ ข้อ (ข) รวมเรียกว่า "ทรัพย์ที่เช่า"

WCP.

รายละเอียดของทรัพย์ที่เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญานี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

ข้อ 2. ระยะเวลาการเช่าและการต่อระยะเวลาการเช่า

2.1 กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่า เช่าทรัพย์ที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 10 ปี ("ระยะเวลาการเช่า") นับตั้งแต่วันที่คู่สัญญาได้ลงนามในสัญญาฉบับนี้ โดยให้ถือว่ากองทุนรวมได้ส่งมอบและผู้เช่าได้รับมอบทรัพย์ที่เช่าในที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ให้ถือว่ากองทุนรวมได้มีการส่งมอบการครอบครองของทรัพย์ที่เช่าให้แก่ผู้เช่าได้รับการส่งมอบการครอบครองของทรัพย์ที่เช่าในวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ตามสภาพของทรัพย์ที่เช่าที่เป็นอยู่ในขณะนั้น

คู่สัญญาจะนำสัญญาเช่าฉบับนี้ไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดสมุทรปราการ หรือสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ภายใน 7 วันนับจากวันทำสัญญาฉบับนี้

ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าแต่เพียงผู้เดียว

2.2 ผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้คราวละ 3 ปี โดยแจ้งเป็นหนังสือให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ คู่สัญญาจะตกลงเรื่องค่าเช่าและหลักประกันการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป โดยกองทุนรวมมีดุลพินิจในการพิจารณาว่าจะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปหรือไม่

ในกรณีที่คู่สัญญาสามารถตกลงเรื่องค่าเช่าและหลักประกันการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปได้ และได้จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลงพร้อมลงนามทั้งสองฝ่ายแล้ว และกองทุนรวมได้ทำหนังสือแจ้งผลการพิจารณาอนุมัติการต่ออายุสัญญาเช่าแก่ผู้เช่าแล้ว ให้ถือว่าคู่สัญญาตกลงทำสัญญาเช่าใหม่ โดยมีสาระสำคัญต่างๆ เหมือนกับสัญญาฉบับนี้โดยให้มีระยะเวลาการเช่า 3 ปีนับจากวันที่ครบระยะเวลาการเช่า โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ จะเหมือนกับสัญญาเช่าเดิมทุกประการ รวมถึงสิทธิการต่ออายุการเช่า เว้นแต่ในส่วนของอัตราค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าและหลักประกันการเช่าให้เป็นไปตามบันทึกข้อตกลงที่ได้จัดทำขึ้นก่อนหน้า

ข้อ 3. ค่าเช่า เงินมัดจำ และหนังสือค้ำประกัน

3.1 คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเช่าและการชำระค่าเช่าดังต่อไปนี้

ก. ผู้เช่าตกลงชำระค่าตอบแทนการได้สิทธิการใช้ทรัพย์ที่เช่าภายใต้สัญญานี้ ("ค่าเช่า") ให้แก่กองทุนรวมซึ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตามอัตราที่กำหนดตามเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญานี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

ข. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวม ณ ที่อยู่ของกองทุนรวมตามที่กำหนดในข้อ 18 ของสัญญานี้ โดยให้ชำระค่าเช่าเป็นราย 6 เดือนโดยจะชำระแบบย้อนหลัง ดังนี้

(1) ระยะเวลาการเช่าเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กรกฎาคม

(2) ระยะเวลาการเช่าเดือนกรกฎาคมถึงเดือนธันวาคม ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคม ของปีถัดไป

ค. ทั้งนี้ สำหรับค่าเช่าในปีที่ 1 ให้ครบกำหนดระยะเวลาการเช่างวดแรกในวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และครบกำหนดชำระค่าเช่างวดแรกภายในวันที่ 10 มกราคม 2558 และค่าเช่าคงที่ในปีที่ 10 ให้ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในวันที่ 6 สิงหาคม 2567 และครบกำหนดชำระค่าเช่างวดสุดท้ายภายในวันที่ 16 สิงหาคม 2567

ง. หากวันชำระค่าเช่า ไม่ใช่วันทำการของธนาคารพาณิชย์ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด ให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าในวันทำการของธนาคารพาณิชย์ก่อนถึงวันชำระค่าเช่า

จ. การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสาร หรือตั๋วเงินอื่นใด จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อกองทุนรวมสามารถเรียกเก็บเงินตามเช็ค ตราสารหรือตั๋วเงินนั้นได้แล้วเท่านั้น

ฉ. ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าโดยวิธีการและสถานที่ที่คู่สัญญาตกลงร่วมกัน

ช. หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ให้แก่กองทุนรวมภายใต้สัญญานี้ กองทุนรวมมีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้น ๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น

3.2 คู่สัญญาตกลงเรื่องเงินมัดจำดังต่อไปนี้

ก. ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำ ("เงินมัดจำ") ต่อกองทุนรวมตามอัตราที่กำหนดตามเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญานี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

ข. ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำสำหรับค่าเช่าปีแรกให้แก่กองทุนรวม ณ วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ และตกลงจะวางเงินมัดจำเพิ่มเติมสำหรับค่าเช่าของทุกปีที่มีการปรับเพิ่มค่าเช่า

ให้แก่กองทุนรวมอย่างน้อย 7 (เจ็ด) วัน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าของปีก่อนหน้านั้น ทั้งนี้เพื่อให้จำนวนเงินมัดจำค่าเช่าในแต่ละปี เป็นไปตามที่กำหนดในเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญานี้

ค. ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า และ/หรือ ผู้เช่าไม่ดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าจนเกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยความเสียหายดังกล่าวเกิดจากความผิดของผู้เช่าภายใต้สัญญานี้ หรือสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคฯ ("เหตุเสียหาย") กองทุนรวมมีสิทธิหักเอาเงินมัดจำตามวรรคแรกเพื่อชำระค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ ค่าเสียหาย อันเกิดจากเหตุเสียหายต่อกองทุนรวม

ในกรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิหักเงินมัดจำตามวรรคก่อน ผู้เช่าต้องวางเงินค่ามัดจำเพิ่มเติมให้เต็มตามจำนวนที่กำหนดไว้ในข้อ 3.2 (ก) ภายใน 10 (สิบ) วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งการหักเงินมัดจำจากกองทุนรวม

ง. ในกรณีสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไปสิ้นสุดลง และภายหลังจากกองทุนรวมได้หักเอาเงินมัดจำเพื่อชำระค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ ค่าเสียหาย และ/หรือ เงินใดๆ ซึ่งผู้เช่าค้างชำระต่อกองทุนรวมจนครบถ้วนแล้ว กองทุนรวมตกลงคืนเงินมัดจำตามข้อ 3.2 (ก) คืนให้แก่ผู้เช่าพร้อมดอกผล (หากมี) ทั้งนี้ ดอกผลดังกล่าวให้คำนวณตามจำนวนเงินมัดจำที่ผู้ให้เช่าเก็บรักษาไว้ในแต่ละขณะของสัญญา หักด้วยภาษี และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ที่กองทุนรวมต้องชำระให้แก่บุคคลที่สาม หรือที่เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของกองทุนรวมเองตามที่กองทุนรวมกำหนดตามสมควรแก่เหตุ ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน

จ. ผู้เช่าตกลงให้กองทุนรวมเป็นผู้มีสิทธิแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณานำเงินมัดจำไปจัดหาผลประโยชน์ด้วยความระมัดระวัง โดยนอกจากสิทธิในการรับคืนเงินมัดจำจากกองทุนรวมตามจำนวนที่กำหนดไว้ข้างต้น ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ อันเกิดจากการพิจารณานำเงินมัดจำไปจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม รวมถึงค่าเสียหายจากการที่จัดหาผลประโยชน์ไม่ก่อให้เกิดดอกผลใดๆ บนเงินมัดจำ

ในกรณีที่กองทุนรวมเก็บรักษาเงินมัดจำโดยฝากไว้ในบัญชีธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย ประเภทบัญชีออมทรัพย์ กองทุนรวมตกลงส่งมอบดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินมัดจำภายในบัญชีธนาคารดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าเป็นราย 6 (หก) เดือน ภายในวันที่ 10 (สิบ) ของเดือนถัดจากเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคม

3.3 คู่สัญญาตกลงเรื่องหนังสือค้ำประกันดังต่อไปนี้

ก. ผู้เช่าตกลงนำหนังสือค้ำประกัน ("หนังสือค้ำประกัน") ออกโดยธนาคารพาณิชย์เพื่อเป็นหลักประกันการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าเสียหายอันเกิดจากเหตุเสียหาย และ/หรือ เงินใดๆ ซึ่งผู้เช่าค้างชำระต่อกองทุนรวมเป็นรายปีตลอดระยะเวลาเช่า 5 ปีแรก โดยมีวงเงินหนังสือค้ำประกันตามที่กำหนดในเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญานี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

ข. ผู้เช่าจะมอบหนังสือค้ำประกันสำหรับรอบปีแรก ให้แก่กองทุนรวม ณ วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ และตกลงจะมอบหนังสือค้ำประกันสำหรับแต่ละรอบปีถัดไปให้แก่กองทุนรวมอย่างน้อย 7 (เจ็ด) วัน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าของปีก่อนหน้านั้น

ค. ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า หรือชำระค่าเช่าไม่ครบถ้วนตามอัตราที่กำหนดในข้อ 3.1 (ก) ของสัญญาฉบับนี้ และ/หรือข้อ 3 ของสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคฯ หรือเกิดเหตุเสียหาย กองทุนรวมมีสิทธิเรียกให้ธนาคารผู้ออกหนังสือค้ำประกันให้ชำระค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ ค่าเสียหายอันเกิดจากเหตุเสียหาย และ/หรือ เงินใดๆ ซึ่งผู้เช่าค้างชำระต่อกองทุนรวมภายใต้เงื่อนไขของหนังสือค้ำประกัน โดยกองทุนรวมจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร 7 (เจ็ด) วัน ก่อนการใช้สิทธิบังคับหนังสือค้ำประกันดังกล่าว ทั้งนี้ ภายในระยะเวลาก่อนที่กองทุนรวมจะใช้สิทธิบังคับหนังสือค้ำประกัน ผู้เช่ามีสิทธินำเงินมาชำระค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ ค่าเสียหาย และ/หรือ เงินใดๆ ซึ่งผู้เช่าค้างชำระต่อกองทุนรวม และหากกองทุนได้รับชำระค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ ค่าเสียหาย และ/หรือ เงินใดๆ จากผู้เช่าจนครบถ้วนแล้ว กองทุนรวมจะไม่ใช้สิทธิบังคับหนังสือค้ำประกันดังกล่าว

ง. ในกรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิบังคับหนังสือค้ำประกัน ผู้เช่าตกลงสละสิทธิในการโต้แย้งหรือยกข้อต่อสู้ใดๆ ขึ้นต่อสู้กับกองทุนรวมในการใช้สิทธิบังคับหนังสือค้ำประกันดังกล่าว อย่างไรก็ตาม การดังกล่าวย่อมไม่เป็นการตัดสิทธิของกองทุนรวมที่จะดำเนินการเรียกร้องจากผู้เช่า หรือบังคับเอาจากเงินมัดจำ เพื่อชำระค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ ค่าเสียหายอันเกิดจากเหตุเสียหาย และ/หรือ เงินใดๆ ซึ่งผู้เช่าค้างชำระต่อกองทุนรวม ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องจัดให้มีหนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ฉบับใหม่ทดแทนตามจำนวนและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ตามข้อ 3.3 (ก) ภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมถึงการใช้สิทธิบังคับหนังสือค้ำประกันของกองทุนรวมตามวรรคก่อน ๆ ๆ.

WCP.

จ. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าแต่ละปีตามสัญญาฉบับนี้ และผู้เช่าได้นำหนังสือค้ำประกันเพื่อเป็นหลักประกันการชำระค่าเช่าในปีถัดไปมามอบให้กับกองทุนรวมแล้ว (เว้นแต่เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในรอบปีที่ 5) กองทุนรวมตกลงคืนหนังสือค้ำประกันสำหรับสำหรับค่าเช่าของปีนั้น ๆ ให้แก่ผู้เช่า ภายในระยะเวลา 15 (สิบห้า) วัน นับจากวันครบกำหนดระยะเวลาเช่าแต่ละปี

ข้อ 4. วัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่า

ผู้เช่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์ที่เช่าเพื่อการพณิชยกรรมประเภทคลังสินค้า และคลังเอกสาร และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ 5. สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าซึ่งได้ระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญานี้ ให้ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้

5.1 ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่า ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญานี้และตามวัตถุประสงค์ในการเช่าที่กำหนดในข้อ 4 ของสัญญานี้

5.2 ผู้เช่ามีสิทธิในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์ที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเช่าตามที่กำหนดในข้อ 4 ของสัญญานี้โดยผู้เช่าต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม ทั้งนี้ กองทุนรวมจะพิจารณาให้หรือไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวภายในระยะเวลาที่เหมาะสม

ให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม

ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ในทรัพย์ที่เช่าตามความในวรรคก่อนก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคล หรือกองทุนรวม หรือบริษัทจัดการ หรืออาคารอื่นใด หรือกระทำผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชดใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียว

5.3 ผู้เช่าจะรักษาและดูแลพื้นที่รอบ ๆ และภายในทรัพย์ที่เช่าให้เรียบร้อย และจะไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการรบกวนความสงบสุขของบุคคลอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง หรือกีดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย

ผู้เช่าจะไม่ดำเนินธุรกิจ การค้า หรือการใด ๆ ที่เป็นอันตราย หรือขัดต่อกฎหมายในทรัพย์ที่เช่า ไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยมอบให้บุคคลอื่นดำเนินการ หรือโดยยินยอมให้บุคคลอื่นดำเนินการ

หรือโดยงดเว้นกระทำการซึ่งควรกระทำอันเป็นเหตุให้มีการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น และจะไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

5.4 ผู้เช่าจะดำเนินการให้กองทุนรวมหรือตัวแทนของกองทุนรวมเข้าตรวจสอบทรัพย์ที่เช่าได้โดยกองทุนรวมต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในระยะเวลาอันสมควร

ในกรณีที่กองทุนรวมมีเหตุจำเป็นเร่งด่วน กองทุนรวมหรือตัวแทนของกองทุนรวมเข้าตรวจสอบทรัพย์ที่เช่าได้ทันที

5.5 ผู้เช่ามีหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์ที่เช่า รวมตลอดถึงกฎหมายเกี่ยวกับการปกครองส่วนท้องถิ่น ภาษีอากร และสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ ผู้เช่าจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดตามใบอนุญาตต่าง ๆ (ถ้ามี) ที่จำเป็นกับการประกอบกิจการของผู้เช่าโดยเคร่งครัดและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ (ถ้ามี) ดังกล่าว โดยผู้เช่ามีหน้าที่ส่งมอบสำเนาใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการในทรัพย์ที่เช่า

5.6 ผู้เช่ามีหน้าที่ในการแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าโดยไม่ชักช้า ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับทราบข้อมูลหรือเหตุการณ์ใด ๆ อันอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้หรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจคลังเอกสารและธุรกิจที่เกี่ยวข้องโดยผู้เช่า หรือสถานะทางการเงินของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญานี้

5.7 ภายในระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และ/หรือว่าจ้างบุคคลที่เห็นว่าเหมาะสมเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป โดยในกรณีที่ผู้เช่าว่าจ้างบุคคลภายนอกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้เช่าจะต้องได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากกองทุนรวม

5.8 ภายในระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ผู้เช่าตกลงส่งมอบข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าให้แก่กองทุนรวมตามที่กองทุนรวมแจ้งให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อมูลดังต่อไปนี้

ก. รายงานยอดคงเหลือของเอกสารที่รับฝากและรายได้ของโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ตามแบบที่กำหนดในเอกสารแนบท้าย 3 เป็นประจำทุกไตรมาส ภายใน 45 วันนับแต่สิ้นสุดไตรมาสนั้น ทั้งนี้ ในกรณีที่ สำนักงาน ก.ล.ต. ได้ร้องขอให้กองทุนรวมและ/หรือ บริษัทจัดการ ให้ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าซึ่งนอกเหนือจากข้อมูลตามแบบดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่าตกลงจัดเตรียมข้อมูล

Ncp.

ตามที่ สำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอให้กับกองทุนรวม และ/หรือ บริษัทจัดการภายในระยะเวลาอันสมควร

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการเลือกปฏิบัติในการประกอบธุรกิจคลังเอกสารของผู้เช่า ตั้งแต่ปีที่ 6 นับจากวันเริ่มระยะเวลาการเช่า จนถึงวันสิ้นสุดสัญญาเช่าฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรักษาระดับอัตราการครอบครองพื้นที่คลังเอกสารเฉลี่ยของกองทุนรวมมิให้ต่ำกว่าร้อยละ 85 (แปดสิบห้า) ในแต่ละรอบปี

ข. งบการเงินรายไตรมาสของผู้เช่า ซึ่งจัดทำโดยผู้เช่า ทั้งนี้ ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายนและกันยายน

ค. งบการเงินประจำปีของผู้เช่าซึ่งตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้เช่า ทั้งนี้ ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับจากวันสุดท้ายของเดือนธันวาคม

ง. ประมาณการรายรับและรายจ่ายของโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจสำหรับรอบปีบัญชีถัดไป ภายในกำหนดระยะเวลาที่คู่สัญญาตกลงกัน

สำหรับประมาณการรายรับรายจ่ายของโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจในรอบปีบัญชีแรก ให้ทางผู้เช่าจัดทำและนำส่งกองทุนรวมภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้

จ. งบดำเนินการ (Operating Budget) (ถ้ามี) และประมาณการค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Expenditure Budget) (ถ้ามี) ของโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ สำหรับรอบปีบัญชีถัดไป ภายในกำหนดระยะเวลาที่คู่สัญญาตกลงกัน

สำหรับงบดำเนินการและประมาณการค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจในรอบปีบัญชีแรก ให้ทางผู้เช่าจัดทำและนำส่งกองทุนรวมภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้

ฉ. รายงานการตรวจสอบอาคาร

อนึ่ง หากกองทุนรวมมีความเห็นว่าสมควรที่จะมีการปรับปรุงข้อมูลส่วนใดส่วนหนึ่งในเอกสารในข้อ ง. และ ข้อ จ. ดังกล่าว กองทุนรวมจะทำหนังสือแจ้งผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าดำเนินการปรับปรุงตามที่กองทุนรวมและผู้เช่าตกลงร่วมกัน ทั้งนี้การแก้ไขข้อมูลดังกล่าวกองทุนรวมจะมุ่งเน้นเพื่อป้องกันมิให้เกิดเหตุเสียหายขึ้นแก่ทรัพย์สินของกองทุนรวมเท่านั้น

5.9 ภายในระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงปฏิบัติตามข้อสัญญากระทำการดังต่อไปนี้

WCP.

ก. จัดทำงบการเงินของผู้เช่าตามหลักการทางบัญชีที่เป็นที่ยอมรับทั่วไปโดยงบการเงินนั้นจะต้องแสดงผลประกอบการที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าของผู้เช่าอย่างถูกต้องและสมเหตุสมผล

ข. แจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ผู้เช่าได้รับทราบหรือควรทราบถึงเหตุผิดนัดหรือเหตุการณ์ที่อาจจะนำไปสู่เหตุผิดนัดในสัญญาใด ๆ ของผู้เช่า พร้อมด้วยรายละเอียดขั้นตอนที่ผู้เช่าได้ดำเนินการหรือจะดำเนินการเพื่อแก้ไขความเสียหายหรือบรรเทาความเสียหายที่เกิดขึ้น หรืออาจเกิดขึ้นจากเหตุผิดนัดหรือเหตุการณ์ดังกล่าวนั้นด้วย

ผู้เช่าจะดำเนินการต่าง ๆ อย่างเต็มความสามารถเพื่อมิให้ผู้เช่าตกเป็นผู้ผิดนัดภายใต้สัญญากู้ยืมใด ๆ ของผู้เช่า

ค. ดำเนินการต่าง ๆ เพื่อมิให้เจ้าหนี้รายอื่นของผู้เช่ามีสิทธิ หรือภาระผูกพันเหนือทรัพย์สิน หรือรายรับของผู้เช่า

ดำเนินการต่าง ๆ เพื่อมิให้เจ้าหนี้รายอื่นของผู้เช่ามีลำดับการชำระหนี้ที่ดีกว่าสิทธิของกองทุนรวมภายใต้สัญญานี้ เฉพาะในกรณีที่ผู้เช่าตกเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นกรณีที่เป็นไปตามคำสั่งศาลหรือหน่วยงานราชการหรือเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

ง. ดูแลรักษา ซ่อมแซม ทรัพย์ที่เช่าให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ตามปกติอยู่ตลอดเวลา โดยภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดูแล รักษา ซ่อมแซม ทรัพย์ดังกล่าวให้เป็นความรับผิดชอบของผู้เช่า

จ. ผู้เช่าได้ส่งมอบข้อมูลต่าง ๆ ของภาระหนี้สินใด ๆ ของผู้เช่าที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่า เฉพาะในส่วนที่เกิดขึ้นก่อนวันเริ่มระยะเวลาการเช่า (หากมี) ให้แก่กองทุนรวมเรียบร้อยแล้ว

ฉ. ในกรณีที่ผู้เช่าจะเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เช่าในระดับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทผู้เช่า หรือระดับการจัดการซึ่งรวมถึงการแต่งตั้ง ถอดถอนประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้มีอำนาจของผู้เช่า ผู้จัดการฝ่ายการเงิน หรือผู้จัดการทั่วไป ผู้เช่าตกลงแจ้งให้แก่กองทุนรวมทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ผู้เช่ามีมติในเรื่องนั้น ๆ

ช. ดำเนินการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

WCP.

5.10 ภายในระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ผู้เช่าตกลงปฏิบัติตามข้อสัญญางดเว้นกระทำการดังต่อไปนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

ก. ไม่นำทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปก่อภาระผูกพันหรือยินยอมให้มีการก่อภาระผูกพันในรูปแบบใด ๆ

ข. ไม่รวม หรือควบกิจการของตนกับนิติบุคคลอื่นใด หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อวัตถุประสงค์ในการเลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือปิดบริษัทของผู้เช่า

ค. ไม่เปลี่ยนแปลงสาระสำคัญในการประกอบธุรกิจคลังเอกสาร

ข้อ 6. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้

6.1 ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือหน้าที่ภายใต้สัญญานี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม

6.2 ผู้เช่าไม่สามารถนำทรัพย์ที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้ หรือเช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงเพื่อใช้ในการประกอบกิจการคลังเอกสารและกิจการที่เกี่ยวเนื่อง

ข้อ 7. การประกันภัย

7.1 ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้และระยะเวลาการเช่าที่จะได้มีการขยายออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์ที่เช่า (Property All Risks Insurance) ให้มีความเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทุนรวมกำหนด โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ก. กองทุนรวม และ/หรือ ผู้เช่า เป็นผู้เอาประกัน

ข. กองทุนรวม มีฐานะเป็นผู้รับประโยชน์

ค. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน

ง. ทุนประกันวินาศภัย (All Risks Insurance) มีจำนวนไม่น้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินทดแทนทรัพย์ที่เช่าซึ่งเป็นมูลค่าที่ยังไม่หักค่าเสื่อมราคาที่เกี่ยวข้อง (Replacement Value) ของทรัพย์ที่เช่า (ไม่รวมถึงที่ดินที่เช่า) ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุดในขณะที่ได้เข้าทำสัญญาประกันภัยหรือในขณะที่มีการต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยนั้น ๆ หรือไม่น้อยกว่ามูลค่าที่บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์พิจารณาเห็นสมควร และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.

7.2 ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้และระยะเวลาการเช่าที่จะได้มีการขยายออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) โดยให้มีความเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทุนรวมกำหนด โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ก. กองทุนรวม และ/หรือ ผู้เช่า เป็นผู้เอาประกัน

ข. บุคคลภายนอกเป็นผู้รับประโยชน์

ค. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน

ง. ทุนประกันให้เป็นไปตามมูลค่าที่กองทุนรวมพิจารณาเห็นสมควร และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.

7.3 ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้และระยะเวลาการเช่าที่จะได้มีการขยายออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยให้มีความเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทุนรวมกำหนด โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ก. กองทุนรวม และ/หรือ ผู้เช่า เป็นผู้เอาประกัน

ข. กองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์

ค. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน

ง. ให้มีระยะเวลาการขดใช้ค่าสินไหมทดแทนจำนวน 1 ปี นับจากวันที่การประกอบกิจการทั้งหมดหรือบางส่วน หยุดชะงัก อันเนื่องมาจากความเสียหายที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์ที่กองทุนรวมให้เช่า หรืออันเนื่องมาจากเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่กองทุนรวมให้เช่า ในวงเงินไม่ต่ำกว่าค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับในแต่ละปี

ภายในระยะเวลาการเช่า หากกองทุนรวมได้รับค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักก่อนถึงวันครบกำหนดชำระค่าเช่า กองทุนรวมตกลงส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนหักด้วยค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ ค่าเสียหายอันเกิดจากเหตุเสียหาย และ/หรือ เงินใดๆ ซึ่งผู้เช่าค้างชำระต่อกองทุนรวม (ถ้ามี) ให้แก่ผู้เช่า

7.4 ภายในระยะเวลานับจากวันเริ่มต้นการเช่า ให้ถือเอากรมธรรม์ซึ่งมีอยู่ในวันก่อนวันเริ่มต้นการเช่า และคุ้มครองเฉพาะทรัพย์ที่เช่า เป็นกรมธรรม์ประกันภัยตามข้อ 7.1 ของสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี)) โดยที่ผู้เช่าจะต้องดำเนินการใด ๆ เพื่อแก้ไขและ/หรือจัดทำกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าเพิ่มเติม เพื่อให้มีเงื่อนไขตามที่กำหนดในข้อ 7.1 ของสัญญาฉบับนี้

ข้อ 8. การดำเนินการกรณีทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายโดยเหตุการณ์ต่าง ๆ คู่สัญญาตกลงกันดังต่อไปนี้

8.1 กรณีที่ทรัพย์ที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วน

ก. ผู้เช่ามีหน้าที่ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ให้อยู่ในสภาพปกติให้แล้วเสร็จโดยเร็วที่สุด โดยค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมนั้นให้เป็นภาระของผู้เช่าแต่สามารถเบิกกับกองทุนรวมได้เมื่อกองทุนรวมได้รับค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย โดยวงเงินที่ขอเบิกต้องไม่เกินค่าสินไหมทดแทนตามจำนวนที่กองทุนรวมได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันวินาศภัย ในกรณีที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมนั้นเกินกว่าจำนวนค่าสินไหมทดแทน ผู้เช่าจะเป็นผู้รับภาระในส่วนเกินนั้น

ข. ในระหว่างการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่ากองทุนรวมจะเป็นผู้ได้รับค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ทั้งนี้ เมื่อกองทุนรวมได้รับค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวแล้ว ให้ดำเนินการตามข้อ 7.3 วรรคท้าย

ค. กรณีทรัพย์สินที่เช่า ได้รับความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วนไม่ถือเป็นเหตุให้สัญญาเช่าระงับสิ้นลง

ทั้งนี้ จะไม่มีการขยายระยะเวลาการเช่า ในกรณีทรัพย์ที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วนและจำเป็นต้องได้รับการก่อสร้างซ่อมแซมขึ้นใหม่ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมอาจพิจารณาปรับค่าเช่าในช่วงเวลาที่เกิดความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วนและเวลาที่ต้องใช้ในการบรรเทาความเสียหายนั้นให้กลับคืนสู่สภาพปกติ ตามสัดส่วนความเสียหายที่เกิดขึ้น

8.2 กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งมีนัยสำคัญและส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ (โดยสภาพของทรัพย์สินที่เช่าไม่สามารถได้รับการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ได้) ให้สัญญาเช่าระงับสิ้นลง

ทั้งนี้ ให้ความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งมีนัยสำคัญ หมายถึง กรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ได้โดยผลของเหตุสุดวิสัย ตามที่มีนิยามในข้อ 13.1 (ก)

ข้อ 9. หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์ที่เช่า

WCP

ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์ที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อยและเหมาะสมกับการใช้งาน (Maintenance) ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์ที่เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาตามปกติให้เป็นไปตามข้อมูลที่ทางผู้เช่าได้จัดส่งให้กองทุนรวม ตามข้อ 5.8 (ง) และ (จ)

หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวตามวรรคแรก กองทุนรวมสามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่าและมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้

ข้อ 10. คำรับรองและรับประกันของกองทุนรวม

ในวันทำสัญญาและวันจดทะเบียนการเช่า กองทุนรวมตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่ผู้เช่าดังต่อไปนี้

10.1 กองทุนรวมมีฐานะเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

10.2 กองทุนรวมมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และ การดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน

10.3 การที่กองทุนรวมเข้าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่กองทุนรวมได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

ข้อ 11. คำรับรองและรับประกันของผู้เช่า

ในวันทำสัญญาและวันจดทะเบียนการเช่า ผู้เช่าตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่กองทุนรวมดังต่อไปนี้

11.1 ผู้เช่าเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทมหาชนจำกัดที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

11.2 ผู้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และ การดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของผู้เช่า

WGP .

11.3 การที่ผู้เช่าเข้าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้เช่าได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

ข้อ 12. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

เว้นแต่จะระบุไว้เฉพาะเจาะจงเป็นอย่างอื่นภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเฉพาะ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้ายภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ค่าประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ซ่อมแซม ปรับปรุงตกแต่ง และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า และตลอดระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี)

ข้อ 13. เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา

นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

13.1 เหตุผิดนัดผิดสัญญา

ก. ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือคำรับรองตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

เพื่อประโยชน์ของสัญญาฉบับนี้ "เหตุสุดวิสัย" หมายถึง เหตุการณ์ที่อยู่นอกเหนือการควบคุมซึ่งให้หมายความรวมถึงสาเหตุใด ๆ อันจะเกิดขึ้นก็ดี จะให้ผลพิบัติก็ดี เป็นเหตุที่ไม่อาจป้องกันได้ ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้แม้จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว หรือผลทางกฎหมาย ซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการคลังเอกสารของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ ทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ของอาคารรวมทั้งหมด เป็นระยะเวลาที่ทางกองทุนรวมหรือผู้เชี่ยวชาญทางวิศวกรรมที่ทางกองทุนรวมและผู้เช่าเห็นชอบแต่งตั้งเป็นที่ปรึกษาได้พิจารณาแล้วเห็นว่าผลกระทบจากความเสียหายที่เกิดขึ้นทำให้ไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ได้นานเกินกว่า 180 วัน และส่งผลให้รายได้ของโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจลดลงเกินกว่าร้อยละ 20 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

ทั้งนี้เหตุสุดวิสัยดังกล่าวไม่รวมเหตุที่เกิดขึ้นจากสถานการณ์ทางการเมืองและทาง

NCP

เศรษฐกิจ

ข. ในกรณีที่ผู้เช่า ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือ ถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่า ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาเช่านี้

ค. ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ หรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ

ง. การที่ผู้เช่าในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคฯ ไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือคำรับรองตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว

จ. ในกรณีที่กองทุนรวม ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามหน้าที่ของกองทุนรวมที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 30 วัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

13.2 เหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า

ก. หากเกิดกรณีตามข้อ 13.1 (ก) – (ง) กรณีไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่กำหนด หรือ ไม่ดำเนินการต่าง ๆ กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

ข. หากเกิดกรณีตามข้อ 13.1 จ. และกองทุนรวมไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

ค. หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาเช่านี้เป็นอันสิ้นผลทันที

1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า

2. เมื่อคู่สัญญาร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาเช่า

3. ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ โดยกองทุนรวมมีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการได้

14. ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา

14.1 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 13.2 คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

ก. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ 13.2 (ก) – (ข) คู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญานี้โดยแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน และคู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และหากกรณีผู้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าค้างชำระ (หากมี) และค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้เช่าได้อีกส่วนหนึ่งด้วย

เมื่อมีการใช้สิทธิเลิกสัญญาตามวรรคหนึ่ง คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเสียหายดังต่อไปนี้

(1) กรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิเลิกสัญญาเนื่องจากผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายเท่ากับจำนวนค่าเช่าคงเหลือตลอดระยะเวลาการเช่าทั้งหมด

(2) ค่าเสียหายตาม (1) อาจลดลงโดยผู้เช่าอาจดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อดำเนินกิจการบนทรัพย์ที่เช่าภายในระยะเวลานับจากวันเลิกสัญญาจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยหากผู้เช่ารายใหม่ดังกล่าวเข้าทำสัญญากับกองทุนรวมและค่าตอบแทนที่กองทุนรวมได้รับภายใต้สัญญานั้นต่ำกว่าค่าเสียหายที่กองทุนรวมควรจะได้รับ ผู้เช่าตกลงชดใช้ค่าเสียหายสำหรับส่วนต่างระหว่างค่าเสียหายที่กองทุนรวมควรจะได้รับหักค่าตอบแทนซึ่งผู้เช่ารายใหม่ตกลงจะชำระให้กับกองทุนรวม

(3) การชำระค่าเสียหายตาม (1) และ/หรือ (2) กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่าชำระตามงวดระยะเวลาการชำระค่าเช่าตามสัญญานี้ต่อไป โดยการชำระค่าเสียหายในแต่ละงวดต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าค่าเช่าคงที่ในงวดดังกล่าว ทั้งนี้ จนกว่าจะครบจำนวนค่าเสียหายที่ต้องชำระจริง

WCP

ข. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 13.2 (ค) (1) – (3) ของสัญญานี้ ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ อย่างไรก็ดี กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าที่ถึงกำหนดชำระและคงค้างชำระที่เกิดขึ้นก่อนสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง พร้อมดอกเบี้ย (หากมี)

14.2 เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าตกลงจะส่งมอบทรัพย์ที่เช่าคืนให้แก่กองทุนรวมในสภาพของทรัพย์ที่เช่าในขณะนั้นตามที่ได้รับการบำรุงรักษาตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 9 ของสัญญานี้ และตกลงจะกระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทุนรวมนำทรัพย์สินที่เช่าออกจัดหาประโยชน์ หรือเพื่อให้บุคคลที่กองทุนรวมกำหนดสามารถครอบครองทรัพย์สินที่เช่าและสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกหาประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมตามโครงการจัดการกองทุนของกองทุนรวม และดำเนินกิจการโครงการได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ผู้เช่ามีหน้าที่ประสานงาน ให้ความร่วมมือและดำเนินการใดๆ ตามที่กล่าวข้างต้นเป็นระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยผู้เช่าตกลงส่งหนังสือแจ้งให้กับลูกค้าผู้ฝากเอกสารทุกรายภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับจากวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุด โดยชี้แจงว่าผู้เช่าไม่มีสิทธิครอบครองในทรัพย์ที่เช่าอีกต่อไปเนื่องจากสัญญาเช่าสิ้นสุด และการให้บริการรับฝากเอกสารจะดำเนินการโดยกองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนดต่อไป ทั้งนี้ ในกรณีที่ลูกค้าผู้ฝากเอกสารตกลงใช้บริการฝากเอกสารในทรัพย์ที่เช่าต่อไป ผู้เช่าตกลงดำเนินการโอนสิทธิและเงินประกัน (หากมี) หรือทำหนังสือยกเลิก พร้อมคืนเงินประกัน (หากมี) ภายใต้สัญญาฝากเอกสาร หรือสัญญาบริการใด ๆ ที่ผู้เช่าเข้าทำกับลูกค้ารายดังกล่าว ภายใน 30 วันนับจากวันที่ลูกค้าตอบตกลงใช้บริการฝากเอกสารในทรัพย์ที่เช่าต่อไป

14.3 เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการส่งมอบ กระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด สามารถครอบครองระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งรวมถึง ไฟฟ้า น้ำประปา และสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกจัดหาประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมตามโครงการจัดการกองทุนของกองทุนรวม และดำเนินกิจการโครงการได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ประสานงาน ให้ความร่วมมือและดำเนินการใด ๆ ตามที่กล่าวไว้ข้างต้นโดยผู้เช่าจะรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นทั้งสิ้น ภายในเวลาอันสมควรหลังได้รับคำร้องขอจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร

14.4 ในกรณีที่คู่สัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดในข้อ 14 ของสัญญานี้ ผู้

เช่ายังคงมีหน้าที่ภายใต้สัญญานี้และสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าจนกว่าจะครบกำหนดตามระยะเวลาที่ผู้เช่ากำหนดในหนังสือบอกกล่าว

14.5 ในกรณีที่กองทุนรวมและ/หรือผู้เช่า ได้รับความเสียหาย มีข้อเรียกร้อง ข้อพิพาท หรือการดำเนินคดีใด ๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง อันเนื่องมาจากหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมและ/หรือผู้เช่า ตกลงสละสิทธิที่จะไม่เรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ และ/หรือ ไม่ร้องทุกข์ ดำเนินคดีไม่ว่าทางแพ่ง หรือทางอาญาเอากับคณะกรรมการต่าง ๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงานของกองทุนรวม บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้เช่า แล้วแต่กรณี ไม่ว่าเหตุดังกล่าวจะเกิดจากกรณีใด ๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่ กรณีดังกล่าวเกิดขึ้นจากการฉ้อฉล หรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของคณะกรรมการต่าง ๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงานของกองทุนรวม บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้เช่า นั้นเอง

14.6 ในกรณีสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงอันเป็นผลมาจากความเสียหายอันเกิดจากวินาศภัยทั้งหมด คู่สัญญาจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดร่วมกันบรรเทาผลกระทบจากความเสียหายดังกล่าว

ข้อ 15. การแยกต่างหากของสัญญา

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

ข้อ 16. การแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญาฉบับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญา ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมหรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้ขัดแย้งกับโครงการจัดการกองทุนรวมหรือข้อกฎหมายดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยเร็ว

ข้อ 17. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ

ระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาเป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับใด ๆ ที่

WCP

เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งคู่สัญญานั้นได้ล่วงรู้มาหรือได้รับการเปิดเผยให้ทราบในระหว่างอายุแห่งสัญญานี้ให้แก่บุคคลใด ๆ ทราบ เว้นแต่กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

17.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญา เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน

17.2 เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยินยอมอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรให้เปิดเผยได้ หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของสำนักงานและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

17.3 เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่ก่อนแล้ว

ข้อ 18. คำบอกกล่าว

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

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะบอกเลิกสัญญาส่งคำบอกกล่าวด้วยตนเอง หรือพนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

หากส่งให้บริษัทฯ
บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : 2044/25-27 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

โทรศัพท์ : 02-3185514-5

เรียน : กรรมการผู้จัดการ

หากส่งให้กองทุนรวม
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ

ที่อยู่ : 989 อาคารสยามทาวเวอร์ ชั้น 24 ถนนพระราม 1 เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 02-6598888

เรียน : ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือภายใน 7 วันนับจากวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

ข้อ 19. การใช้สิทธิ

การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิ หรือล่าช้า ในการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าการไม่ใช้สิทธิหรือการล่าช้าดังกล่าวเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น

ข้อ 20. กฎหมายที่ใช้บังคับ

สัญญานี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

ข้อ 21. ข้อตกลงอื่นนอกเหนือจากสัญญาฉบับนี้

คู่สัญญาตกลงยกเลิกข้อสัญญาหรือข้อตกลงต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับสิทธิของคู่สัญญาที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งได้จัดทำขึ้นก่อน ไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย ก่อนวันทำสัญญาฉบับนี้ โดยคู่สัญญาตกลงที่จะถือปฏิบัติตามสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของคู่สัญญาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้เท่านั้น

-คู่สัญญาลงนามในหน้าถัดไป-

WCP.

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 3 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาเก็บไว้คนละฉบับ อีก 1 ฉบับให้สำนักงานที่ดิน คู่สัญญาได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน พร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

(นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์)

(นายสัมฤทธิ์ ตันติดิลกกุล)

พยาน

(นายสมศักดิ์ แต่งประกอบ)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ
โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรรณ จำกัด

(ดร. วิน อุดมรัชตานิชย์)

(นายศักดา มาณวพัฒน์)

พยาน

(นายอลงกรณ์ ประธานราษฎร์นิกร)

เอกสารแนบท้าย 1
รายละเอียดทรัพย์ที่เช่า

1. ที่ดิน

โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)
17188	261	6448	บางจาก	พระประแดง	สมุทรปราการ	3-0-14
17186	259	6446	บางจาก	พระประแดง	สมุทรปราการ	0-2-96
17184	257	6444	บางจาก	พระประแดง	สมุทรปราการ	0-3-70
254934	263	7045	บางจาก	พระประแดง	สมุทรปราการ	1-0-72.4
รวมทั้ง 4 แปลง						5-3-52.4

2. อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ 1. ประกอบด้วย

อาคารคลังสินค้า	พื้นที่ประมาณ (ตารางเมตร)
1) คลังเอกสารหมายเลข 31	1,875
2) คลังเอกสารหมายเลข 47	2,894
3) คลังสินค้า และคลังเอกสารหมายเลข 48	1,894
4) คลังเอกสารหมายเลข 49	1,169
5) คลังเอกสารหมายเลข 52	1,445
รวม	9,277

เอกสารแนบท้าย 2

การคำนวณค่าเช่า

ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่า วางเงินมัดจำ และกำหนดวงเงินหนังสือค้ำประกัน ในอัตราดังต่อไปนี้

ค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			
ในช่วงปีที่	ค่าเช่าต่อปี	วงเงินหนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์/ปี	เงินมัดจำค่าเช่าต่อปี
1	1,113,240 บาทต่อปี	556,620 บาทต่อปี	556,620 บาทต่อปี
2	1,113,240 บาทต่อปี	556,620 บาทต่อปี	556,620 บาทต่อปี
3	1,113,240 บาทต่อปี	556,620 บาทต่อปี	556,620 บาทต่อปี
4	1,113,240 บาทต่อปี	556,620 บาทต่อปี	556,620 บาทต่อปี
5	1,113,240 บาทต่อปี	556,620 บาทต่อปี	556,620 บาทต่อปี
6	1,113,240 บาทต่อปี	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน	556,620 บาทต่อปี
7	1,113,240 บาทต่อปี	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน	556,620 บาทต่อปี
8	1,113,240 บาทต่อปี	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน	556,620 บาทต่อปี
9	1,113,240 บาทต่อปี	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน	556,620 บาทต่อปี
10	1,113,240 บาทต่อปี	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน	556,620 บาทต่อปี

ฉบับลงนาม

สัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์

ระหว่าง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ

กับ

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

วันที่ 7 สิงหาคม 2557

WEERAWONG C&P
WEERAWONG CHINNAVAT & PEANGPANOR LTD.
540 อาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ ชั้น 22
ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330

สัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์

สัญญานี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 7 สิงหาคม2557 ระหว่าง

(1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรรณ จำกัด ("บริษัทจัดการ") ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามทาวเวอร์ ชั้น 24 ถนนพระราม 1 เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ("ผู้ให้เช่า" หรือ "กองทุนรวม")

(2) บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทมหาชนจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 2044/25-27 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ("ผู้เช่า")

โดยที่

ก. กองทุนรวมเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้ปลูกสร้างและตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 17188 17186 17184 และ 254934 รวมทั้งสิ้น 4 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา ตั้งอยู่เลขที่ 115 และ 115/7-9 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ("ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง") โดยที่กองทุนรวมและผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ฉบับลงวันที่ 7 สิงหาคม 2557 ("สัญญาเช่าที่ดิน")

ข. กองทุนรวมเป็นเจ้าของงานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ (ตามที่มีนิยามด้านล่าง)

ค. กองทุนรวมมีความประสงค์จะให้ผู้เช่าดำเนินการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญานี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ทรัพย์ที่เช่า

กองทุนรวมตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ได้ติดตั้งและใช้งานอยู่ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ("ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์")

ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เช่าที่กำหนดข้างต้นรวมเรียกว่า "ทรัพย์ที่เช่า"

1, 8

wcp .

รายละเอียดของทรัพย์ที่เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญานี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

ข้อ 2. ระยะเวลาการเช่าและการต่อระยะเวลาการเช่า

2.1 กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่า เช่าทรัพย์ที่เช่ามีกำหนดระยะเวลาเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดิน ("ระยะเวลาการเช่า") โดยกองทุนรวมได้ส่งมอบและผู้เช่าได้รับมอบทรัพย์ที่เช่าแล้วในวันจดทะเบียนสัญญาเช่าที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง

2.2 ผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้คราวละ 3 ปี โดยแจ้งเป็นหนังสือให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ คู่สัญญาจะตกลงเรื่องค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป โดยกองทุนรวมมีดุลพินิจในการพิจารณาว่าจะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปหรือไม่ ทั้งนี้ หลักเกณฑ์การจัดทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดิน

ข้อ 3. ค่าเช่า เงินมัดจำ และหนังสือค้ำประกัน

3.1 คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเช่าและการชำระค่าเช่าดังต่อไปนี้

ก. ผู้เช่าตกลงชำระค่าตอบแทนการได้สิทธิการใช้ทรัพย์ที่เช่าภายใต้สัญญานี้ ("ค่าเช่า") ให้แก่กองทุนรวมซึ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตามอัตราที่กำหนดตามเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญานี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

ข. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวม ณ ที่อยู่ของกองทุนรวมตามที่กำหนดในข้อ 18 ของสัญญานี้ โดยให้ชำระค่าเช่าเป็นราย 6 เดือนโดยจะชำระแบบย้อนหลัง ดังนี้

(1) ระยะเวลาการเช่าเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กรกฎาคม

(2) ระยะเวลาการเช่าเดือนกรกฎาคมถึงเดือนธันวาคม ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคม ของปีถัดไป

ค. ทั้งนี้ สำหรับค่าเช่าในปีที่ 1 ให้ครบกำหนดระยะเวลาการเช่างวดแรกในวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และครบกำหนดชำระค่าเช่างวดแรกภายในวันที่ 10 มกราคม 2558 และค่าเช่าคงที่ในปีที่ 10 ให้ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในวันที่ 6 สิงหาคม 2567 และครบกำหนดชำระค่าเช่างวดสุดท้ายภายในวันที่ 16 สิงหาคม 2567

3.2 คู่สัญญาตกลงให้เงินมัดจำและหนังสือค้ำประกันเป็นไปตามอัตราที่กำหนดในเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญาฉบับนี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ และให้นำข้อตกลงเกี่ยวกับเงินมัดจำตามข้อ 3.2 ของสัญญาเช่าที่ดิน และข้อตกลงเกี่ยวกับหนังสือค้ำประกันตามข้อ 3.3 ของสัญญาเช่าที่ดิน มาใช้กับสัญญาฉบับนี้โดยอนุโลม

ข้อ 4. วัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่า

ผู้เช่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์ที่เช่าเพื่อการพณิชยกรรมประเภทคลังสินค้า และคลังเอกสาร และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ 5. สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าซึ่งได้ระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ เกี่ยวกับทรัพย์ที่เช่าเช่นเดียวกับสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามที่กำหนดในข้อ 5 ของสัญญาเช่าที่ดิน

ข้อ 6. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้

6.1 ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือหน้าที่ภายใต้สัญญานี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม

6.2 ผู้เช่าไม่สามารถนำทรัพย์ที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้ หรือเช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงเพื่อใช้ในการประกอบกิจการคลังเอกสารและกิจการที่เกี่ยวเนื่อง

ข้อ 7. การประกันภัย

ภายในระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัย ตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 7 ของสัญญาเช่าที่ดิน

ข้อ 8. หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์ที่เช่า

ภายในระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต่าง ๆ เกี่ยวกับการบำรุงรักษาทรัพย์ที่เช่ารวมถึงอาคารคลังเอกสารที่เช่า โดยบำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์ที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อยและเหมาะสมกับการใช้งาน (Maintenance) ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญานี้ เช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์ที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

WCP.

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาตามปกติให้เป็นไปตามข้อมูลที่ทางผู้เช่าได้จัดส่งให้กองทุนรวม ตามข้อ 5.8 (ง) และ (จ) ของสัญญาเช่าที่ดิน

หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวตามวรรคแรก กองทุนรวมสามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่าและมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้

ข้อ 9. คำรับรองและรับประกันของกองทุนรวม

ในวันทำสัญญาและวันจดทะเบียนการเช่า กองทุนรวมตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่ผู้เช่าดังต่อไปนี้

9.1 กองทุนรวมมีฐานะเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

9.2 กองทุนรวมมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และ การดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน

9.3 การที่กองทุนรวมเข้าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่กองทุนรวมได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

ข้อ 10. คำรับรองและรับประกันของผู้เช่า

ในวันทำสัญญาและวันจดทะเบียนการเช่า ผู้เช่าตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่กองทุนรวมดังต่อไปนี้

10.1 ผู้เช่าเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทมหาชนจำกัดที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

10.2 ผู้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และ การดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของผู้เช่า

10.3 การที่ผู้เช่าเข้าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้เช่าได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

ข้อ 11. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีทรัพย์สิน ภาษีมูลค่าเพิ่ม รวมตลอดถึงภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจ

เรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ

ข้อ 12. เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา

นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

12.1 เหตุผิดนัดผิดสัญญา

ก. ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือคำรับรองตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

เพื่อประโยชน์ของสัญญาฉบับนี้ "เหตุสุดวิสัย" หมายถึง เหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ 13.1 (ก) ของสัญญาเช่าที่ดิน

ข. ในกรณีที่ผู้เช่า ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือ ถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่า ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาเช่านี้

ค. ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ หรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ

ง. การที่ผู้เช่าในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาเช่าที่ดิน ไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือคำรับรองตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว

จ. ในกรณีที่กองทุนรวม ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามหน้าที่ของกองทุนรวมที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 30 วัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

12.2 เหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า

ก. หากเกิดกรณีตามข้อ 12.1 (ก) – (ง) กรณีไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่กำหนด หรือ ไม่ดำเนินการต่าง ๆ กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิด

สัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

ข. หากเกิดกรณีตามข้อ 12.1 จ. และกองทุนรวมไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

ค. หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาเช่านี้เป็นอันสิ้นผลทันที

1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า

2. เมื่อคู่สัญญาร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาเช่า

3. ทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืน หรือกฎหมายอื่น ๆ โดยกองทุนรวมมีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการได้

13. ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา

13.1 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 12.2 คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

ก. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ 12.2 (ก) – (ข) คู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญานี้โดยแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน และคู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และหากกรณีผู้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าค้างชำระ (หากมี) และค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้เช่าได้อีกส่วนหนึ่งด้วย

เมื่อมีการใช้สิทธิเลิกสัญญาตามวรรคหนึ่ง คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเสียหายดังต่อไปนี้

(1) กรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิเลิกสัญญาเนื่องจากผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายเท่ากับจำนวนค่าเช่าคงเหลือตลอดระยะเวลาการเช่าทั้งหมด

(2) ค่าเสียหายตาม (1) อาจลดลงโดยผู้เช่าอาจดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อ

ดำเนินกิจการบนทรัพย์ที่เช่าภายในระยะเวลานับจากวันเลิกสัญญาจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยหากผู้เช่ารายใหม่ดังกล่าวเข้าทำสัญญากับกองทุนรวมและค่าตอบแทนที่กองทุนรวมได้รับภายใต้สัญญานั้นต่ำกว่าค่าเสียหายที่กองทุนรวมควรจะได้รับ ผู้เช่าตกลงชดใช้ค่าเสียหายสำหรับส่วนต่างระหว่างค่าเสียหายที่กองทุนรวมควรจะได้รับหักค่าตอบแทนซึ่งผู้เช่ารายใหม่ตกลงจะชำระให้กับกองทุนรวม

(3) การชำระค่าเสียหายตาม (1) และ/หรือ (2) กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่าชำระตามงวดระยะเวลาการชำระค่าเช่าตามสัญญานี้ต่อไป โดยการชำระค่าเสียหายในแต่ละงวดต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าค่าเช่าคงที่ในงวดดังกล่าวทั้งนี้ จนกว่าจะครบจำนวนค่าเสียหายที่ต้องชำระจริง

ข. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 12.2 (ค) (1) – (3) ของสัญญานี้ ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ อย่างไรก็ดี กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าที่ถึงกำหนดชำระและคงค้างชำระที่เกิดขึ้นก่อนสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง พร้อมดอกเบี้ย (หากมี)

13.2 เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าตกลงจะส่งมอบทรัพย์ที่เช่าคืนให้แก่กองทุนรวมในสภาพของทรัพย์ที่เช่าในขณะนั้นตามที่ได้รับการบำรุงรักษาตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 8 ของสัญญานี้ และตกลงจะกระทำการ และ/หรือให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทุนรวมนำทรัพย์สินที่เช่าออกจัดหาประโยชน์หรือเพื่อให้บุคคลที่กองทุนรวมกำหนดสามารถครอบครองทรัพย์สินที่เช่าและสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกหาประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมตามโครงการจัดการกองทุนของกองทุนรวม และดำเนินกิจการโครงการได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ผู้เช่ามีหน้าที่ประสานงาน ให้ความร่วมมือและดำเนินการใดๆ ตามที่กล่าวข้างต้นเป็นระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง

13.3 เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการส่งมอบ กระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด สามารถครอบครองระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งรวมถึง ไฟฟ้า น้ำประปา และสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกจัดหาประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมตามโครงการจัดการกองทุนของกองทุนรวม และดำเนินกิจการโครงการได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ประสานงาน ให้ความร่วมมือและดำเนินการใด ๆ ตามที่กล่าวไว้ข้างต้นโดยผู้เช่าจะรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นทั้งสิ้น ภายในเวลาอันสมควรหลังได้รับคำร้องขอจาก

กองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร

13.4 ในกรณีที่คู่สัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดในข้อ 14 ของสัญญานี้ ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ภายใต้สัญญานี้และสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าจนกว่าจะครบกำหนดตามระยะเวลาที่ผู้เช่ากำหนดในหนังสือบอกกล่าว

13.5 ในกรณีที่กองทุนรวมและ/หรือผู้เช่า ได้รับความเสียหาย มีข้อเรียกร้อง ข้อพิพาท หรือการดำเนินคดีใด ๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง อันเนื่องมาจากหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมและ/หรือผู้เช่า ตกลงสละสิทธิที่จะไม่เรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ และ/หรือ ไม่ร้องทุกข์ ดำเนินคดีไม่ว่าทางแพ่ง หรือทางอาญาเอากับคณะกรรมการต่าง ๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงานของกองทุนรวม บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้เช่า แล้วแต่กรณี ไม่ว่าเหตุดังกล่าวจะเกิดจากกรณีใด ๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่ กรณีดังกล่าวเกิดขึ้นจากการฉ้อฉล หรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของคณะกรรมการต่าง ๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงานของกองทุนรวม บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้เช่า นั้นเอง

13.6 ในกรณีสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงอันเป็นผลมาจากความเสียหายอันเกิดจากวินาศภัยทั้งหมด คู่สัญญาจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดร่วมกันบรรเทาผลกระทบจากความเสียหายดังกล่าว

ข้อ 14. การแยกต่างหากของสัญญา

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

ข้อ 15. การแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญาฉบับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญา ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมหรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้ขัดแย้งกับโครงการจัดการกองทุนรวมหรือข้อกฎหมายดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยเร็ว

ก, ส

MCP

ข้อ 16. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ

ระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาเป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับใด ๆ ที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งคู่สัญญานั้นได้ล่วงรู้มาหรือได้รับการเปิดเผยให้ทราบในระหว่างอายุแห่งสัญญานี้ให้แก่บุคคลใด ๆ ทราบ เว้นแต่กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

16.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญา เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน

16.2 เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยินยอมอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรให้เปิดเผยได้ หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของสำนักงานและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

16.3 เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่ก่อนแล้ว

ข้อ 17. คำบอกกล่าว

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

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะบอกเลิกสัญญาส่งคำบอกกล่าวด้วยตนเอง หรือพนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

หากส่งให้บริษัทฯ
บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่	:	2044/25-27 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	:	02-3185514-5
เรียน	:	กรรมการผู้จัดการ

wcp

หากส่งให้กองทุนรวม
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ

ที่อยู่	:	989 อาคารสยามทาวเวอร์ ชั้น 24 ถนนพระราม 1 เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	:	02-6598888
เรียน	:	ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือภายใน 7 วันนับจากวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

ข้อ 18. การใช้สิทธิ

การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิ หรือล่าช้า ในการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าการไม่ใช้สิทธิหรือการล่าช้าดังกล่าวเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น

ข้อ 19. กฎหมายที่ใช้บังคับ

สัญญานี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

ข้อ 20. ข้อตกลงอื่นนอกเหนือจากสัญญาฉบับนี้

คู่สัญญาตกลงยกเลิกข้อสัญญาหรือข้อตกลงต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับสิทธิของคู่สัญญาที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งได้จัดทำขึ้นก่อน ไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย ก่อนวันทำสัญญาฉบับนี้ โดยคู่สัญญาตกลงที่จะถือปฏิบัติตามสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของคู่สัญญาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้เท่านั้น

-คู่สัญญาลงนามในหน้าถัดไป-

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 2 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ
โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรรณ จำกัด

(นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์)

(ดร. วิน อุดมรัชตวนิชย์)

(นายสัมฤทธิ์ ตันติดิลกกุล)

(นายศักดา มาณวพัฒน์)

พยาน

(นายสมศักดิ์ แต่งประกอบ)

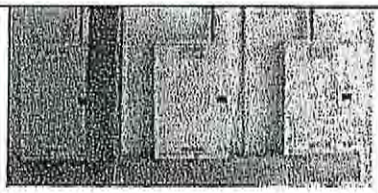
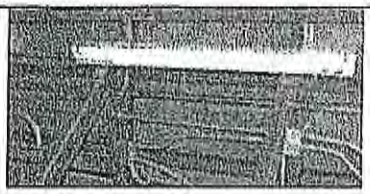
พยาน

(นายอลงกรณ์ ประธานราษฎร์นิกร)

เอกสารแนบท้าย 1
รายละเอียดทรัพย์ที่เช่า

<u>รายการทรัพย์สินกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ</u>

<u>คลังเอกสารหมายเลข 31</u>

รายการ	รูปถ่าย	จำนวน
1. ชั้นเหล็กสูง 2 ชั้น และเหล็กกันซน		ตามผังแนบ
2. ตู้ควบคุมไฟฟ้า		3 ตู้
3. ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง		ตามผังแนบ
4. ระบบเตือนอัคคีภัย (Smoke Detector)		ตามผังแนบ
5. เครื่องดับเพลิง แบบแขวน		4 ถัง

1, ✱

F-EN-



SYSTEM CONFIGURATION (SELECTIVE FLOOR)	
BOX DIMENSION	W.320 x D.420 x H.300 mm.
LOAD PER BOX	15 KGS/BOX
RACK DIMENSION	W.3523c/c x D.900 x H.7350 mm.
RACK ARRANGEMENT TYPE : A	FIRST = 2 BAYS.
	NEXT = 4 BAYS.
	TOTAL = 6 BAYS.
	7 LEVELS (400 BOXES/BAY)
	= 400 BOXES x 6 BAYS.
STORAGE CAPACITY	= 2,400 BOXES.
RACK DIMENSION	W.3523c/c x D.1690 x H.7350 mm.
RACK ARRANGEMENT TYPE : B	FIRST = 56 BAYS.
	NEXT = 106 BAYS.
	TOTAL = 162 BAYS.
	7 LEVELS (800 BOXES/BAY)
	= 800 BOXES x 162 BAYS.
STORAGE CAPACITY	= 129,600 BOXES.
RACK DIMENSION	W.3523c/c x D.790 x H.7350 mm.
RACK ARRANGEMENT TYPE : C	FIRST = – BAYS.
	NEXT = 6 BAYS.
	TOTAL = 6 BAYS.
	7 LEVELS (400 BOXES/BAY)
	= 400 BOXES x 6 BAYS.
STORAGE CAPACITY	= 2,400 BOXES.





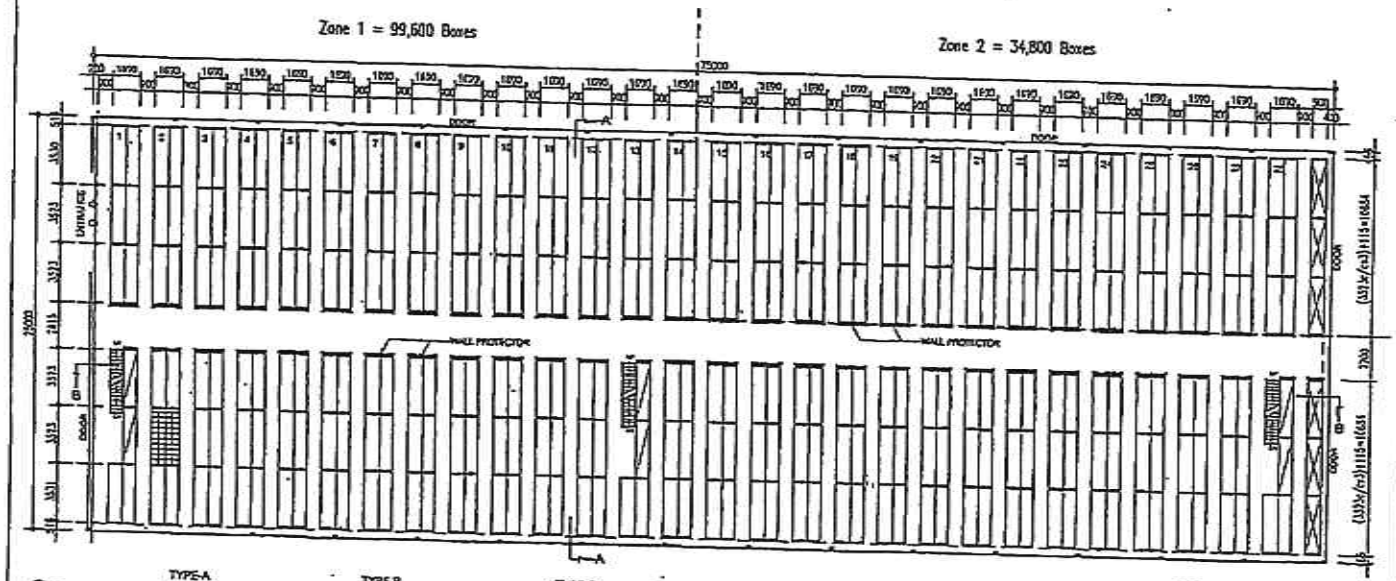
TOTAL STORAGE CAPACITY	174 BAYS = 134,400 BOXES.

12/01/55

PROJECT OWNER : ชาร์ทเตอร์ไทย (กลัง 31)	DISTRIBUTOR : LPI-RR INDUSTRY CO.,LTD.	5.			Drawn by AGHARIN	Design by AGHARIN	Approved by Customer
		4.					
PRODUCT NAME : SELECTIVE RACK FLOOR	SALE NAME : K.พิเศษพงษ์	3.	06/11/12	ARR0203-0105			
		2.	09/10/12	ARR0103-0094	Checked by		
		1.	01/10/12	ARR0103-0083			
DRAWING CODE : ARR0303-0117	SHEET No : 3/11	No.	DATE	CORRECTED RECORD	Date: 13/11/12	Scale: No Scale	

Rev.No.00

F-EN-09



TYPE-A
W.3523c/cx0.900xH.7650 mm.

TYPE-B
W.3523c/cx0.1650xH.7650 mm.

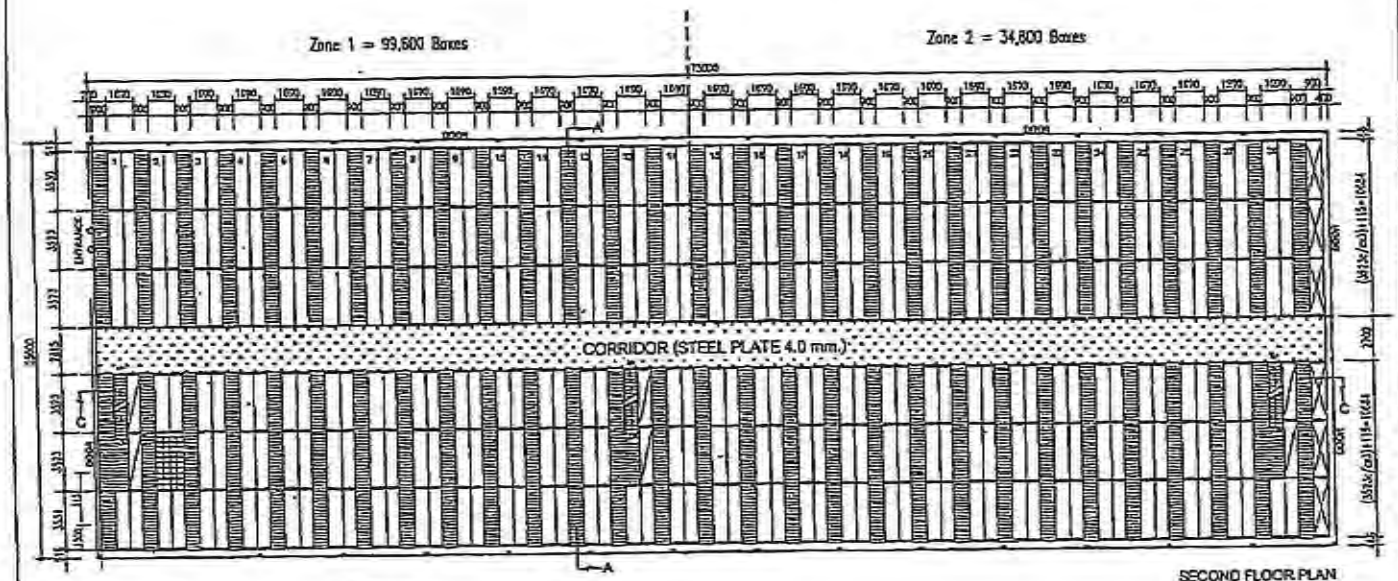
TYPE-C
W.3523c/cx0.790xH.7650 mm.

GROUND FLOOR PLAN
EL+0000 mm.

12/01/56

PROJECT OWNER : ทวีทบ์ศรีไทย (คลัง 31)	DISTRIBUTOR : LPI-RR INDUSTRY CO.,LTD.	5.			Drawn by AGNARIN	Design by AGNARIN	Approved by Customer
		4.					
PRODUCT NAME : SELECTIVE RACK FLOOR	SALE NAME : K.ทิพยพงษ์	3.	05/11/12	ARR0204-0183			
		2.	09/10/12	ARR0101-0092	Checked by		
DRAWING CODE : ARR0301-0115	SHEET No : 1/11	1.	01/10/12	ARR0101-0081			
		No.	DATE	CORRECTED RECORD	Date: 13/11/12	Scale: No Scale	

Rev.No.00



PROJECT OWNER :	DISTRIBUTOR : LPS-RR INDUSTRY CO.,LTD.	5.			Drawn. by	Design by	Approved by Customer
		4.					
PRODUCT NAME : SELECTIVE RACK FLOOR	SALE NAME :	3.	05/11/12	ARR0202-0104	AGNARH	AGNARH	
		2.	07/10/12	ARR0102-0093	Checked by		
DRAWING CODE : ARR0302-0115	SHEET No : 2/11	1.	01/10/12	ARR0102-0082	Date: 13/11/12	Scale: No Scale	
		No.	DATE	CORRECTED RECORD			

Rev.No.00

F-EN-09

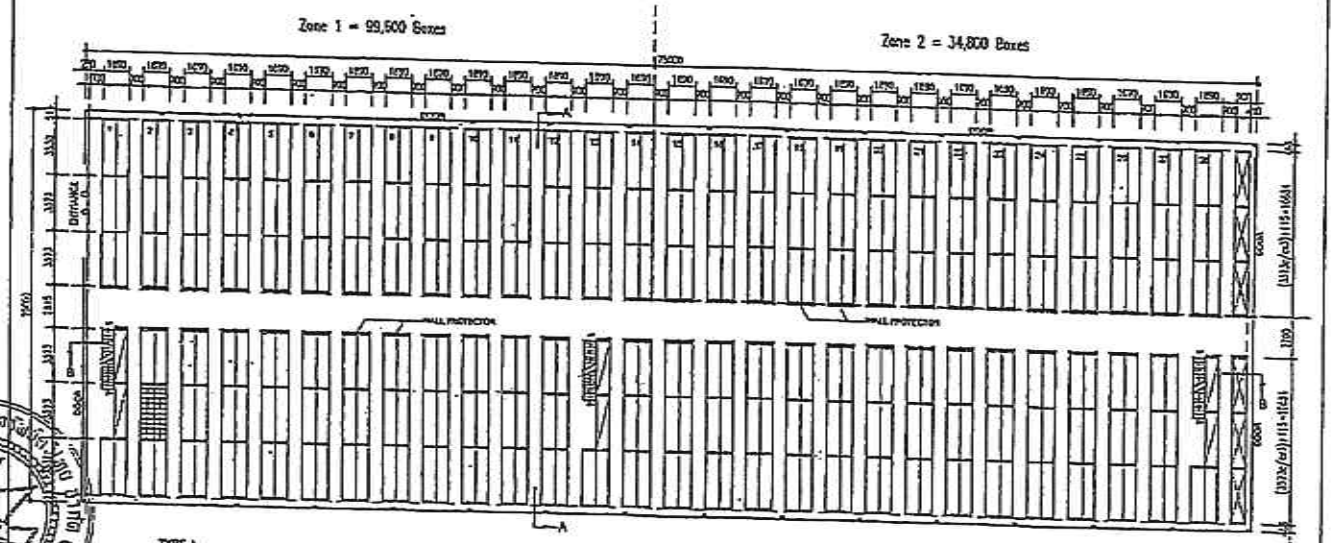
SYSTEM CONFIGURATION (SELECTIVE FLOOR)	
BOX DIMENSION	W.320 x D.420 x H.300 mm.
LOAD PER BOX	15 KGS/BOX
RACK DIMENSION	W.3523c/c x D.900 x H.7350 mm.
RACK ARRANGEMENT TYPE : A	FIRST = 2 BAYS.
	NEXT = 4 BAYS.
	TOTAL = 6 BAYS.
	7 LEVELS (400 BOXES/BAY)
	= 400 BOXES x 6 BAYS.
STORAGE CAPACITY	= 2,400 BOXES.
RACK DIMENSION	W.3523c/c x D.1690 x H.7350 mm.
RACK ARRANGEMENT TYPE : B	FIRST = 56 BAYS.
	NEXT = 106 BAYS.
	TOTAL = 162 BAYS.
	7 LEVELS (800 BOXES/BAY)
	= 800 BOXES x 162 BAYS.
STORAGE CAPACITY	= 129,600 BOXES.
RACK DIMENSION	W.3523c/c x D.790 x H.7350 mm.
RACK ARRANGEMENT TYPE : C	FIRST = - BAYS.
	NEXT = 6 BAYS.
	TOTAL = 6 BAYS.
	7 LEVELS (400 BOXES/BAY)
	= 400 BOXES x 6 BAYS.
STORAGE CAPACITY	= 2,400 BOXES.

TOTAL STORAGE CAPACITY	174 BAYS = 134,400 BOXES.

PROJECT OWNER : ทรัพย์ทรัพยา (คลัง 31)	DISTRIBUTOR : LPI-RR INDUSTRY CO.,LTD.	5.			Drawn by AGNARON	Design by AGNARON	Approved by Customer
		4.					
PRODUCT NAME : SELECTIVE RACK FLOOR	SALE NAME : K.[illegible]	3.	05/11/12	AR80303-0105			
		2.	08/10/12	AR80103-0094	Checked by		
DRAWING CODE : AR80303-0117	SHEET No : 3/11	1.	08/10/12	AR80103-0083			
		No.	DATE	CORRECTED RECORD	Date: 13/11/12	Scale: No Scale	

Rev.No.00

F-EN-09



TYPE-A
W.3523c/c x D.900xH.7650 mm.

TYPE-B
W.3523c/c x D.1650xH.7650 mm.

TYPE-C
W.3523c/c x D.790xH.7650 mm.

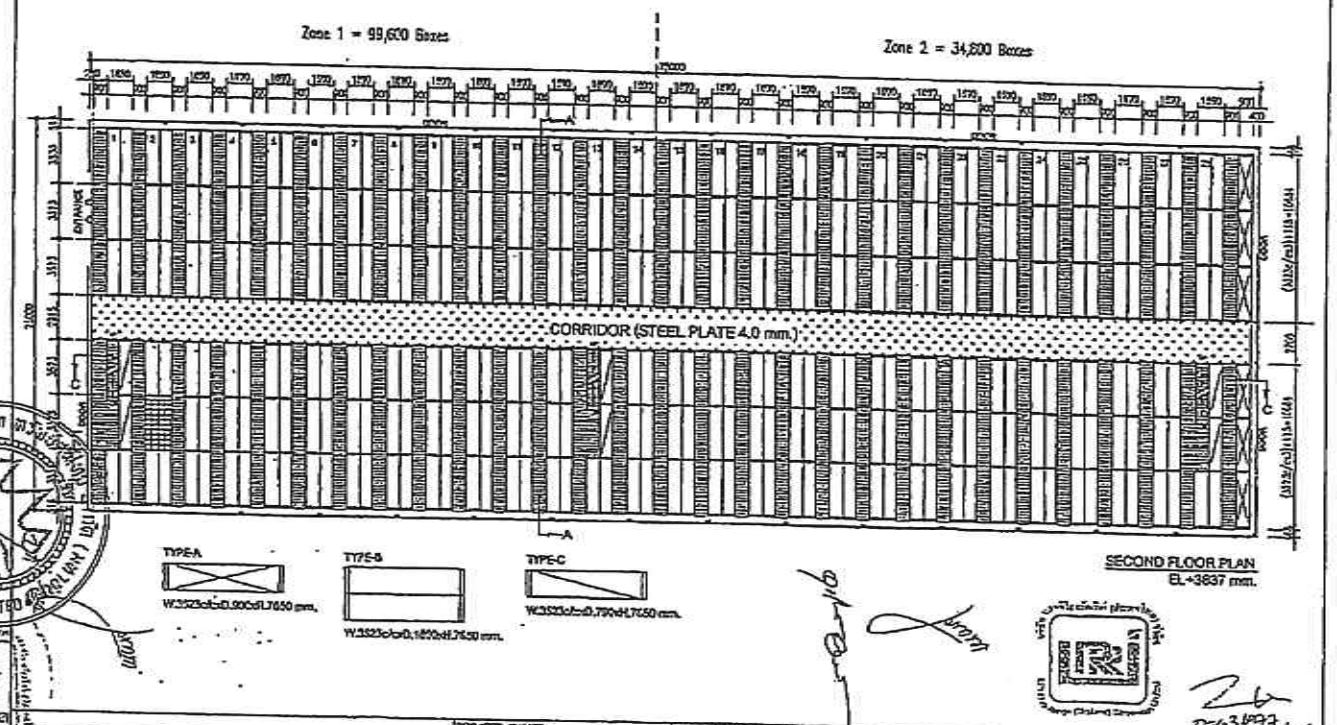
GROUND FLOOR PLAN
EL+0000 mm.

PROJECT OWNER : ทรัพย์พัฒนา (คลัง 31)	DISTRIBUTOR : LPI-RR INDUSTRY CO.,LTD.	S.			Drawn by AGNARIN	Design by AGNARIN	Approved by Customer
		A.					
PRODUCT NAME : SELECTIVE RACK FLOOR	SALE NAME : K.[illegible]	3.	05/11/12	AR20201-0103	Checked by		
		2.	09/10/12	AR20101-0092			
DRAWING CODE : AR20301-0115	SHEET No : 1/11	1.	01/10/12	AR20101-0081			
		No.	DATE	CORRECTED RECORD	Date: 13/11/12	Scale: No Scale	

Rev.No.00

Wcp

F-EN-09



PROJECT OWNER :	DISTRIBUTOR : LPI-RR INDUSTRY CO.,LTD.	5.			Drawn by	Design by	Approved by Customer
		4.					
PRODUCT NAME : SELECTIVE RACK FLOOR	SALE NAME : K.[illegible]	3.	05/11/12	ARP0202-0104	AGHASSI	AGHASSI	
		2.	09/10/12	ARP0102-0093	Checked by		
DRAWING CODE : ARP0302-0116	SHEET No : 2/11	1.	01/10/12	ARP0102-0082			
		No.	DATE	CORRECTED RECORD	Date: 13/11/12	Scale: No Scale	

Rev.No.00

รายละเอียดการดำเนินงาน

A.) ระบบสายเมนและตู้เมนไฟฟ้า

A.1.1.) เชื่อมต่อสายเมนจากสายเมนเดิมหน้าโกดังไปยังตู้เมนโกดัง 31

- จัดหาและติดตั้งสายเมนสำหรับตู้เมนไฟฟ้า โดยติดตั้งด้วยสายขนาด 4x1C- 25 sq.mm.THW ร้อยท่อเหล็กบาง (EMT) เชื่อมต่อกับสายไฟที่ต่อผู้หน้าโกดัง

A.1.2.) ตู้เมนไฟฟ้าและระบบกราวด์

- จัดหาและติดตั้งตู้เมนไฟฟ้า โดยติดตั้งตู้ Load center 18 ckt with CB 50A 3P พร้อมระบบกราวด์ จำนวน 1 ชุด

A.1.3.) ย้ายสายไฟตู้โหลดเซ็นเตอร์สำหรับสำนักงาน

- งานย้ายและต่อสายไฟเพิ่มสำหรับระบบสายไฟตู้โหลดเซ็นเตอร์สำหรับสำนักงาน โดยนำมาเชื่อมต่อกับตู้เมนไฟฟ้า ติดตั้งด้วยสายขนาด 4x1C- 16 sq.mm.THW ร้อยท่อเหล็กบาง (EMT)

B.) ระบบแสงสว่างและเต้ารับไฟฟ้า

- จัดหาและติดตั้งระบบแสงสว่างและเต้ารับไฟฟ้า ตามรายละเอียดที่แนบมา

- Load center 18 ckt with CB 30A 3P	จำนวน 2 ชุด
- FL 1x36 W, Wire guard บัลลาสต์อิเลคทรอนิคส์ พร้อมอุปกรณ์	จำนวน 28 ชุด
- FL 1x18 W, Wire guard บัลลาสต์อิเลคทรอนิคส์ พร้อมอุปกรณ์	จำนวน 286 ชุด
- Rereptacle 2P	จำนวน 16 ชุด

- ลักษณะการเดินสาย เดินด้วยสาย THW ร้อยท่อเหล็กบาง (EMT)

ขอบเขตที่เสนอไม่รวมการรื้อหาและติดตั้ง

- งานปรับปรุงระบบสายเมน และตู้เมนเดิม
- เครื่องวัดหน่วยไฟฟ้า (Kilowatt hour meter)
- งานรื้อถอนระบบไฟฟ้าเดิมทั้งหมด
- งานปรับปรุง แก้ไขระบบแสงสว่าง และเต้ารับเดิมทั้งหมด

รายละเอียดวัสดุและอุปกรณ์

- Load center with main CB	Square-D
- Mini circuit bereaker	Square-D
- FL luminaire	VCK or Equivalent
- FL lamp	Philips
- Ballast electronic	Philips
- Switch and Receptacle	Panasonic
- Cable	Thai yazaki / Bangkok cable / Equivalent
- Conduit	TIS

WCP

OWNER : SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED

PROJECT : LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GODOWN 31
(REVISE #1)

SUBJECT : ELECTRICAL SYSTEM

STANDARD : E.I.T. 2001 v1

FOR BIDDING

LIST OF DRAWING

ITEM	DESCRIPTION	SHEET NO.
A	LIST OF DRAWING	E-01
B	SYMBOLS OF DRAWING	E-02
C	SINGLE LINE DIAGRAM OF DB	E-03
D	LIGHTING & POWER SYSTEM GROUND FLOOR	E-04
E	LIGHTING & POWER SYSTEM SECOND FLOOR	E-05

Rev.	Description	Date
1	FOR BIDDING ONLY	15/02/2013

บริษัท ซี.เอ.ที. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด
C.A. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.

Drawn By: T.PAISARN | Duplicated By: A.SURAPONG
Date: 15/11/2012 | Checked By: A.SURAPONG
File: SST51-1SD01 | Approved By: R.CHAIMAT

Show: LIST OF DRAWING
Project: LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GODOWN 31
Owner: SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
Scale: N.T.S. | DRG.No. CR- 1244/1SD01 | Sheet E-01
Quotation No. SST51/121136 | Cont. E-02

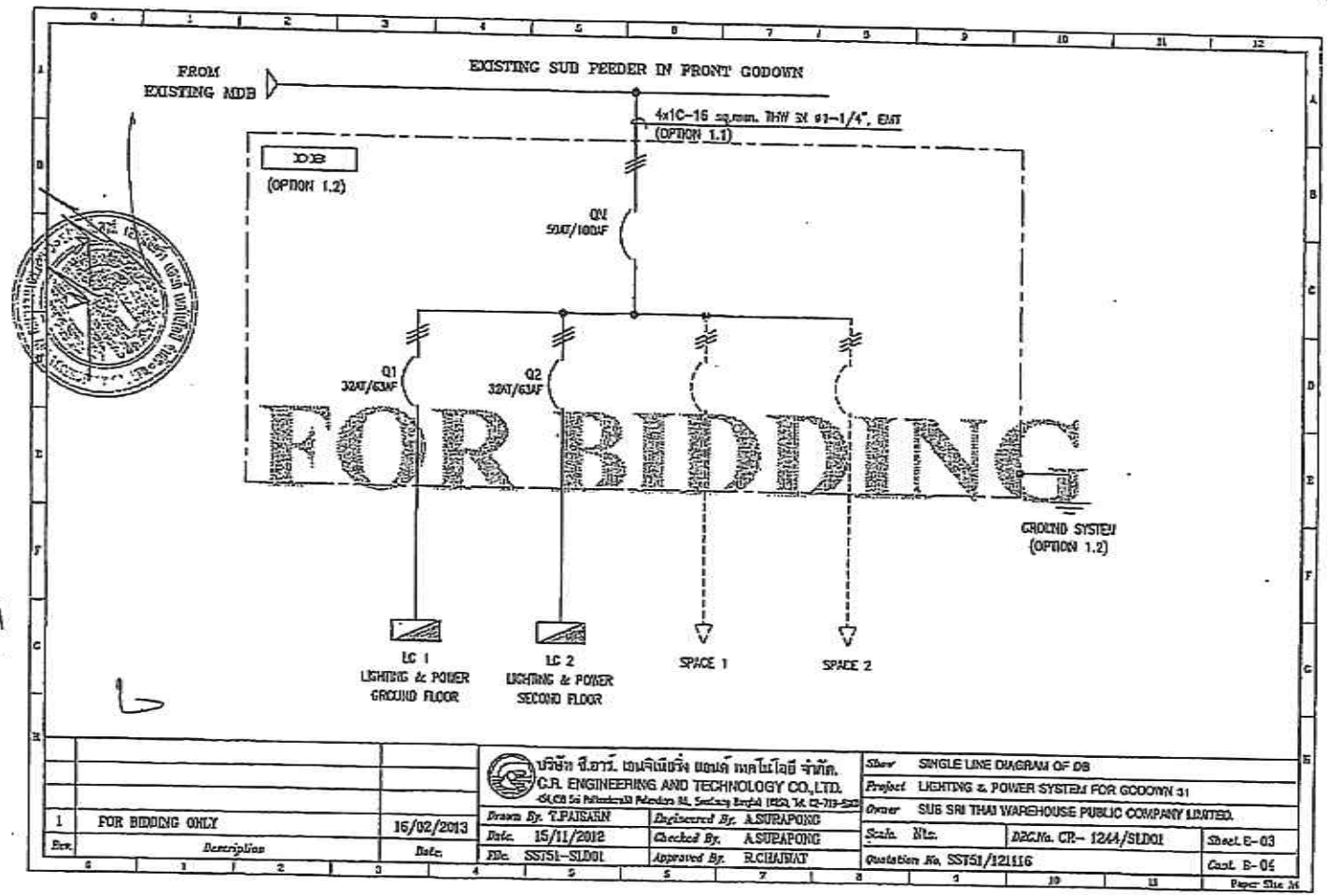
Symbols	Description	Symbols	Description
	LOAD CENTER (LC)		
	DISTRIBUTION BOARD (DB)		
	1x36 W. FLUORESCENT LAMP, WIRE GUARD		
	1x18 W. FLUORESCENT LAMP, WIRE GUARD		
	SINGLE SWITCH		
	DUPLEX RECEPTACLE		

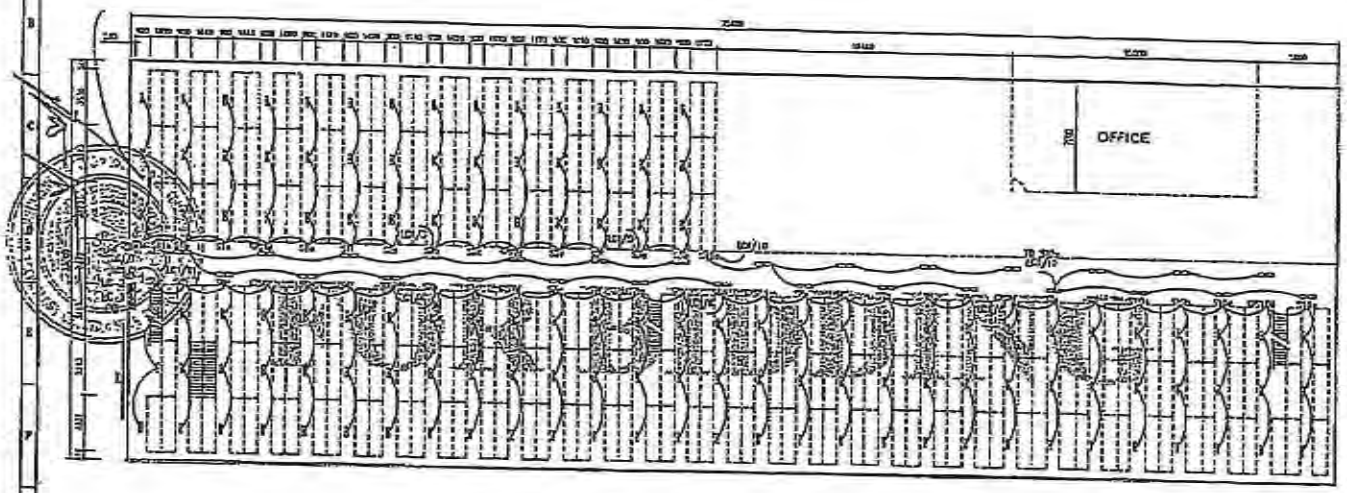
FOR BIDDING

Rev.	Description	Date.
1	FOR BIDDING ONLY	16/02/2013

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.

Drawn By. T.PAISARN	Engineered By. A.SURAPONG	Sheet SYMBOLS OF DRAWING	
Date. 15/11/2012	Checked By. A.SURAPONG	Project LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GODOWN 31	
File. SS151-LSD02	Approved By. R.CHAIYAT	Owner SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.	
		Scale NIL.	DRG.No. CR- 1244/LSD01 Sheet E- 02
		Quotation No. SS151/121116	Cont. E- 03
			Paper Size A4


FROM
EXISTING MDB
EXISTING SUB FEEDER IN FRONT GODOWN
4x1C-16 sq.mm. THW IN φ1-1/4", EMT
(OPTION 1.1)
DB
(OPTION 1.2)
Q0
50AT/100AF
Q1
32AT/63AF
Q2
32AT/63AF
FOR BIDDING
GROUND SYSTEM
(OPTION 1.2)
LC 1
LIGHTING & POWER
GROUND FLOOR
LC 2
LIGHTING & POWER
SECOND FLOOR
SPACE 1
SPACE 2
1 FOR BIDDING ONLY 16/02/2013
Rev. Description Date.
บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.
Drawn By. T.PAISARN
Engineered By. A.SUPAPONG
Date. 15/11/2012
Checked By. A.SUPAPONG
File. SST51-SLD01
Approved By. R.CHAIWAT
Show SINGLE LINE DIAGRAM OF DB
Project LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GODOWN 31
Owner SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
Scale. Nts.
DRG.No. CR- 1244/SLD01
Sheet E-03
Quotation No. SST51/121116
Cont. E-04
Paper Size A4



LIGHTING & POWER SYSTEM GROUND FLOOR

Rev.	Description	Date
1	FOR BIDDING ONLY	16/02/2013

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.
[illegible]

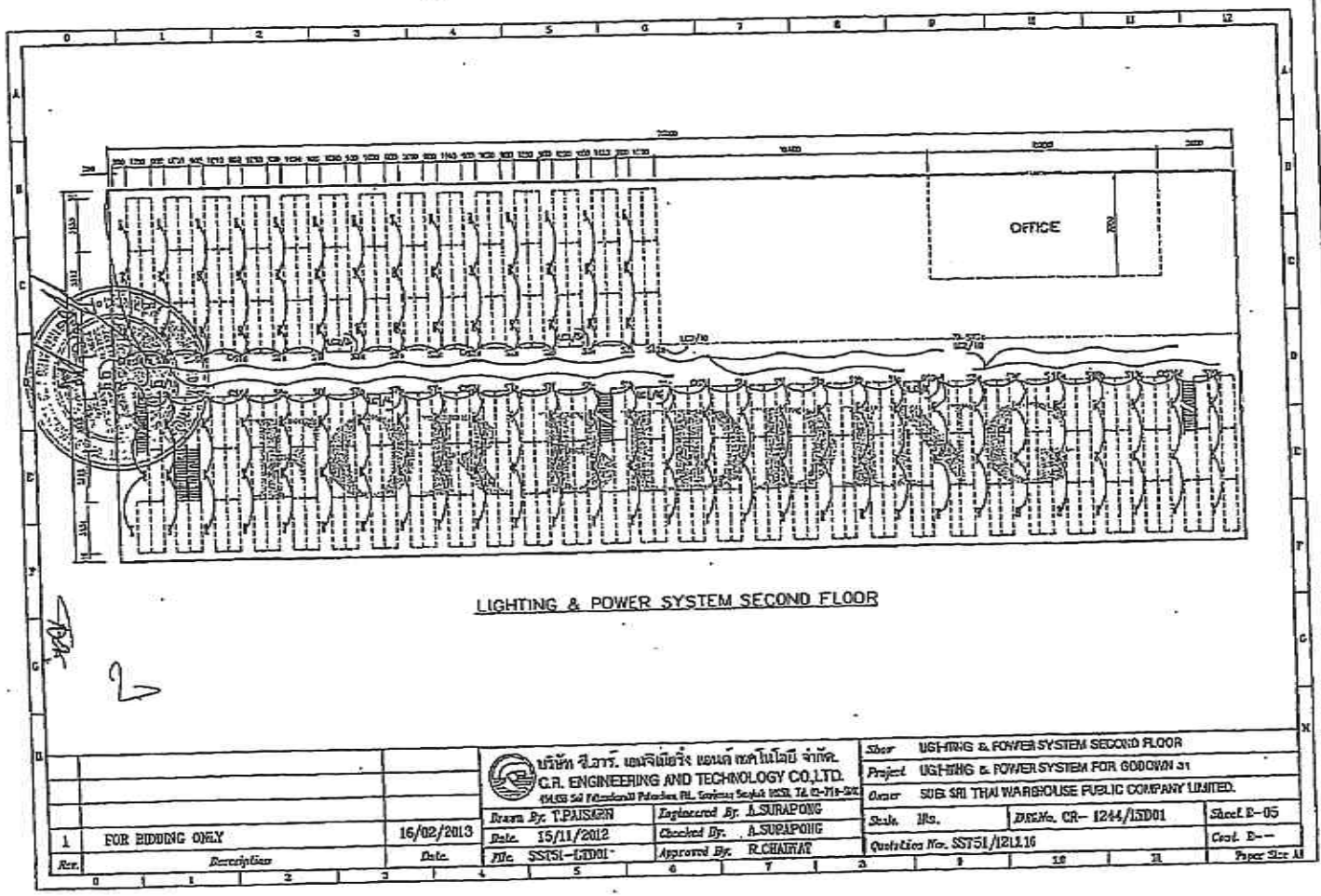
Drawn By. T.PAISARN	Engineered By. A.SURAPONG
Date. 15/11/2012	Checked By. A.SURAPONG
File. SST51-LT001	Approved By. R.CHAIRAT

Show	LIGHTING & POWER SYSTEM GROUND FLOOR		
Project	LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GODOWN 31		
Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED		
Scale.	Nts.	DEC.No. CR- 1244/LT001	Sheet E-04
Quotation No.	SST51/121.116		Cont. E-05

Paper Size A4

1.5

WCP



LIGHTING & POWER SYSTEM SECOND FLOOR

			บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.	Sheet	LIGHTING & POWER SYSTEM SECOND FLOOR
				Project	LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GODOWN 31
1	FOR BIDDING ONLY	16/02/2013	Drawn By T.PAISARN / Engineered By A.SURAPONG	Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
Rev.	Description	Date	Date 15/11/2012 / Checked By A.SURAPONG	Scale 1/8	Dwg.No. CR- 1244/15D01 / Sheet E-05
			File SST5L-L2D01 / Approved By R.CHAIYAT	Quotation No. SST5L/1213.16	Cont. E-- / Paper Size A1

งานเพิ่มเติมระบบแสงสว่าง โกดัง 31 (ส่วนเพิ่มเติม)

รายละเอียดการดำเนินงาน

A.) งานเพิ่มเติมระบบแสงสว่างและเต้ารับไฟฟ้าโกดัง 31 (ส่วนเพิ่มเติม)

- จัดหาและติดตั้งระบบแสงสว่างและเต้ารับไฟฟ้าสำหรับโกดัง 31 โดยมีรายละเอียดดังนี้
  - LED 1 x 20 W Bare type ; wire guard พร้อมอุปกรณ์ จำนวน 1 ชุด
  - LED 1 x 10 W Bare type , wire guard พร้อมอุปกรณ์ จำนวน 91 ชุด
  - Reroplacle 2P จำนวน 6 ชุด
- ลักษณะการเดินสาย เดินด้วยสาย THW เดินร้อยท่อเหล็กบาง (EMT)

ราคาที่เสนอไม่รวมการจัดหาและติดตั้ง

1) งานปรับปรุงระบบสายเมน และผู้เมนเดิม

2) งานปรับปรุง แก้ไขระบบแสงสว่าง และเต้ารับเดิมทั้งหมด

3) จัดหาและติดตั้งชุด Support สำหรับติดตั้งโคมไฟ ชั้น 2

รายละเอียดวัสดุและอุปกรณ์

- Mini circuit bareaker	Square-D
- Luminaire	VCK or Equivalent
- LED lamp	Philips
- Switch and Receptacle	Panasonic
- Cable	Thai yazaki / Bangkok cable / Equivalent
- Conduit	TIS

C.R.1 - 3 3/4

7- 5

WCP

OWNER : SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED

PROJECT : งานเพิ่มเติมระบบไฟฟ้าแสงสว่างและเต้ารับโกดัง 31

SUBJECT : ELECTRICAL

STANDARD : E.I.T. 2001-51

LIST OF DRAWING

ITEM	DESCRIPTION	SHEET NO.
A	LIST OF DRAWING	E-01
B	SYMBOLS OF DRAWING	E-02
C	LIGHTING & POWER SYSTEM GROUND FLOOR PHASE 2	E-03
D	LIGHTING & POWER SYSTEM SECOND FLOOR PHASE 2	E-04

Rev.	Description	Date.

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.

Drawn By. T.PAISARN	Engineered By. D.WITAYA
Date. 19/12/2013	Checked By. T.SURIYAN
File. SST73-LSD01	

○ FOR BIDDING ○ FOR CONSTRUCTION ○ AS-BUILT

Show	LIST OF DRAWING		
Project	งานเพิ่มเติมระบบไฟฟ้าแสงสว่างและเต้ารับโกดัง 31		
Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.		
Scale.	Nts.	DWG.No. CR- 1386/LSD01	Sheet. E-01
Quotation No.	SST73/131220		Cont. E-02

Paper Size A4

Symbols	Description	Symbols	Description
	LOAD CENTER (LC)		
	DISTRIBUTION BOARD (DB)		
	4x36 W. FLUORESCENT LAMP, WIRE GUARD		
	1x18 W. FLUORESCENT LAMP, WIRE GUARD		
S	SINGLE SWITCH		
①	SIMPLEX RECEPTACLE		

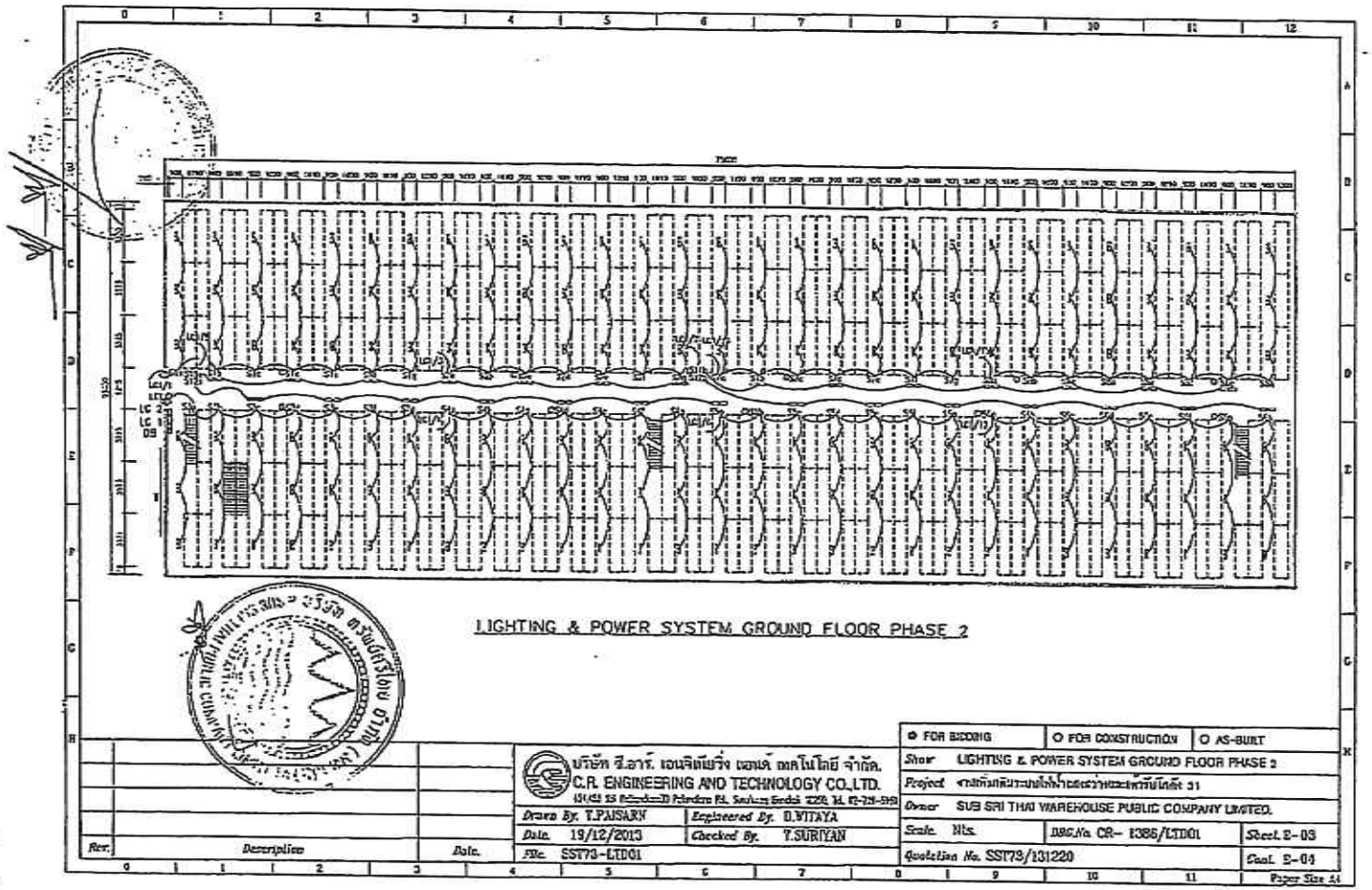
Rev.	Description	Date

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.
454, 100 Sri Pathaskaran Pinkadeo 12, Sunthorn Bangkok 10210. Tel. +66 (0) 2711-5050

Drawn By. T.PAISARN	Engineered By. D.WITAYA
Date. 19/12/2013	Checked By. T.SURIYAN
File. SST73-LSD02	

◉ FOR BIDDING	○ FOR CONSTRUCTION	○ AS-BUILT
Show SYMBOLS OF DRAWING		
Project [illegible]		
Owner SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.		
Scale Nts.	DWG.No. CR- 1386/LSD02	Sheet E-02
Quotation No. SST73/131220		Cont. E-03

Paper Size A4



LIGHTING & POWER SYSTEM GROUND FLOOR PHASE 2

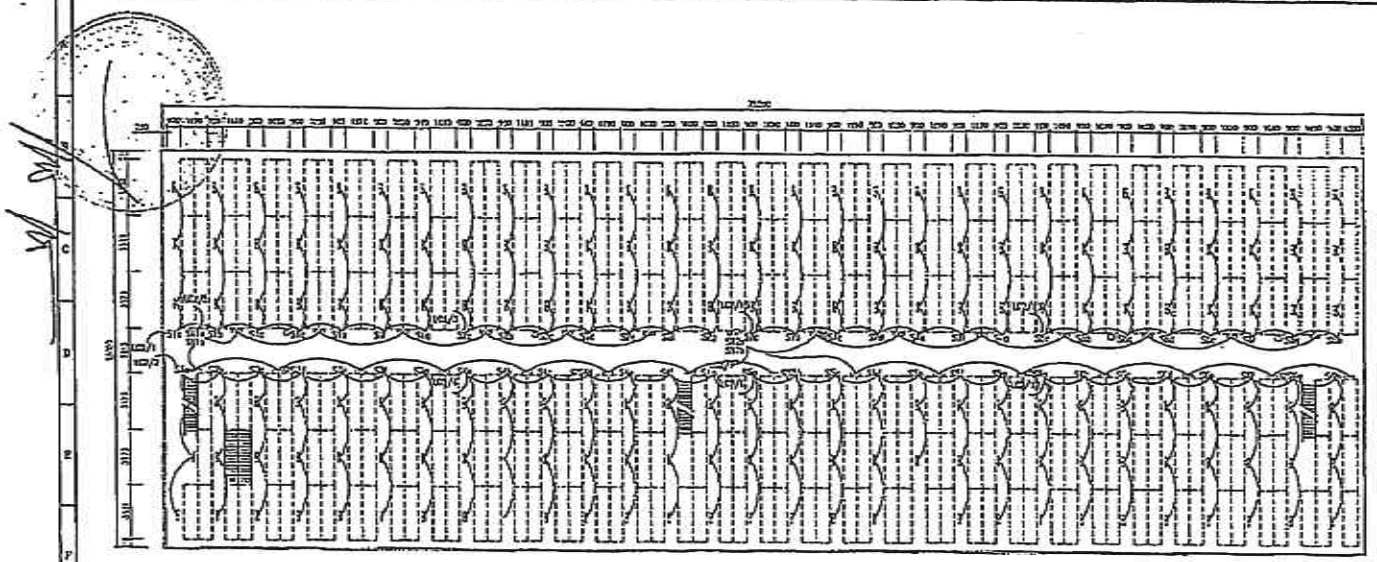
Rev.	Description	Date.

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง เอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.

Drawn By. T.PAISARN	Engineered By. D.VITAYA
Date. 19/12/2013	Checked By. T.SURIYAN
File. SST73-LTD01	

● FOR BIDDING	○ FOR CONSTRUCTION	○ AS-BUILT	
Show LIGHTING & POWER SYSTEM GROUND FLOOR PHASE 2			
Project			
Owner SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.			
Scale. Nts.	DWG.No. CR- 1386/LTD01		Sheet. E-03
Quotation No. SST73/131220			Total E-04

Paper Size A1



LIGHTING & POWER SYSTEM SECOND FLOOR PHASE 2

Rev.	Description	Date.

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.

Drawn By. T.PAISARN	Engineered By. D.VIJAYA
Date. 19/12/2013	Checked By. T.SURIYAN
File. SST73-LTD01	

◆ FOR BIDDING	○ FOR CONSTRUCTION	○ AS-BUILT	
Sheet	LIGHTING & POWER SYSTEM SECOND FLOOR PHASE 2		
Project	งานติดตั้งระบบไฟฟ้าและสื่อสารอาคารคลังสินค้า 31		
Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.		
Scale. Nts.	DOC.No. CR- 1986/LTD01		Sheet. E-04
Quotation No. SST73/131220			Cont. E-05

Paper Size A1

NAME LC1
WITH MAIN 30 A.

LOAD SCHEDULE

18CKT 3-ϕ,4W 380V.

CKT No.	DISCRIPTION	LOAD ESTIMATED(VA) #A	#B	#C	CONDUCTOR	CB RATING P	AT	AF	DIAGRAM
1	ไฟตกแต่ง (S1a-S1g) และเต้ารับไฟฟ้า	682			2x2.5/1.5(G) sq.mm., THW IN CONDUIT ø1/2", EMT	1	16	–	
3	ไฟตกแต่ง (S2a-S2g) และเต้ารับไฟฟ้า		682		2x2.5/1.5(G) sq.mm., THW IN CONDUIT ø1/2", EMT	1	16	–	
5	ไฟตกแต่งทางเดิน 1 (S1a, S1e)			550	2x2.5 sq.mm., THW IN CONDUIT ø1/2", EMT	1	16	–	
7	ไฟตกแต่งทางเดิน 1 (S1b, S1b)	550			2x2.5 sq.mm., THW IN CONDUIT ø1/2", EMT	1	16	–	
9	สำรอง 1		–		–	1	16	–	
11	สำรอง 2			–	–	1	16	–	
13	ไฟตกแต่ง (S7a-S7g) และเต้ารับไฟฟ้า	682			2x2.5/1.5(G) sq.mm., THW IN CONDUIT ø1/2", EMT	1	16	–	
15	ไฟตกแต่ง (S8a-S8f) และเต้ารับไฟฟ้า		748		2x2.5/1.5(G) sq.mm., THW IN CONDUIT ø1/2", EMT	1	16	–	
17									
2	ไฟตกแต่ง (S3a-S3g) และเต้ารับไฟฟ้า	682			2x2.5/1.5(G) sq.mm., THW IN CONDUIT ø1/2", EMT	1	16	–	
4	ไฟตกแต่ง (S4a-S4g) และเต้ารับไฟฟ้า		682		2x2.5/1.5(G) sq.mm., THW IN CONDUIT ø1/2", EMT	1	16	–	
6	ไฟตกแต่ง (S5a-S5g) และเต้ารับไฟฟ้า			682	2x2.5/1.5(G) sq.mm., THW IN CONDUIT ø1/2", EMT	1	16	–	
8	สำรอง 3	–			–	1	16	–	
10	สำรอง 4		–		–	1	16	–	
12	ไฟตกแต่ง (S6a-S6h) และเต้ารับไฟฟ้า			748	2x2.5/1.5(G) sq.mm., THW IN CONDUIT ø1/2", EMT	1	16	–	
14									
16									
18									
TOTAL LOAD 3ø (VA)		2638	2112	1980	FEEDER SIZE : 4x1C-10 sq.mm.,THW 1C-4 sq.mm.,THW/G IN CONDUIT ø1", EMT	MAIN CB. 3	30	–	
TOTAL LOAD 3ø (AMP)			6708						
DEMAND LOAD 3ø (VA) 100 %			6708						

30 AT

S / N

REMARK
**Nominal input current
-BALLAST ELECTRONIC = 0.17A.
-RECEPTACLE = 220 VA.

Rev.	Description	Date.

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.
45 (63) Soi Ngamduplee 19 Rama 4 Rd., Sathorn Bangkok 10120 Tel. 02-679-5181

Drawn By. T.PAISARN	Engineered By. D.RITAYA		
Date. 19/12/2013	Checked By. T.SURIYAN		
File. SS173-LTD02			

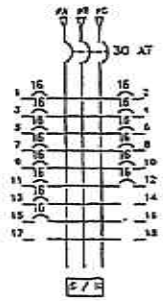
◆ FOR BIDDING	○ FOR CONSTRUCTION	○ AS-BUILT	
Show LOAD SCHEDULE LC 1			
Project ขยายพื้นที่ระบบไฟฟ้าของอาคารคลังสินค้า 21			
Owner SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.			
Scale. N/S.	DRG.No. CR- 1386/LTD02	Sheet E-05	
Quotation No. SS173/131220		Cont. E-06	
			Paper Size A4

NAME LC2
WITH MAIN 30 A.

LOAD SCHEDULE

1BCKT 3-4,4W 380V.

CKT No.	DISCRIPTION	LOAD ESTIMATED(VA) ø1	ø2	ø3	CONDUCTOR	CB RATING P	AT	AF	DIAGRAM
1	ไฟสนามที่ (S1e-S1g) และเต้ารับไฟฟ้า	832			2x2.5/1.5(G) sq.mm., THW IN CONDUIT ø1/2", EMT	1	16	-	
3	ไฟสนามที่ (S2e-S2g) และเต้ารับไฟฟ้า		682		2x2.5/1.5(G) sq.mm., THW IN CONDUIT ø1/2", EMT	1	16	-	
5	ไฟสนามทางหลัก 2 (S1a, S1c)			308	2x2.5 sq.mm., THW IN CONDUIT ø1/2", EMT	1	16	-	
7	สำรอง 1	-			-	1	16	-	
9	ไฟสนามทางหลัก 2 (S1b, S1d)		308		2x2.5 sq.mm., THW IN CONDUIT ø1/2", EMT	1	16	-	
11	สำรอง 2			-	-	1	16	-	
13	ไฟสนาม (S3e-S6e) และเต้ารับไฟฟ้า	748			2x2.5/1.5(G) sq.mm., THW IN CONDUIT ø1/2", EMT	1	16	-	
15	ไฟสนาม (S7e-S7g) และเต้ารับไฟฟ้า		682		2x2.5/1.5(G) sq.mm., THW IN CONDUIT ø1/2", EMT	1	16	-	
17									
2	ไฟสนาม (S3e-S3g) และเต้ารับไฟฟ้า	832			2x2.5/1.5(G) sq.mm., THW IN CONDUIT ø1/2", EMT	1	16	-	
4	ไฟสนาม (S4e-S4g) และเต้ารับไฟฟ้า		682		2x2.5/1.5(G) sq.mm., THW IN CONDUIT ø1/2", EMT	1	16	-	
6	ไฟสนาม (S5e-S5g) และเต้ารับไฟฟ้า			682	2x2.5/1.5(G) sq.mm., THW IN CONDUIT ø1/2", EMT	1	16	-	
8	สำรอง 3	-			-	1	16	-	
10	สำรอง 4		-		-	1	16	-	
12	ไฟสนาม (S6e-S6h) และเต้ารับไฟฟ้า			748	2x2.5/1.5(G) sq.mm., THW IN CONDUIT ø1/2", EMT	1	16	-	
14									
16									
18									
	TOTAL LOAD 1ø (VA)	2112	1354	1736	FEEDER SIZE : 4x IC-10 sq.mm.,THW IC-1 sq.mm.,THW/G IN CONDUIT ø1", EMT	MAIN CB.			
	TOTAL LOAD 3ø (VA)	5204				3	30	-	
	DEMAND=80=B 3ø (VA) 100 %	5204							



REMARK
**Nominal input current
-BALLAST ELECTRONIC = 0.17A.
-RECEPTACLE = 220 VA.

● FOR BIDING	○ FOR CONSTRUCTION	○ AS-BUILT	
Show LCAD SCHEDULE LC 2			
Project งานติดตั้งระบบไฟฟ้าแรงต่ำและสายดิน โกดัง 31			
Owner SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.			
Scale NIs.	DRC.No. CR- 1386/LTD02	Sheet E-06	
Quotation No. SST73/L34220		Cont. E--	

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.
69/68 Soi Petchakasem 81 Petchakasem Rd. Sirakorn Bangkok 10163, Tel. 02-418-5252

Drawn By. T.PAISARN	Engineered By. D.WIYAYA		
Date. 19/12/2013	Checked By. T.SURIYAN		
File. SST73-LTD02			

Rev. | Date.

Paper Size A4

งาน Fire alarm โกดัง 31 ฯ

รายละเอียดการดำเนินงาน

A) ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้

- การจัดหาและติดตั้งระบบสัญญาเนเตือนเพลิงไหม้สำหรับเก็บเอกสารโกดัง 31 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- Manual station	จำนวน 2 ชุด
- Beam detector	จำนวน 2 ชุด
- Smoke detector	จำนวน 44 ชุด
- Alarm bell dia.6"	จำนวน 2 ชุด

- ลักษณะการเดินสาย เดินด้วยสาย THW, FRC ร้อยท่อเหล็กบาง (EMT) หรือ HDPE

ราคาที่เสนอไปรวมการจัดหาและติดตั้ง

- งานปรับปรุง แก้ไขระบบ Fire alarm เดิมทั้งหมด

รายละเอียดวัสดุและอุปกรณ์

- Manual station	Louis
- Beam detector	Louis
- Smoke detector	Louis
- Alarm bell dia.6"	Louis
- Cable	Thai yazaki / Bangkok cable / TIS
- Conduit	TIS

WCP

OWNER : SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED

PROJECT : FIRE ALARM SYSTEM FOR GODOWN 31

SUBJECT : FIRE ALARM SYSTEM

STANDARD : Ed. 2 2009

FOR BIDDING ONLY

LIST OF DRAWING

ITEM	DESCRIPTION	SHEET NO.
A	LIST OF DRAWING	E-01
B	SYMBOLS OF DRAWING	E-02
C	FIRE ALARM RISER DIAGRAM	E-03
D	FIRE ALARM SYSTEM GROUND FLOOR	E-04
E	FIRE ALARM SYSTEM SECOND FLOOR	E-05

Rev.	Description	Date.

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.

Drawn By. T.PAISARN	Engineered By. D.NITYAYA	Sheet	LIST OF DRAWING
Date. 16/08/2013	Checked By. A.SURAPONG	Project	FIRE ALARM SYSTEM FOR GODOWN 31
File. SST65-LSD01		Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED
		Scale. Nts.	DWG.No. CR- 1343 / Sheet E-01
		Quotation No. SST65/1308L7	Cont. E-02

Paper Size A4

Symbols	Description	Symbols	Description	Symbols	Description
FCP	FIRE ALARM CONTROL PANEL				
BD	BEAM DETECTOR				
S	SMOKE DETECTOR				
B	ALARM BELL				
F	MANUAL STATION				
EOL	END OF LINE				

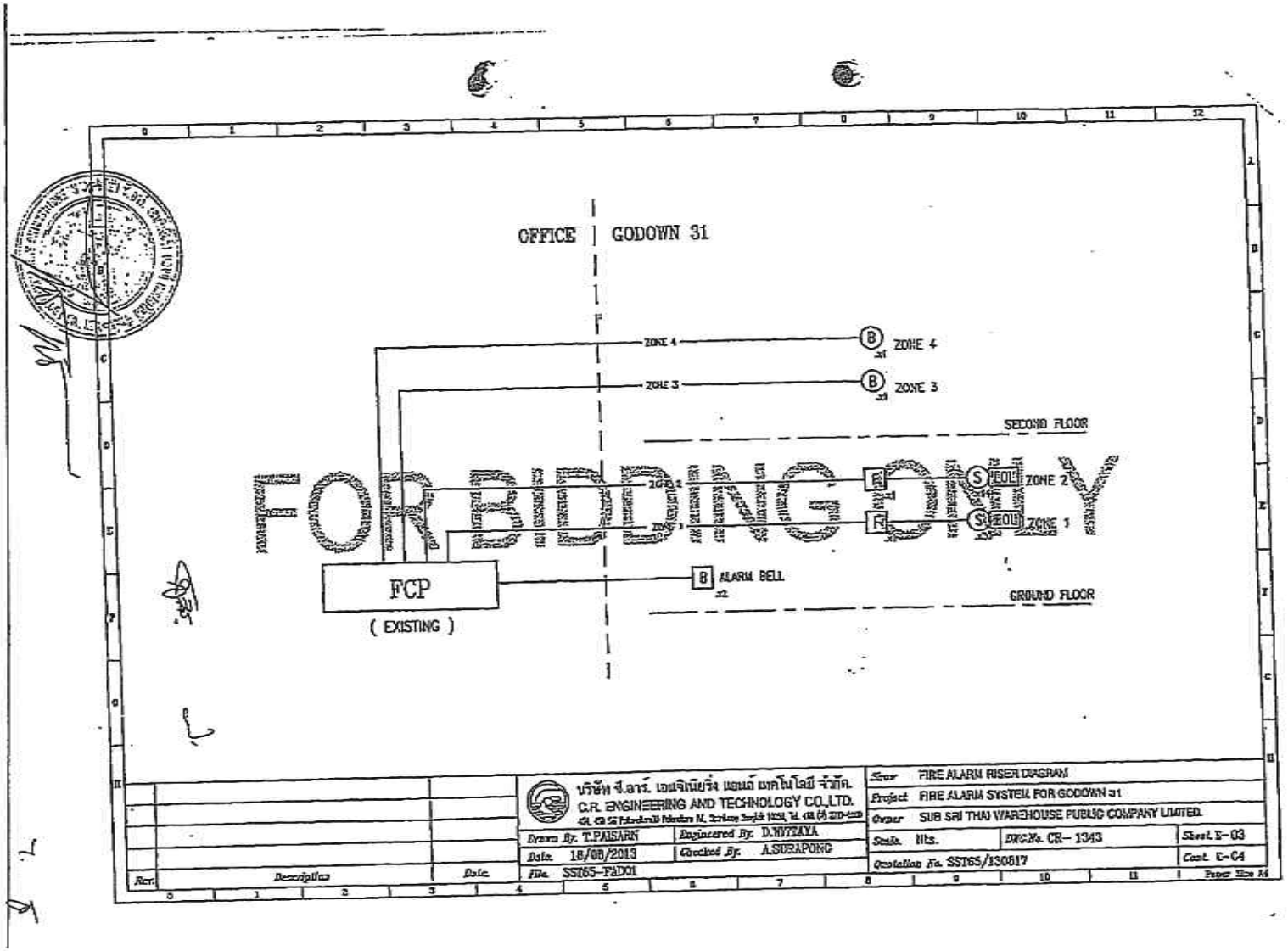
FOR BIDDING ONLY

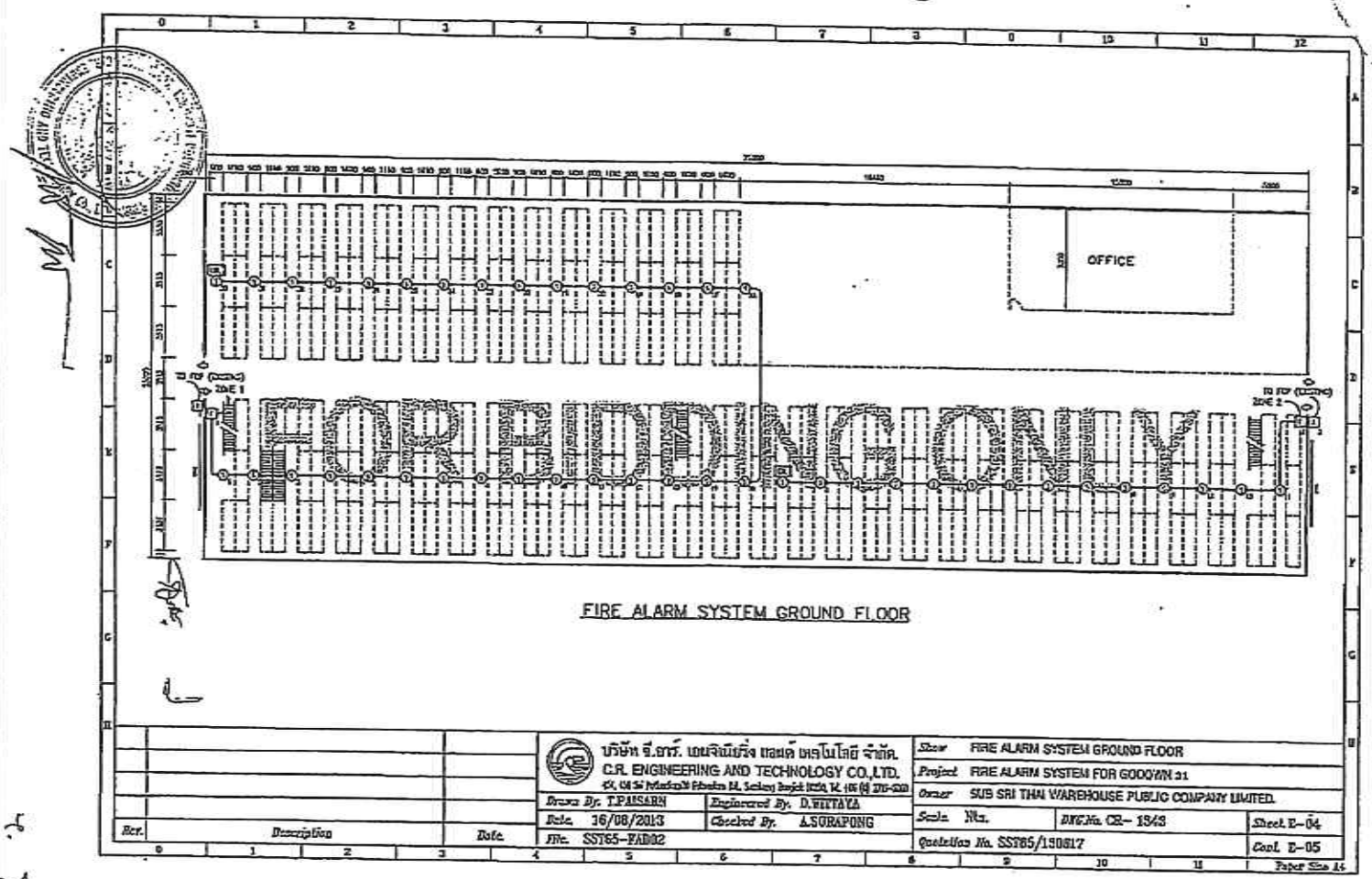
Rev.	Description	Date.

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.

Drawn By. T.PAISARN	Engineered By. D.WITAYA	Show	SYMBOLS OF DRAWINGS
Date. 16/08/2015	Checked By. A.SURAPONG	Project	FIRE ALARM SYSTEM FOR GOODWIN 31
File. SS765-LS002		Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
		Scale. Nts.	DWG.No. CR- 1343 / Sheet. E-02
		Quotation No. SS765/130817	Cont. E-03

Paper Size A3


OFFICE
GODOWN 31
ZONE 4
ZONE 4
ZONE 3
ZONE 3
SECOND FLOOR
FOR BIDDING ONLY
ZONE 2
ZONE 1
FCP
(EXISTING)
ALARM BELL
GROUND FLOOR
บริษัท จี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด
G.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.
Drawn By. T.PAISARN
Engineered By. D.NYTAYA
Date. 18/08/2013
Checked By. A.SURAPONG
File. SSTGS-FADO1
Rev.
Description
Date.
Sheet FIRE ALARM RISER DIAGRAM
Project FIRE ALARM SYSTEM FOR GODOWN 31
Owner SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED
Scale. Nts.
DWG.No. CR- 1343
Sheet E-03
Quotation No. SSTGS/130817
Cont. E-04



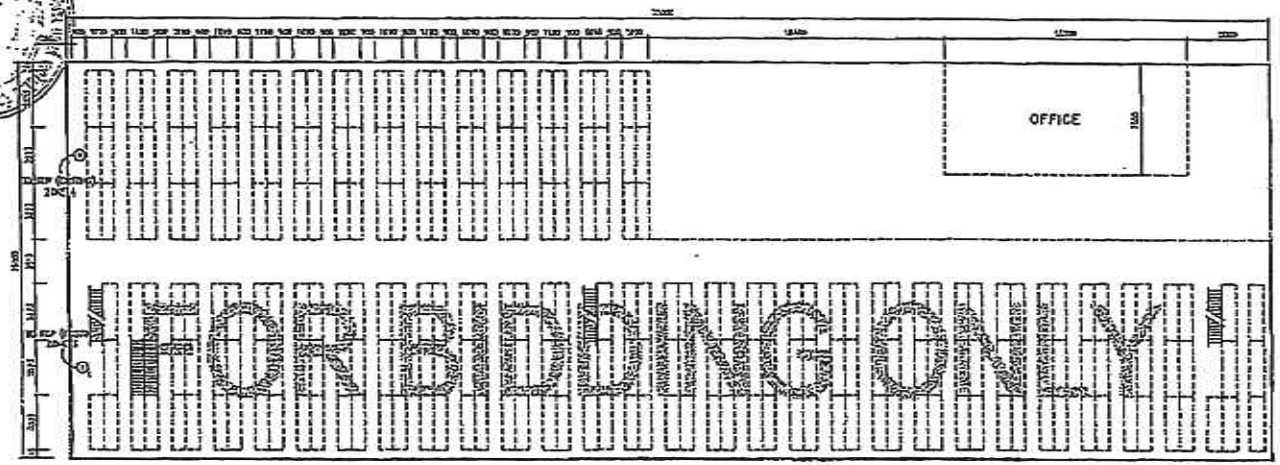
Rev.	Description	Date

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.

Drawn By. T.PAISARN	Engineered By. D.WITTAYA
Date. 16/08/2013	Checked By. A.SORAPONG
File. SST65-FAD02	

Show	FIRE ALARM SYSTEM GROUND FLOOR
Project	FIRE ALARM SYSTEM FOR GOODYEAR 21
Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
Scale. No.	DWG.No. CR- 1343 / Sheet. E-04
Quotation No. SST65/130617	Cont. E-05

Paper Size A4



FIRE ALARM SYSTEM SECOND FLOOR

			บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด. C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.	Show FIRE ALARM SYSTEM SECOND FLOOR	
				Project FIRE ALARM SYSTEM FOR GODOWN 31	
				Owner SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.	
			Drawn By. T.PAISARN / Engineered By. D.WITTAYA	Scale. Nts. / DWG.No. CE- 1343	Sheet. E-05
			Date. 16/08/2013 / Checked By. A.SURAPONG		
Rev.	Description	Date.	File. SST65-FAD02	Quotation No. SST65/130817	Cont. E--

Paper Size A4

ระบบ Fire alarm โกดัง 31 (ส่วนเพิ่มเติม)

รายละเอียดการดำเนินงาน

A) งานเพิ่มเติมระบบสัญญาณเตือนเหลิงไหม้โกดัง 31 (ส่วนเพิ่มเติม)

- การจัดหาและติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเหลิงไหม้สำหรับเก็บเอกสารโกดัง 31 โดยมีรายละเอียด ดังนี้
  - Smoke detector จำนวน 14 ชุด (เชื่อมต่อกับโซนอลามของเดิม บริเวณชั้น 1)
- ลักษณะการเดินสาย เดินด้วยสาย THW ร้อยท่อเหล็กบาง (EMT)

ราคาที่เสนอไม่รวมการจัดหาและติดตั้ง

- งานปรับปรุง แก้ไขระบบ Fire alarm เดิมทั้งหมด

รายละเอียดวัสดุและอุปกรณ์

- Smoke detector	Notifier [LOU25].
- Cable	Thai yazaki / Bangkok cable / TIS
- Conduit	TIS

2/4

C.R.1 - 3

WCP.

OWNER : SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED

PROJECT : FIRE ALARM SYSTEM FOR GODOWN 31

SUBJECT : FIRE ALARM SYSTEM

STANDARD : E.I.T. 2002-48

LIST OF DRAWING

ITEM	DESCRIPTION	SHEET NO.
A	LIST OF DRAWING	E-01
B	SYMBOLS OF DRAWING	E-02
C	FIRE ALARM RISER DIAGRAM	E-03
D	FIRE ALARM SYSTEM GROUND FLOOR	E-04
E	FIRE ALARM SYSTEM SECOND FLOOR	E-05

Rev.	Description	Date.

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.

Drawn By. T.PAISARN | Registered By. D.WITAYA
Date. 02/01/2014 | Checked By. A.SURAPONG
File. SST74-LSD01

○ FOR BIDDING ○ FOR CONSTRUCTION ○ AS-BUILT

Sheet LIST OF DRAWING
Project งานติดตั้งระบบสัญญาณเตือนอัคคีภัย โกดัง 31
Owner SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED
Scale NTS. | DWG.No. CR- 1401/LSD01 | Sheet E- 01
Quotation No. SST74/140101 | Cont. E-02
Paper Size A4

Symbols	Description	Symbols	Description	Symbols	Description
FCP	FIRE ALARM CONTROL PANEL				
(B)	BEAM DETECTOR				
(S)	SMOKE DETECTOR				
B	ALARM BELL				
F	MANUAL STATION				
EOL	END OF LINE				

Rev.	Description	Date

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO., LTD.
[illegible]

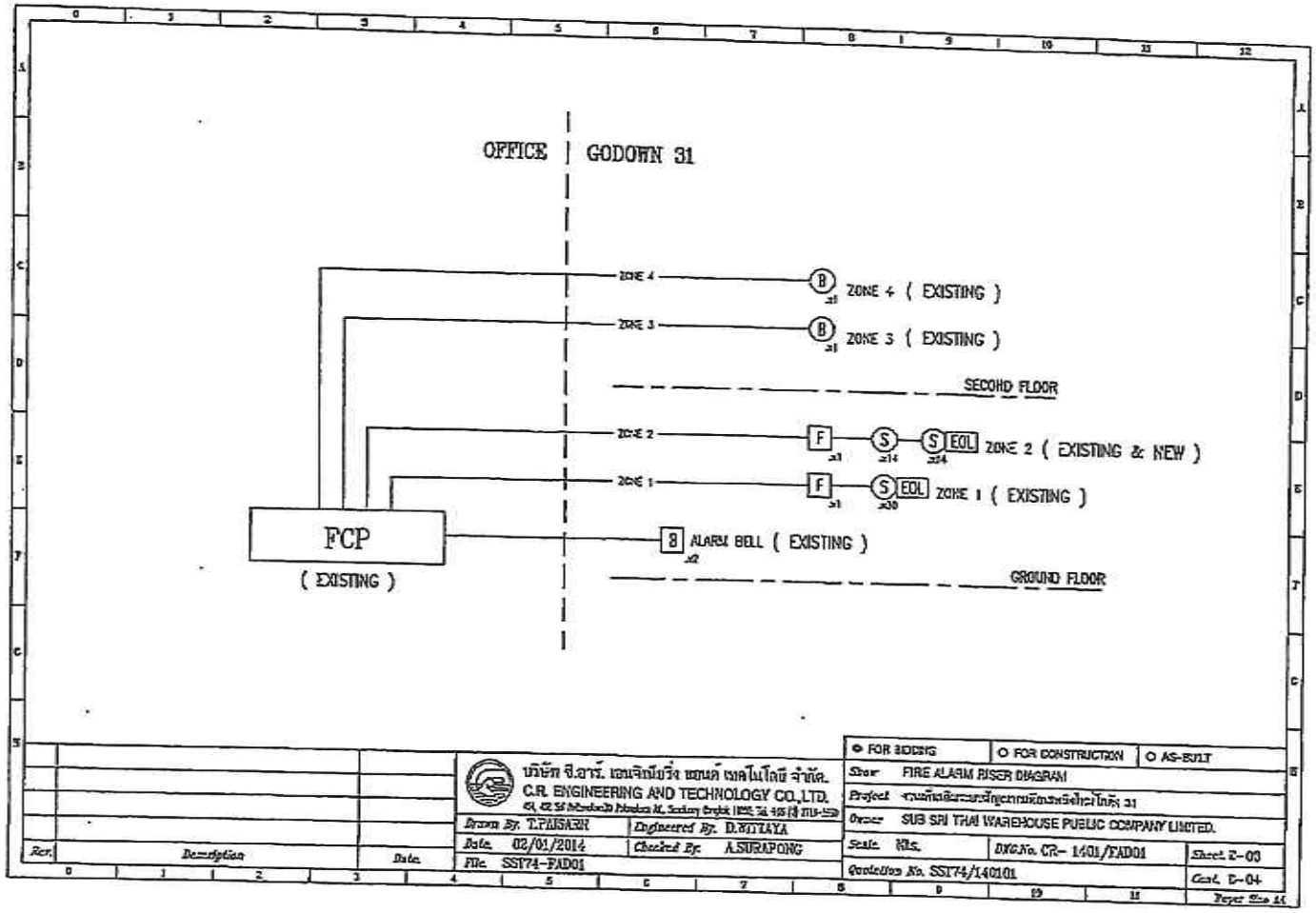
Drawn By. T.PAISARN | Engineered By. D.NITTAYA
Date. 02/01/2014 | Checked By. A.SURAPONG
File. SST74-LSD02

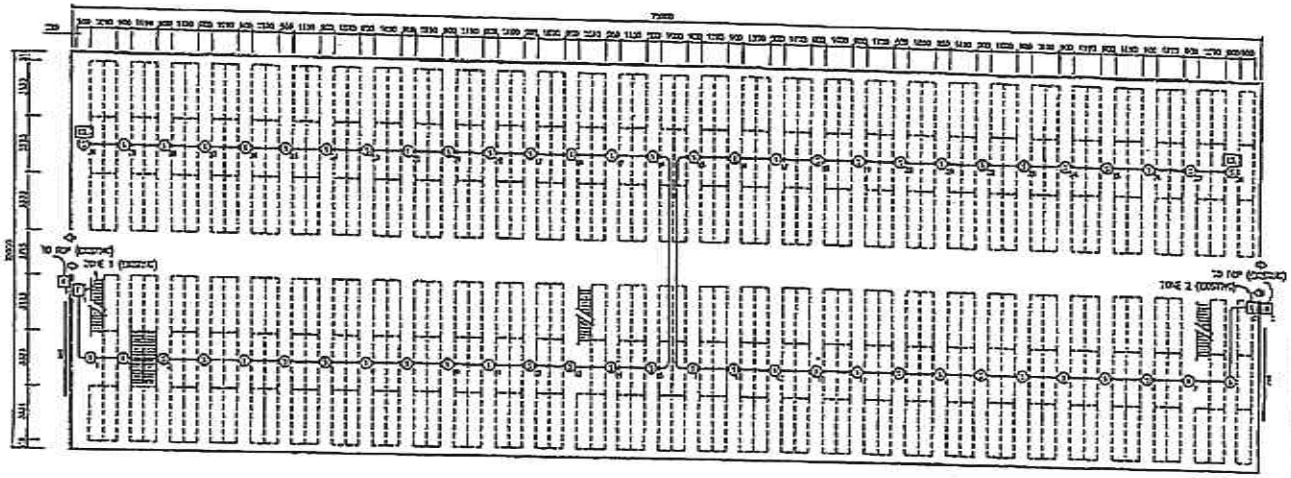
○ FOR BIDDING | ○ FOR CONSTRUCTION | ○ AS-BUILT

Draw SYMBOLS OF DRAWING
Project [illegible]
Owner SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
Scale. Nil. | DWG.No. CR-1401/LSD02 | Sheet E-02
Quotation No. SST74/140101 | Cont. E-03
Paper Size A4

4.5

Wep.


OFFICE
GODOWN 31
ZONE 4
B
x1
ZONE 4 (EXISTING)
ZONE 3
B
x1
ZONE 3 (EXISTING)
SECOND FLOOR
ZONE 2
F
x1
S
x14
S
EOL
x14
ZONE 2 (EXISTING & NEW)
ZONE 1
F
x1
S
EOL
x30
ZONE 1 (EXISTING)
FCP
(EXISTING)
B
x2
ALARM BELL (EXISTING)
GROUND FLOOR
Rev.
Description
Date.
บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.
Drawn By. T.PAISARN
Engineered By. D.SITTAYA
Date. 02/01/2014
Checked By. A.SURAPONG
File. SS174-FAD01
FOR BIDDING
FOR CONSTRUCTION
AS-BUILT
Show FIRE ALARM RISER DIAGRAM
Project งานติดตั้งระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ โกดัง 31
Owner SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
Scale. NIL.
DWG.No. CR- 1401/FAD01
Sheet. E-03
Quotation No. SS174/140101
Cont. E-04
Paper Size A1



FIRE ALARM SYSTEM GROUND FLOOR

Rev.	Description	Date.

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.

Drawn By. T.PAISARN	Engineered By. D.PITTAYA
Date. 02/01/2014	Checked By. A.SUBAPONG
File. SST74-FAD02	

O FOR BIDDING O FOR CONSTRUCTION O AS-BUILT

Sheet FIRE ALARM SYSTEM GROUND FLOOR

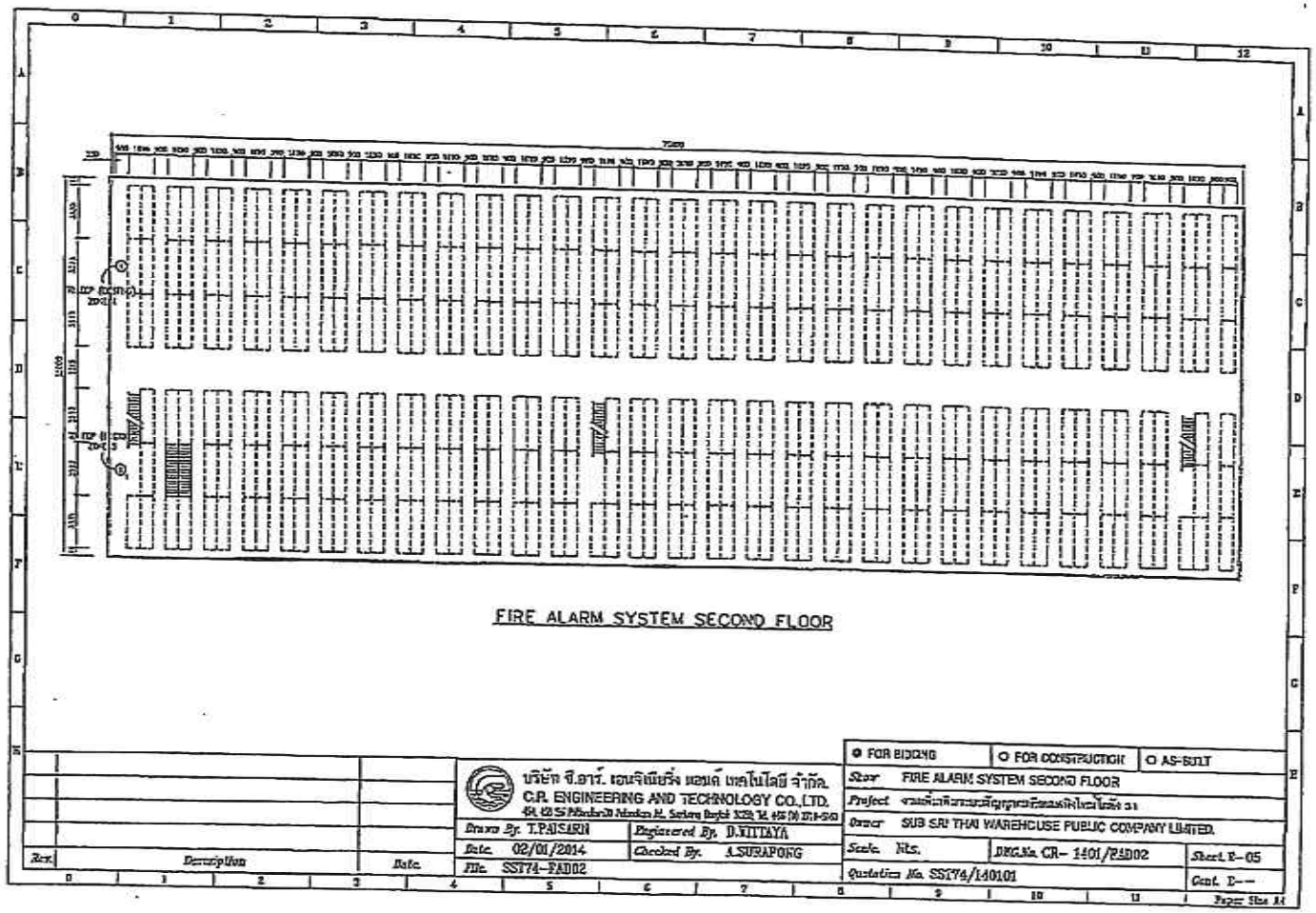
Project งานติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ 27

Owner SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.

Scale. NIL.	DWG.No. CR- 1401/FAD02	Sheet E-04
Quotation No. SST74/140101		Cont. E-05

Paper Size A1

Map.



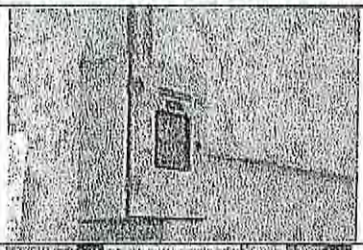
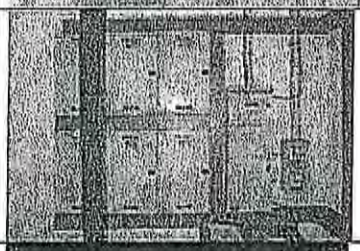
Rev.	Description	Date.

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.

Drawn By. T.PAISARN	Engineered By. D.NITTAYA
Date. 02/01/2014	Checked By. A.SURAPONG
File. SST74-FAD02	

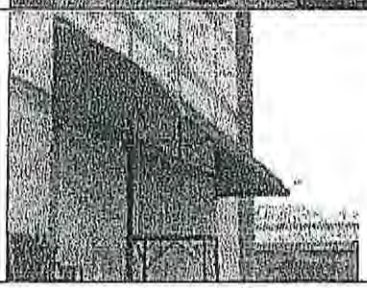
● FOR BIDING	○ FOR CONSTRUCTION ○ AS-BUILT
Sheet FIRE ALARM SYSTEM SECOND FLOOR	
Project งานติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ 31	
Owner SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.	
Scale. NTS.	DWG.No. CR- 1401/FAD02 Sheet. E-05
Quotation No. SST74/140101	Cont. E--

Paper Size A1

รายการ	รูปถ่าย	จำนวน
1. ชั้นเหล็กสูง 6 ชั้นและเหล็กกันชน		ตามผังแนบ
2. มิเตอร์วัดไฟฟ้า		1 เครื่อง
3. ตู้ควบคุมไฟฟ้า		7 ตู้
4. ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง		ตามผังแนบ
5. ระบบเตือนอัคคีภัย (Smoke Detector)		ตามผังแนบ
6. ลิฟต์บรรทุกสินค้า		1 ชุด ตามแนบ

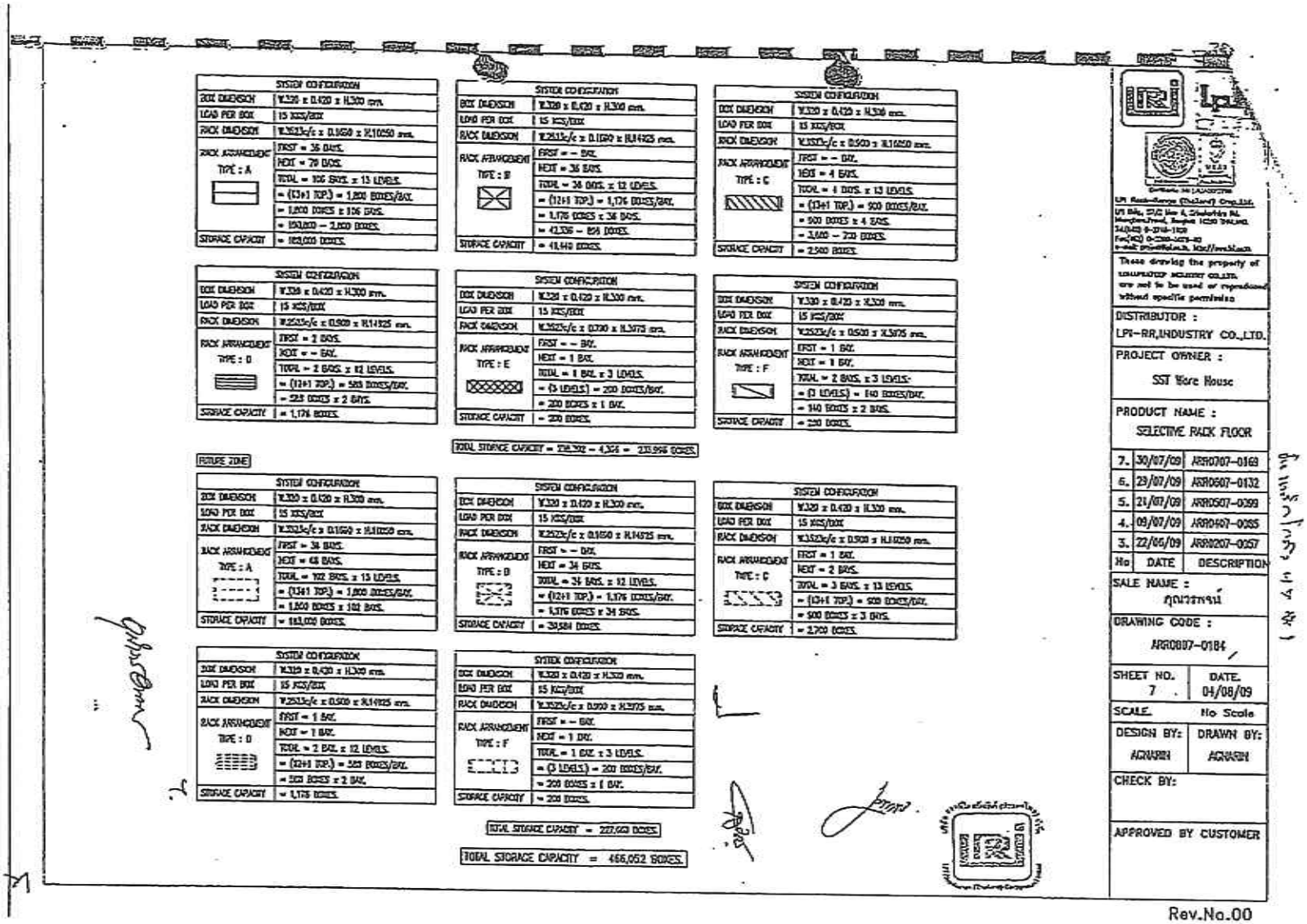
4. 5

WCP

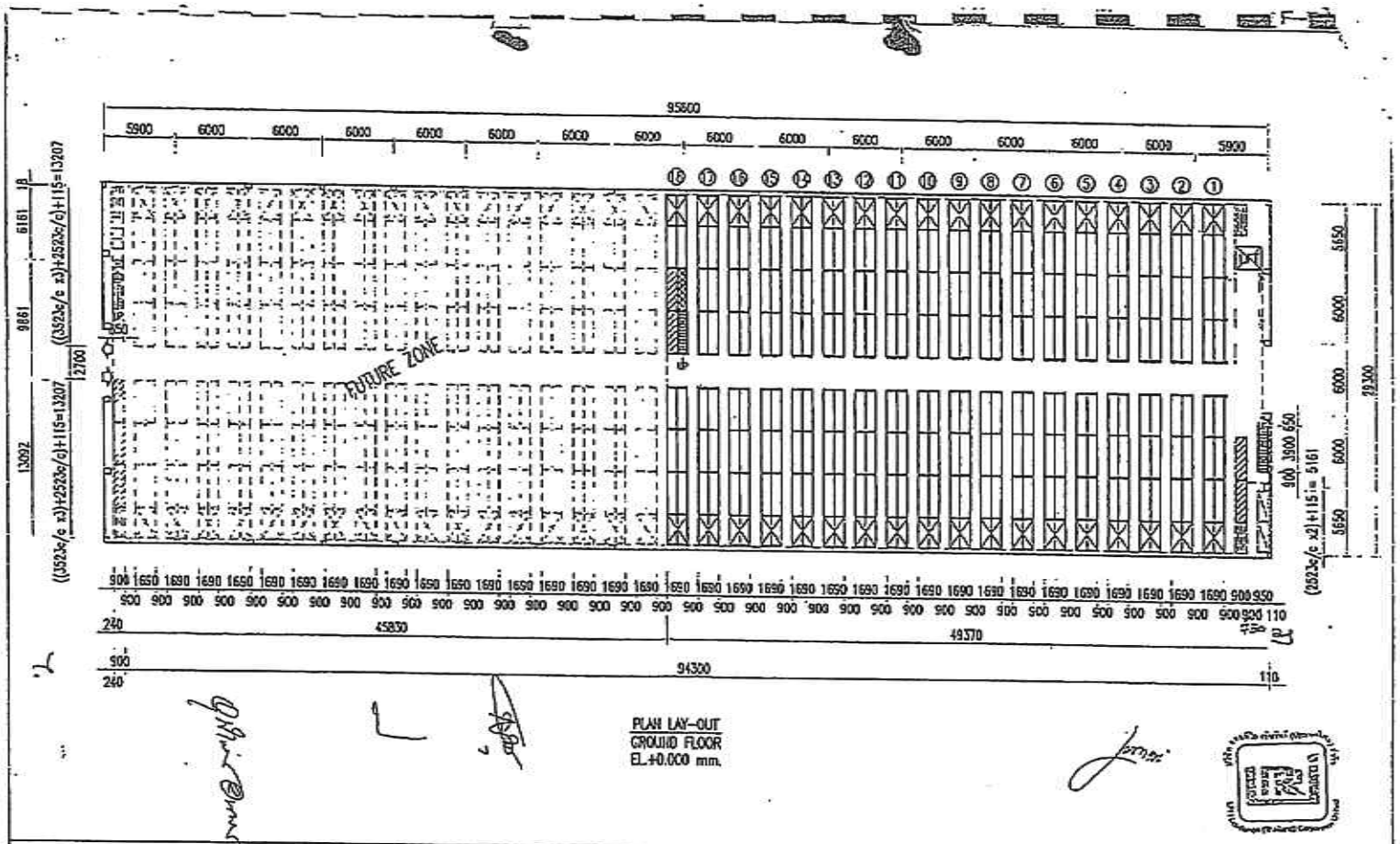
รายการ	รูปถ่าย	จำนวน
7. เครื่องดับเพลิง แบบแขวน		24 ถัง
8. กันสาด ติดตั้งตำแหน่ง ด้านหลังอาคาร		1 ชุด

ฯ. ฯ

WGP

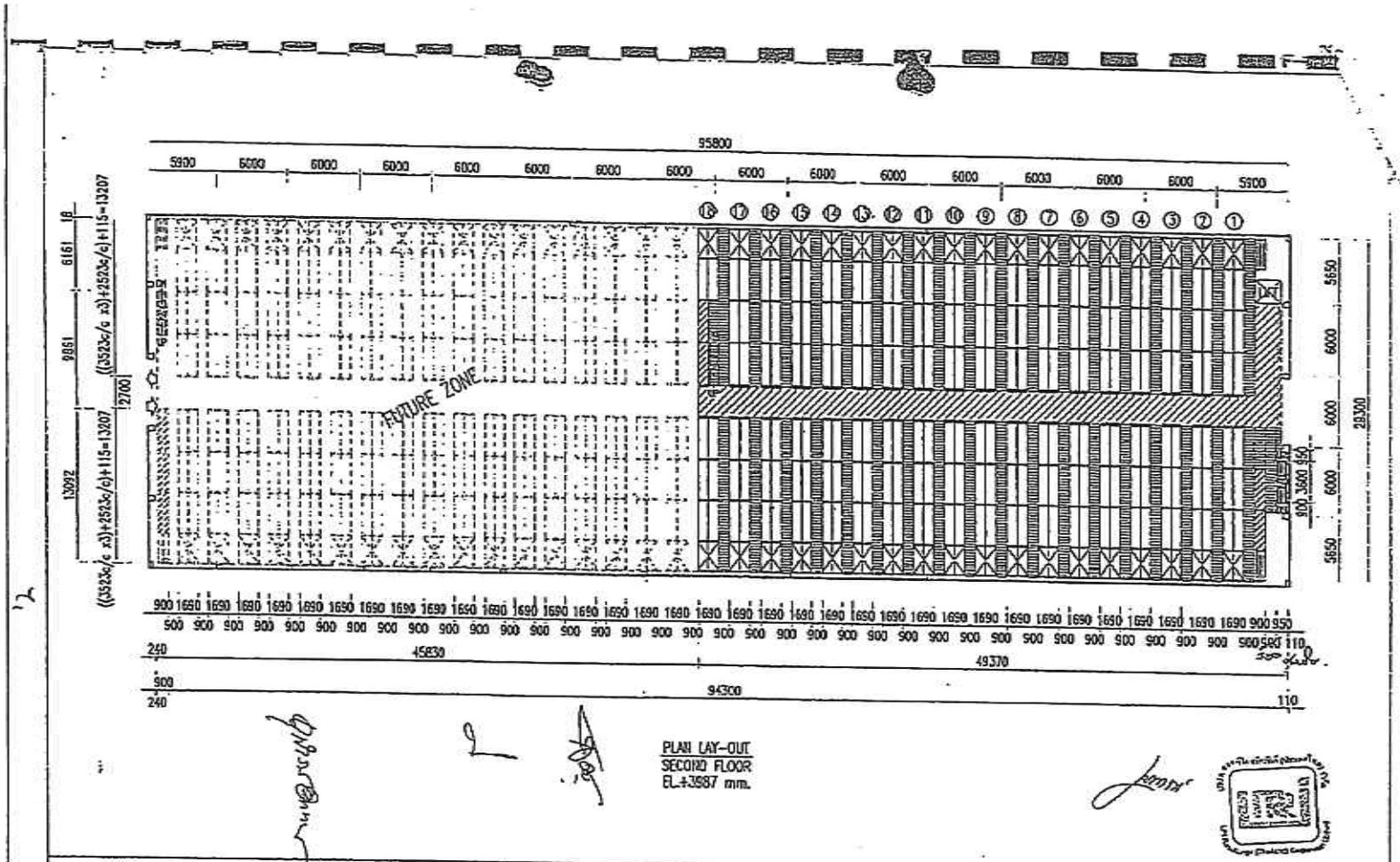

SYSTEM CONFIGURATION
BOX DIMENSION W.320 x D.420 x H.300 mm.
LOAD PER BOX 15 KGS/BOX
RACK DIMENSION W.2523c/c x D.1050 x H.10250 mm.
RACK ARRANGEMENT TYPE : A
FIRST = 36 BAYS.
NEXT = 78 BAYS.
TOTAL = 105 BAYS. x 13 LEVELS.
= (13+1 TOP.) = 1,800 BOXES/BAY.
= 1,800 BOXES x 105 BAYS.
= 189,000 – 2,000 BOXES.
STORAGE CAPACITY = 183,000 BOXES.
SYSTEM CONFIGURATION
BOX DIMENSION W.320 x D.420 x H.300 mm.
LOAD PER BOX 15 KGS/BOX
RACK DIMENSION W.2513c/c x D.1050 x H.14925 mm.
RACK ARRANGEMENT TYPE : B
FIRST = – BAY.
NEXT = 36 BAYS.
TOTAL = 36 BAYS. x 12 LEVELS.
= (12+1 TOP.) = 1,176 BOXES/BAY.
= 1,176 BOXES x 36 BAYS.
= 42,336 – 856 BOXES.
STORAGE CAPACITY = 41,440 BOXES.
SYSTEM CONFIGURATION
BOX DIMENSION W.320 x D.420 x H.300 mm.
LOAD PER BOX 15 KGS/BOX
RACK DIMENSION W.2523c/c x D.1050 x H.10250 mm.
RACK ARRANGEMENT TYPE : C
FIRST = – BAY.
NEXT = 4 BAYS.
TOTAL = 4 BAYS. x 13 LEVELS.
= (13+1 TOP.) = 900 BOXES/BAY.
= 900 BOXES x 4 BAYS.
= 3,600 – 720 BOXES.
STORAGE CAPACITY = 2,880 BOXES.
SYSTEM CONFIGURATION
BOX DIMENSION W.320 x D.420 x H.300 mm.
LOAD PER BOX 15 KGS/BOX
RACK DIMENSION W.2523c/c x D.1050 x H.14925 mm.
RACK ARRANGEMENT TYPE : D
FIRST = 2 BAYS.
NEXT = – BAY.
TOTAL = 2 BAYS. x 12 LEVELS.
= (12+1 TOP.) = 585 BOXES/BAY.
= 585 BOXES x 2 BAYS.
STORAGE CAPACITY = 1,176 BOXES.
SYSTEM CONFIGURATION
BOX DIMENSION W.320 x D.420 x H.300 mm.
LOAD PER BOX 15 KGS/BOX
RACK DIMENSION W.2523c/c x D.1200 x H.13975 mm.
RACK ARRANGEMENT TYPE : E
FIRST = – BAY.
NEXT = 1 BAY.
TOTAL = 1 BAY. x 3 LEVELS.
= (3 LEVELS.) = 200 BOXES/BAY.
= 200 BOXES x 1 BAY.
STORAGE CAPACITY = 200 BOXES.
SYSTEM CONFIGURATION
BOX DIMENSION W.320 x D.420 x H.300 mm.
LOAD PER BOX 15 KGS/BOX
RACK DIMENSION W.2523c/c x D.500 x H.13975 mm.
RACK ARRANGEMENT TYPE : F
FIRST = 1 BAY.
NEXT = 1 BAY.
TOTAL = 2 BAYS. x 3 LEVELS.
= (3 LEVELS.) = 140 BOXES/BAY.
= 140 BOXES x 2 BAYS.
STORAGE CAPACITY = 280 BOXES.
TOTAL STORAGE CAPACITY = 230,792 – 4,376 = 233,968 BOXES.
FUTURE ZONE
SYSTEM CONFIGURATION
BOX DIMENSION W.320 x D.420 x H.300 mm.
LOAD PER BOX 15 KGS/BOX
RACK DIMENSION W.2523c/c x D.1050 x H.10250 mm.
RACK ARRANGEMENT TYPE : A
FIRST = 36 BAYS.
NEXT = 66 BAYS.
TOTAL = 102 BAYS. x 13 LEVELS.
= (13+1 TOP.) = 1,800 BOXES/BAY.
= 1,800 BOXES x 102 BAYS.
STORAGE CAPACITY = 183,000 BOXES.
SYSTEM CONFIGURATION
BOX DIMENSION W.320 x D.420 x H.300 mm.
LOAD PER BOX 15 KGS/BOX
RACK DIMENSION W.2523c/c x D.1050 x H.14925 mm.
RACK ARRANGEMENT TYPE : D
FIRST = – BAY.
NEXT = 34 BAYS.
TOTAL = 34 BAYS. x 12 LEVELS.
= (12+1 TOP.) = 1,176 BOXES/BAY.
= 1,176 BOXES x 34 BAYS.
STORAGE CAPACITY = 39,984 BOXES.
SYSTEM CONFIGURATION
BOX DIMENSION W.320 x D.420 x H.300 mm.
LOAD PER BOX 15 KGS/BOX
RACK DIMENSION W.2523c/c x D.500 x H.10250 mm.
RACK ARRANGEMENT TYPE : C
FIRST = 1 BAY.
NEXT = 2 BAYS.
TOTAL = 3 BAYS. x 13 LEVELS.
= (13+1 TOP.) = 900 BOXES/BAY.
= 900 BOXES x 3 BAYS.
STORAGE CAPACITY = 2,700 BOXES.
SYSTEM CONFIGURATION
BOX DIMENSION W.320 x D.420 x H.300 mm.
LOAD PER BOX 15 KGS/BOX
RACK DIMENSION W.2523c/c x D.500 x H.14925 mm.
RACK ARRANGEMENT TYPE : D
FIRST = 1 BAY.
NEXT = 1 BAY.
TOTAL = 2 BAYS. x 12 LEVELS.
= (12+1 TOP.) = 585 BOXES/BAY.
= 585 BOXES x 2 BAYS.
STORAGE CAPACITY = 1,176 BOXES.
SYSTEM CONFIGURATION
BOX DIMENSION W.320 x D.420 x H.300 mm.
LOAD PER BOX 15 KGS/BOX
RACK DIMENSION W.2523c/c x D.1200 x H.13975 mm.
RACK ARRANGEMENT TYPE : F
FIRST = – BAY.
NEXT = 1 BAY.
TOTAL = 1 BAY. x 3 LEVELS.
= (3 LEVELS.) = 200 BOXES/BAY.
= 200 BOXES x 1 BAY.
STORAGE CAPACITY = 200 BOXES.
TOTAL STORAGE CAPACITY = 227,620 BOXES.
TOTAL STORAGE CAPACITY = 466,052 BOXES.
LPI Rack&Shelf (Thailand) Co.,Ltd.
These drawing the property of LOGISTICS ASSIST CO.,LTD. are not to be used or reproduced without specific permission
DISTRIBUTOR : LPI-RR,INDUSTRY CO.,LTD.
PROJECT OWNER : SST Ware House
PRODUCT NAME : SELECTIVE RACK FLOOR
7. 30/07/09 ARR0707-0169
6. 29/07/09 ARR0607-0132
5. 21/07/09 ARR0507-0099
4. 09/07/09 ARR0407-0055
3. 22/06/09 ARR0207-0057
No. DATE DESCRIPTION
SALE NAME : คุณวรากรณ์
DRAWING CODE : ARR0807-0184
SHEET NO. 7 . DATE. 04/08/09
SCALE. No Scale
DESIGN BY: AGRARIN
DRAWN BY: AGRARIN
CHECK BY:
APPROVED BY CUSTOMER

Rev.No.00



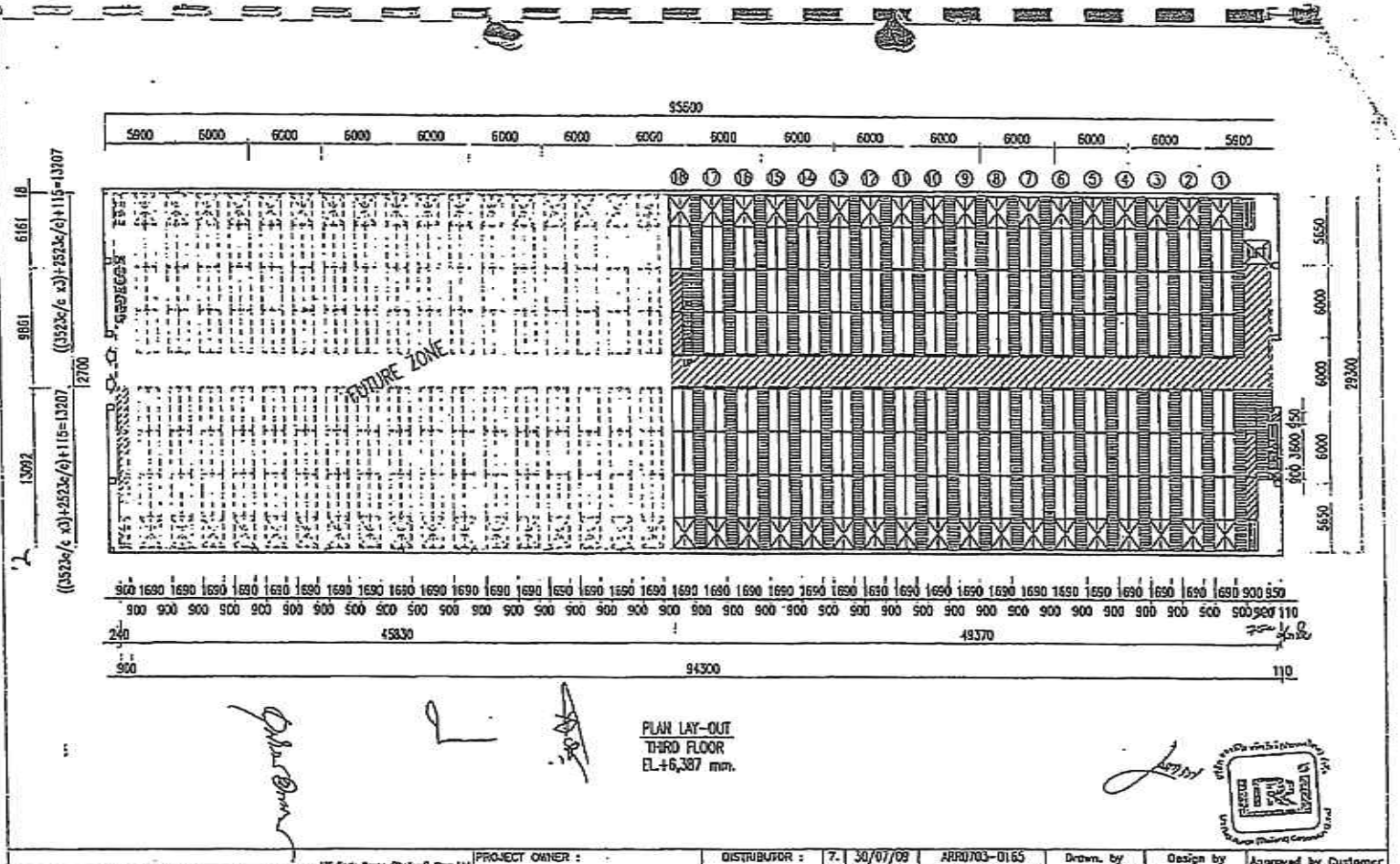
PROJECT OWNER : SST Ware House	DISTRIBUTOR : LPI-RR INDUSTRY CO.,LTD.	7.	30/07/09	ARR0701-0163	Drawn by AGNARIN	Design by AGNARIN	Approved by Customer
		6.	29/07/09	ARR0501-0126			
		5.	21/07/09	ARR0501-0093			
PRODUCT NAME : SELECTIVE RACK FLOOR	SALE NAME :	4.	09/07/09	ARR0401-0079	Checked by		
		3.	22/06/09	ARR0201-0051			
DRAWING CODE : ARR0801-0163	SHEET No : 1	No.	DATE	CORRECTED RECORD	Date: 04/03/09	Scale: No Scale	

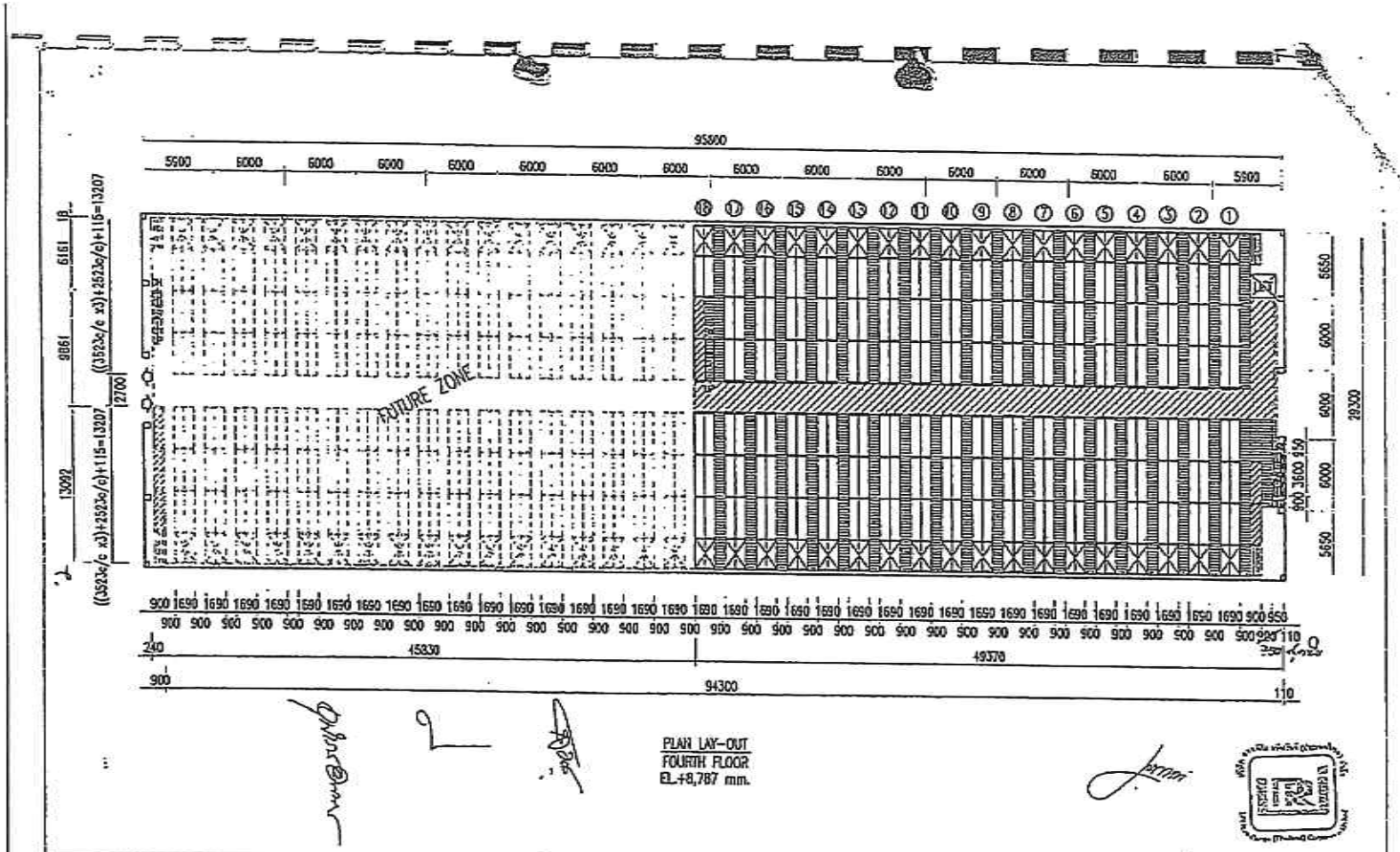
Rev.No.00

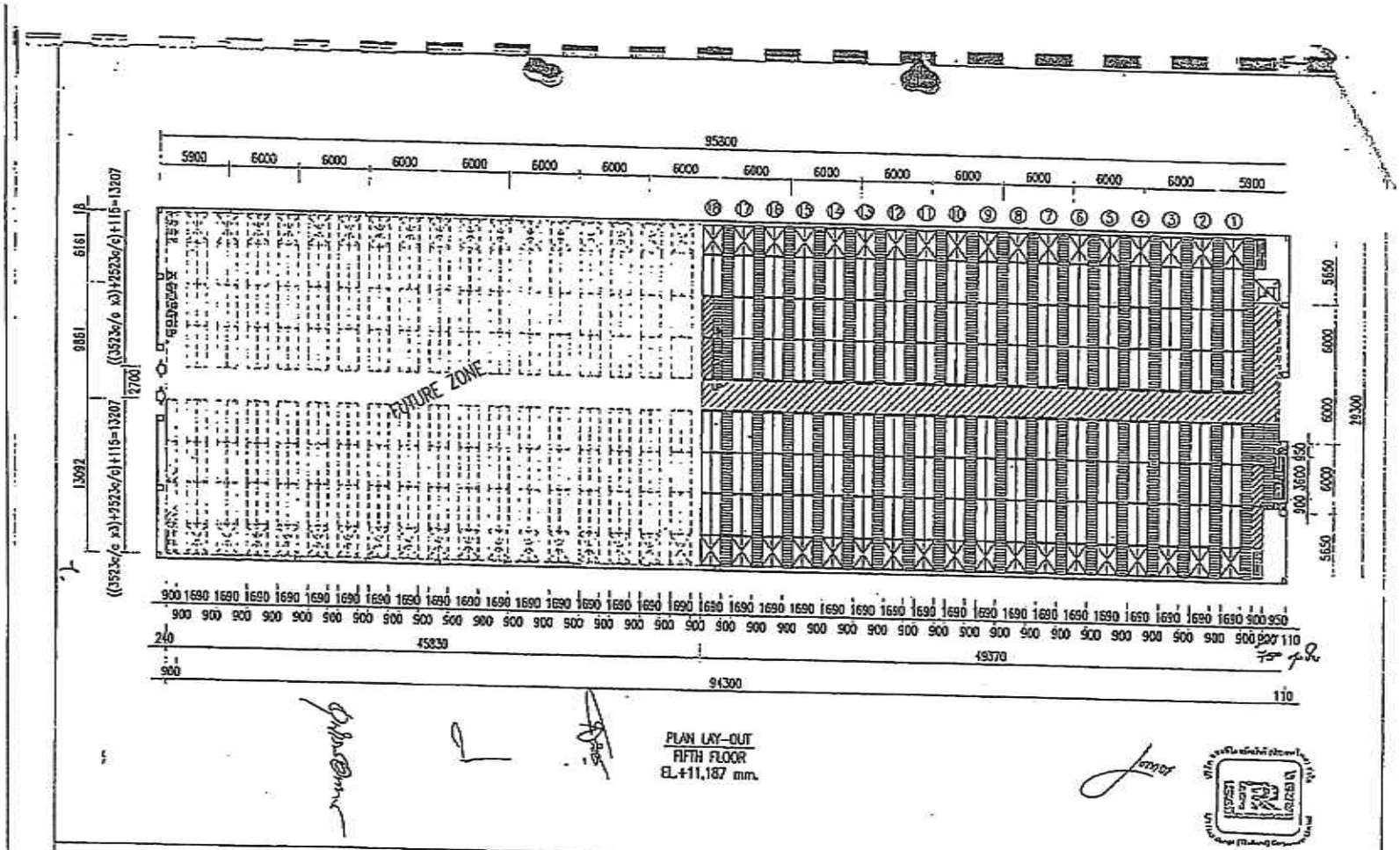


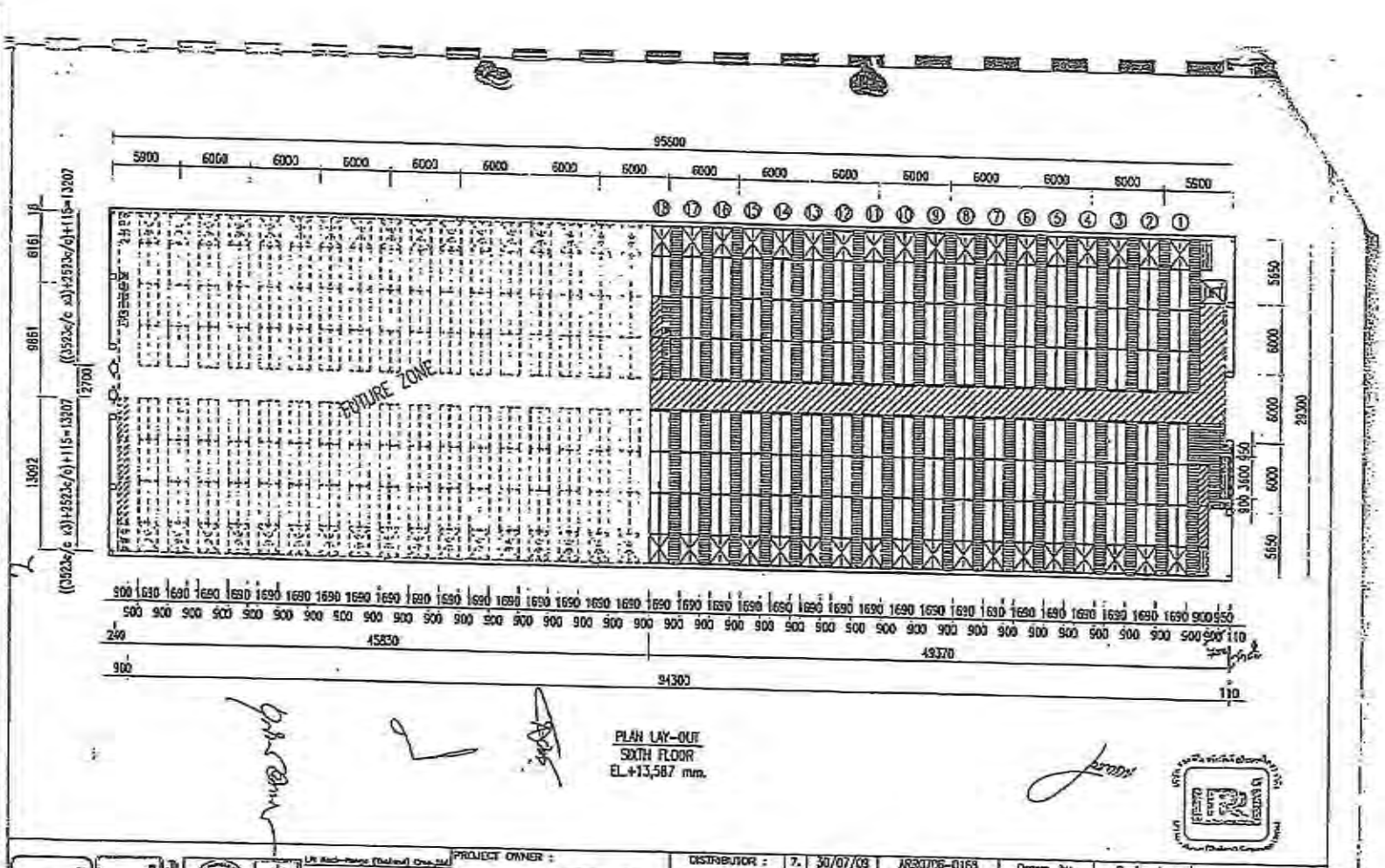
PROJECT OWNER : SST Ware House	DISTRIBUTOR : LPI-RR INDUSTRY CO.,LTD.	7.	30/07/09	ARR0702-0164	Drawn by AGNARIN	Design by AGNARIN	Approved by Customer
		6.	29/07/09	ARR0502-0127			
		5.	21/07/09	ARR0502-0094			
PRODUCT NAME : SELECTIVE RACK FLOOR	SALE NAME : [illegible]	4.	09/07/09	ARR0402-0080	Checked by		
DRAWING CODE : ARR0802-0179	SHEET No : 2	3.	22/06/09	ARR0202-0052	Date: 04/08/09	Scale: No Scale	
		No.	DATE	CORRECTED RECORD			

Rev.No.00


95600
5900 6000 6000 6000 6000 6000 6000 6000 6000 6000 6000 6000 6000 6000 6000 5900
18 17 16 15 14 13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
FUTURE ZONE
((3523x/c x3)+2523x/c)+115=13207
6161
9861
13092
2700
5650
6000
6000
6000
5650
29300
900 3600 450
900 1690 1690 1690

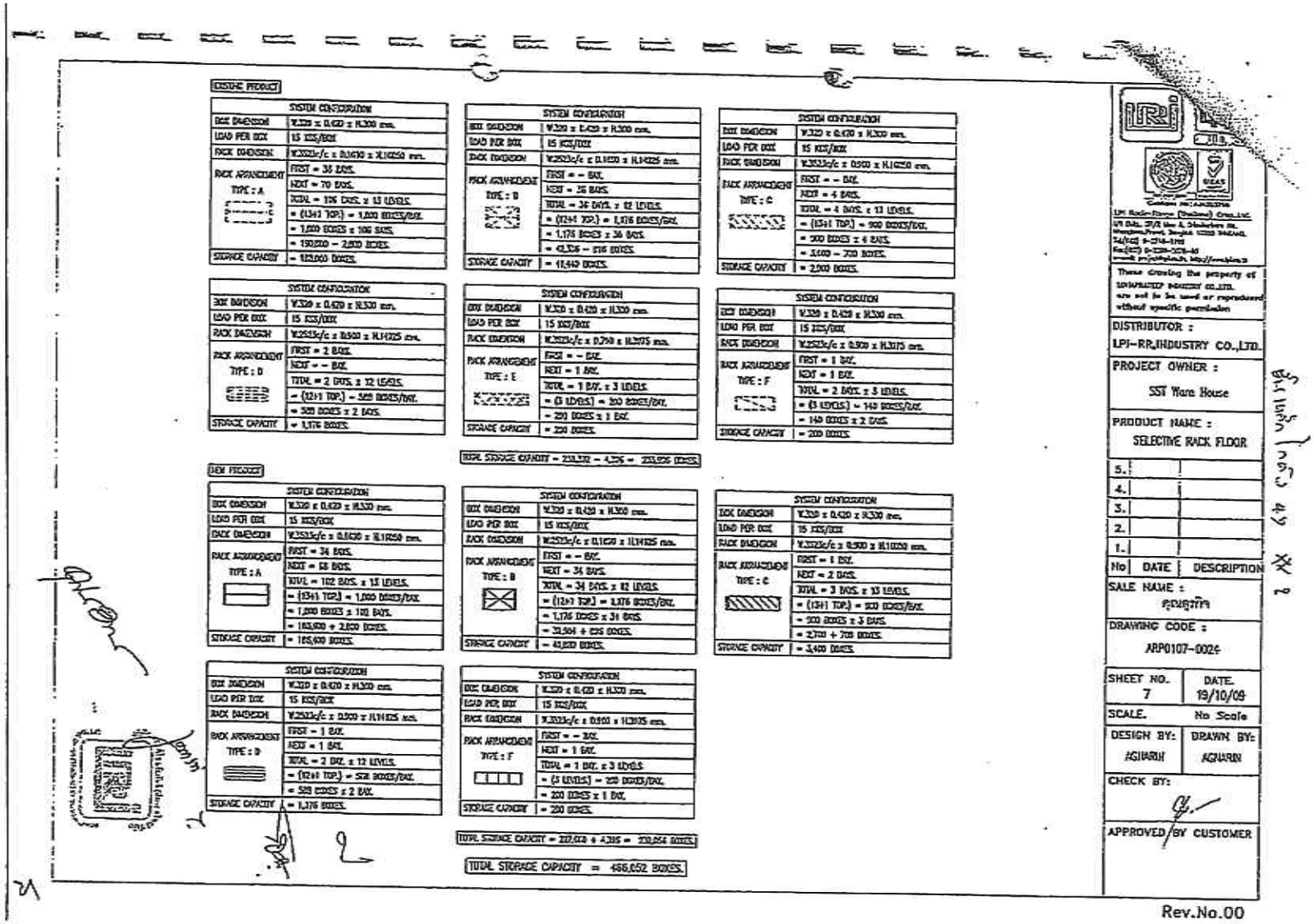

95900
5500 6000 6000 6000 6000 6000 6000 6000 6000 6000 6000 6000 6000 6000 6000 5500
18 17 16 15 14 13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
FUTURE ZONE
((3523x/o x3)+2523x/o)+1+115=13207
5161
9861
12700
13082
((3523x/o x3)+2523x/o)+1+115=13207
5650
6000
6000
6000
5650
29300
900 3600 150
900 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 900
900 900 900

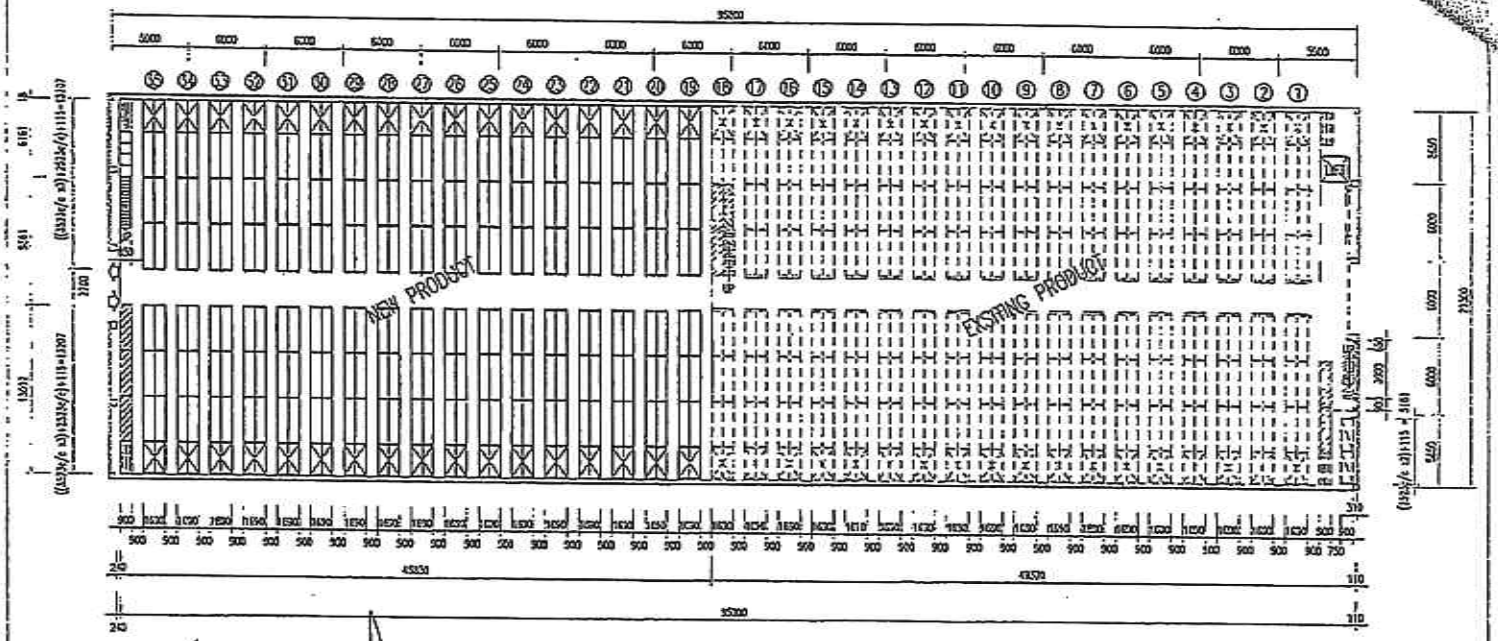

95800
5900 6000 6000 6000 6000 6000 6000 6000 6000 6000 6000 6000 6000 6000 6000 5900
18 17 16 15 14 13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
FUTURE ZONE
6161
9861
13092
27001
((35230e/g x3)+95230e/g)+115=132.07
((35230e/g x3)+95230e/g)+115=132.07
5650
6000
6000
6000
6000
5650
29300
900 3600 850
900 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 1690 900 950
900 900 900



PROJECT OWNER : SST Ware House	DISTRIBUTOR : LPI-RR INDUSTRY CO.,LTD.	7.	30/07/09	ARR0706-0163	Drawn by ASNARIN	Design by ASNARIN	Approved by Customer
		6.	29/07/09	ARR0506-0131			
		5.	21/07/09	ARR0506-0098			
PRODUCT NAME : SELECTIVE RACK FLOOR	SALE NAME :	4.	09/07/09	ARR0406-0084	Checked by		
		3.	27/03/09	ARR0206-0056			
DRAWING CODE : ARR0806-0183	SHEET No : 6	No.	DATE	CORRECTED RECORD	Date: 04/08/09	Scale: No Scale	

Rev.No.00

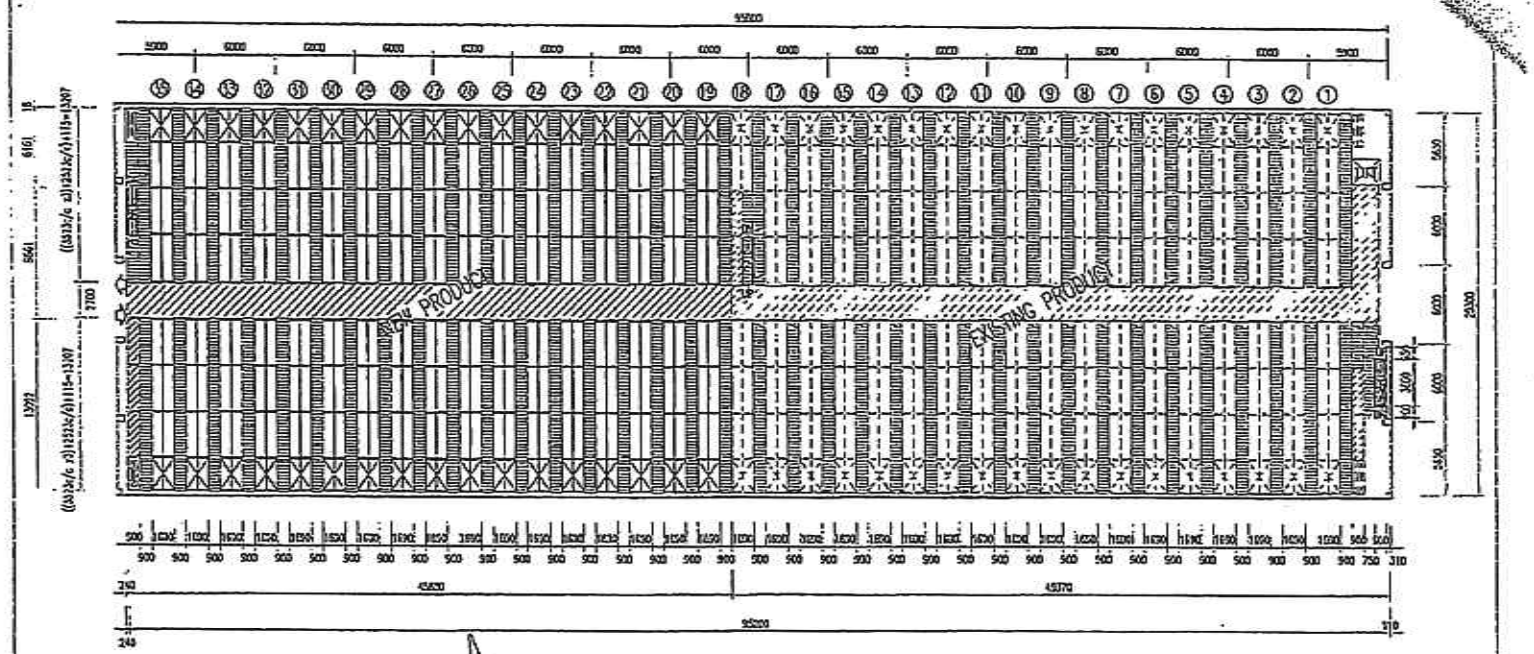

EXISTING PRODUCT
SYSTEM CONFIGURATION
BOX DIMENSION
W.320 x D.420 x H.300 mm.
LOAD PER BOX
15 KGS/BOX
RACK DIMENSION
W.2923c/c x D.1050 x H.10250 mm.
RACK ARRANGEMENT TYPE : A
FIRST = 36 BAYS.
NEXT = 70 BAYS.
TOTAL = 106 BAYS. x 13 LEVELS.
= (13+1 TOP.) = 1,000 BOXES/BAY.
= 1,000 BOXES x 106 BAYS.
= 150,000 + 2,800 BOXES.
STORAGE CAPACITY
= 102,800 BOXES.
SYSTEM CONFIGURATION
BOX DIMENSION
W.320 x D.420 x H.300 mm.
LOAD PER BOX
15 KGS/BOX
RACK DIMENSION
W.2923c/c x D.1050 x H.14325 mm.
RACK ARRANGEMENT TYPE : D
FIRST = 2 BAYS.
NEXT = - BAY.
TOTAL = 2 BAYS. x 12 LEVELS.
= (12+1 TOP.) = 169 BOXES/BAY.
= 338 BOXES x 2 BAYS.
STORAGE CAPACITY
= 1,176 BOXES.
SYSTEM CONFIGURATION
BOX DIMENSION
W.320 x D.420 x H.300 mm.
LOAD PER BOX
15 KGS/BOX
RACK DIMENSION
W.2923c/c x D.1050 x H.14325 mm.
RACK ARRANGEMENT TYPE : D
FIRST = - BAY.
NEXT = 36 BAYS.
TOTAL = 36 BAYS. x 12 LEVELS.
= (12+1 TOP.) = 1,176 BOXES/BAY.
= 1,176 BOXES x 36 BAYS.
= 42,336 - 816 BOXES.
STORAGE CAPACITY
= 41,640 BOXES.
SYSTEM CONFIGURATION
BOX DIMENSION
W.320 x D.420 x H.300 mm.
LOAD PER BOX
15 KGS/BOX
RACK DIMENSION
W.3523c/c x D.1050 x H.10250 mm.
RACK ARRANGEMENT TYPE : C
FIRST = - BAY.
NEXT = 4 BAYS.
TOTAL = 4 BAYS. x 13 LEVELS.
= (13+1 TOP.) = 900 BOXES/BAY.
= 900 BOXES x 4 BAYS.
= 3,600 - 700 BOXES.
STORAGE CAPACITY
= 2,900 BOXES.
SYSTEM CONFIGURATION
BOX DIMENSION
W.320 x D.420 x H.300 mm.
LOAD PER BOX
15 KGS/BOX
RACK DIMENSION
W.2923c/c x D.750 x H.3075 mm.
RACK ARRANGEMENT TYPE : E
FIRST = - BAY.
NEXT = 1 BAY.
TOTAL = 1 BAY. x 3 LEVELS.
= (3 LEVELS) = 200 BOXES/BAY.
= 200 BOXES x 1 BAY.
STORAGE CAPACITY
= 200 BOXES.
SYSTEM CONFIGURATION
BOX DIMENSION
W.320 x D.420 x H.300 mm.
LOAD PER BOX
15 KGS/BOX
RACK DIMENSION
W.2923c/c x D.900 x H.3075 mm.
RACK ARRANGEMENT TYPE : F
FIRST = 1 BAY.
NEXT = 1 BAY.
TOTAL = 2 BAYS. x 3 LEVELS.
= (3 LEVELS) = 140 BOXES/BAY.
= 140 BOXES x 2 BAYS.
STORAGE CAPACITY
= 280 BOXES.
TOTAL STORAGE CAPACITY = 233,332 - 4,376 = 233,956 BOXES.
NEW PRODUCT
SYSTEM CONFIGURATION
BOX DIMENSION
W.320 x D.420 x H.300 mm.
LOAD PER BOX
15 KGS/BOX
RACK DIMENSION
W.2923c/c x D.1050 x H.10250 mm.
RACK ARRANGEMENT TYPE : A
FIRST = 34 BAYS.
NEXT = 68 BAYS.
TOTAL = 102 BAYS. x 13 LEVELS.
= (13+1 TOP.) = 1,000 BOXES/BAY.
= 1,000 BOXES x 102 BAYS.
= 163,800 + 2,800 BOXES.
STORAGE CAPACITY
= 165,600 BOXES.
SYSTEM CONFIGURATION
BOX DIMENSION
W.320 x D.420 x H.300 mm.
LOAD PER BOX
15 KGS/BOX
RACK DIMENSION
W.2923c/c x D.1050 x H.14325 mm.
RACK ARRANGEMENT TYPE : B
FIRST = - BAY.
NEXT = 34 BAYS.
TOTAL = 34 BAYS. x 12 LEVELS.
= (12+1 TOP.) = 1,176 BOXES/BAY.
= 1,176 BOXES x 34 BAYS.
= 39,984 + 816 BOXES.
STORAGE CAPACITY
= 41,820 BOXES.
SYSTEM CONFIGURATION
BOX DIMENSION
W.320 x D.420 x H.300 mm.
LOAD PER BOX
15 KGS/BOX
RACK DIMENSION
W.2923c/c x D.900 x H.10250 mm.
RACK ARRANGEMENT TYPE : C
FIRST = 1 BAY.
NEXT = 2 BAYS.
TOTAL = 3 BAYS. x 13 LEVELS.
= (13+1 TOP.) = 900 BOXES/BAY.
= 900 BOXES x 3 BAYS.
= 2,700 + 700 BOXES.
STORAGE CAPACITY
= 3,400 BOXES.
SYSTEM CONFIGURATION
BOX DIMENSION
W.320 x D.420 x H.300 mm.
LOAD PER BOX
15 KGS/BOX
RACK DIMENSION
W.2923c/c x D.900 x H.3075 mm.
RACK ARRANGEMENT TYPE : D
FIRST = 1 BAY.
NEXT = 1 BAY.
TOTAL = 2 BAYS. x 12 LEVELS.
= (12+1 TOP.) = 169 BOXES/BAY.
= 338 BOXES x 2 BAYS.
STORAGE CAPACITY
= 1,176 BOXES.
SYSTEM CONFIGURATION
BOX DIMENSION
W.320 x D.420 x H.300 mm.
LOAD PER BOX
15 KGS/BOX
RACK DIMENSION
W.2923c/c x D.900 x H.13075 mm.
RACK ARRANGEMENT TYPE : F
FIRST = - BAY.
NEXT = 1 BAY.
TOTAL = 1 BAY. x 3 LEVELS.
= (3 LEVELS) = 220 BOXES/BAY.
= 220 BOXES x 1 BAY.
STORAGE CAPACITY
= 220 BOXES.
TOTAL STORAGE CAPACITY = 227,020 + 4,395 = 231,254 BOXES.
TOTAL STORAGE CAPACITY = 466,052 BOXES.
Limited
These drawing the property of SUNWARD INDUSTRY CO.,LTD. are not to be used or reproduced without specific permission
DISTRIBUTOR :
LPI-RR,INDUSTRY CO.,LTD.
PROJECT OWNER :
SST Ware House
PRODUCT NAME :
SELECTIVE RACK FLOOR
No | DATE | DESCRIPTION
SALE NAME :
DRAWING CODE :
ARP0107-0024
SHEET NO. 7
DATE. 19/10/09
SCALE. No Scale
DESIGN BY: AGNARN
DRAWN BY: AGNARN
CHECK BY:
APPROVED BY CUSTOMER
Rev.No.00



PLAN LAY-OUT
GROUND FLOOR
EL.+0.000 mm.

PROJECT OWNER : SST Ware House	DISTRIBUTOR : LPI-RR INDUSTRY CO.,LTD.	12.			Drawn. by C.PISIT	Design by ASHARN	Approved by Customer
		11.					
		10.					
PRODUCT NAME : SELECTIVE RACK FLOOR	SALE NAME : [illegible]	9.			Checked by		
		0.	19/10/09	ARP0101-0018			
DRAWING CODE : PS80101-0044	SHEET No : 1	No.	DATE	CORRECTED RECORD	Date: 11/02/10	Scale: No Scale	

Rev.No.00

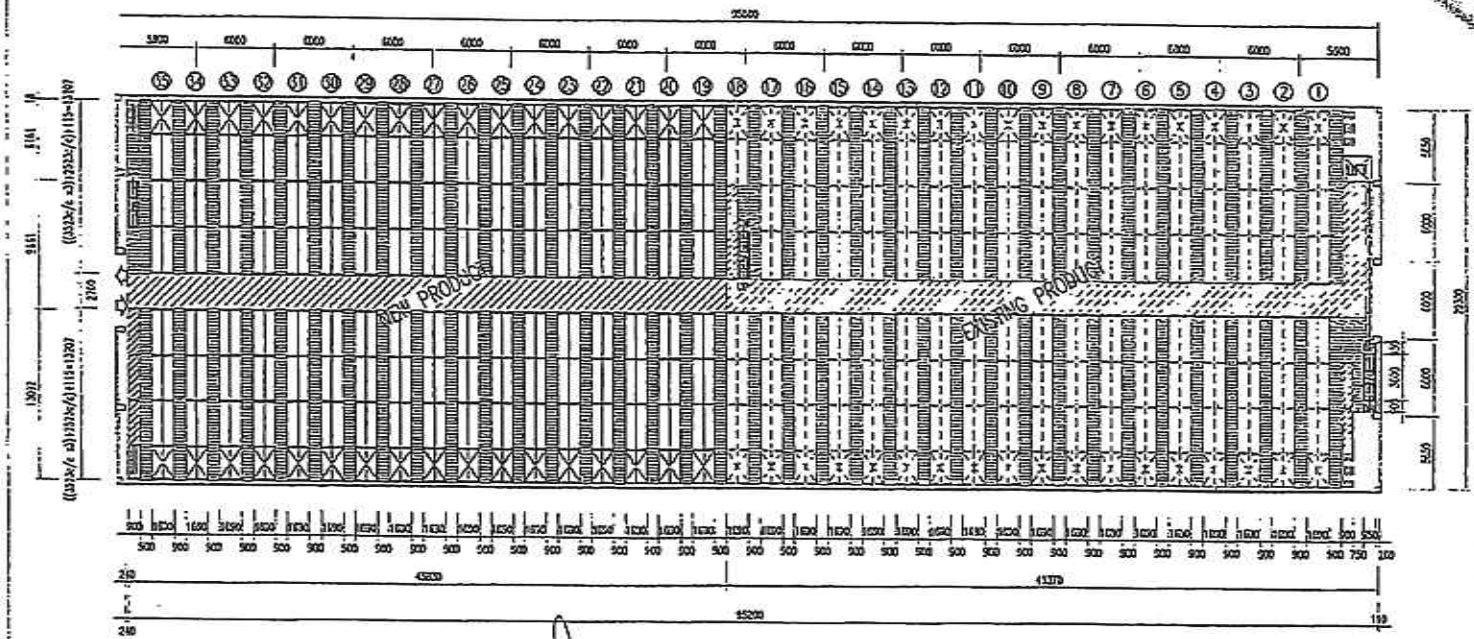


PLAN LAY-OUT
SECOND FLOOR
EL.+3987 mm.

PROJECT OWNER : SST Ware House	DISTRIBUTOR : LPI-RR INDUSTRY CO.,LTD.	12.			Drawn. by C.PISIT	Design by AGNARDI	Approved by Customer
		11.					
		10.					
PRODUCT NAME : SELECTIVE RACK FLOOR	SALE NAME : [illegible]	9.			Checked by		
		8.	19/10/09	ARP0101-0018			
DRAWING CODE : PSR0101-0045	SHEET No : 2	No.	DATE	CORRECTED RECORD	Date: 11/02/10	Scale: No Scale	

Rev.No.00

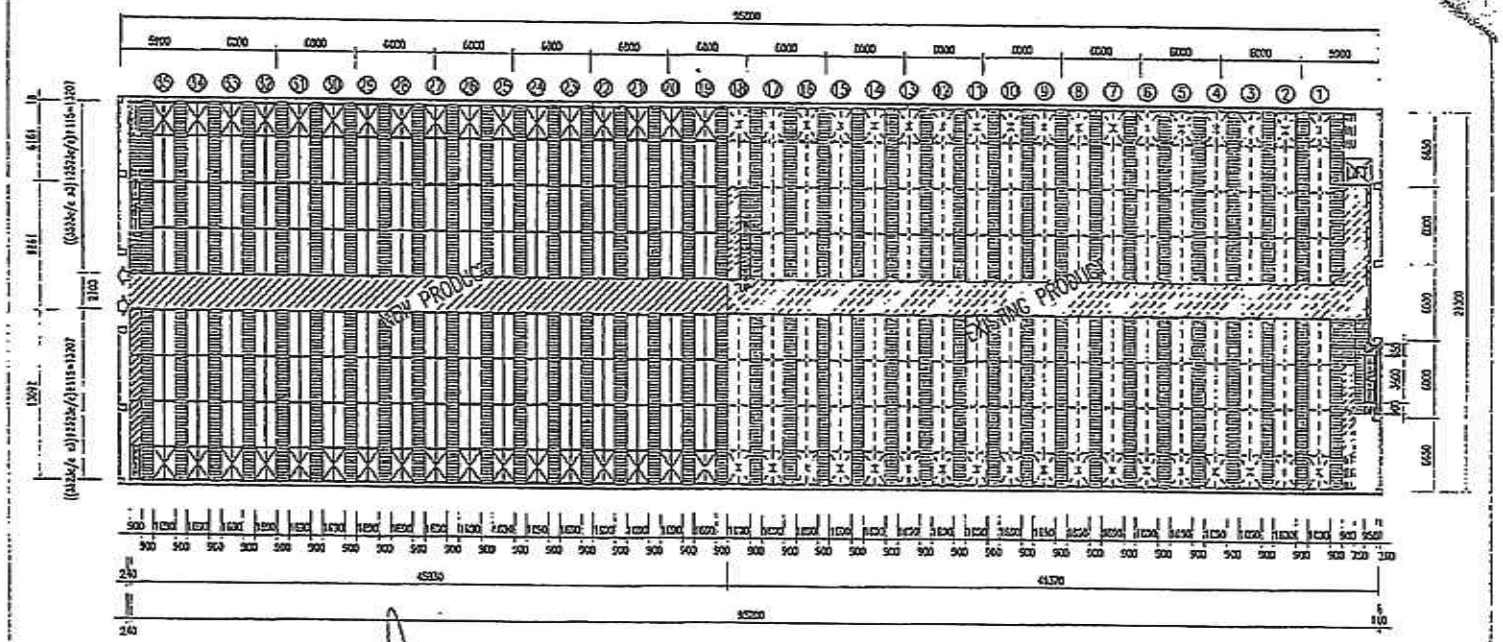
WCP.



PLAN LAY-OUT
THIRD FLOOR
EL.+6387 mm.

PROJECT OWNER : SST Ware House	DISTRIBUTOR : LPI-RR INDUSTRY CO.,LTD.	12.			Drawn by C.PISIT	Design by AGNARIN	Approved by Customer
		11.					
		10.					
PRODUCT NAME : SELECTIVE RACK FLOOR	SALE NAME : คุณบรรจง	9.			Checked by		
		8.	19/10/09	ARP0101-0018			
DRAWING CODE : PSRD101-0046	SHEET No : 3	No.	DATE	CORRECTED RECORD	Date: 11/02/10	Scale: No Scale	

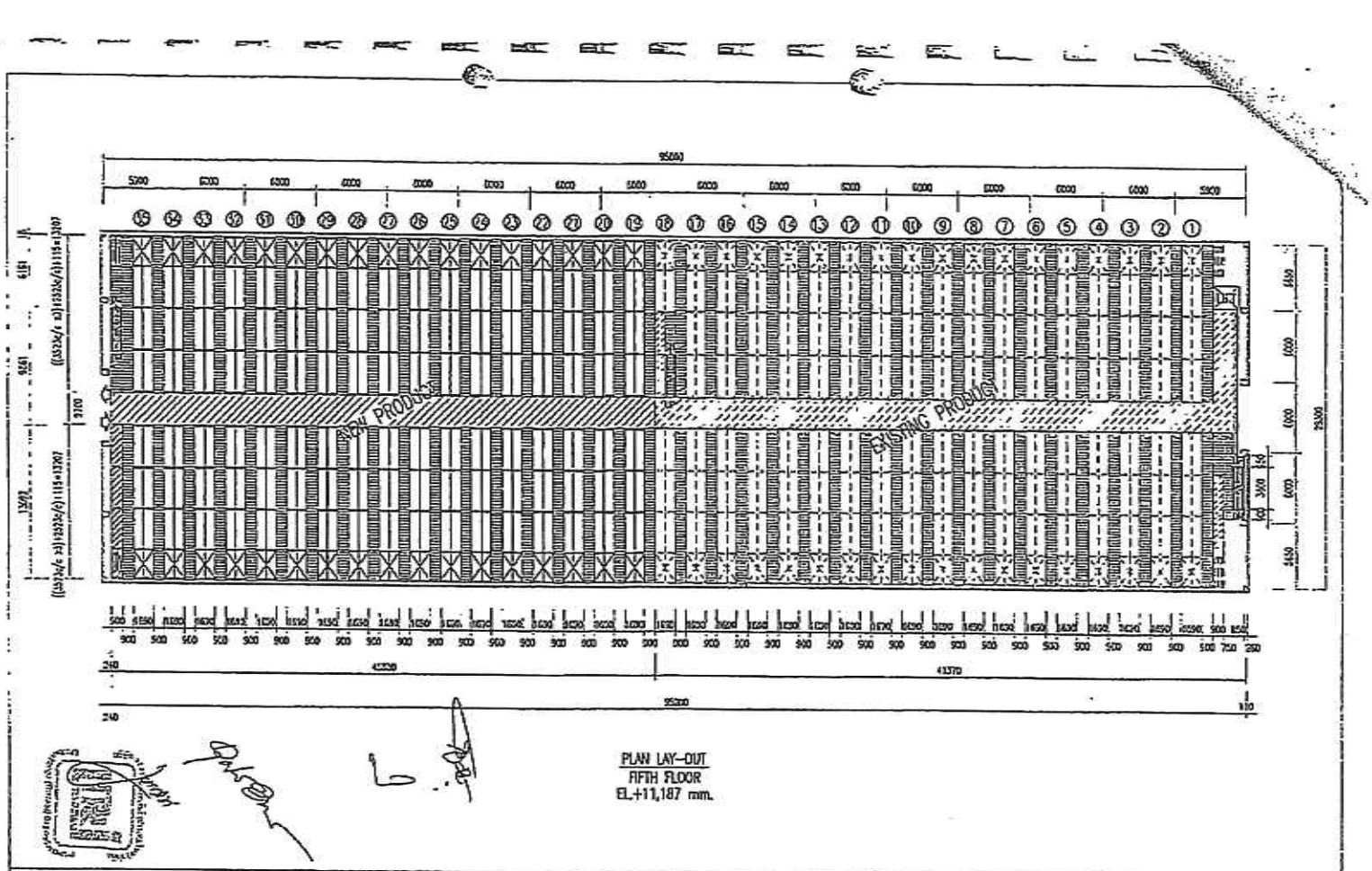
Rev.No.00



PLAN LAY-OUT
FOURTH FLOOR
EL.+8787 mm.

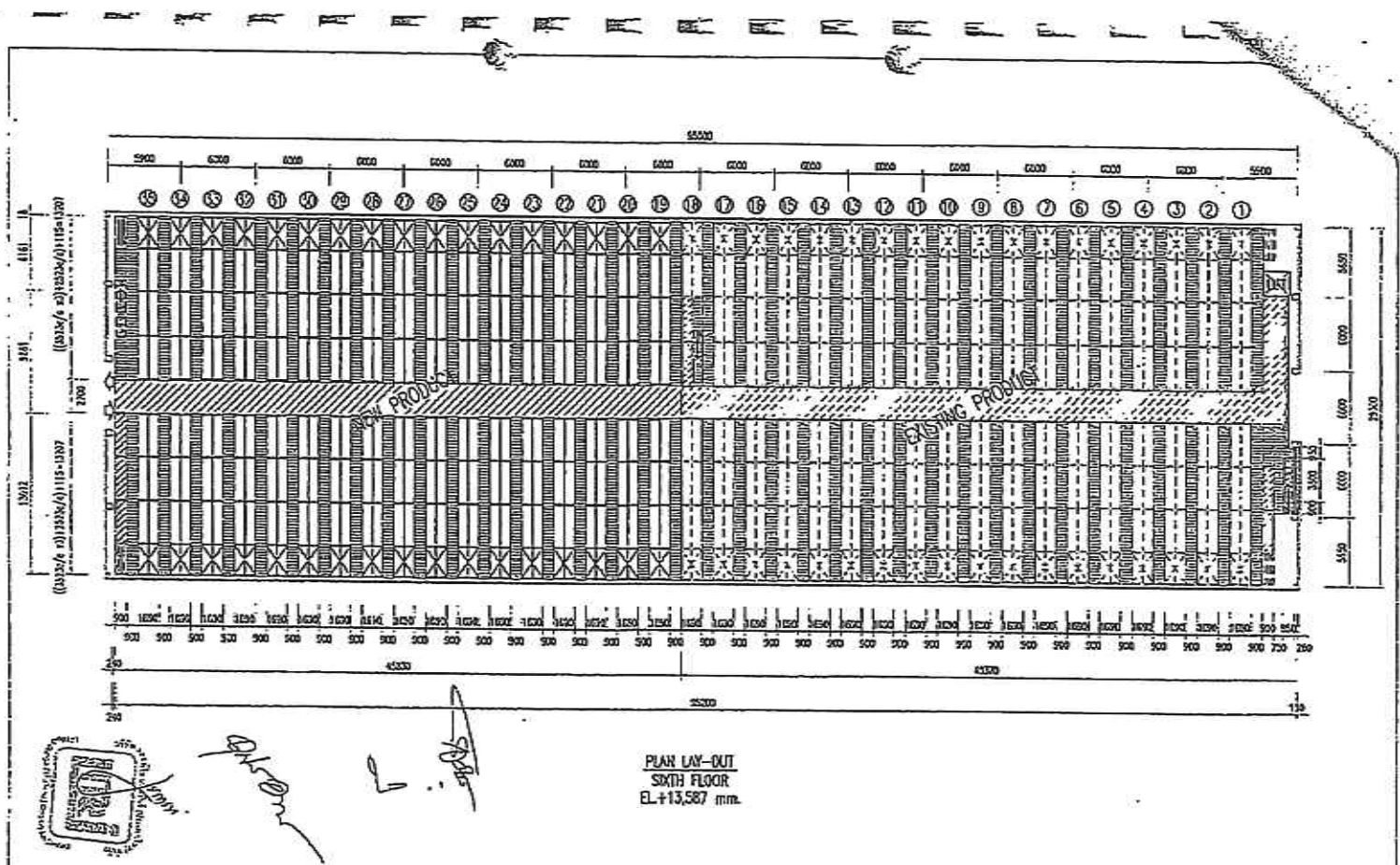
PROJECT OWNER : SST Ware House	DISTRIBUTOR : LPI-RR INDUSTRY CO.,LTD.	12.			Drawn. by C.PISIT	Design by AGNARIN	Approved by Customer
		11.					
		10.					
PRODUCT NAME : SELECTIVE RACK FLOOR	SALE NAME : [illegible]	9.			Checked by		
		8.	19/10/09	ARP0101-0018			
DRAWING CODE : PSR0101-0047	SHEET No : 4	No.	DATE	CORRECTED RECORD	Date: 11/02/10	Scale: No Scale	

Rev.No.00



PROJECT OWNER : SST Wire House	DISTRIBUTOR : LPI-RR INDUSTRY CO.,LTD.	12.			Drawn by C.PISIT	Design by AGHARDI	Approved by Customer
		11.					
		10.					
PRODUCT NAME : SELECTIVE RACK FLOOR	SALE NAME : [illegible]	9.			Checked by		
		8.	19/10/09	ARP0101-0018			
DRAWING CODE : PSR0101-0048	SHEET No : 5	No.	DATE	CORRECTED RECORD	Date: 11/02/10	Scale: No Scale	

Rev.No.00



PROJECT OWNER : SST Ware House	DISTRIBUTOR : LPI-RR INDUSTRY CO.,LTD.	12.			Drawn by C.PSIT	Design by AGNARRI	Approved by Customer
		11.					
		10.					
PRODUCT NAME : SELECTIVE RACK FLOOR	SALE NAME : [illegible]	9.			Checked by		
		8.	19/10/09	ARP0101-0018			
DRAWING CODE : PS00101-0049	SHEET No : 6	No.	DATE	CORRECTED RECORD	Date: 11/02/10	Scale: No Scale	

Rev.No.00

ระบบไฟ แสงสว่าง โกดัง 47 #1

รายละเอียดการดำเนินงาน

A) ระบบแสงสว่างและเต้ารับไฟฟ้าสำหรับโกดังเก็บเอกสาร โกดัง 17 (47)

- จัดหาและติดตั้งระบบแสงสว่าง สำหรับอาคารโกดังเก็บเอกสารโกดัง 17 (47) ตามรายละเอียดแบบที่แนบ:
  - FL 1x36 W, Wire guard พร้อมอุปกรณ์ จำนวน 24 ชุด
    - บัลลาสต์อิเลคทรอนิคส์
  - FL 1x18 W, Wire guard พร้อมอุปกรณ์ จำนวน 834 ชุด
    - บัลลาสต์อิเลคทรอนิคส์
  - Receptacle 2P จำนวน 36 ชุด
- ลักษณะการเดินสาย เดินด้วยสาย THW ร้อยท่อเหล็กบาง (EMT)

ราคาที่เสนอไม่รวมการจัดหาและติดตั้ง

1) การจัดหาและติดตั้งตู้เมนต์ไฟฟ้าสำหรับ อาคารโกดังเก็บเอกสาร 47 ([illegible]).

~~2) การจัดหาและติดตั้ง Capacitor สำหรับหลอดไฟทั้งหมด~~

3) การจัดหาและติดตั้ง Support สำหรับรองรับโคมไฟ สำหรับชั้นเก็บเอกสารปริเวณ ชั้น 6 ([illegible])

4) การจัดหาและติดตั้ง ตู้ควบคุม และสายไฟ สำหรับระบบลิฟต์ขนส่ง ทั้งหมด ([illegible])

รายละเอียดวัสดุและอุปกรณ์

- FL Luminair	VCK or Equivalent
- FL lamp	Philips
- Ballast	Philips
- Starter	Philips
- Switch	Panasonic
- Cable	Thai yazaki / Bangkok cable / Equivalent
- Conduit	TIS / Equivalent

C.R.1-3

Wep.

OWNER : SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED

PROJECT : LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 47

SUBJECT : LIGHTING SYSTEM

STANDARD : E.I.T.2001-45

LIST OF DRAWING

ITEM	DESCRIPTION	SHEET NO.
1	LIST OF DRAWING	E-01
2	SYMBOLS OF DRAWING	E-02
3	LIGHTING SYSTEM OF 1st.-6th. FLOOR	(E-01)-(E-06)
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		

Rev.	Description	Date.

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.

Drawn By. T.PAISARN	Engineered By. N.TEERAPAT	Show	LIST OF DRAWING AND SYMBOLS
Date. 09/09/2009	Checked By. T.PAISARN	Project	LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 17 (47)
File. SSI37-LIST1	Approved By. L.NOPPADON	Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED
		Scale. 1:300	DWG.No. CR- 0945/ LSD01 — Sheet E-01
		Quotation No. SSI37/90915	Ed. No. — Cont. E-02

Paper Size A4

Symbols	Description	Symbols	Description	Symbols	Description	Symbols	Description
LC	ตู้โหลดเซนเตอร์						
	โคมไฟ FL.1x36 W.						
	โคมไฟ FL.1x18 W.						
S	สวิทช์						

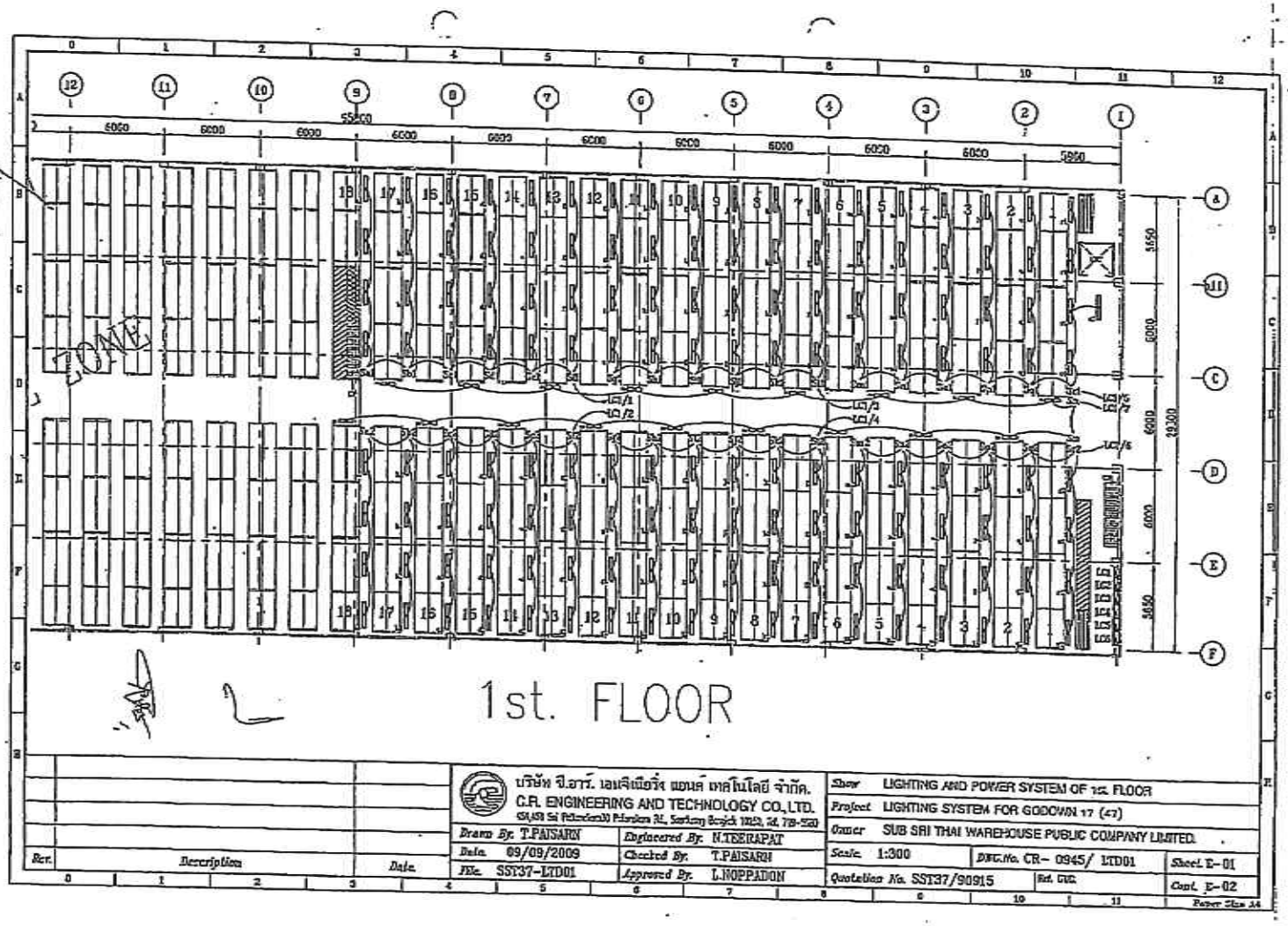
Rev.	Description	Date.

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.
454,458 Soi Pattanakarn 53 Pattanakarn Rd., Suwaluang Bangkok 10250, Tel. 719-[illegible]

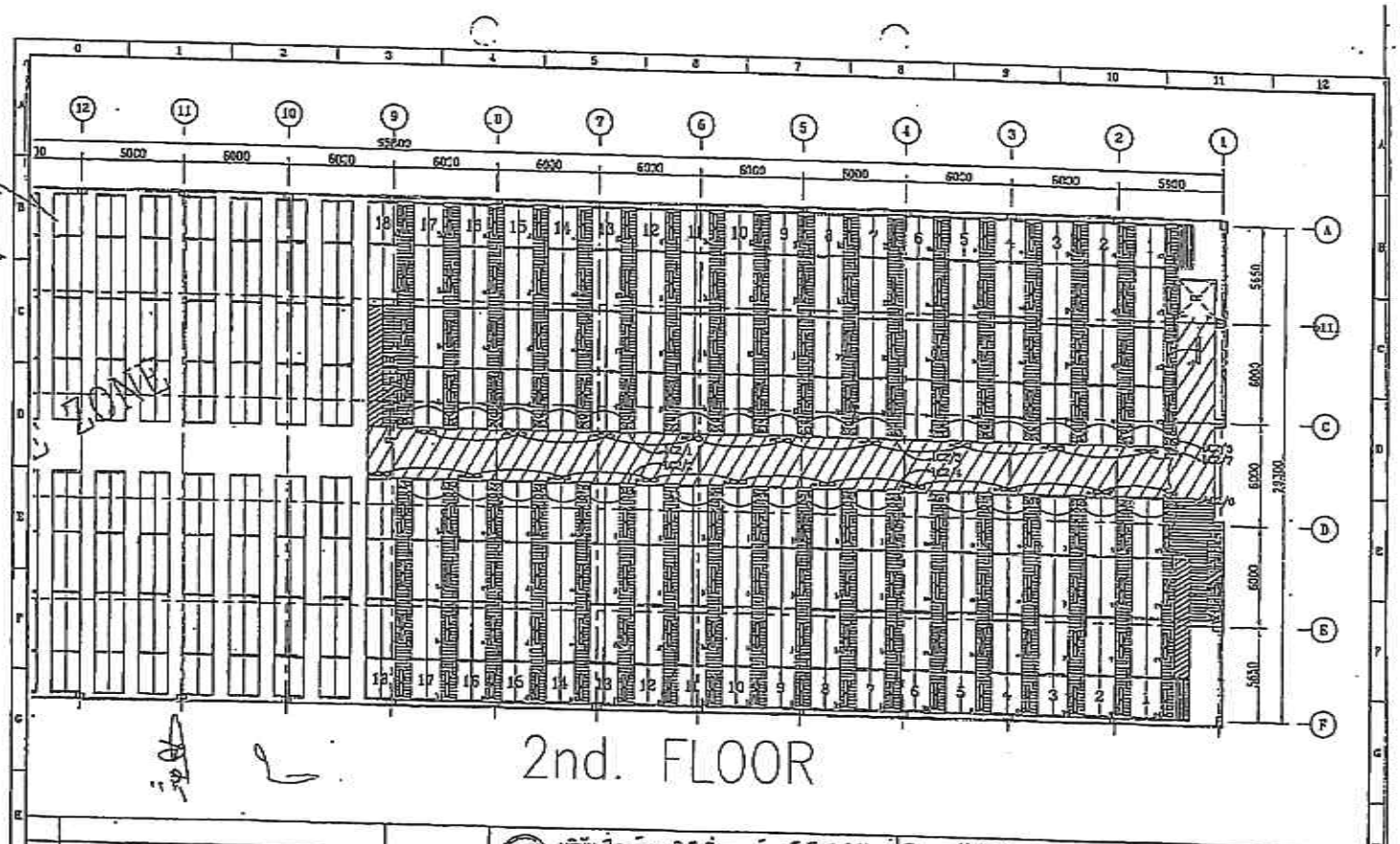
Drawn By. T.PAISARN	Engineered By. N.TEERAPAT	Show	LIST OF DRAWING AND SYMBOLS
Date. 09/09/2009	Checked By. T.PAISARN	Project	LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 17 (47)
File. SST37-LIST2	Approved By. L.NOFFADON	Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
		Scale. 1:300	DWG.No. CR- 0945/ LSD01
		Quotation No. SST37/90915	Ref. DWG.
		Sheet E-02	Cont. E-02

Paper Size A4

WCP.

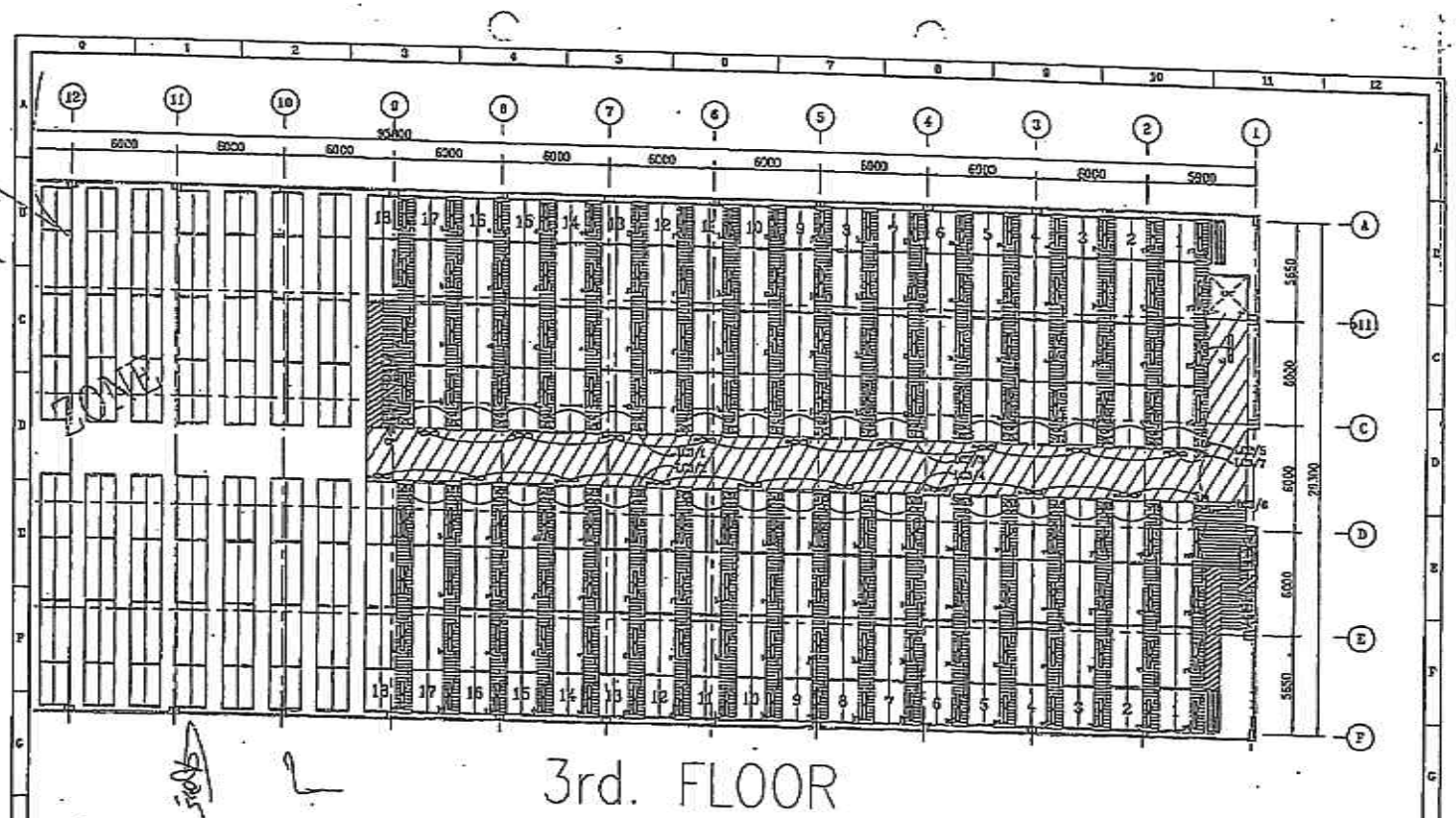

ZONE
1st. FLOOR
บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.
Drawn By. T.PAISARN
Engineered By. N.TEERAPAT
Date. 09/09/2009
Checked By. T.PAISARN
File. SST37-LTD01
Approved By. L.NOPPADON
Show LIGHTING AND POWER SYSTEM OF 1st. FLOOR
Project LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 17 (47)
Owner SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
Scale. 1:300
DWG.No. CR- 0945/ LTD01
Sheet. E-01
Quotation No. SST37/90915
Cont. E-02
Rev.
Description
Date.
Paper Size A4

Wep.



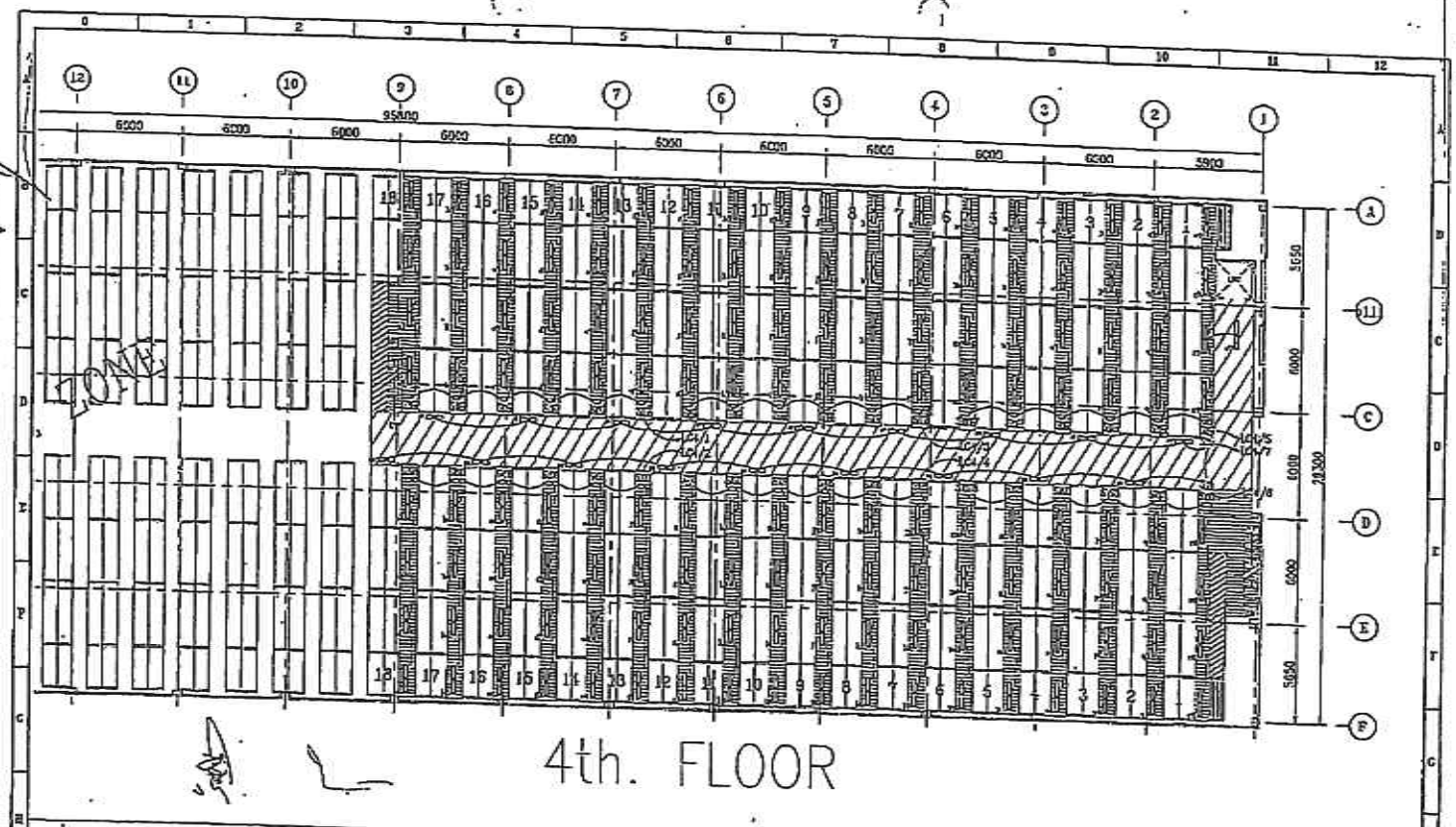
บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด. C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.		Show	LIGHTING AND POWER SYSTEM OF 2nd. FLOOR
Drawn By. T.PAISARN	Engineered By. W.TEERAPAT	Project	LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 17 (47)
Date. 09/09/2009	Checked By. T.PAISARN	Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
File. SST37-LTD01	Approved By. L.NOPPADON	Scale. 1:300	DWG.No. CR- 0945/ LTD01 — Sheet 3-02
		Quotation No. SST37/90915	Ed. No. — Cont. E-03

Rev.	Description	Date.



บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด. C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.		Show	LIGHTING AND POWER SYSTEM OF 3rd. FLOOR
		Project	LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 17 (47)
		Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
Drawn By. T.PAISARN	Engineered By. N.TEERAPAT	Scale. 1:300	DWG.No. CR- 0945/ LTD01 — Sheet E-03
Date. 09/09/2009	Checked By. T.PAISARN	Quotation No. SST37/09015	Rel. DWG. — Cont. E-04
File. SST37-LTD01	Approved By. L.NOPPADON		Paper Size A4

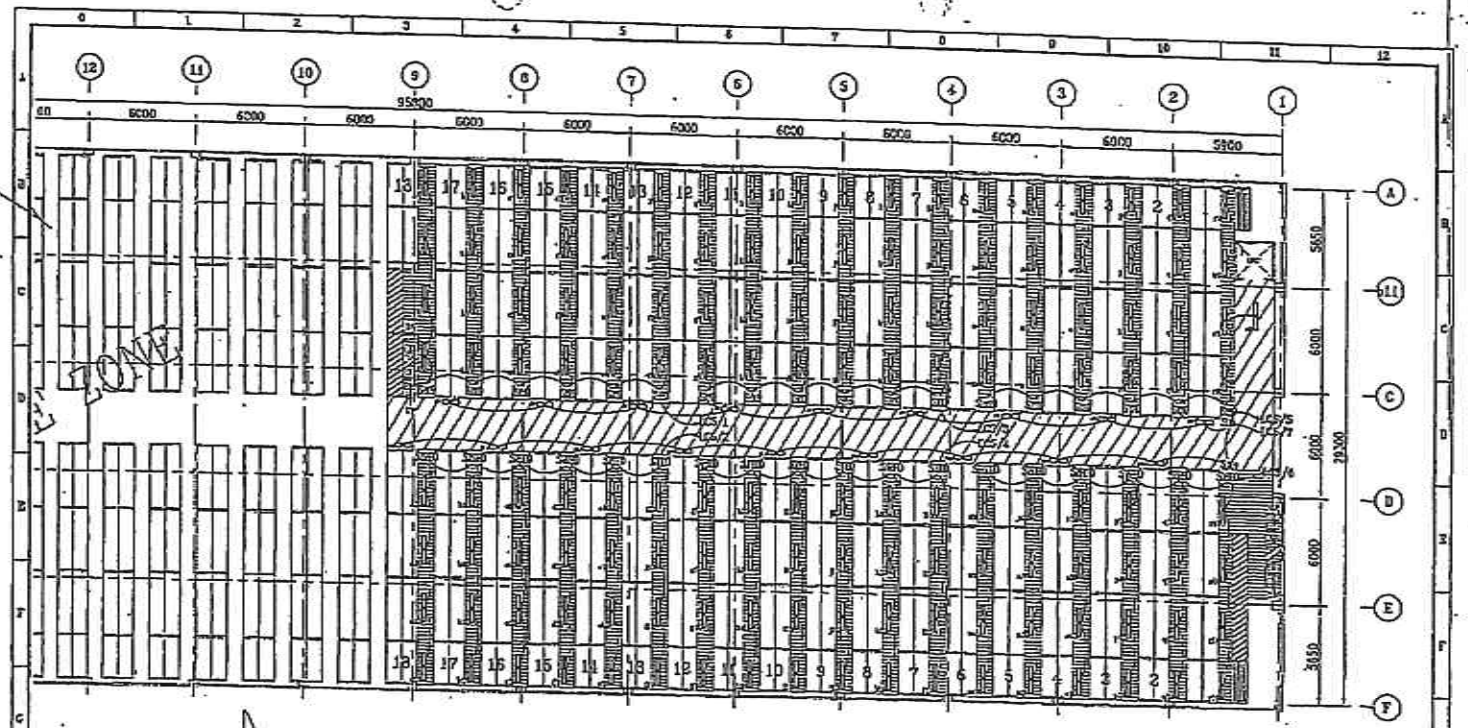
Rev.	Description	Date.



บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด. C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.		Show	LIGHTING AND POWER SYSTEM OF 4th. FLOOR
		Project	LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 17 (47)
Drawn By. T.PAISARN	Engineered By. N.TEERAPAT	Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
Date. 09/09/2009	Checked By. T.PAISARN	Scale. 1:300	DWG.No. CR- 0945/ LTD01
File. SST37-LTD01.	Approved By. L.NOPPADON	Quotation No. SST37/90915	Sheet. E-04
			Cont. E-05

Rev.	Description	Date.

Paper Size A4

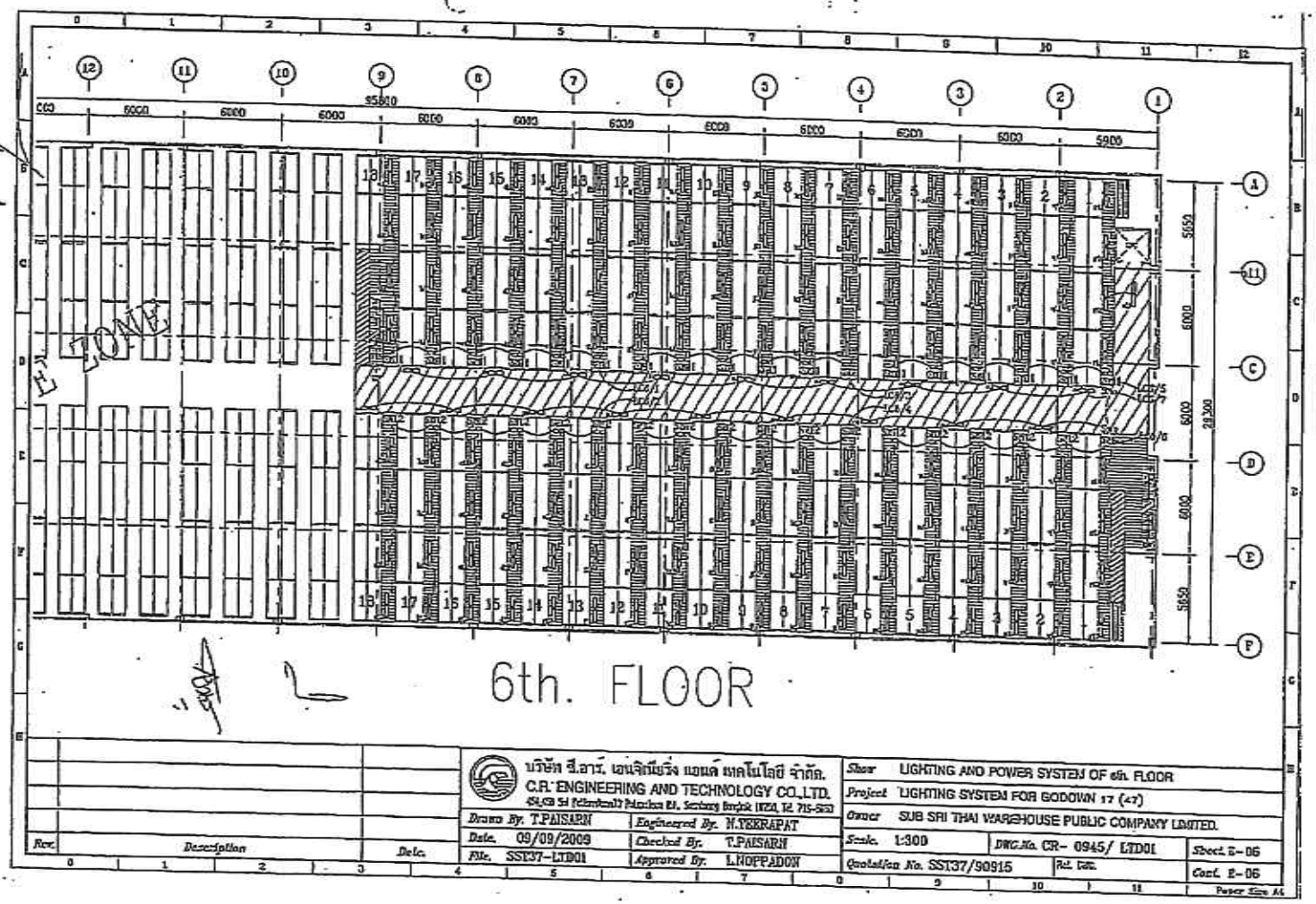


5th. FLOOR

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด. C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.		Show	LIGHTING AND POWER SYSTEM OF 5th. FLOOR
		Project	LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 17 (47)
		Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
Drawn By. T.PAISARN	Engineered By. H.TEERAPAT	Scale. 1:300	DWG.No. CR- 0945/ LTD01
Date. 09/09/2000	Checked By. T.PAISARN	Quotation No. SST37/90915	Sheet. E-05
File. SST37-LTD01	Approved By. L.NOPPADON		Cont. E-06

Rev.	Description	Date.

Paper Size A1


6th. FLOOR
บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.
Drawn By. T.PAISARN
Engineered By. M.TERRAPAT
Date. 09/09/2009
Checked By. T.PAISARN
File. SS137-LTD01
Approved By. L.NOPPADON
Description
Date
Rev.
Show LIGHTING AND POWER SYSTEM OF 6th. FLOOR
Project LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 17 (47)
Owner SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
Scale. 1:300
DWG.No. CR- 0945/ LTD01
Sheet E-06
Quotation No. SS137/90915
Ref. Dwg.
Cont. E-06
Paper Size A1

รายละเอียดการดำเนินงาน

A) ระบบแสงสว่างและเต้าเสียบไฟฟ้าสำหรับโกดังเก็บเอกสาร โกดัง 17 (47) (ส่วนขยาย)

- จัดหาและติดตั้งระบบแสงสว่าง สำหรับอาคารโกดัง 17 (47) ตามรายละเอียดที่แนบมา
  - FL 1x36 W, Wire guard บัลลาสต์อิเลคทรอนิคส์ พร้อมอุปกรณ์ จำนวน 18 ชุด
  - FL 1x18 W, Wire guard บัลลาสต์อิเลคทรอนิคส์ พร้อมอุปกรณ์ จำนวน 949 ชุด
- ลักษณะการเดินสาย เดินด้วยสาย THW ร้อยท่อเหล็กบาง (EMT)

ราคาที่หมายไม่รวมการจัดหาและติดตั้ง

1) การจัดหาและติดตั้ง Support สำหรับรองรับโคมไฟ สำหรับเก็บเอกสารบริเวณ ชั้น 6

รายละเอียดวัสดุและอุปกรณ์

- FL Luminair	VCK or Equivalent
- FL lamp	Philips
- Ballast	Philips
- Starter	Philips
- Switch	Panasonic
- Cable	Thai yazaki / Bangkok cable / Equivalent
- Condull	TIS / Equivalent

OWNER : SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED

PROJECT : LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 47

SUBJECT : LIGHTING SYSTEM

STANDARD : E.I.T.2001-45

FOR BIDDING ONLY

LIST OF DRAWING

ITEM	DESCRIPTION	SHEET NO.
1	LIST OF DRAWING	E-01
2	SYMBOLS OF DRAWING	E-02
3	LIGHTING SYSTEM OF 1st.-6th. FLOOR	(E-01)-(E-06)
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		

Rev.	Description	Date.

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.
104,458 Soi Pollamdeo Pollamdeo Rd., Suntong Bangkok 10250, Tel. 719-5960

Drawn By. CH.SUPHON	Engineered By. T.SURIYAN	Show	LIST OF DRAWING AND SYMBOLS
Date. 23/11/2010	Checked By. A.SURAPONG	Project	LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 17 (47)
File. SST43-LIST1	Approved By. R.CHAIWAT	Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
		Scale. Nts.	DWG.No. CR- 1067/ LSD01 — Sheet E-01
		Quotation No. SST43/101016	Ref. DWG. — Cont. E-02

Paper Size A4

Symbols	Description	Symbols	Description	Symbols	Description	Symbols	Description
LC	ตู้โหลดเซนเตอร์						
	โคมไฟ FL.1x35 W.						
	โคมไฟ FL.1x16 W.						
S	สวิทช์						
⊕	เต้ารับไฟฟ้าคู่						

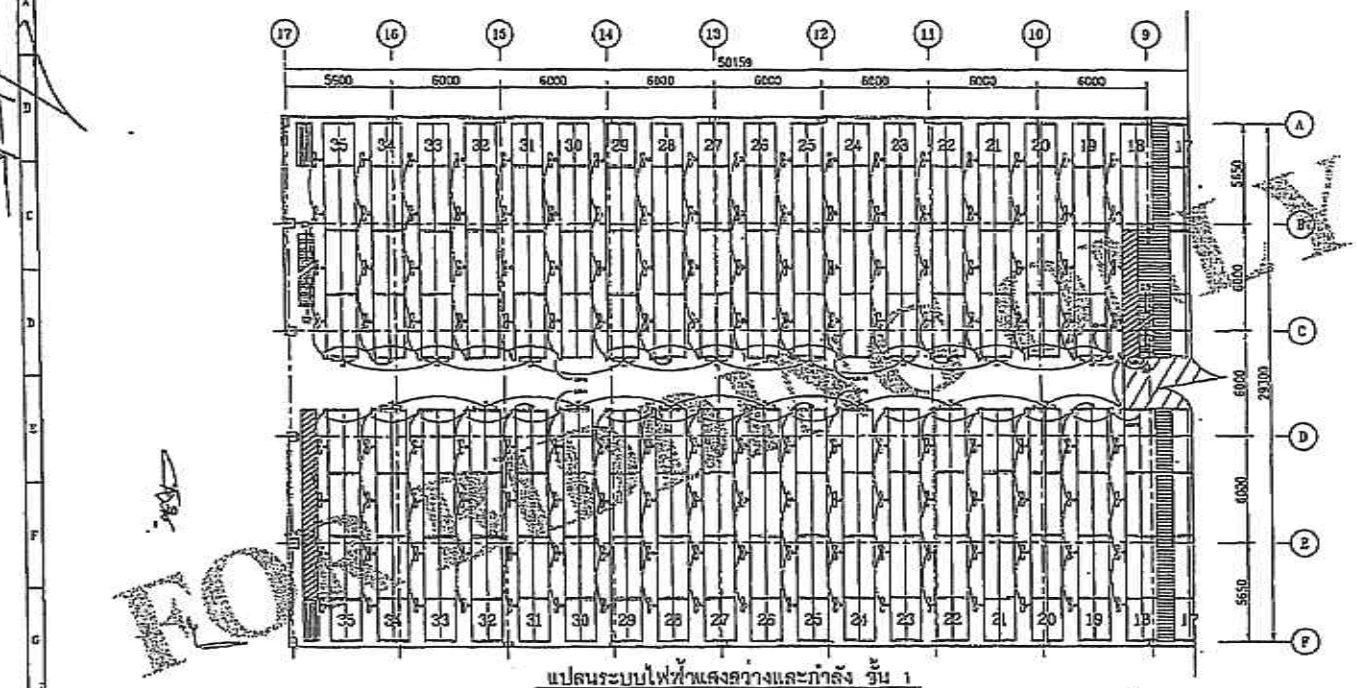
FOR BIDDING ONLY

Rev.	Description	Date

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.

Drawn By. CH.SUPHON	Engineered By. T.SURIYAN	Show	LIST OF DRAWING AND SYMBOLS
Date. 23/11/2010	Checked By. A.SURAPONG	Project	LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 17 (47)
File. SST43-LIST2	Approved By. R.CHAIWAT	Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
		Scale	N.T.S.
		DWG.No.	CR- 1067/ LSD01
		Sheet.	E-02
		Quotation No.	SST43/101016
		Rel. Dwg.	
		Cont.	E--

Paper Size A1



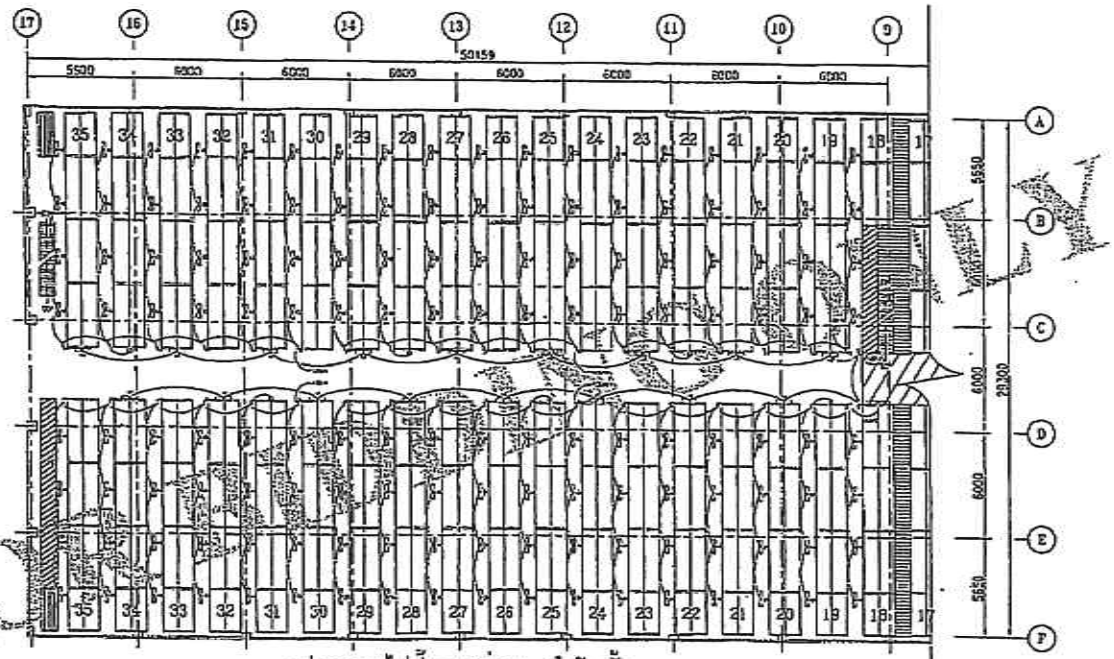
แปลนระบบไฟฟ้าแสงสว่างและกำลัง ชั้น 1

Rev.	Description	Date.

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.

Drawn By. CH.SUPHON	Engineered By. T.SURIYAN	Scale. 1:500	Sheet. E-01
Date. 23/11/2010	Checked By. A.SURAPONG	DWG.No. CR- 1067/ LTD01	
File. SST43-LTD01	Approved By. R.CHAIWAT	Quotation No. SST43/101016	Cont. E-02

Scale. LIGHTING AND POWER SYSTEM OF 1st FLOOR
Project. LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 17 (47)
Owner. SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.

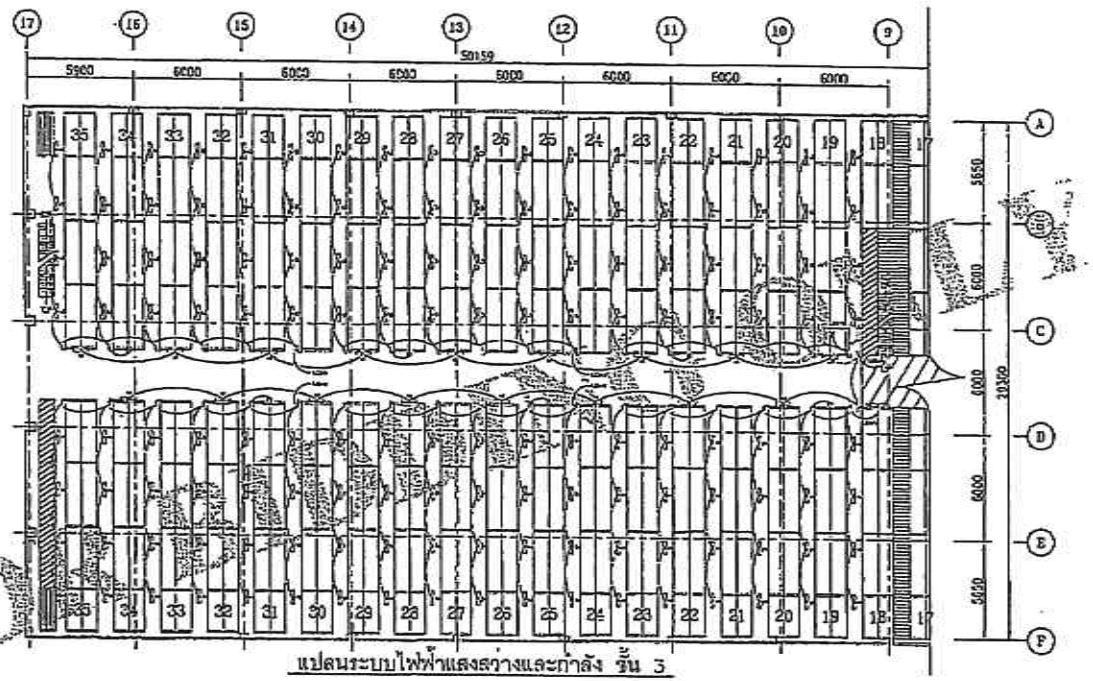


แปลนระบบไฟฟ้าแสงสว่างและกำลัง ชั้น 2

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด. C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.			Show	LIGHTING AND POWER SYSTEM OF 2nd. FLOOR	
			Project	LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 17 (47)	
			Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.	
Drawn By. CH.SUPHON	Engineered By. T.SURIYAN		Scale. 1:300	DWG.No. CR- 1067/ LTD01	Sheet. E- 02
Date. 23/11/2010	Checked By. A.SURAPONG		Quotation No. SST43/101016	Rd. Dat.	Cont. E- 03
File. SST43-LTD01	Approved By. R.CHAIWAT				

Rev.	Description	Date.

Paper Size A4

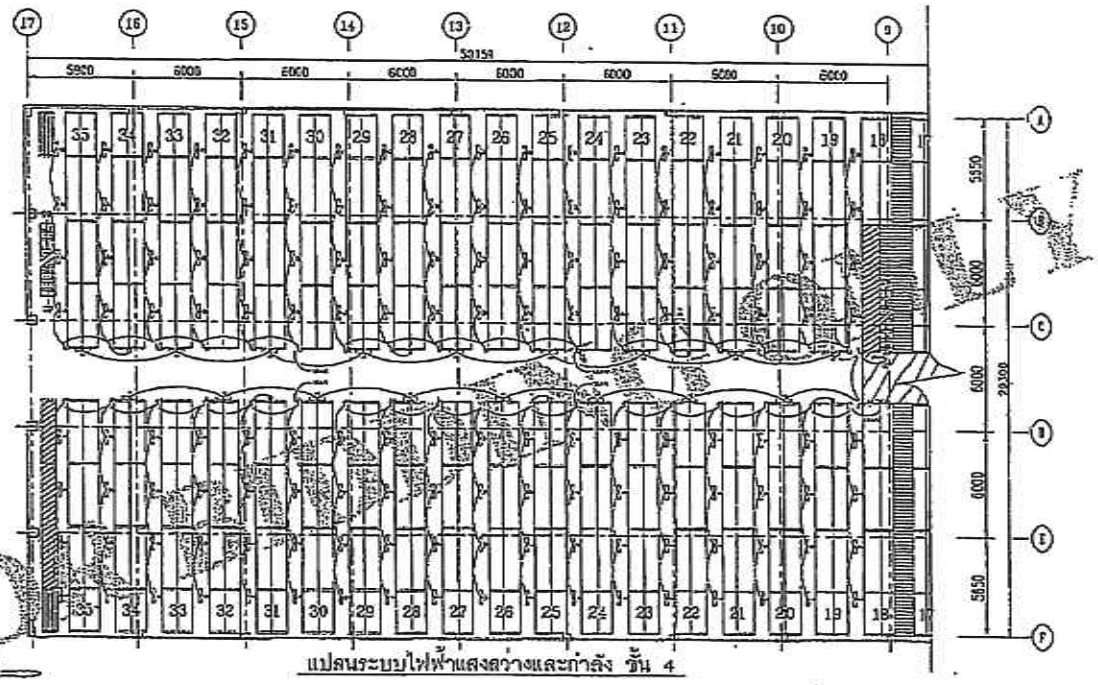


แปลนระบบไฟฟ้าแสงสว่างและกำลัง ชั้น 3

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด. C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD. 452 Sri Pathanakarn Pathumwan Rd., Suanluang Bangkok 10250, Tel. 719-5610		Show LIGHTING AND POWER SYSTEM OF 3rd. FLOOR
		Project LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 17 (47)
		Owner SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
Drawn By. CH.SUPHON	Engineered By. T.SURIYAN	Scale. 1:300 / DWG.No. CR- 1067/ LTD01 / Sheet. E-03
Date. 23/11/2010	Checked By. A.SURAPONG	
File. SST43-LTD01	Approved By. R.CHAIWAT	Quotation No. SST43/101016 / Ref. Dwg. / Cont. E-04
Rev. / Description / Date.		Paper Size A4

FOR PROCUREMENT

WCP-



แปลนระบบไฟฟ้าแสงสว่างและกำลัง ชั้น 4

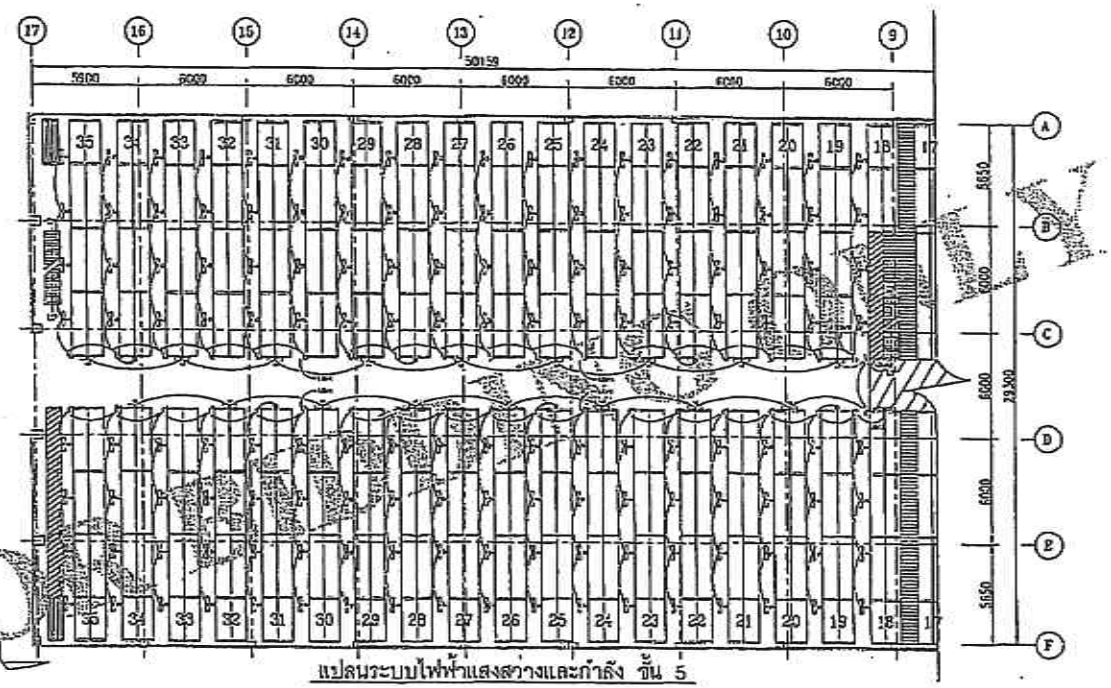
บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด. C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD. 458 Sai Fullerton 30 Pulaskarn Rd., Suankang Bangkok 10250, Tel. 715-1560		Show	LIGHTING AND POWER SYSTEM OF 4th FLOOR	
		Project	LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 17 (47)	
		Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED	
Drawn By. CH.SUPHON	Engineered By. T.SURIYAN	Scale. 1:300	DWG.No. CR– 1067 / 12D01	Sheet 2–04
Date. 23/11/2010	Checked By. A.SURAPONG			
File. SST43–LTD01	Approved By. R.CHAIWAT	Quotation No. SST43/101016	Ref. 345	Count 2–05

Rev.	Description	Date.

Paper Size A4

FOR INFORMATION ONLY

NCP.



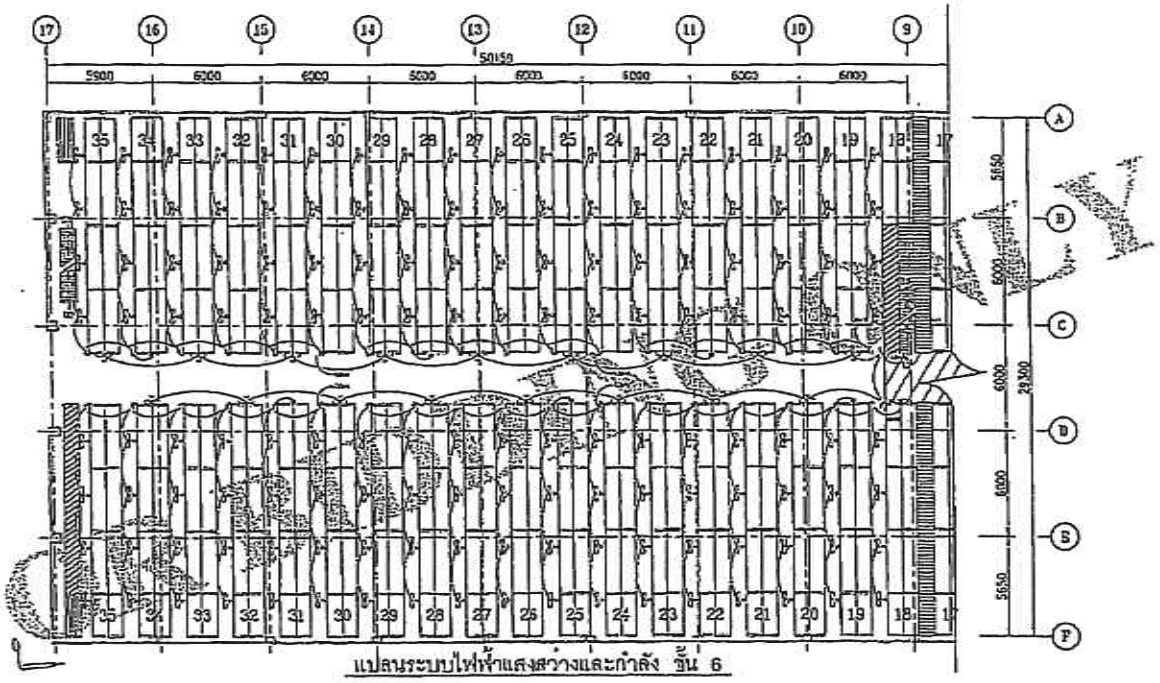
แปลนระบบไฟฟ้าแสงสว่างและกำลัง ชั้น 5

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด. C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.		Show	LIGHTING AND POWER SYSTEM OF 5th. FLOOR	
		Project	LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 17 (47)	
		Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.	
Drawn By. CH.SUPHON	Engineered By. T.SURIYAN	Scale. 1:300	DWG.No. CR- 1067/ LTD01	Sheet. E-05
Date. 23/11/2010	Checked By. A.SURAPONG	Quotation No. SST43/101016	Ref. DWG.	Cont. E-06
File. SST43-LTD01	Approved By. R.CHAIWAT			

Rev.	Description	Date.

Paper Size 34

WCP.



แปลนระบบไฟฟ้าแสงสว่างและกำลัง ชั้น 6

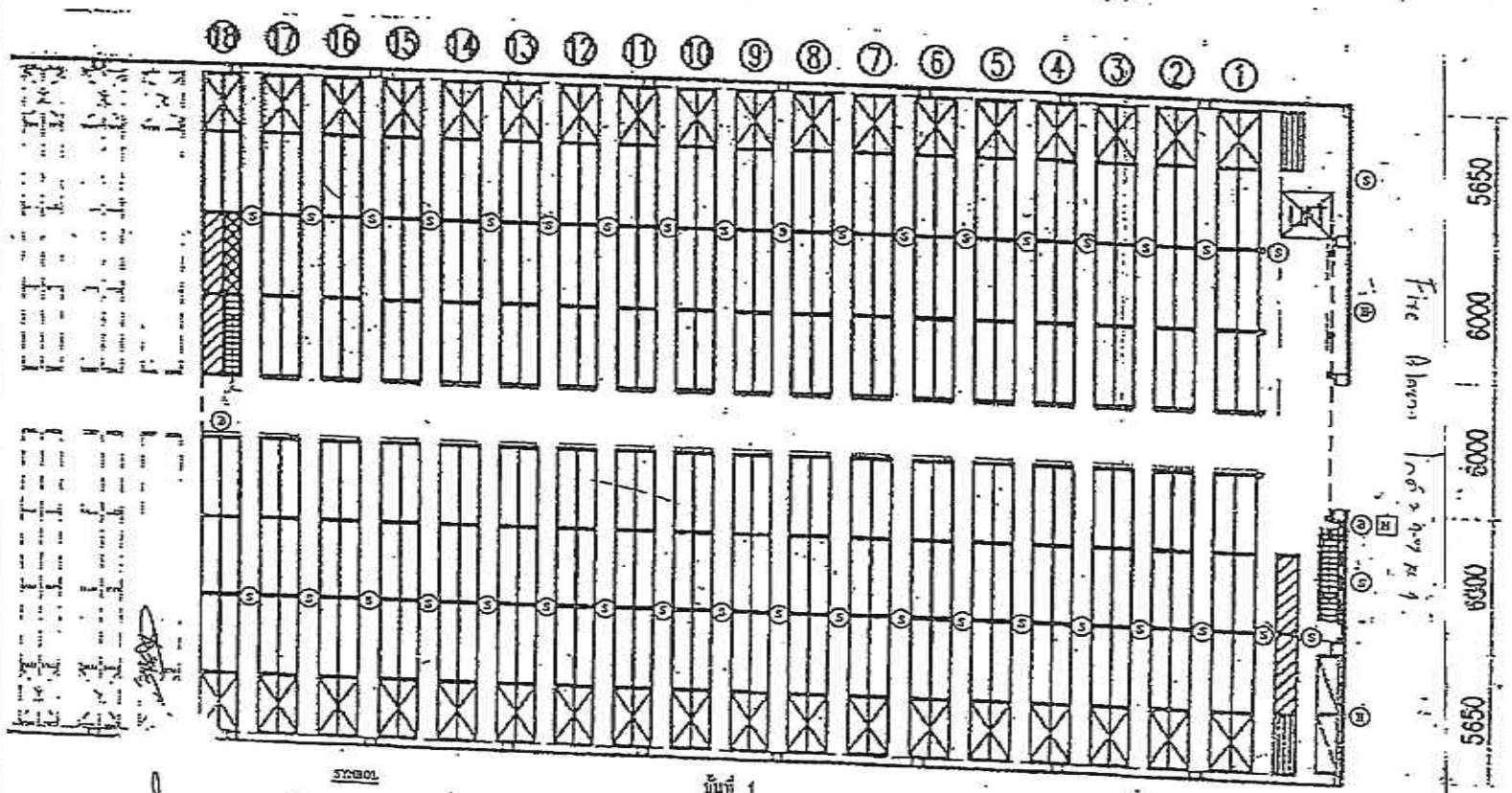
บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด. C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.		Show	LIGHTING AND POWER SYSTEM OF 6th. FLOOR
		Project	LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 17 (47)
		Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
Drawn By. CH.SUPEON	Engineered By. T.SURIYAN	Scale. 1:300	DWG.No. CR- 1067/ LTD01	Sheet E-06
Date. 23/11/2010	Checked By. A.SURAPONG	Quotation No. SST43/101016	Ref. DWG.	Cont. E--
File. SST43-LTD01	Approved By. R.CHAIWAT			

Rev.	Description	Date.

Paper Size A4

PROJECT : บริษัท พรีเมียร์ไทยกลังสินค้า จำกัด (มหาชน)

โกดัง 47



ชั้นที่ 1

SYMBOL

(P) : PROJECTED BEAM SMOKE DETECTOR

(S) : PHOTO ELECTRIC SMOKE DETECTOR

(U) : HEAT DETECTOR

[M] : MANUAL PULL STATION

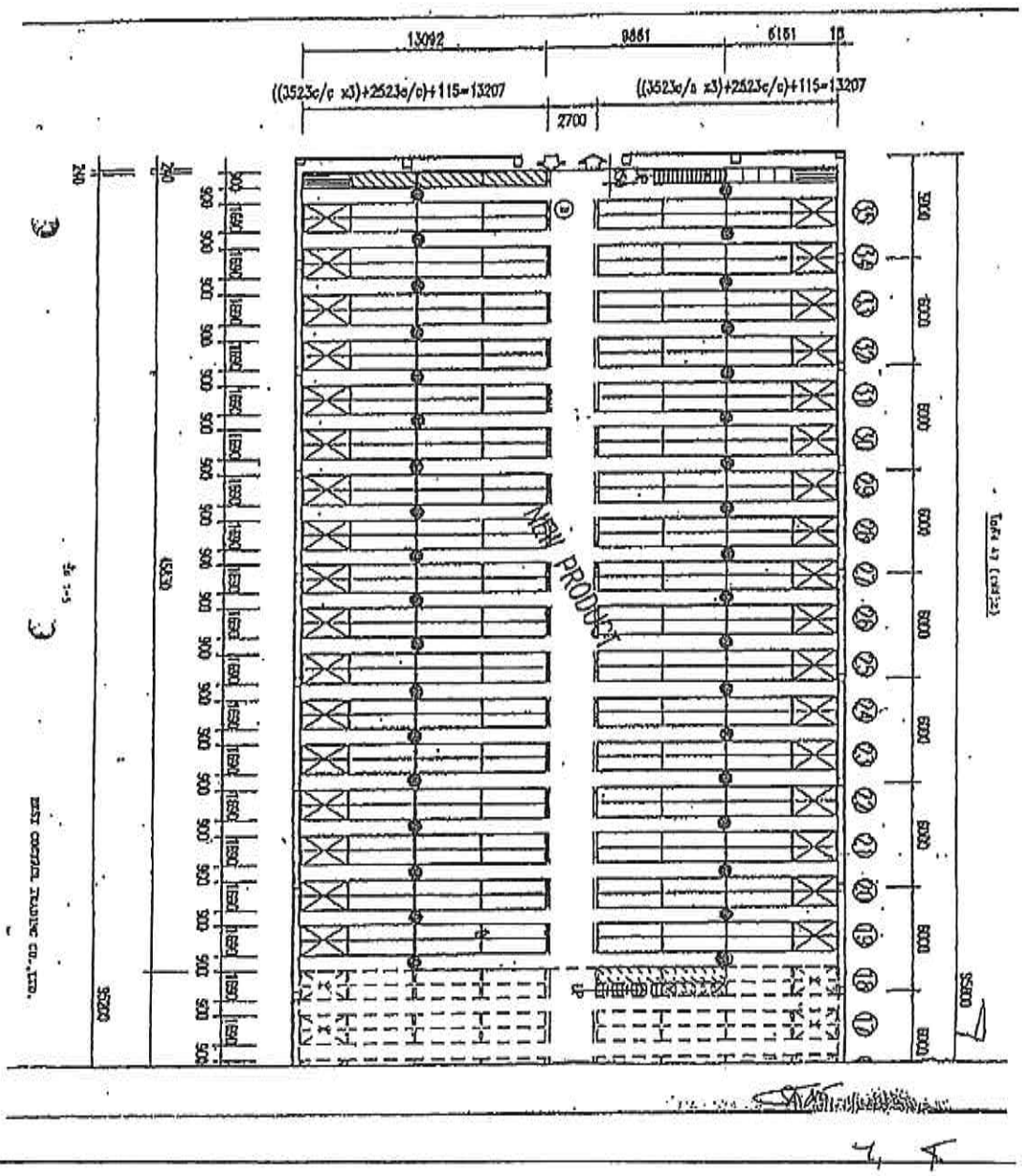
(B) : SOUNDER

T TO SCALE

5650
6000
6000
6000
5650
โกดัง 47
ชั้นที่ 2 - 5
SYMBOL
(P) : PROJECTED BEAM SMOKE DETECTOR
(S) : SPOT ELECTRIC SMOKE DETECTOR
(K) : HEAT DETECTOR
[M] : MANUAL PULL STATION
(B) : SOUNDER
NOT TO SCALE

5650
6000
6000
6000
5650
BEST CONTROL TRADING CO., LTD.
ชั้นที่ 6
NOT TO SCALE

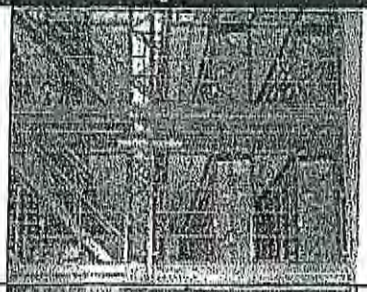
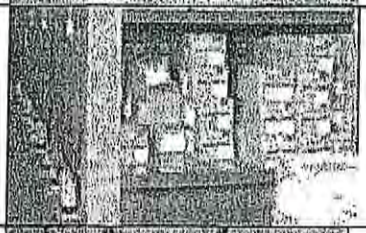
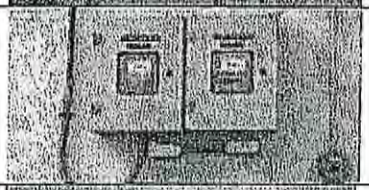
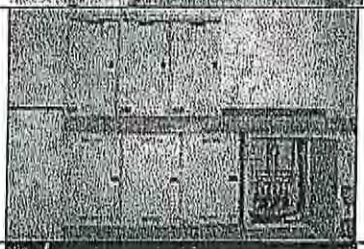
Fire Alarm System



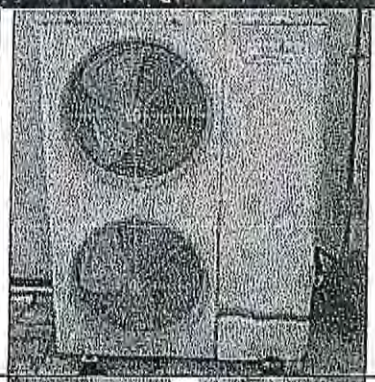
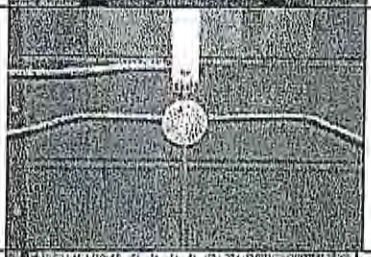
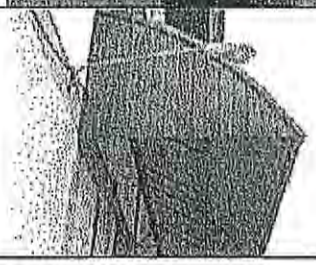
WCP

LG-75x75x13 mm.
LG-50x50x13 mm.
R-100x100x6.3 mm.

คลังเอกสารหมายเลข 48

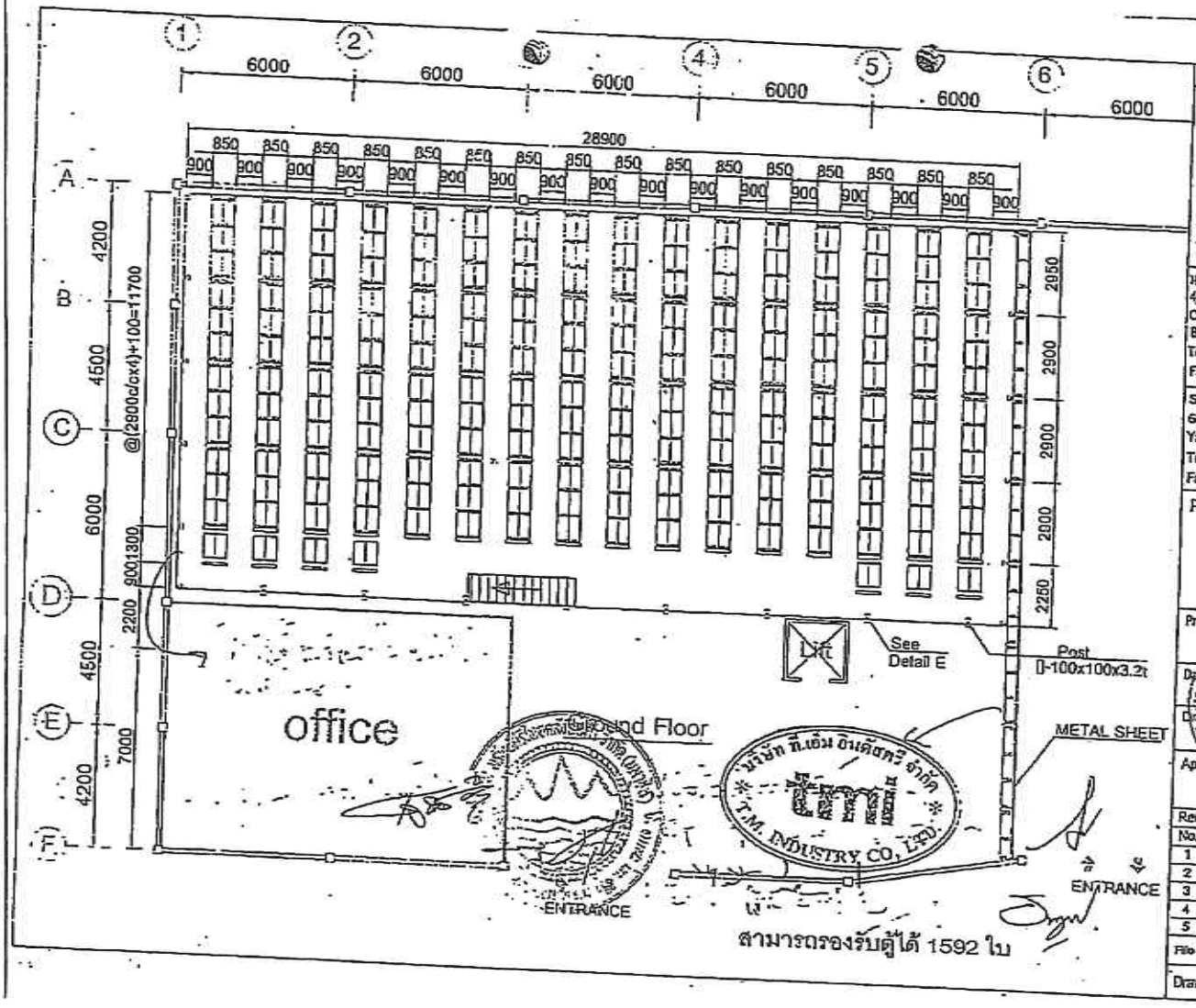
รายการ	รูปถ่าย	จำนวน
1. ชั้นเหล็กสูง 4 ชั้น พร้อมเหล็กกันชน		ตามผังแนบ
2. ชั้นเหล็กสูง 6 ชั้น พร้อมเหล็กกันชน		ตามผังแนบ
3. ผนังและโครงเหล็กกั้นพื้นที่ภายในคลัง		1 ชุด
4. มิเตอร์ไฟฟ้า		5 ตัว
5. ตู้ควบคุมไฟฟ้า		7 ตู้
6. ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง		ตามผังแนบ

WCP.

รายการ	รูปถ่าย	จำนวน
7. เครื่องปรับอากาศ ขนาด ยี่ห้อ Uniaire		จำนวน 2 เครื่อง
8. ระบบเตือนอัคคีภัย		ตามผังแบบ
9. ลิฟต์บรรทุกสินค้า		จำนวน 2 ชุด ตามแบบ
10. เครื่องดับเพลิง แบบแขวน		12 ถัง
11. ก้นสาด ติดตั้งตำแหน่ง ด้านข้างอาคาร		1 ชุด

1, 5

WCP.



FM-TD-00

T.M INDUSTRY CO.,LTD.
www.tmindustry.com
E-mail:admin@tmindustry.com

HEAD OFFICE
42/39 Moo.5 Soi Sirichai,Puttamolthai 5Rd.,
Omnoi,Krathumban, Samuhtsakorn
Bangkok Thailand 74130
Tel :(02)8102541-4,8103321-3
Fax:(02)810-3324,0-2810-2540

SALE OFFICE
662/36 Rama 3 Rd. Bangpongpang,
Yangnawa,Bangkok Thailand 10120
Tel: (02)293-0130-39
Fax: (02)293-0140

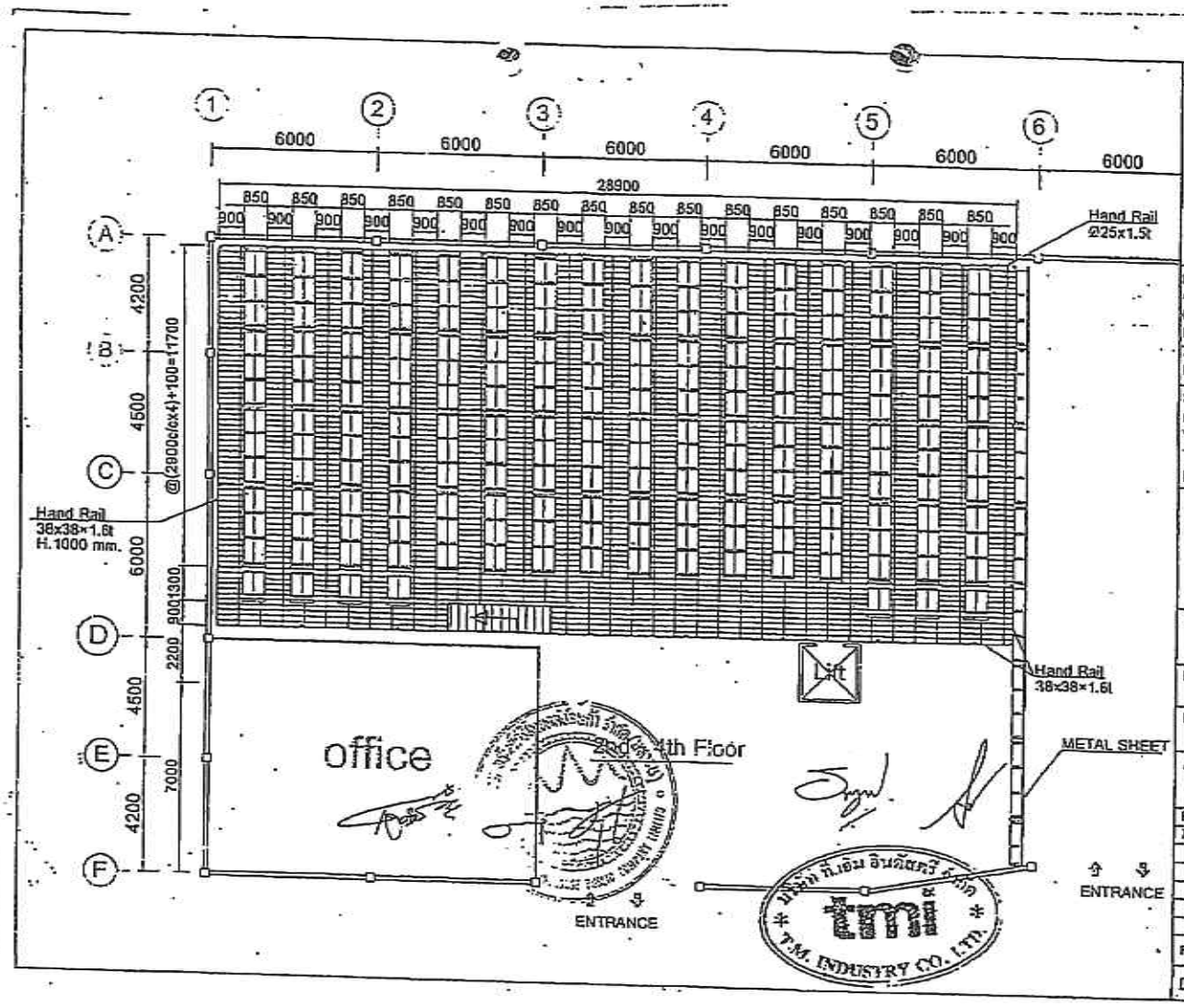
PROJECT:
SUB SRI THAI
WAREHOUSE PUBLIC
COMPANY LIMITED

Product:
Date: 13 ก.ย. 2530
Drawn / Design By: control copy
Approved By:

Revision

No.	Description.	Date.
1	Rev.01	[illegible]
2	Rev.02	[illegible]
3		
4		
5		

File Name. 07-06-0132
Drawing No. 01



FM-TD-006

T.M INDUSTRY CO.,LTD.
www.tmindustry.com
E-mail:admin@tmindustry.com

HEAD OFFICE
42/39 Moo.5 Soi Sirichai,Puttamolthol 5Rd.,
Omnoi,Krathumban, Samuhtsakorn
Bangkok Thailand 74130
Tel :(02)8102541-4,8103321-3
Fax:(02)810-3324,0-2810-2540

SALE OFFICE
662/36 Rama 3 Rd. Bangpongpang,
Yangnawa,Bangkok Thailand 10120
Tel: (02)293-0130-39
Fax: (02)293-0140

PROJECT:
SUB SRI THAI
WAREHOUSE PUBLIC
COMPANY LIMITED

Product:
Storage System

Date: 13 ก.ย. 2550

Drawn / Design By: control copy

Approved By:

Revision

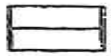
No.	Description.	Date.
1	Rev.01	[illegible]
2	Rev.02	[illegible]
3		
4		
5		

File Name. 07-06-0132

Drawing No. 02

WCP.

SYSTEM CONFIGURATION (SELECTIVE FLOOR)	
BOX DIMENSION	W.320 x D.420 x H.300 mm.
LOAD PER BOX	15 KGS/BOX
RACK DIMENSION	W.3523c/c x D.900 x H.16050 mm.
RACK ARRANGEMENT	FIRST = 2 BAYS.
TYPE : A 	NEXT = 6 BAYS.
	TOTAL = 8 BAYS.
	14 LEVELS (900 BOXES/BAY)
	= 900 BOXES x 8 BAYS.
STORAGE CAPACITY	= 7,200 BOXES.
RACK DIMENSION	W.1823c/c x D.1690 x H.16050 mm.
RACK ARRANGEMENT	FIRST = - BAYS.
TYPE : A1 	NEXT = 2 BAYS.
	TOTAL = 2 BAYS.
	14 LEVELS (450 BOXES/BAY)
	= 450 BOXES x 2 BAYS.
STORAGE CAPACITY	= 900 BOXES.

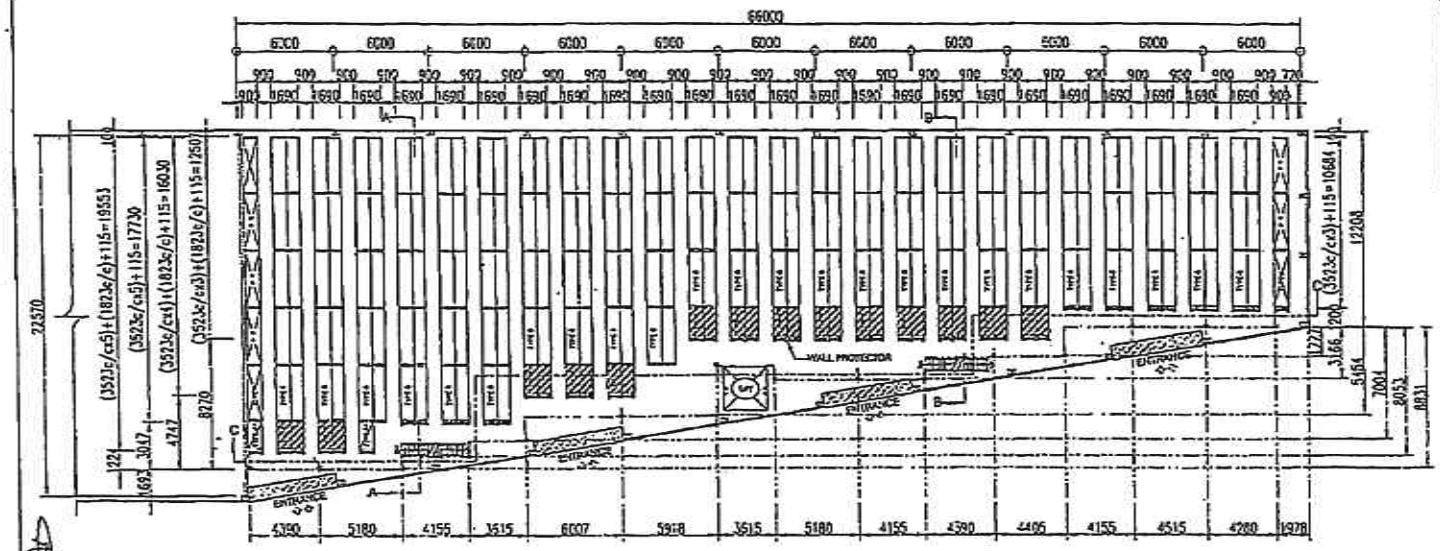
SYSTEM CONFIGURATION (SELECTIVE FLOOR)	
BOX DIMENSION	W.320 x D.420 x H.300 mm.
LOAD PER BOX	15 KGS/BOX
RACK DIMENSION	W.3523c/c x D.900 x H.16050 mm.
RACK ARRANGEMENT	FIRST = 24 BAYS.
TYPE : B 	NEXT = 64 BAYS.
	TOTAL = 88 BAYS.
	14 LEVELS (1,800 BOXES/BAY)
	= 1,800 BOXES x 88 BAYS.
STORAGE CAPACITY	= 158,400 BOXES.
RACK DIMENSION	W.1823c/c x D.1690 x H.16050 mm.
RACK ARRANGEMENT	FIRST = - BAYS.
TYPE : B1 	NEXT = 14 BAYS.
	TOTAL = 14 BAYS.
	14 LEVELS (900 BOXES/BAY)
	= 900 BOXES x 14 BAYS.
STORAGE CAPACITY	= 12,600 BOXES.

TOTAL STORAGE CAPACITY	112 BAYS = 179,100 BOXES.

PROJECT OWNER : ทีซีซีแอลไทย-จาน (ไทลัง 48)	DISTRIBUTOR : LPI-RR INDUSTRY CO.,LTD.	5.			Drawn by C.PISIT	Design by C.PISIT	Approved by Customer
PRODUCT NAME : SELECTIVE RACK FLOOR	SALE NAME : กำหนดเอง	4.					
		3.					
		2.			Checked by		
DRAWING CODE : PSP1010-0312	SHEET No : 2/13	1.			Date: 29/07/13	Scale: No Scale	
		No.	DATE	CORRECTED RECORD			

Rev.No.00

F-EN-



TYPE-A
W.3523c/cxD.900xH.16050 mm.

TYPE-A1
W.1823c/cxD.900xH.16050 mm.

TYPE-B
W.3523c/cxD.1690xH.16050 mm.

TYPE-B1
W.1823c/cxD.1690xH.16050 mm.

GROUND FLOOR PLAN
EL+0000 mm.

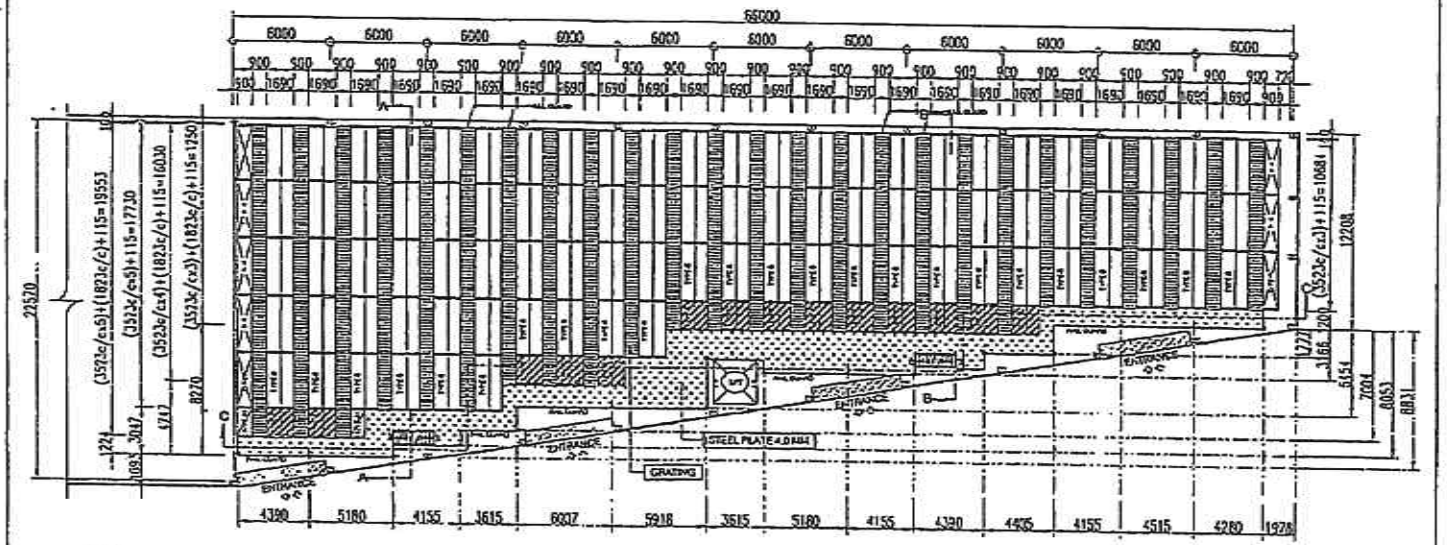
PROJECT OWNER : ทรัพย์สิริไทย ขาน (โกดัง 48)	DISTRIBUTOR : LPI-RR INDUSTRY CO.,LTD.	5.			Drawn. by C.PISIT	Design by C.PISIT	Approved by Customer
		4.					
		3.					
PRODUCT NAME : SELECTIVE RACK FLOOR	SALE NAME : K.ภาวินีภา	2.			Checked by		
		1.					
DRAWING CODE : PSP1010-0311	SHEET No : 1/13	No.	DATE	CORRECTED RECORD	Date: 29/07/13	Scale: No Scale	

Rev.No.00

7.7

WCP.

F-EN-05



TYPE-A
W.3523c/cxD.900xH.16050 mm.

TYPE-A1
W.1823c/cxD.900xH.16050 mm.

TYPE-B
W.3523c/cxD.1690xH.16050 mm.

TYPE-B1
W.1823c/cxD.1690xH.16050 mm.

SECOND FLOOR PLAN
EL+3987 mm.

THIRD FLOOR PLAN
EL+6387 mm.

FOURTH FLOOR PLAN
EL+8787 mm.

FIFTH FLOOR PLAN
EL+11187 mm.

SIXTH FLOOR PLAN
EL+13587 mm.

LPI Rack-Maker (Thailand) Co.,Ltd. LPI Mag. 4&3/1 Group No. (Entrance to Advanced Growth 6/3) Prawet, Bangkok 10250, Thailand. Tel. (662)-7200-144 Fax. (662)-7200-100, 7200-300	PROJECT OWNER : ทรัพย์ศรีไทย-งาน (โกดัง 48)	DISTRIBUTOR : LPI-RR INDUSTRY CO.,LTD.	5. 4. 3.			Drawn by C.PISIT	Design by C.PISIT	Approved by Customer
	PRODUCT NAME : SELECTIVE RACK FLOOR	SALE NAME : K.กรินธิดา	2. 1.			Checked by		
	DRAWING CODE : PSP1010-0313	SHEET No : 3/15	No.	DATE	CORRECTED RECORD	Date: 29/07/13	Scale: No Scale	

Rev.No.00

รายละเอียดการดำเนินงาน

A) Lighting system for Godown 48 ๔๗

ระบบแสงสว่างสำหรับอาคารโกดังเก็บเอกสาร (48) ๔๗

- จัดหาและติดตั้งระบบแสงสว่าง สำหรับอาคารโกดังเก็บเอกสาร (48) ๙๘
  - FL 1x36 W. Wire guard พร้อมอุปกรณ์ จำนวน 200 ชุด
- จัดหาและติดตั้งเต้ารับไฟฟ้า 2P จำนวน 12 ชุด
- ลักษณะการเดินสาย เดินด้วยสาย THW ร้อยท่อเหล็กบาง (EMT)

ราคาที่เสนอไม่รวมการจัดหาและติดตั้ง

1) การจัดหาและติดตั้ง Power supply สำหรับ Lift

2) การจัดหาและติดตั้ง Capacitor สำหรับหลอดไฟทั้งหมด

3) การจัดหาและติดตั้งระบบแสงสว่างและเต้ารับไฟฟ้าสำหรับอาคารสำนักงานทั้งหมด

4) ตู้ควบคุมระบบ Lift

รายละเอียดวัสดุและอุปกรณ์

- FL Luminair	VCK or Equivalent
- FL. lamp	Philips
- Ballast	Philips
- Starter	Philips
- Switch and Receptacle	Panasonic
- Cable	Thai yazaki / Bangkok cable or Equivalent
- Conduit	TIS

๗. ๙

WCP.

OWNER : SUB SRI.THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED

PROJECT : LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 48

SUBJECT : LIGHTING SYSTEM

STANDARD : E.I.T.2001-45

FOR BIDDING ONLY

LIST OF DRAWING

ITEM	DESCRIPTION	SHEET NO.
1	LIST OF DRAWING	E-01
2	SYMBOLS OF DRAWING	E-02
3	LIGHTING SYSTEM OF 1st. FLOOR	E-03
4	LIGHTING SYSTEM OF 2nd. FLOOR	E-04
5	LIGHTING SYSTEM OF 3rd. FLOOR	E-05
6	LIGHTING SYSTEM OF 4th. FLOOR	E-06
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		

Rev.	Description	Date

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.
454,456 Soi Pattanakarn 30 Pattanakarn Rd., Suanluang Bangkok 10250, Tel. 719-2193

Drawn By. T.PAISARN	Engineered By. K.WATCHARAPON	Show	LIST OF DRAWING
Date. 20/09/2007	Checked By. A.SURAPONG	Project	LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 48
File. SST22-LIST1	Approved By. R.CHAIWAT	Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
		Scale. Nts.	DWG.No. CR- 07105 / LIST01
		Quotation No. SST22/70929	Sheet E-01
			Cont. E-02

Paper Size A4

Symbols	Description	Symbols	Description	Symbols	Description	Symbols	Description
LC	ตู้ไฟลดเรนเลอร์						
	โคมไฟ FL.3x36 W.						
	โคมไฟ FL.1x36 W.						
S	ควิกส์						
⦶	เต้ารับไฟฟ้า						

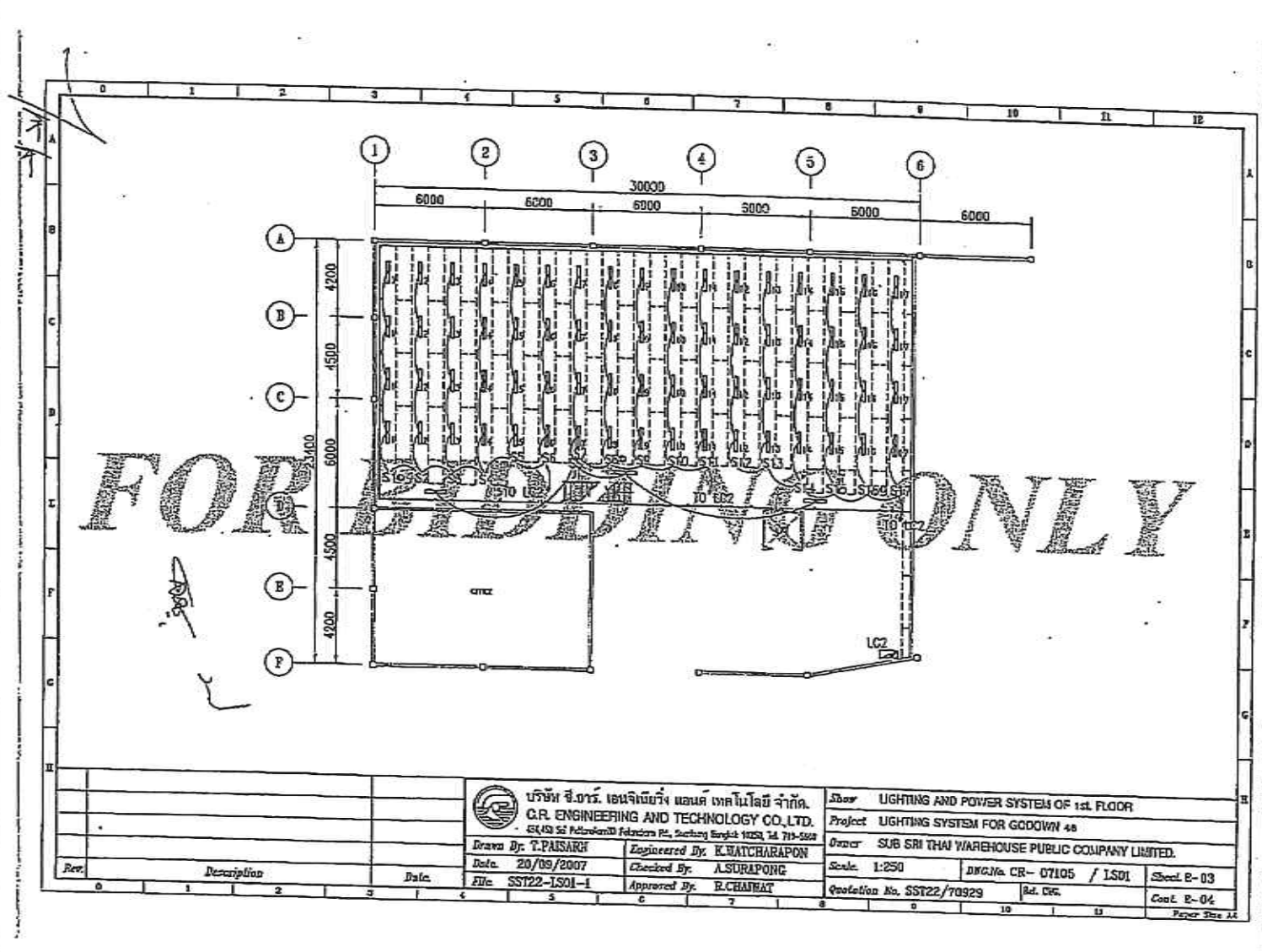
FOR BIDDING ONLY

Rev.	Description	Date.

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.
454,458 Sri Pathanchan 30 Pathanchan Rd., Sonkrong Banjuk 10250, Tel. 719-5990

Drawn By. T.PAISARN	Engineered By. K.WATCHARAPON	Show	SYMBOLS OF DRAWING
Date. 20/09/2007	Checked By. A.SURAPONG	Project	LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 48
File. SST22-LIST2	Approved By. R.CHAIWAT	Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
		Scale. Nts.	DWG.No. CR- 07105 / LIST01 — Sheet. E-02
		Quotation No. SST22/70929	Ref. DWG. — Cont. E-03

Paper Size A4

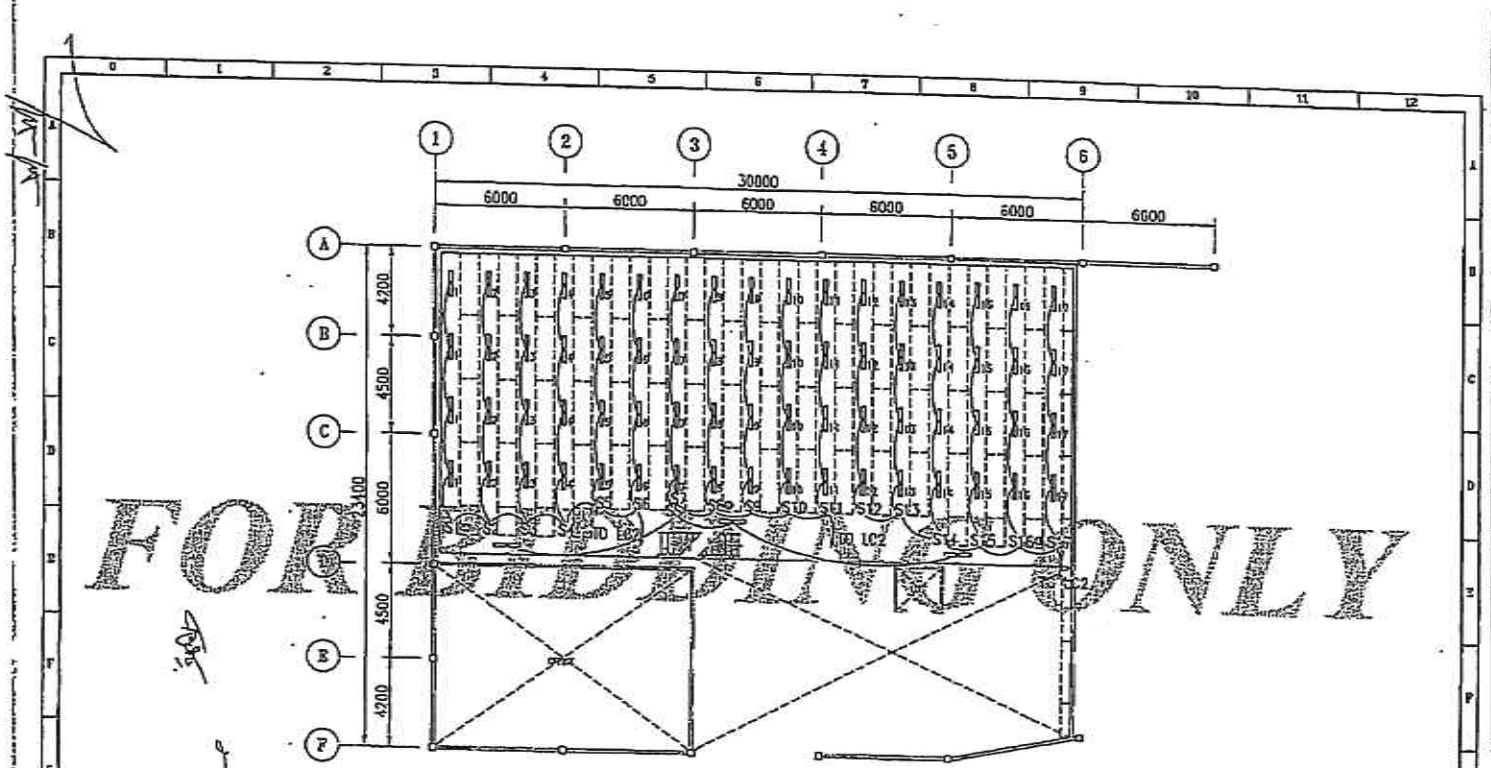


Rev.	Description	Date.

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.

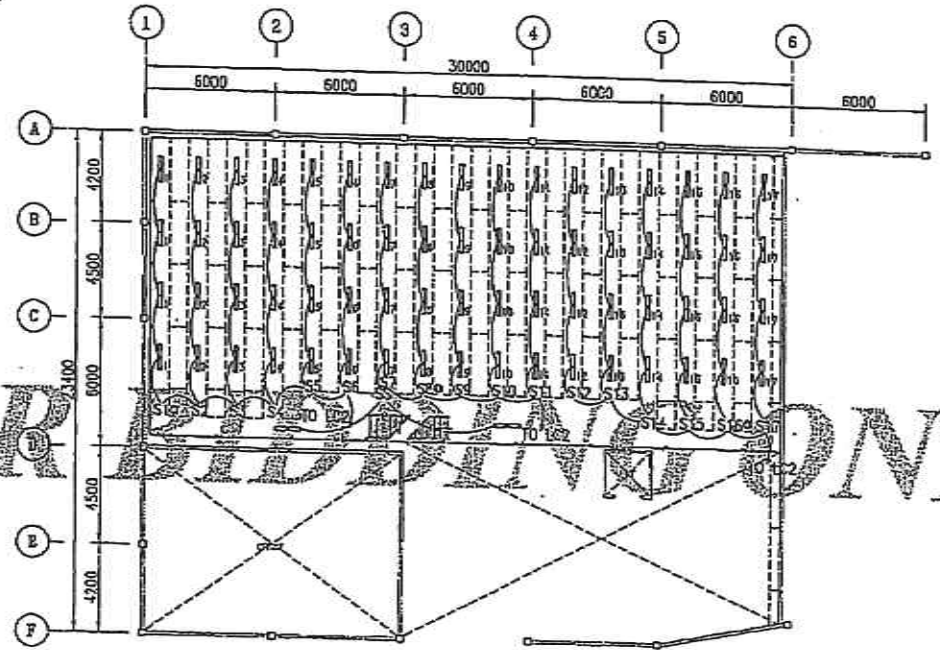
Drawn By. T.PAISARN	Engineered By. K.WATCHARAPON	Show	UGHTING AND POWER SYSTEMS OF 1st FLOOR
Date. 20/09/2007	Checked By. A.SURAPONG	Project	UGHTING SYSTEM FOR GODOWN 48
File. SST22-LS01-1	Approved By. R.CHAIWAT	Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
		Scale. 1:250	DWG.No. CR- 07105 / LS01 Sheet. E-03
		Quotation No. SST22/70929	Ed. Dtc. Cont. E-04

Paper Size A1



บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด. C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.		Show	LIGHTING AND POWER SYSTEM OF 2nd FLOOR
		Project	LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 48
Drawn By. T.PAISARN	Engineered By. K.WATCHARAPON	Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
Date. 20/09/2007	Checked By. A.SURAPONG	Scale. 1:250	DWG.No. CR- 07105 / LS01 Sheet E-04
File. SST22-LS01-2	Approved By. R.CHAIWAT	Quotation No. SST22/70929	Ref. DWG. Cont. E-05

Rev.	Description	Date.



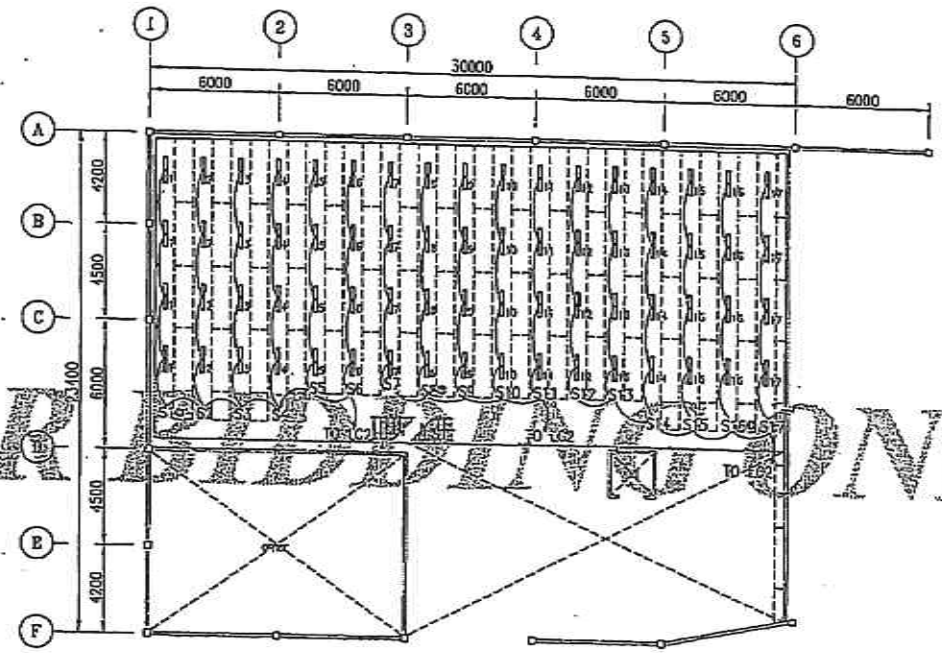
FOR BIDDING ONLY

Rev.	Description	Date	

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.
454,455 Sri Ratnam 30 Petaluma Rd, Sanlung Bangkok 10250, Tel. 719-5950

Drawn By. T.PAISARN	Engineered By. K.WATCHARAPON	Show	LIGHTING AND POWER SYSTEM OF 3rd. FLOOR
Date. 20/09/2007	Checked By. A.SURAPONG	Project	LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 48
File. SST22-LS01-3	Approved By. R.CHAIWAT	Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
		Scale. 1:250	DWG.No. CR- 07105 / LS01
		Quotation No. SST22/70929	Ref. DWG.

Sheet E-05
Cont. E-06
Paper Size A4



FOR BIDDING ONLY

Rev.	Description	Date.	บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด. C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD. 434,450 Sri Pathumban 10 Pathumban Rd., Sawkarn Bangkok 10250, Tel. 719-5260	Show LIGHTING AND POWER SYSTEM OF 4th. FLOOR
			Drawn By. T.PAISARN / Engineered By. K.WATCHARAPON	Project LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 4B
			Date. 20/09/2007 / Checked By. A.SURAPONG	Owner SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
			File. SST22-LS01-4 / Approved By. R.CHAIMAT	Scale. 1:250 / DWG.No. CR- 07105 / LS01 / Sheet. E-06
				Quotation No. SST22/70929 / Ref. DWG. / Cont. E--

Paper Size A4

WCP.

ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ใกล้ ๑๔ ชั้น 2

รายละเอียดการดำเนินงาน

A.) ระบบสายเมนและตู้เมนไฟฟ้า (ขนาด 80 AT, 3P)

A.1) ระบบสายเมนจากตู้ควบคุมไฟฟ้าไปยังตู้เมนโกดัง 48

- จัดหาและติดตั้งสายเมนสำหรับตู้เมนไฟฟ้า โดยติดตั้งด้วยสายขนาด 3 x 1C-50 sq.mm.,1 x 1C-50 sq.mm./N , 1 x 1C-10 sq.mm./G, THW วางบนราง Ladder (ของเดิม) หรือ ร้อยท่อเหล็กบาง (EMT)
  (ค่าแรงดันตกของสายเมนจากตู้ MDB ถึง Load center คิดไม่เกิน 7 %)
- จัดหาและติดตั้งตู้และพร้อมเมนเบรคเกอร์ขนาด 80 AT, 3P ที่ห้อง MDB

A.2) ตู้เมนไฟฟ้า(CB BOX) และระบบกราวด์

- จัดหาและติดตั้งตู้ CB BOX พร้อม เมนเบรคเกอร์ขนาด 80 AT, 3P จำนวน 1 ชุดและขนาด 40 AT, 3P จำนวน 2 ชุด ติดตั้งบริเวณ ข้างลิฟท์ขนของ

B.) ระบบแสงสว่างและเต้ารับไฟฟ้า

- จัดหาและติดตั้งระบบแสงสว่างสำหรับอาคารโกดัง 48 มีรายละเอียดดังนี้
  - Load center 24 ckt with Main CB 40 AT, 3P (ของเดิม) จำนวน 3 ชุด
  - Load center 18 ckt with Main CB 30 AT, 3P และ Miniature จำนวน 3 ชุด
  - FL 1x36 W, Wire guard บัลลาสต์อิเลคทรอนิคส์ พร้อมอุปกรณ์ จำนวน 14 ชุด
  - FL 1x18 W, Wire guard บัลลาสต์อิเลคทรอนิคส์ พร้อมอุปกรณ์ จำนวน 662 ชุด
- ลักษณะการเดินสาย เดินด้วยสาย THW วางบนราง Wire way หรือร้อยท่อเหล็กบาง (EMT)
- งานย้ายตู้โหลดเซ็นเตอร์(ของเดิม) มาติดตั้งบริเวณข้างลิฟท์ขนของ จำนวน 2 ชุด

ราคาที่เสนอไม่รวมการจัดหาและติดตั้ง

1) การจัดหาและติดตั้ง Support สำหรับรองรับโคมไฟ สำหรับเก็บเอกสารบริเวณ ชั้น 6
2) งานปรับปรุง แก้ไขระบบสายเมน, แสงสว่าง และเต้ารับเดิมทั้งหมด
3) งานรื้อระบบสายเมนของเดิม
4) เครื่องวัดหน่วยไฟฟ้า (Kilowatt hour meter)
5) ระบบสายป้อนสำหรับลิฟท์ขนของ

รายละเอียดวัสดุและอุปกรณ์

- Circuit bareaker	ABB
- Mini circuit bareaker	Schneider
- Load Center	Schneider
- FL Luminair	VCK or Equivalent
- FL lamp	Philips
- Ballast electronic	Philips
- Starter	Philips
- Switch	Panasonic
- Cable	Thai yazaki / Bangkok cable / Equivalent
- Conduit	TIS / Equivalent
- Wire way	Local made

3/5

NCP.

OWNER : SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED

PROJECT : LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GODOWN 48

SUBJECT : ELECTRICAL SYSTEM

STANDARD : E.I.T. 2001-51

FOR BIDDING ONLY

LIST OF DRAWING

ITEM	DESCRIPTION	SHEET NO.
A	LIST OF DRAWING	E-01
B	SYMBOLS OF DRAWING	E-02
C	SINGLE LINE DIAGRAM OF DB	E-03
D	LIGHTING & POWER SYSTEM OF 1st., FLOOR	E-04
E	LIGHTING & POWER SYSTEM OF 2nd., FLOOR	E-05
F	LIGHTING & POWER SYSTEM OF 3rd., FLOOR	E-06
G	LIGHTING & POWER SYSTEM OF 4th., FLOOR	E-07
H	LIGHTING & POWER SYSTEM OF 5th., FLOOR	E-08
I	LIGHTING & POWER SYSTEM OF 6th., FLOOR	E-09
J	LIGHTING & POWER SYSTEM (BEFORE AND AFTER)	E-10

Rev.	Description	Date

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.

Drawn By: T.PAISARN | Engineered By: D.WITTAYA
Date: 14/08/2013 | Checked By: A.SURAPONG
File: SST07-1SD01

● FOR BIDDING | O FOR CONSTRUCTION | O AS-BUILT

Show: LIST OF DRAWING
Project: LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GODOWN 48
Owner: SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED
Scale: Nts. | DWG.No. CR- 1345 | Sheet E-01
Quotation No. SST07/130623 | Cont. E-02
Paper Size A4

WCP-

Symbols	Description	Symbols	Description
	LOAD CENTER (LC)		
	CIRCUIT BREAKER BOX (CB BOX)		
	1x36 W. FLUORESCENT LAMP, WIRE GUARD		
	1x18 W. FLUORESCENT LAMP, WIRE GUARD		
S	SINGLE SWITCH		
⊙	SIMPLEX RECEPTACLE		

FOR BIDDING ONLY

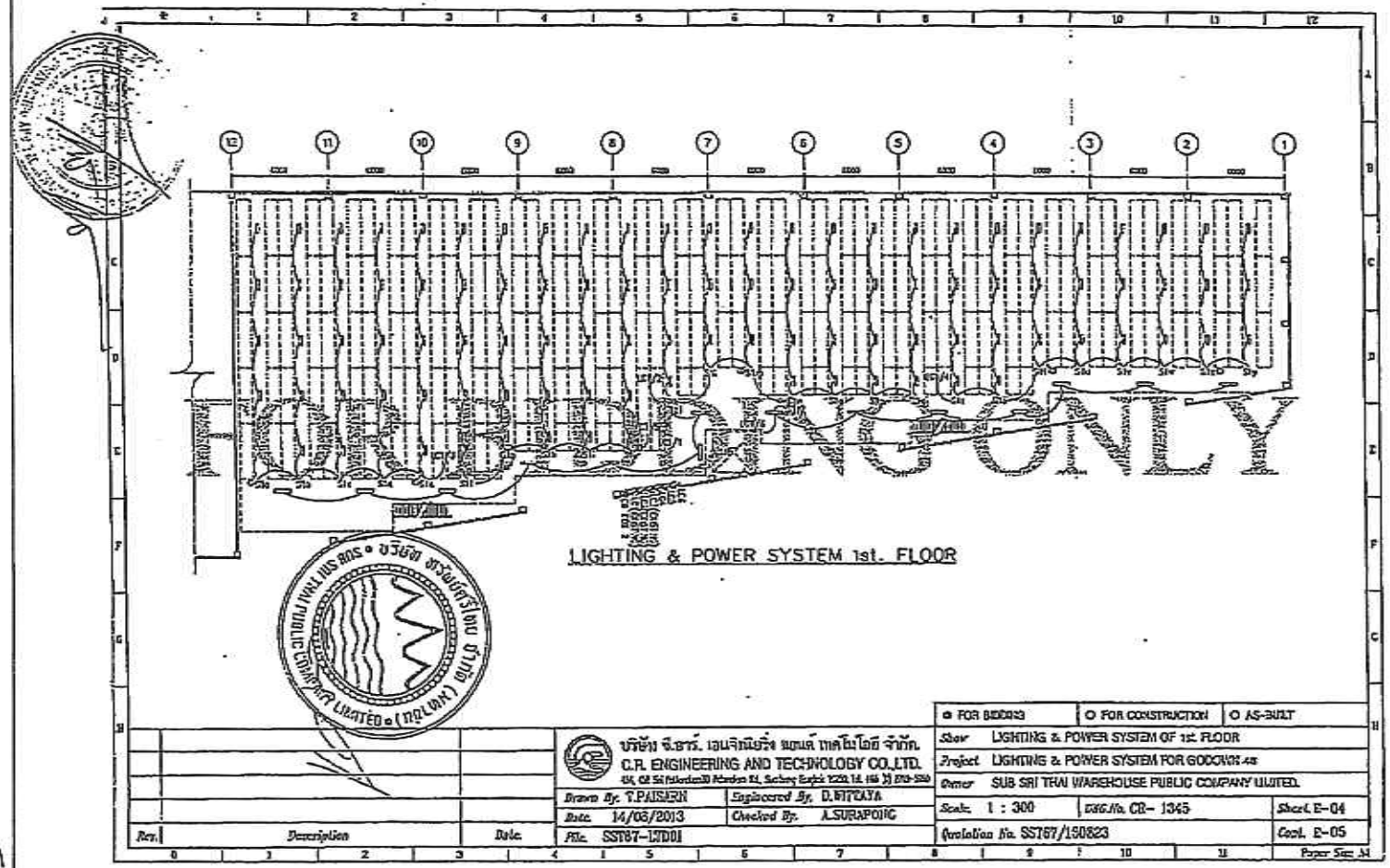
Rev.	Description	Date.

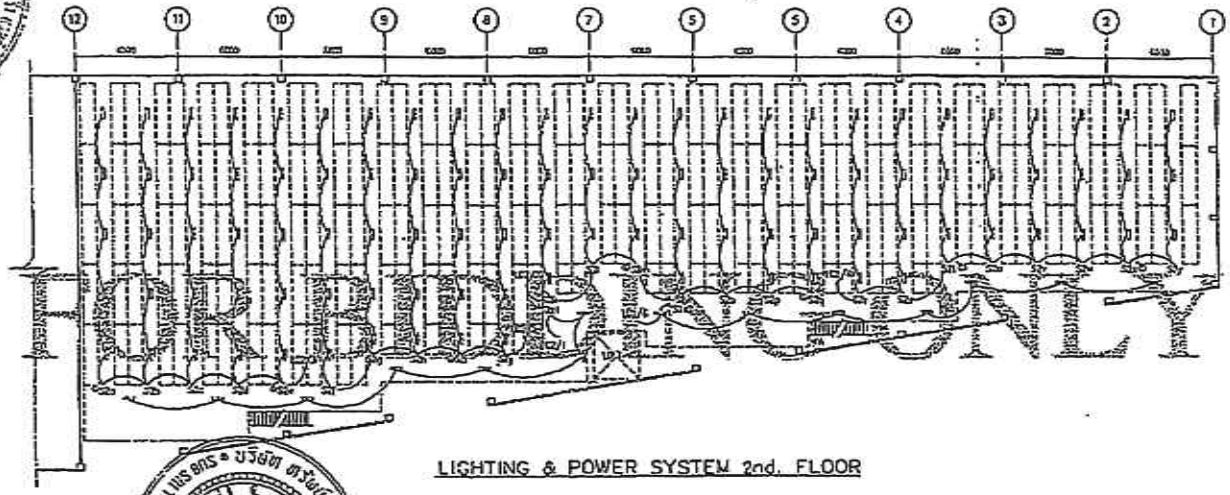
บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.

Drawn By. T.PAISARN	Engineered By. D.SITTAYA		
Date. 14/08/2013	Checked By. A.SURAPONG		
File. SS187-LS002			

● FOR BIDDING	○ FOR CONSTRACTION	○ AS-BUILT
Show SYMBOLS OF DRAWINGS		
Project LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GODOWN 4B		
Owner SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED,		
Scale. N.T.S.	DRG.No. CR- 1945	Sheet E-02
Quotation No. SS187/130823		Cont. E-03

Paper Size A1


LIGHTING & POWER SYSTEM 1st. FLOOR
FOR BIDDING
FOR CONSTRUCTION
AS-BUILT
Show LIGHTING & POWER SYSTEM OF 1st FLOOR
Project LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GODOWN 4B
Owner SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
Scale 1 : 300
Dwg.No. CR- 1345
Sheet E-04
Total No. SS787/150823
Cont. E-05
Paper Size A1
บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.
Drawn By T.PAISARN
Supervised By D.WITTAYA
Date 14/03/2013
Checked By A.SURAPONG
File SS787-LTD01
Rev. Description Date



LIGHTING & POWER SYSTEM 2nd. FLOOR

● FOR BIDDING	○ FOR CONSTRUCTION	○ AS-BUILT
Show	LIGHTING & POWER SYSTEM OF 2nd. FLOOR	
Project	LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GODOWN 48	
Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.	
Scale 1 : 300	DWG.No. CR- 1345	Sheet E-05
Quotation No. SST67/130823		Cont. E-06

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.
[illegible]

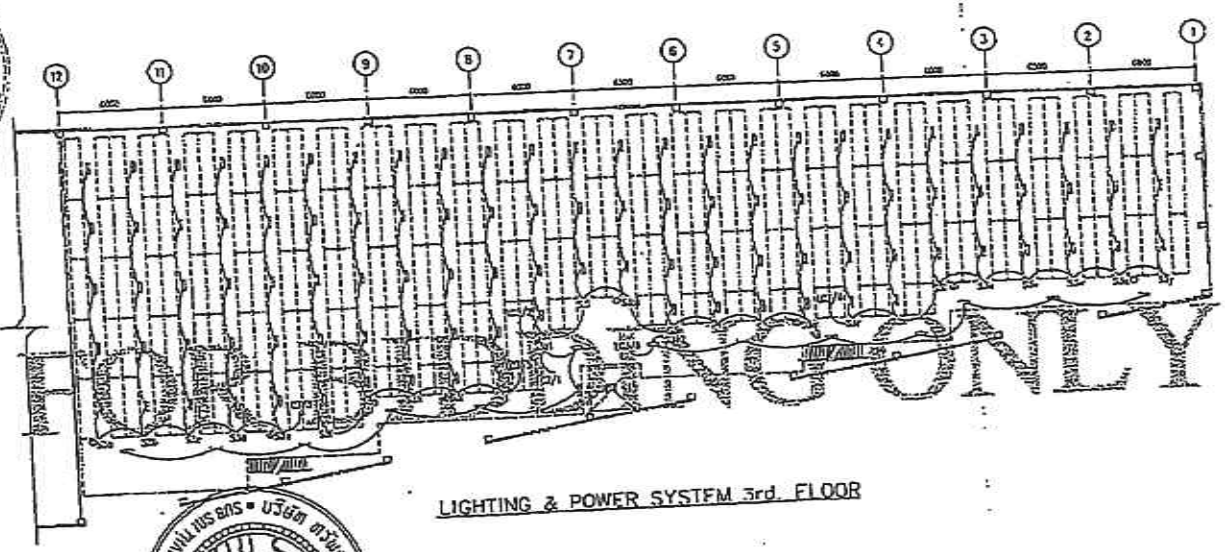
Drawn By: T.PAISARN	Engineered By: D.NITTAYA
Date: 14/08/2013	Checked By: A.SURAPONG
File: SST67-LTD01	

Rev.	Description	Date.

Paper Size A4

7.5

WCP-



LIGHTING & POWER SYSTEM 3rd. FLOOR

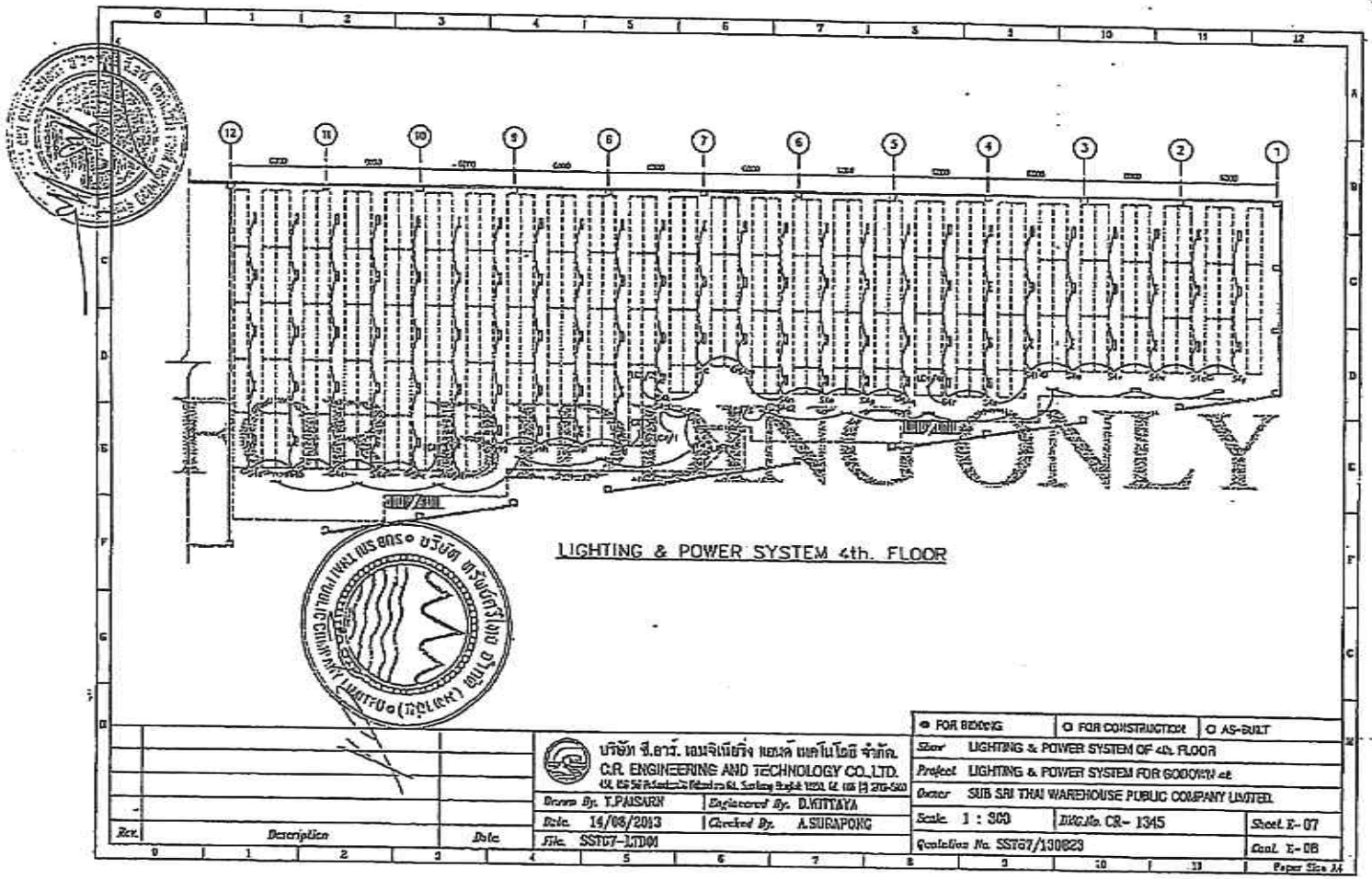
● FOR BIDDING	○ FOR CONSTRUCTION	○ AS-BUILT	
Show	LIGHTING & POWER SYSTEM OF 3rd. FLOOR		
Project	LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GOODWIN 48		
Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.		
Scale	1 : 300	DWG.No. CR- 1345	Sheet E-06
Quotation No.	SST67/130823		Cont. E-07

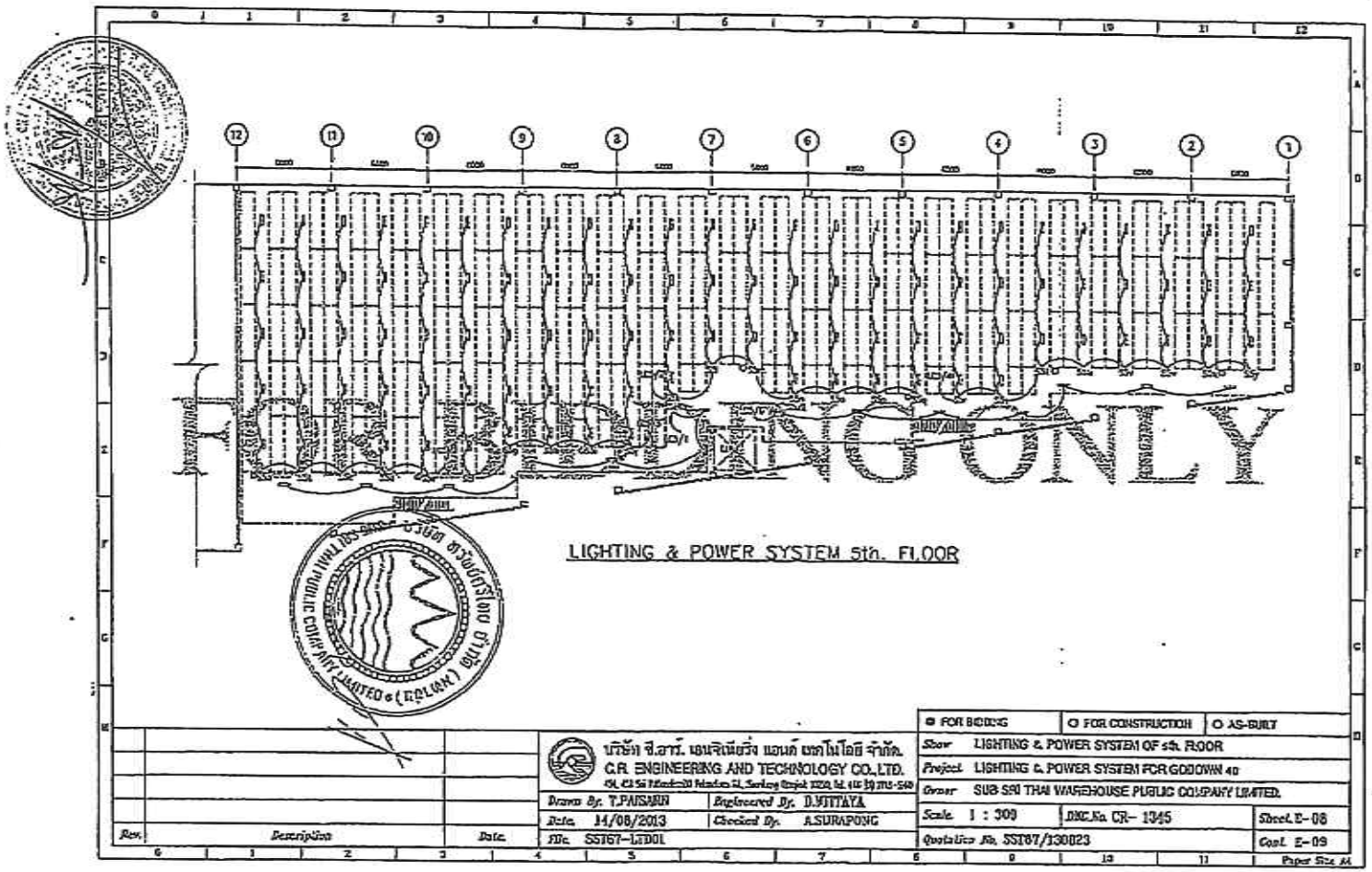
ปริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.
Drawn By. T.PAISARN | Engineered By. D.VITTAYA
Date. 14/08/2013 | Checked By. A.SURAPONG
File. SST67-LT001

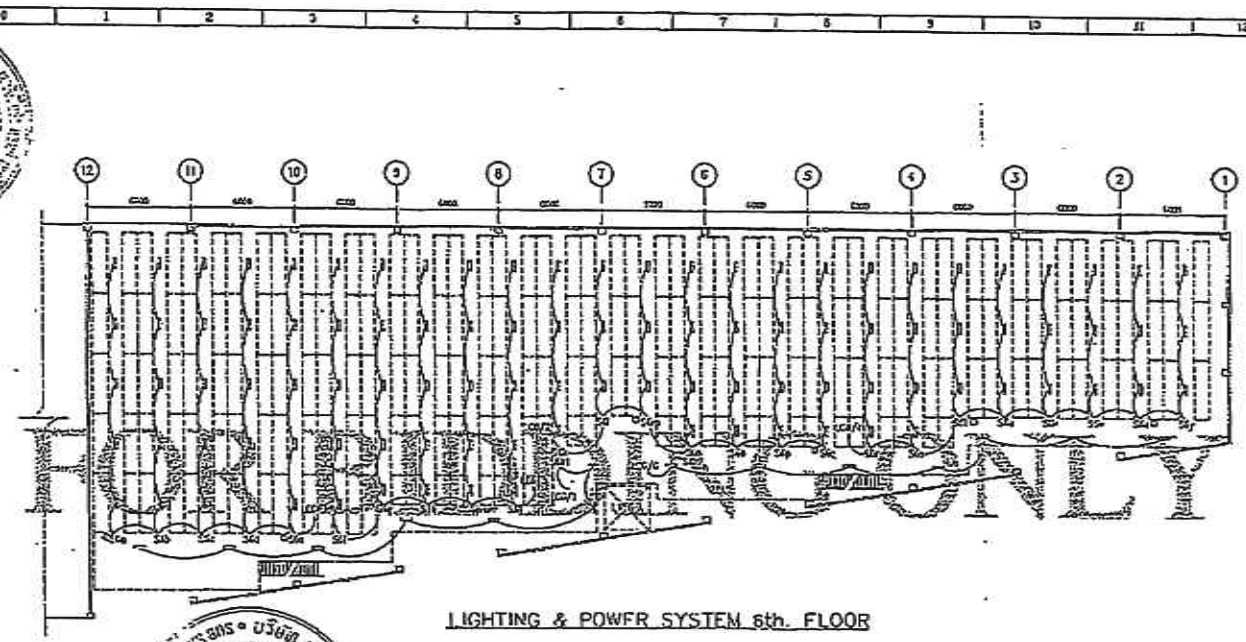
Rev.	Description	Date.

Paper Size A1

WCP.


LIGHTING & POWER SYSTEM 4th. FLOOR
FOR BIDDING
FOR CONSTRUCTION
AS-BUILT
Title LIGHTING & POWER SYSTEM OF 4th. FLOOR
Project LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GODOWN at
Owner SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED
Scale 1 : 300
DWG.No. CR- 1345
Sheet E- 07
Quotation No. SSTW7/130823
Last E- 08
Paper Size A4
บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.
Drawn By. T.PAISARN
Engineered By. D.KITTAYA
Date. 16/08/2013
Checked By. A.SURAPONG
File. SSTW7-LTD01
Rev.
Description
Date


LIGHTING & POWER SYSTEM 5th. FLOOR
FOR BIDDING ONLY
FOR BIDDING
FOR CONSTRUCTION
AS-BUILT
Show LIGHTING & POWER SYSTEM OF 5th. FLOOR
Project LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GODOWN 40
Owner SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
Scale 1 : 300
DRC.No. CR- 1345
Sheet. E-08
Cont. E-09
Quotation No. SS167/130023
Paper Size A1
Drawn By. T.PAISARN
Engineered By. D.NITTAYA
Date. 14/08/2013
Checked By. A.SURAPONG
File. SS167-LED01
Rev.
Description
Date.
บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.



LIGHTING & POWER SYSTEM 6th. FLOOR

Rev.	Description	Date.

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.

Drawn By. T.PAISAPH	Engineered By. D.WITTAYA
Date. 14/08/2013	Checked By. A.SURAPONG
File. SS767-LTD01	

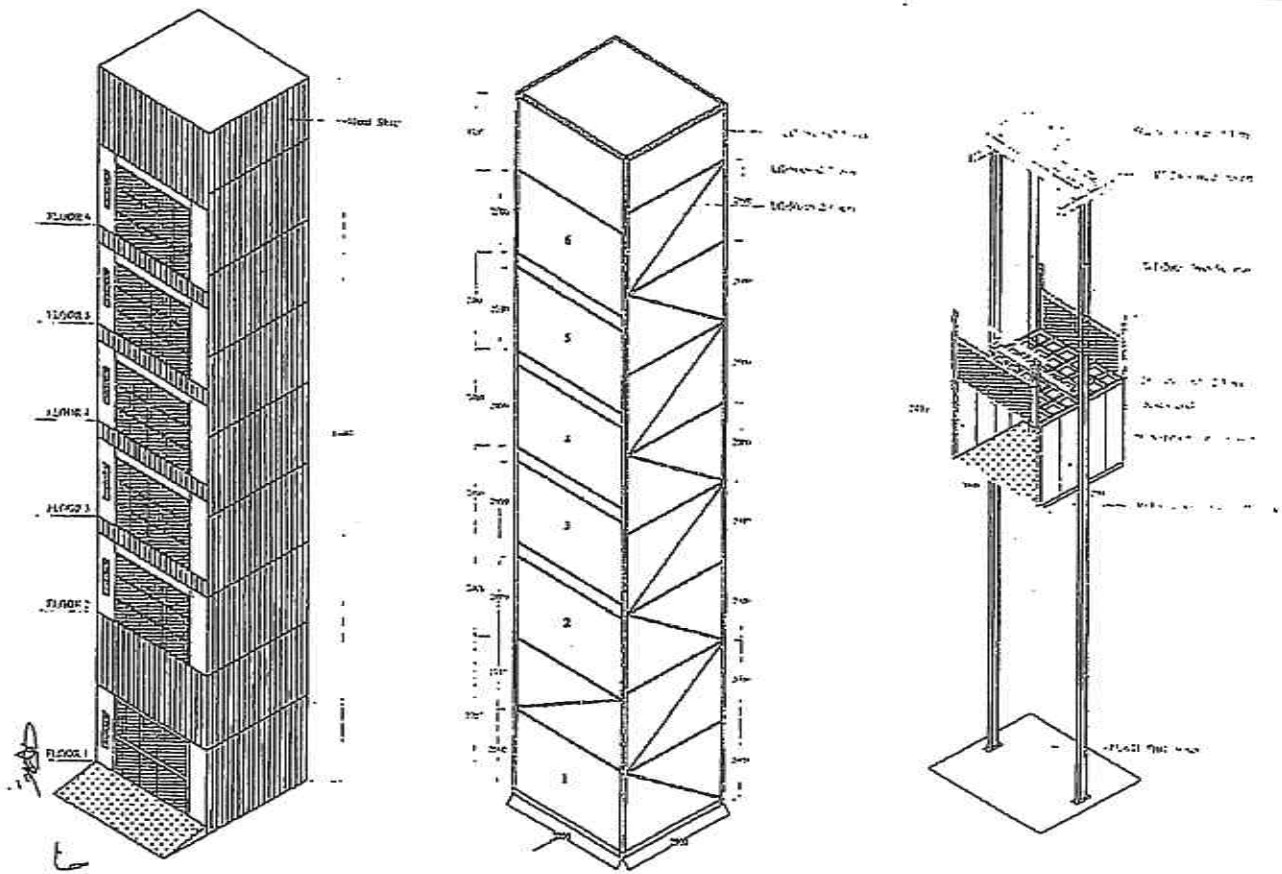
○ FOR BIDDING	○ FOR CONSTRUCTION	○ AS-BUILT
Show LIGHTING & POWER SYSTEM OF 6th. FLOOR		
Project LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GODOWN 4B		
Owner SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.		
Scale. 1 : 300	DWG.No. CR- 1345	Sheet. E-09
Quotation No. SS767/130823		Cont. E-10

Paper Size A1

FROM : BEST CONTROL PHONE NO. : 3325798 Jan. 11 2008 09:24AM P2

WCP

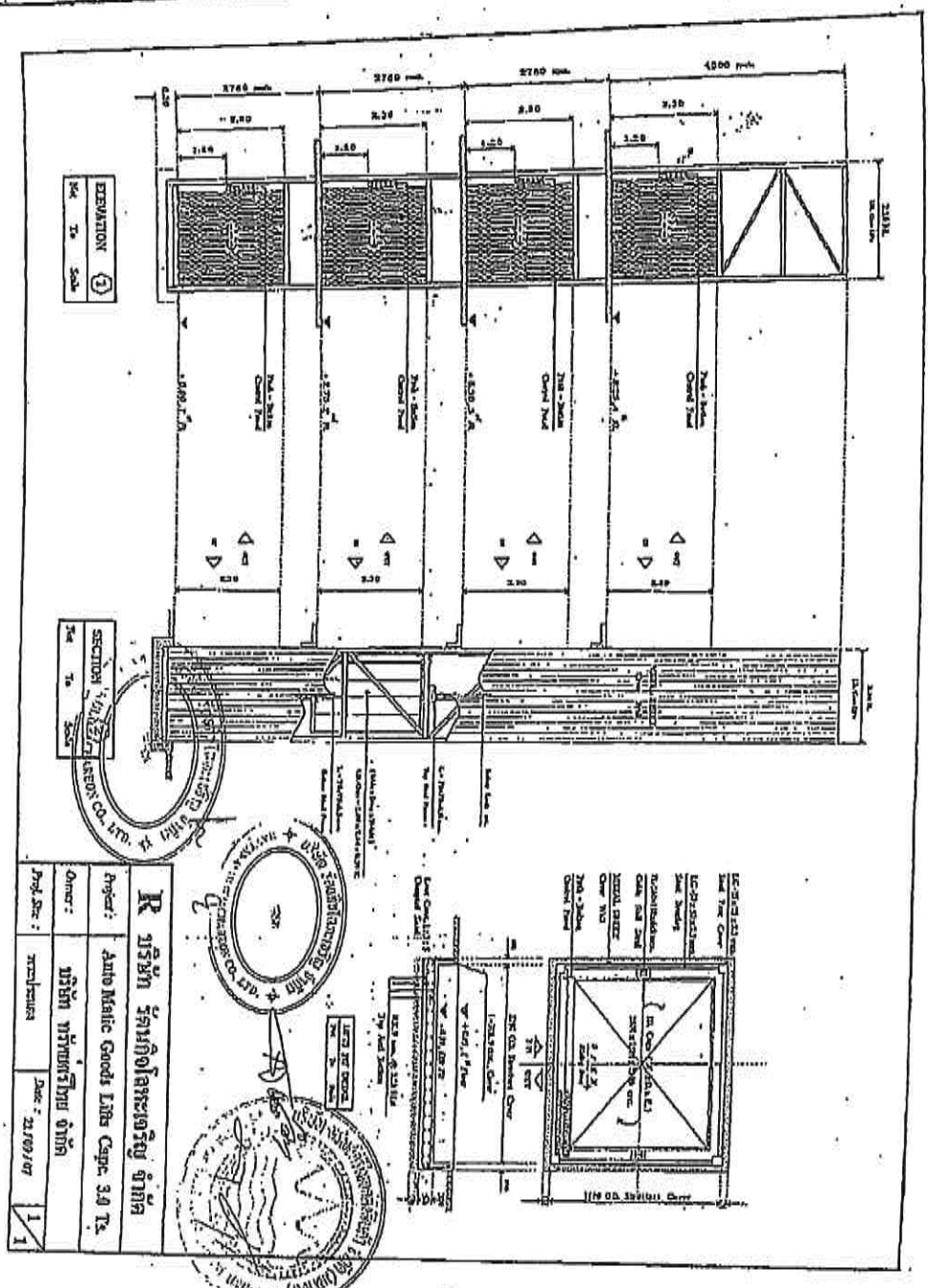
FROM : BEST CONTROL PHONE NO. : 3325790 Jan. 11 2008 09:24AM P3



OWNER	บริษัท นรัทย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด (มหาชน)	บริษัท รัตนกิจ โลหะเจริญ จำกัด		TEL. 02 - 477 - 1335 - 7		
PROJECT SITE	ศุขสวัสดิ์ 76	S. EKACHAI	ELECTRIC GOODS LIFTS CAPACITY 1 TON.	DATE	22/08/2015	2/1

ลิฟท์ไกด์ 2 แขวง ๒

WCP.


ELEVATION
SECTION
R บริษัท รัตนกิจโลหะเจริญ จำกัด
Project: Auto Matic Goods Lifts Capc. 3.0 Ts.
Owner: บริษัท ทรัพยศรีไทย จำกัด
Proj. Size:
Date: 21/09/07
1
1

82-2476190 PAGE

บริษัท ซี. เอส. ซี. เซลส์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด

C. S. C. SALES AND SERVICE CO., LTD.

5 ซอยขวัญพัฒนา2 ถนนอโศก-ดินแดง แขวง/เขต ดินแดง กรุงเทพฯ 10400

[illegible] 82-318-3490

QUOTATION / ใบเสนอราคา

Attn/เรียน :	ผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อ	No./เลขที่:	014/50
Comp/บริษัท:	หรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า คลัง 3	Date./วันที่:	24-01-51
Address:	110 ม.8 ถนนสุขสวัสดิ์ซอย 70 พระประแดง	C/O:	กเรงค์
Tel:	0-2404-1503-4	Tel:	0-2641-6418-20
Fax:	0-2817-5190	Fax:	0-2247-6198

บริษัทฯ ขอเสนอราคาสินค้าและบริการโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

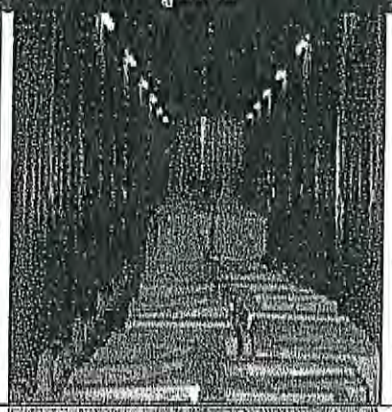
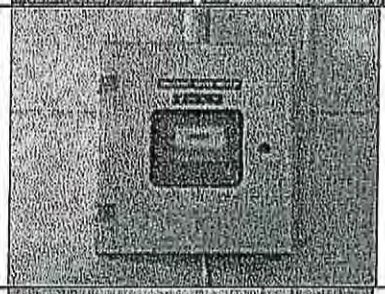
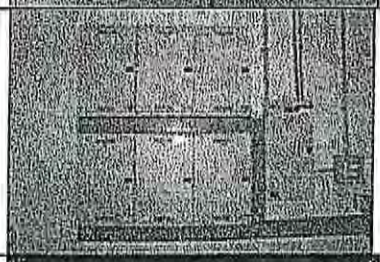
Item	Description	Quantity	Unit	Unit price	Amount
1	เครื่องปรับอากาศ "ยูนิแอร์" ชนิดตู้ตั้ง ขนาด 50,000 บีทียู/ชม ระบบไฟฟ้า 380/3/50 MODEL TGE-018/ACL-50	2	ชุด		
2	ค่าติดตั้งพร้อมท่อทองแดงและระบบน้ำยา (ท่อน้ำยาเป็นชนิดแข็ง Type "M")	2	ชุด		
3	เซกร์กิตเบรคเกอร์ 3 โพล 32 แอมป์ พร้อมสายควบคุม	2	ชุด		
4	สายเมนไฟฟ้า 1x6 ตร.มม.	80	ม.		
Remark : รับประกัน/บริการ 1 ปี คอมเพรสเซอร์รับประกัน 1 ปี เกิน 30,000 BTU รับประกัน 1 ปี				Total	
				Vat 7%	
-หนึ่งแสนสามหมื่นหกพันหนึ่งร้อยสี่บาทถ้วน-				Grand Total	

[illegible]

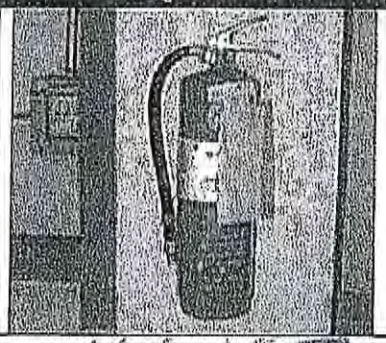
Payment/การชำระเงิน:	15 วัน	
Validity/การยืนยันราคา:	30 วัน	
		(กเรงค์ [illegible]) ผู้เสนอราคา / ผู้อนุมัติสั่งซื้อ:

[illegible]

WCP.

รายการ	รูปถ่าย	จำนวน
1. ชั้นเหล็กสูง 6 ชั้น พร้อมเหล็กกันชน		ตามผังแนบ
2. มิเตอร์ไฟฟ้า		1 เครื่อง
3. ตู้ควบคุมไฟฟ้า		7 ตู้
4. ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง		ตามผังแนบ
5. ระบบเตือนอัคคีภัย (Smoke Detector)		ตามผังแนบ
6. ลิฟต์บรรทุกสินค้า		1 ชุด ตามแบบ

WCP.

รายการ	รูปถ่าย	จำนวน
7. เครื่องดับเพลิง แบบแขวน		24 ถัง
8. กันสาด ติดตั้งตำแหน่ง ด้านหลังอาคาร		1 ชุด

ป. ส

พฤ.

SYSTEM CONFIGURATION	
BOX DIMENSION	W.320 x D.420 x H.300 mm.
LOAD PER BOX	15 KGS/BOX
RACK DIMENSION	W.3523c/c x D.1690 x H.16050 mm.
RACK ARRANGEMENT	FIRST = 32 BAYS.
	NEXT = 32 BAYS.
TYPE : A 	TOTAL = 64 BAYS. x 13 LEVELS.
	= (13+1 TOP.) = 1,800 BOXES/BAY.
	= 1,800 BOXES x 64 BAYS.
STORAGE CAPACITY	= 115,200 BOXES.

SYSTEM CONFIGURATION	
BOX DIMENSION	W.320 x D.420 x H.300 mm.
LOAD PER BOX	15 KGS/BOX
RACK DIMENSION	W.3523c/c x D.900 x H.16050 mm.
RACK ARRANGEMENT	FIRST = 2 BAYS.
	NEXT = 2 BAYS.
TYPE : B	TOTAL = 4 BAYS. x 13 LEVELS.
	= (12+1 TOP.) 900 BOXES/BAYS.
	= 900 BOXES x 4 BAYS.
STORAGE CAPACITY	= 3,600 BOXES.

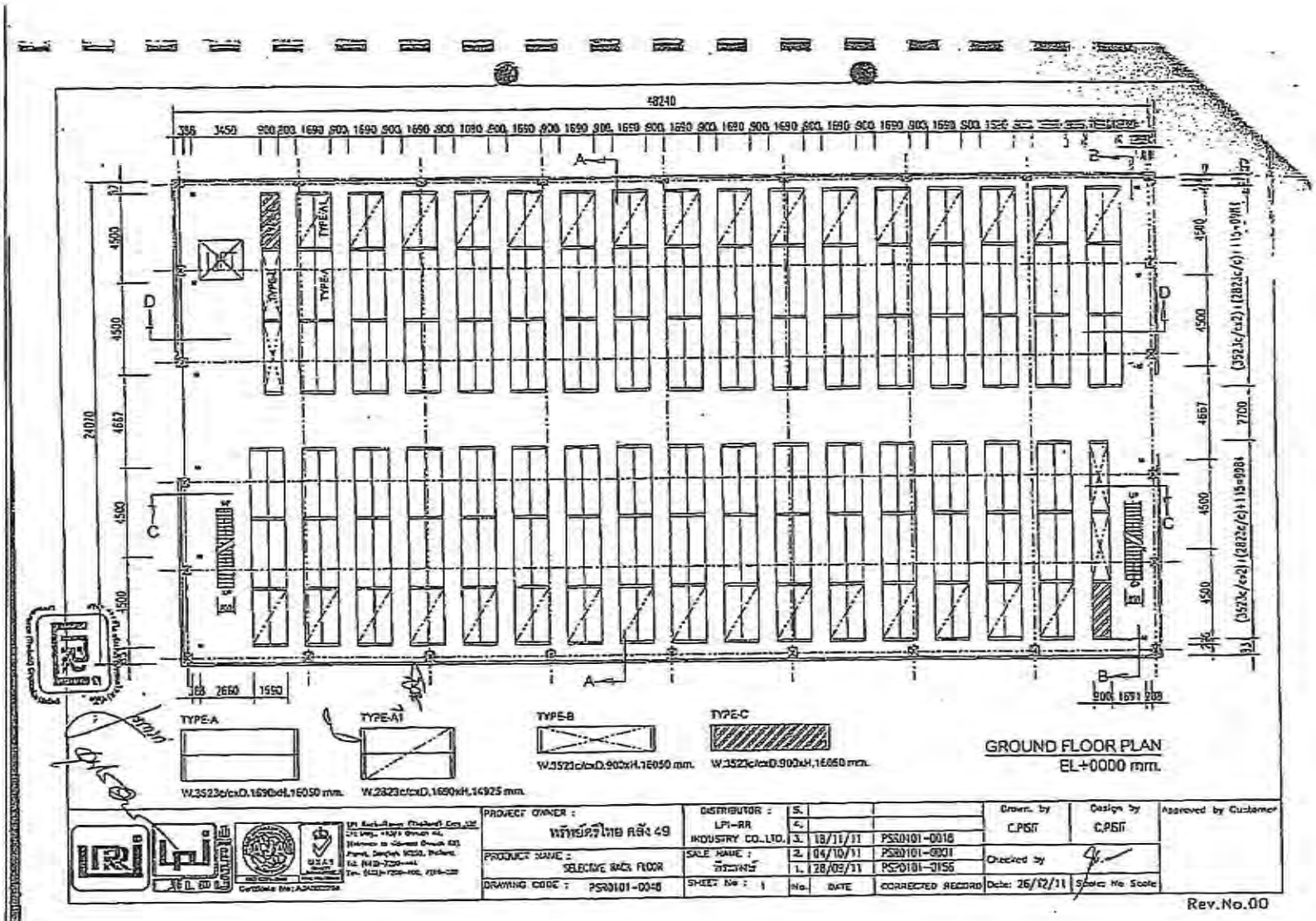
SYSTEM CONFIGURATION	
BOX DIMENSION	W.320 x D.420 x H.300 mm.
LOAD PER BOX	15 KGS/BOX
RACK DIMENSION	W.2823c/c x D.1690 x H.14925 mm.
RACK ARRANGEMENT	FIRST = - BAYS.
	NEXT = 32 BAYS.
TYPE : A1 	TOTAL = 32 BAYS. x 12 LEVELS.
	= (12+1 TOP.) = 1,344 BOXES/BAY.
	= 1,344 BOXES x 32 BAYS.
STORAGE CAPACITY	= 43,008 BOXES.

SYSTEM CONFIGURATION	
BOX DIMENSION	W.320 x D.420 x H.300 mm.
LOAD PER BOX	15 KGS/BOX
RACK DIMENSION	W.2823c/c x D.900 x H.14925 mm.
RACK ARRANGEMENT	FIRST = - BAYS.
	NEXT = 2 BAYS.
TYPE : C 	TOTAL = 2 BAYS. x 12 LEVELS.
	= (12+1 TOP.) = 1,344 BOXES/BAY.
	= 672 BOXES x 2 BAYS.
STORAGE CAPACITY	= 1,344 BOXES.

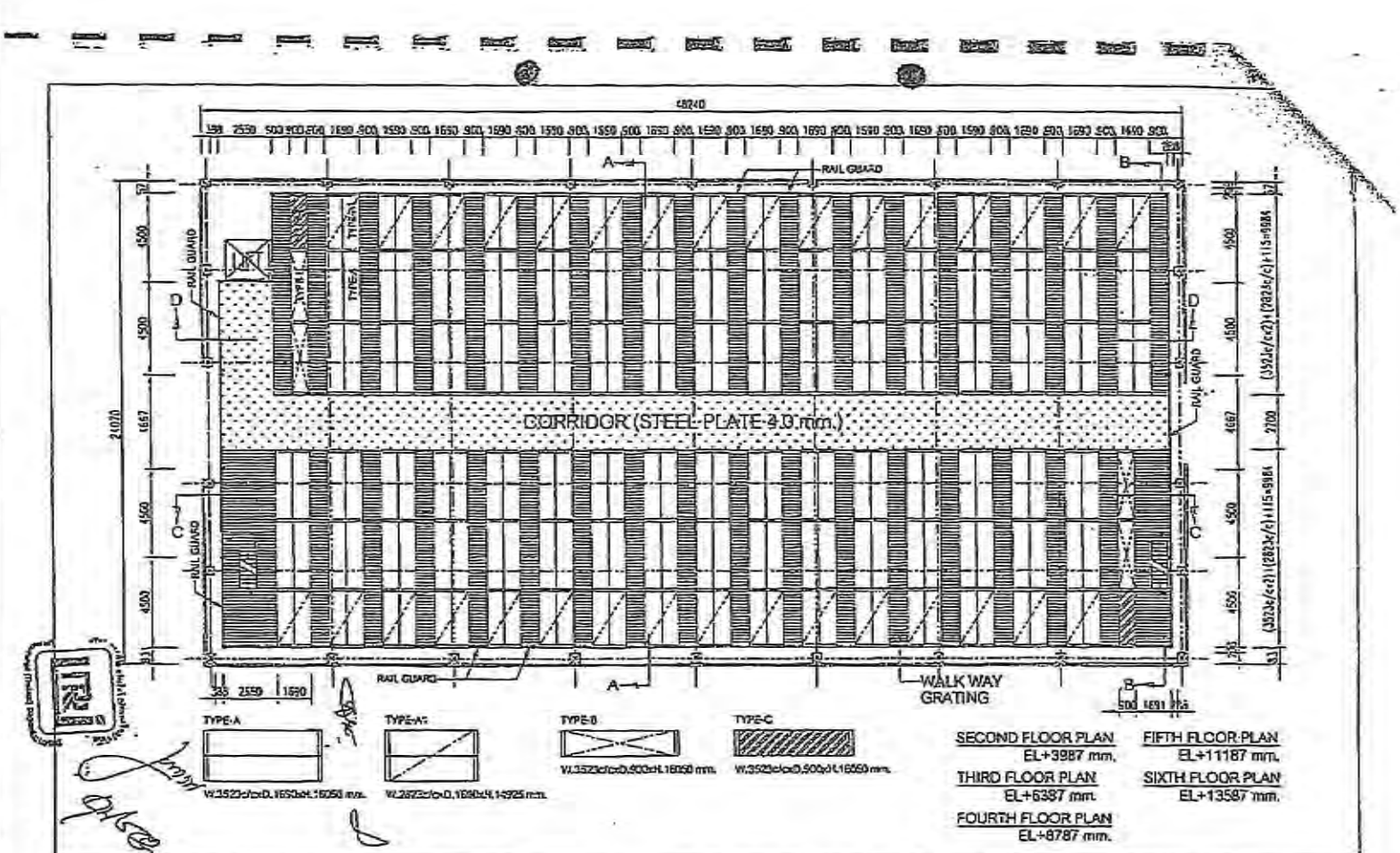
TOTAL STORAGE CAPACITY	102 BAYS = 163,152 BOXES.

PROJECT OWNER : ทรีพย์ศรีไทย คลัง 49	DISTRIBUTOR : LPS-RR INDUSTRY CO.,LTD.	5.			Drawn by C.PSIT	Design by C.PSIT	Approved by Customer
		4.					
		3.	18/11/11	PSR0101-0019			
PRODUCT NAME : SELECTIVE RACK FLOOR	SALE NAME : [illegible]	2.	04/10/11	PSR0101-0001	Checked by		
		1.	28/09/11	PSR0101-0156			
DRAWING CODE : PSR0101-0049	SHEET No : 2	No.	DATE	CORRECTED RECORD	Date: 26/12/11	Scale: No Scale	

Rev.No.00


48240
24070
TYPE-A
TYPE-A1
TYPE-B
TYPE-C
W.3523c/cxD.1690xH.16050 mm.
W.2823c/cxD.1690xH.14925 mm.
W.3523c/cxD.900xH.16050 mm.
W.3523c/cxD.900xH.16050 mm.
GROUND FLOOR PLAN
EL+0000 mm.
PROJECT OWNER : พรีพย์ศรีไทย คลัง 49
PRODUCT NAME : SELECTIVE RACK FLOOR
DRAWING CODE : PSR0101-0048
DISTRIBUTOR : LPI-RR INDUSTRY CO.,LTD.
SALE NAME : ทรงพงษ์
SHEET No : 1
No. DATE CORRECTED RECORD
3. 18/11/11 PSR0101-0018
2. 04/10/11 PSR0101-0001
1. 28/09/11 PSR0101-0156
Drawn by C.PISIT
Design by C.PISIT
Checked by
Date: 26/12/11
Scale: No Scale
Approved by Customer
Rev.No.00

WGP.



PROJECT OWNER : ทรัพย์ศิริไทย ศูนย์ 49	DISTRIBUTOR : LPI-RR INDUSTRY CO.,LTD.	5.				Drawn by C.PSR	Design by C.PSR	Approved by Customer
		4.						
		3.	18/11/11	PSR0101-0020				
PRODUCT NAME : SELECTIVE RACK FLOOR	SALE NAME : พิทักษ์	2.	04/10/11	PSR0101-0001		Checked by		
		1.	28/09/11	PSR0101-0156				
DRAWING CODE : PSR0101-0050	SHEET No : 3	No.	DATE	CORRECTED RECORD		Date: 25/12/11	Scale: No Scale	

Rev.No.00

รายละเอียดการดำเนินงาน

A) ระบบแสงสว่างและเต้ารับไฟฟ้าสำหรับโกดังเก็บเอกสารโกดัง 49

- จัดหาและติดตั้งระบบแสงสว่าง สำหรับอาคารโกดัง 49 ตามรายละเอียดที่แนบมา
  - Load center 18 ckt with CB 30A 3P
  - FL 1x36 W, Wire guard บัลลาสต์อิเลคทรอนิคส์ พร้อมอุปกรณ์ จำนวน 17 ชุด
  - FL 1x18 W, Wire guard บัลลาสต์อิเลคทรอนิคส์ พร้อมอุปกรณ์ จำนวน 733 ชุด
  - Rereplacle 2P + E จำนวน 36 ชุด
- ลักษณะการเดินสาย เดินด้วยสาย THW ร้อยท่อเหล็กบาง (EMT)

ราคาที่เสนอไม่รวม

- การจัดหาและติดตั้งสายเมนสำหรับตู้ Load center
- การจัดหาตู้เมนและอุปกรณ์ภายในตู้เมนหลัก

รายละเอียดวัสดุและอุปกรณ์

-	Load center with main CB	Square-d
-	Mini circuit bareaker	Square-d
-	FL Luminair	VCK or Equivalent
-	FL lamp	Philips
-	Ballast electronic	Philips
-	Switch	Panasonic
-	Cable	Thai yazaki / Bangkok cable / Equivalent
-	Conduit	TIS

OWNER : SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED

PROJECT : LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 49

SUBJECT : LIGHTING SYSTEM

STANDARD : E.I.T.2001-51

FOR BIDDING ONLY

LIST OF DRAWING

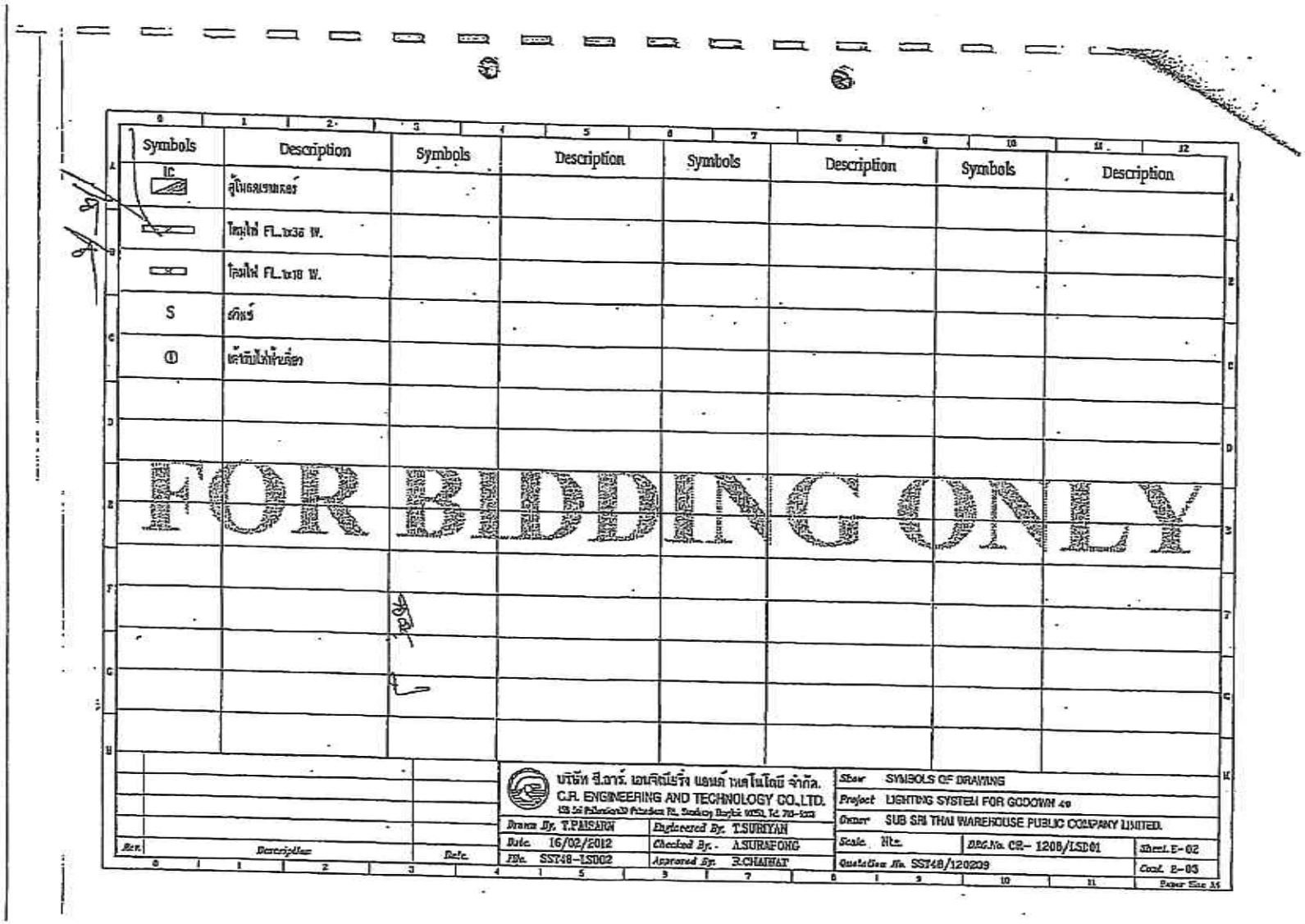
ITEM	DESCRIPTION	SHEET NO.
1	LIST OF DRAWING	E-01
2	SYMBOLS OF DRAWING	E-02
3	LIGHTING SYSTEM FOR 1st.-6th. FLOOR.	(E-03)-(E-08)
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		

Rev.	Description	Date

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.

Drawn By. T.PAISARN	Engineered By. T.SURIYAN	Show	LIST OF DRAWING
Date. 16/02/2012	Checked By. A.SURAPONG	Project	LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 49
File. SST46-LSD01	Approved By. R.CHAIWAT	Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
		Scale. Nts.	DRG.No. CR- 1208/LSD01
		Quotation No. SST48/120209	Sheet. E-01
			Cont. E-02

Paper Size A4



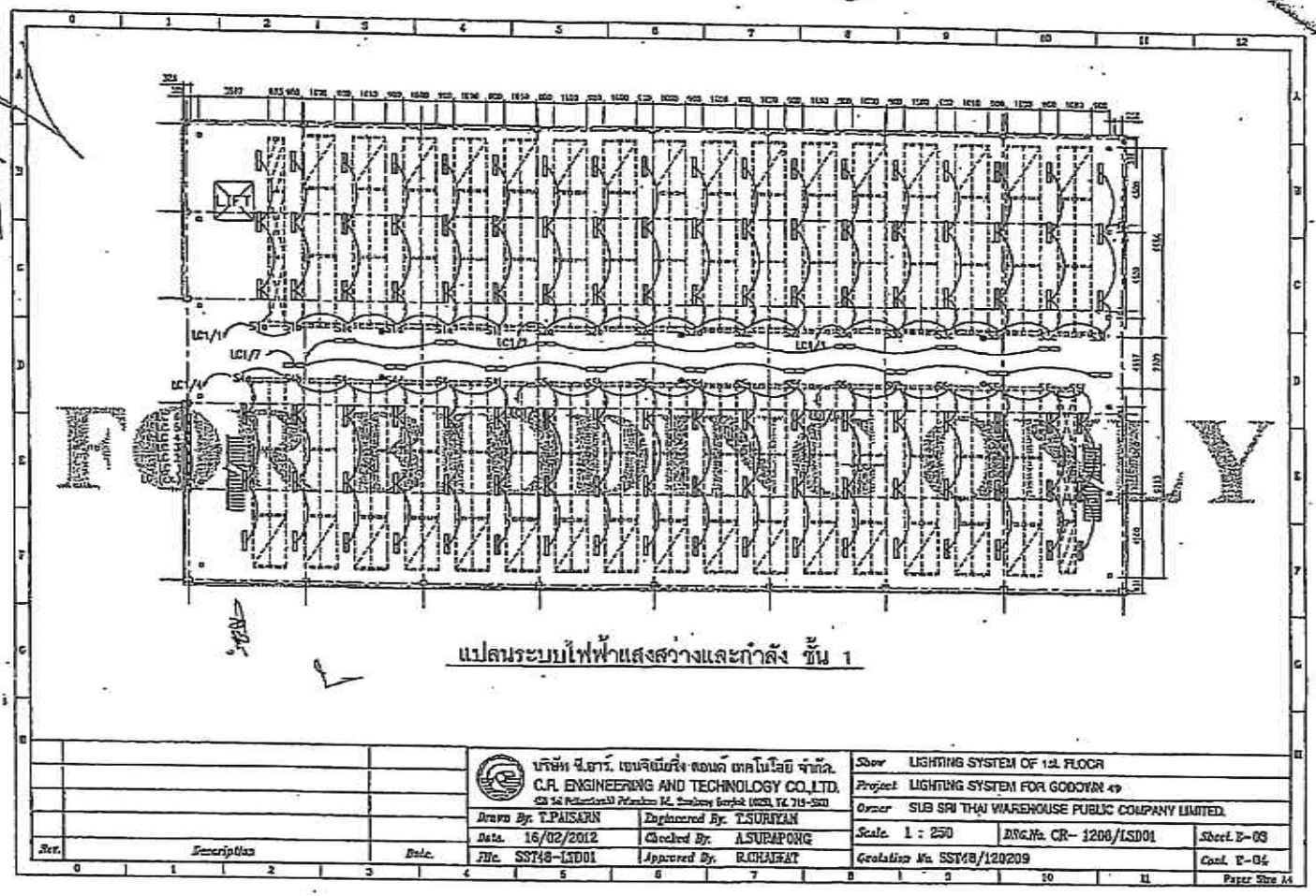
Symbols	Description	Symbols	Description	Symbols	Description	Symbols	Description
IC	สวิทช์เซนเซอร์						
	โคมไฟ FL.36 W.						
	โคมไฟ FL.18 W.						
S	สวิทช์						
①	เต้ารับไฟฟ้าชนิดคู่						

FOR BIDDING ONLY

Rev.	Description	Date.

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.
Drawn By. T.PAISARN | Engineered By. T.SURIYAN
Date. 16/02/2012 | Checked By. A.SURAFONG
File. SST48-LSD02 | Approved By. R.CHAINAT

Show SYMBOLS OF DRAWING
Project LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 49
Owner SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
Scale. N.T.S. | DRG.No. CR- 1208/LSD01 | Sheet. E-02
Quotation No. SST48/120209 | Cont. E-03
Paper Size A3

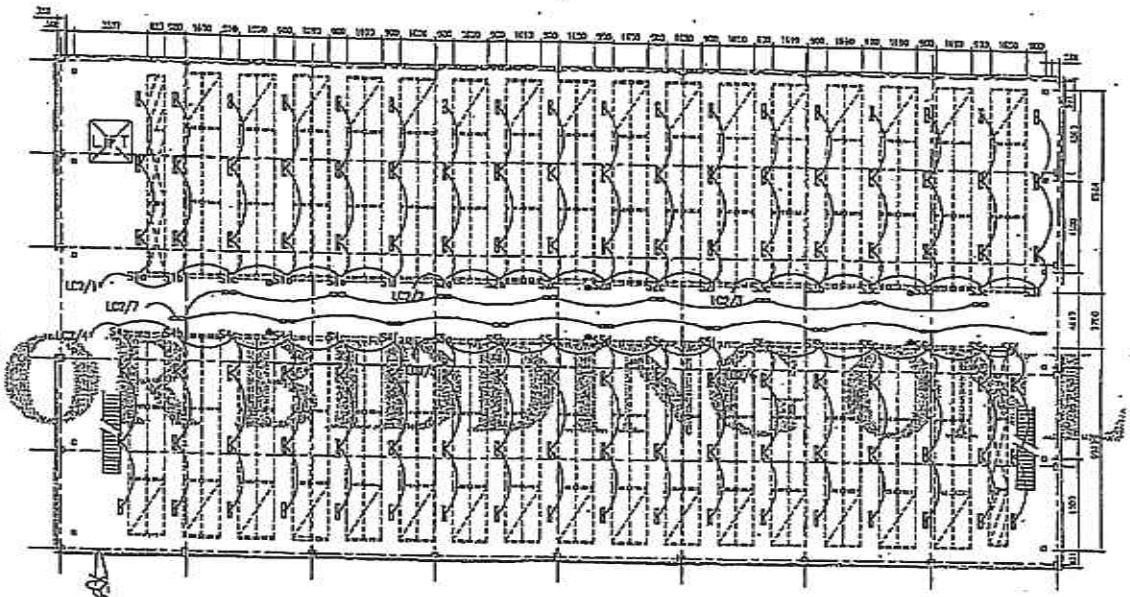


แปลนระบบไฟฟ้าแสงสว่างและกำลัง ชั้น 1

Rev.	Description	Date.

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.

Drawn By. T.PAISARN	Engineered By. T.SURIYAN	Show	LIGHTING SYSTEM OF 1st FLOOR
Date. 16/02/2012	Checked By. A.SUPAPONG	Project	LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 49
File. SST48-LSD01	Approved By. R.CHAIHAT	Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
		Scale. 1 : 250	Dwg.No. CR- 1206/LSD01 / Sheet. E-03
		Quotation No. SST48/120209	Cont. E-04
			Paper Size A4



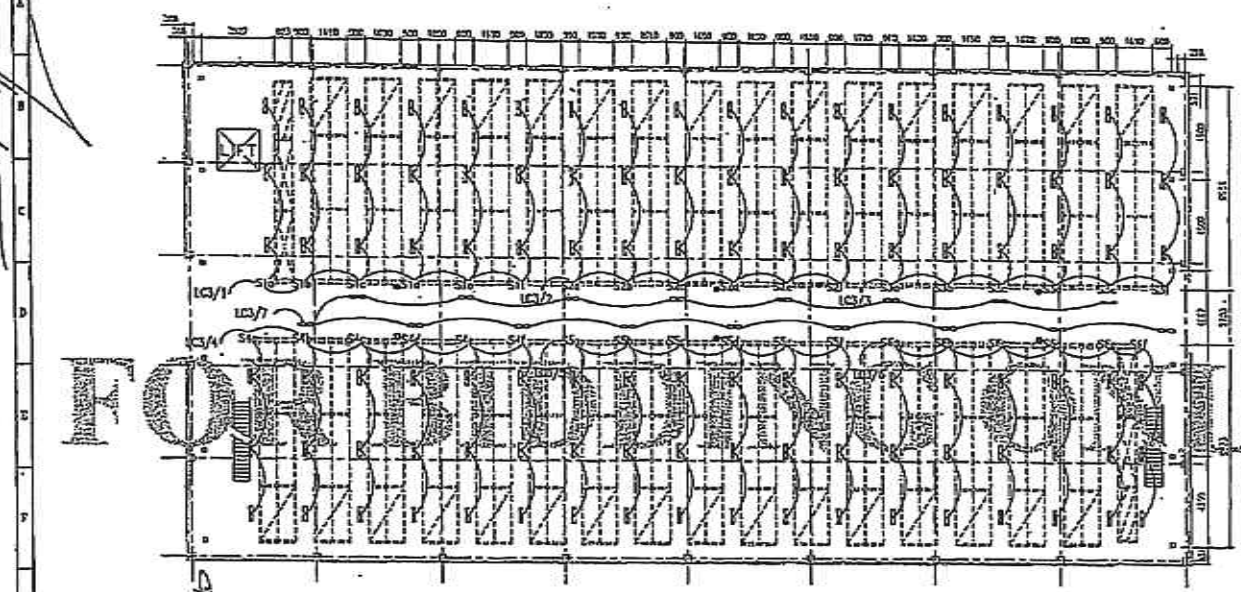
แปลนระบบไฟฟ้าแสงสว่างและกำลัง ชั้น 2

บริษัท จี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด. G.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD. 458 Sri Pathumwan Pathumwan Rd., Santhang Bangkok 10330, Tel. 713-6950		Show	LIGHTING SYSTEM OF 2nd. FLOOR
		Project	LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 49
Drawn By. T.PAISARN	Engineered By. T.SURIYAN	Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
Date. 16/02/2012	Checked By. A.SURAPONG	Scale. 1 : 250	DRG.No. CR- 1208/LSD01 — Sheet. E-04
File. SST48-LTD01	Approved By. R.CHAIWAT	Quotation No. SST48/120209	Cont. E-05

Rev. | Description | Date.

Paper Size A4

WCP -



แปลนระบบไฟฟ้าแสงสว่างและกำลัง ชั้น 3

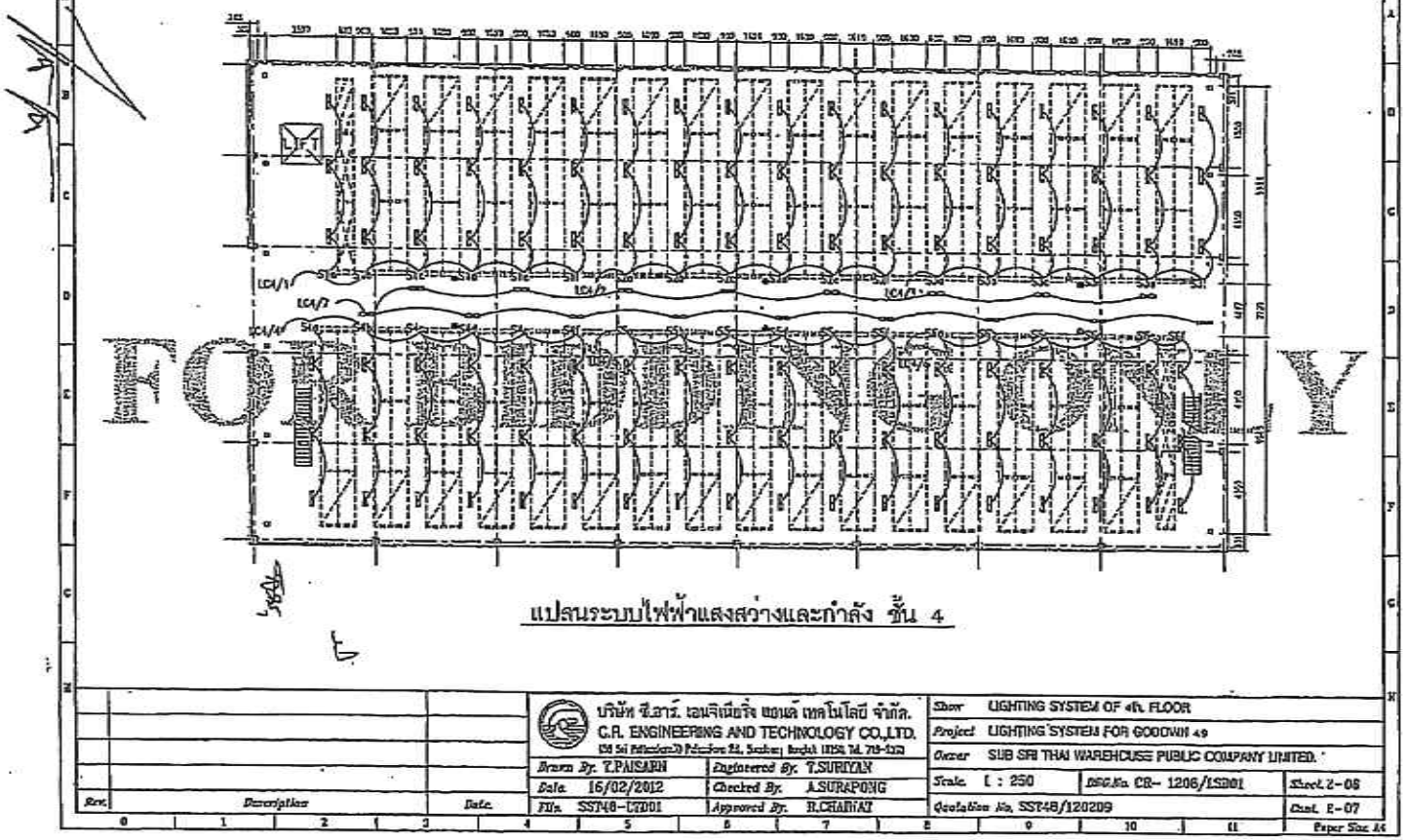
Rev.	Description	Date.

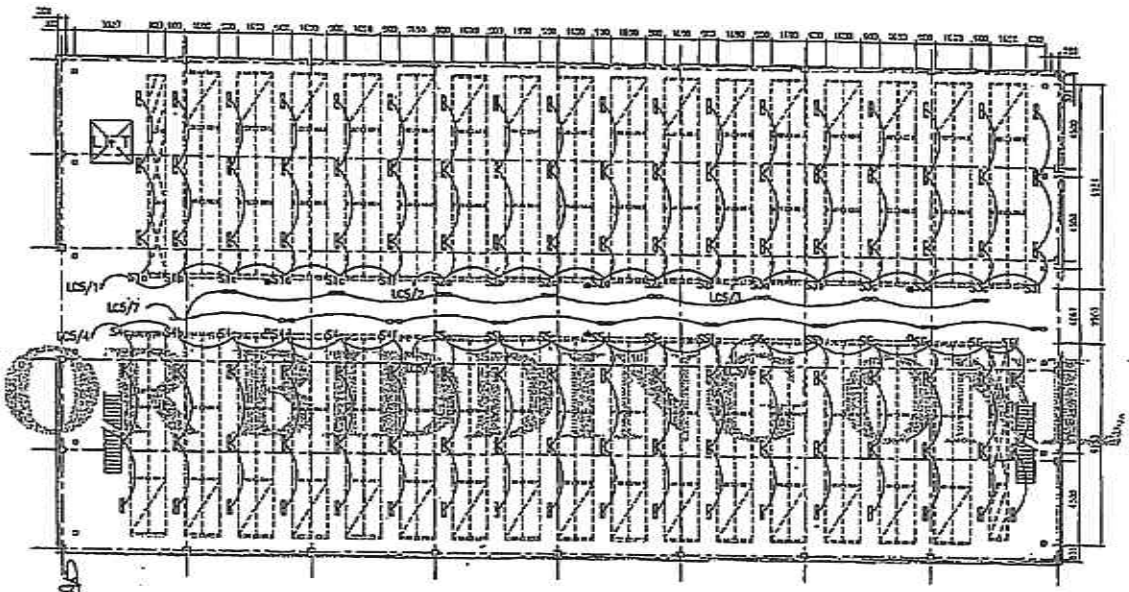
บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.

Drawn By. T.PAISAIDI	Engineered By. T.SURIYAN
Date. 16/02/2012	Checked By. A.SUPAPONG
File. SST48-LD001	Approved By. R.CHARNAT

Show	LIGHTING SYSTEM OF 3rd. FLOOR
Project	LIGHTING SYSTEM FOR GOODYAR 49
Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
Scale. 1 : 250	DRG.No. CR- 1208/LSD01 Sheet E-05
Quotation No. SST48/120209	Cont. E-06

Paper Size A1

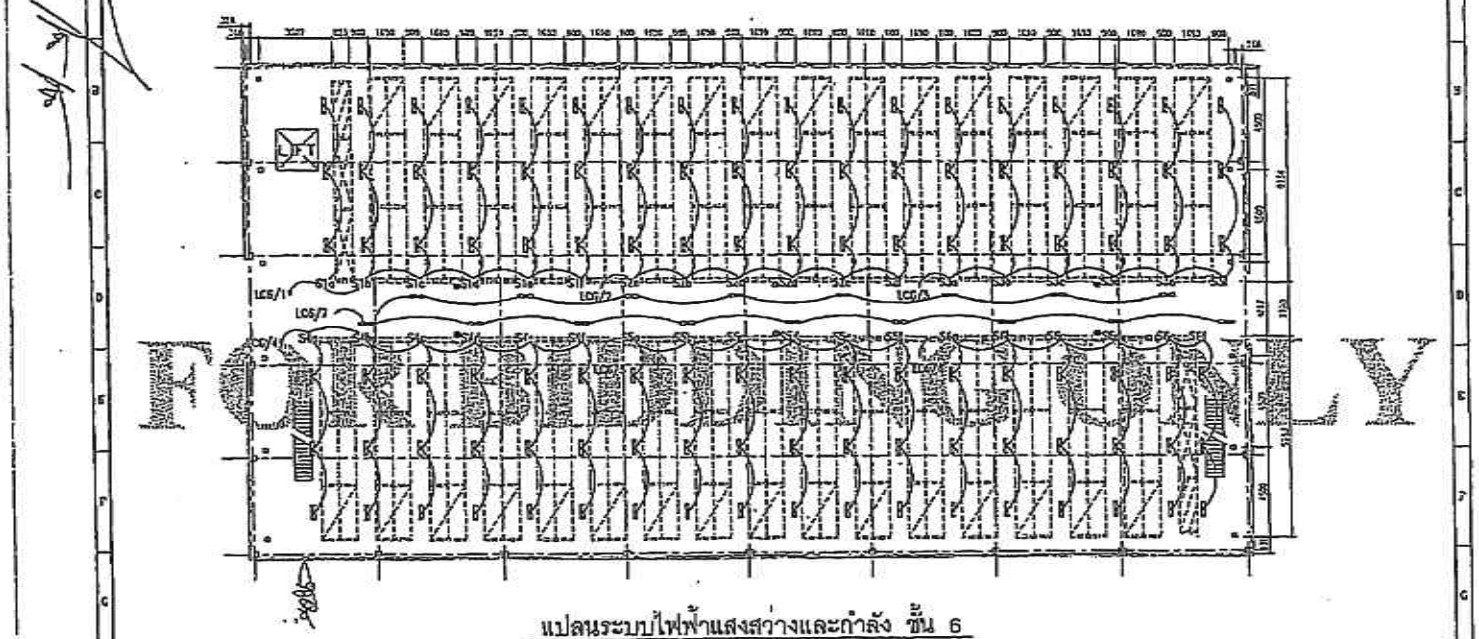

LC4/1
LC4/2
LC4/3
LC4/4
LC4/5
LC4/6
LC4/7
LC4/8
LC4/9
LC4/10
LC4/11
LC4/12
LC4/13
LC4/14
LC4/15
LC4/16
LC4/17
LC4/18
LC4/19
LC4/20
LC4/21
LC4/22
LC4/23
LC4/24
LC4/25
LC4/26
LC4/27
LC4/28
LC4/29
LC4/30
LC4/31
LC4/32
LC4/33
LC4/34
LC4/35
LC4/36
LC4/37
LC4/38
LC4/39
LC4/40
LC4/41



FOR BIDDING ONLY

แปลนระบบไฟฟ้าแสงสว่างและกำลัง ชั้น 5

			บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด. C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD. 458 SS Petroleum Petroleum Rd, Soolong Bangkok 10250, Tel. 715-5550	Show	LIGHTING SYSTEM OF 5th. FLOOR	
				Project	LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN #9	
				Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.	
			Drawn By. T.PAISARN / Engineered By. T.SURIYAN	Scale 1 : 250	DRG.No. CR- 1208/LSD01	Sheet E-07
			Date. 16/02/2012 / Checked By. A.SURAPONG			
Rev.	Description	Date.	File. SST48-LTD01 / Approved By. R.CHAIRAT	Quotation No. SST48/120209		Cont. E-08
						Paper Size A4



แปลนระบบไฟฟ้าแสงสว่างและกำลัง ชั้น 6

Rev.	Description	Date.

บริษัท จี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
G.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.

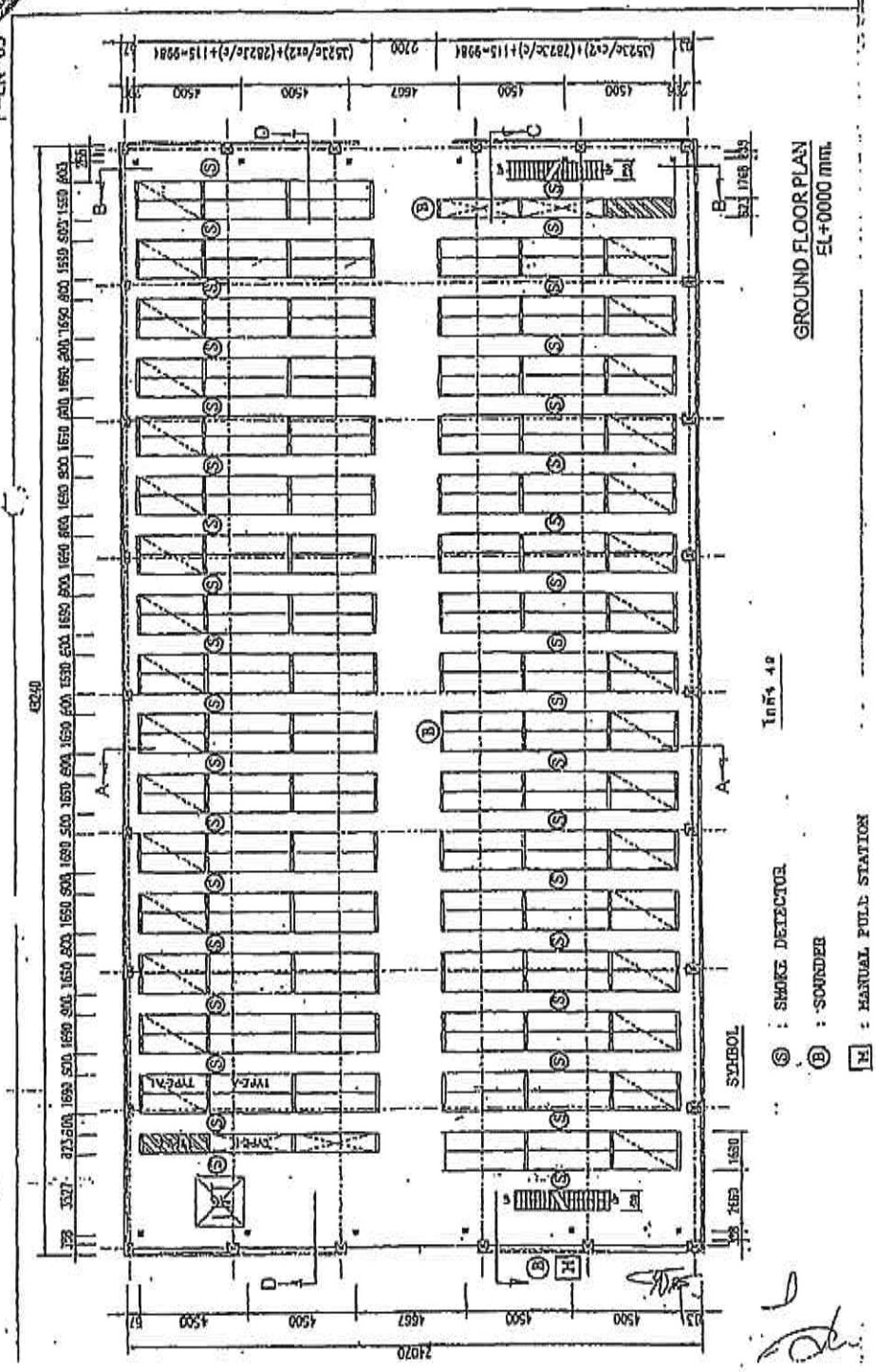
Drawn By. T.PAISARN	Engineered By. T.SURIYAN
Date. 16/02/2012	Checked By. A.SURAPONG
File. SST48-LTD01	Approved By. B.CHAIYAO

Show	LIGHTING SYSTEM OF 6th. FLOOR
Project	LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 49
Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
Scale 1 : 250	DWG.No. CR- 1208/LSD01 Sheet 3-08
Quotation No. SST48/120209	Cont. 8--

Paper Size A3

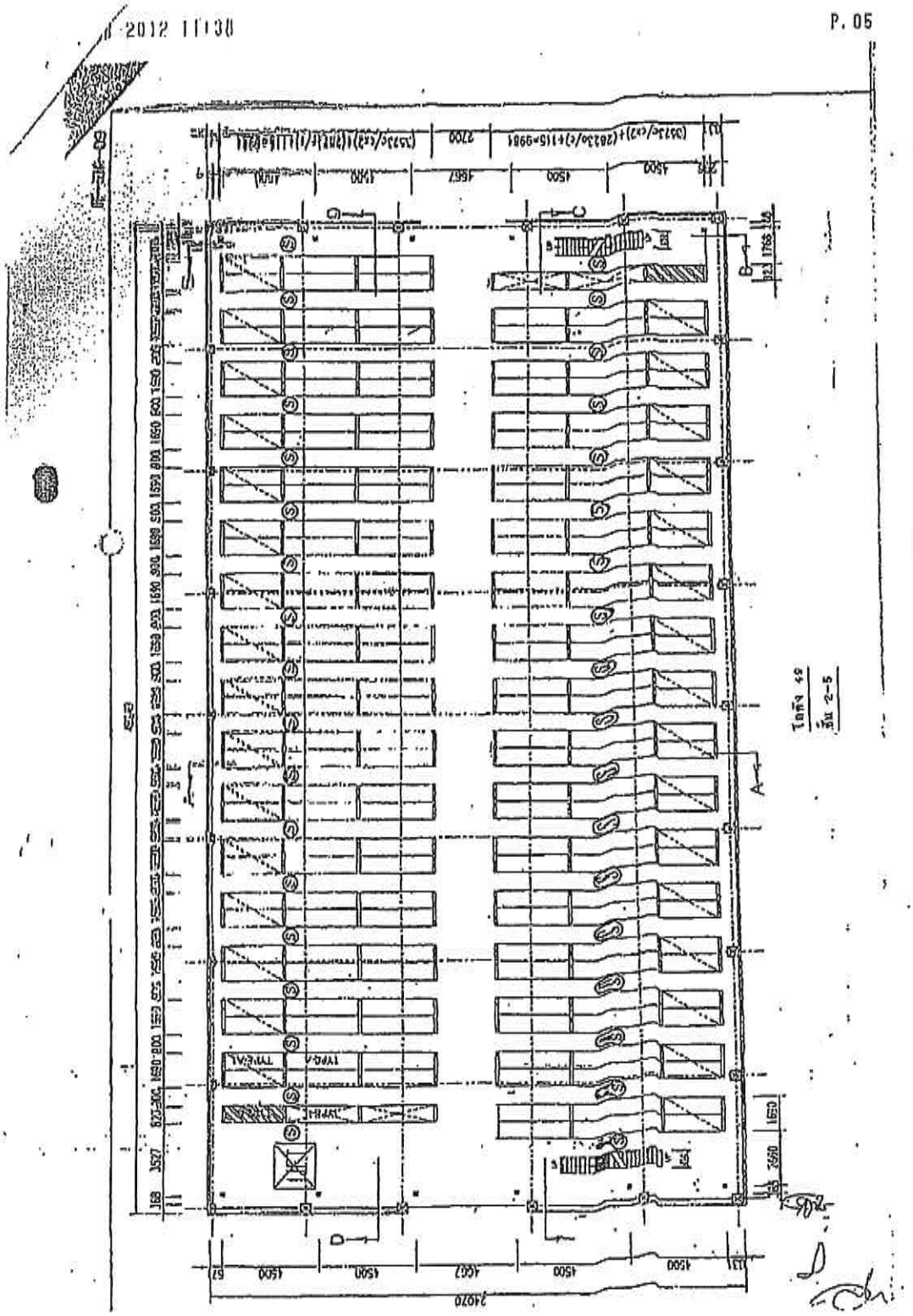
Fire Alarm Inn 49

F-EN-09

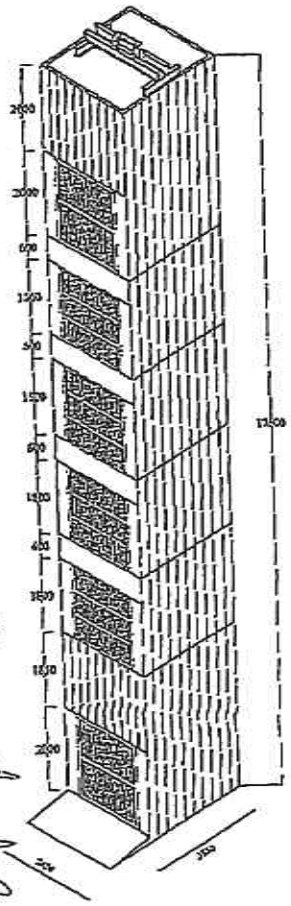


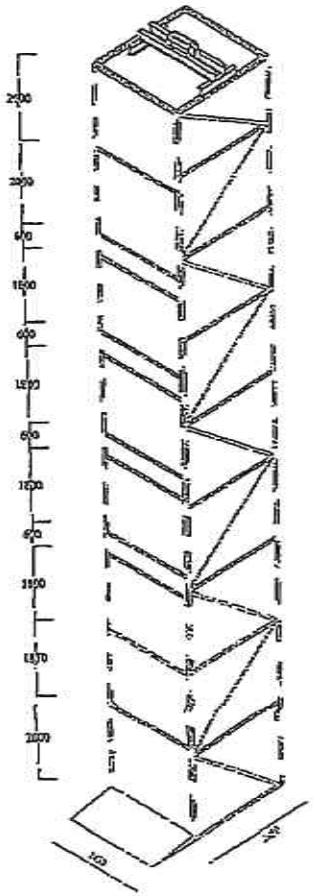
1. 5

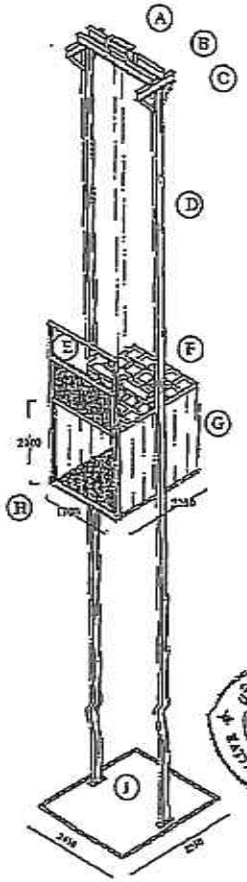
WCP.



wcp.







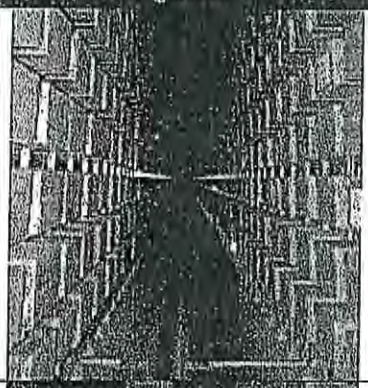
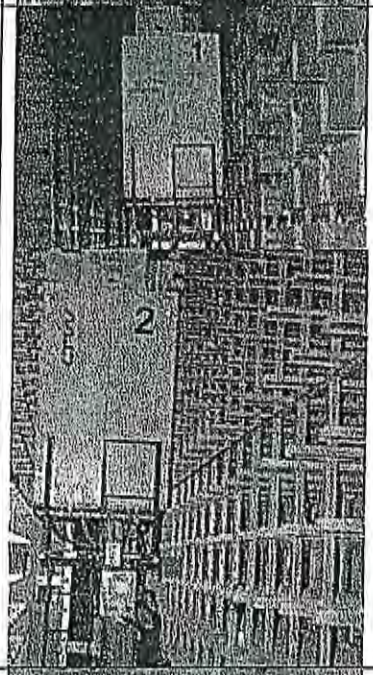
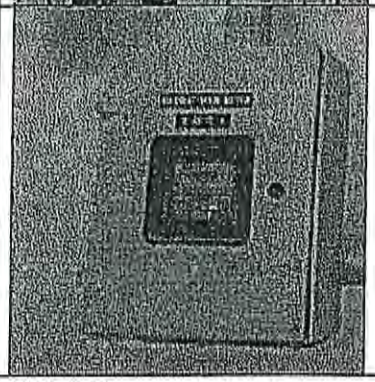
รายละเอียดอิกไทย์ประกุลสินค้า

- (A) ELECTRIC HOIST
- (B) WF. 200 x 100 x 5.5 x 8 mm.
- (C) H-BEAM. 100 x 100 x 6 x 8 mm.
- (D) H-BEAM. 100 x 100 x 6 x 8 mm.
- (E) Safety lock
- (F) LG. 100 x 50 x 2.3 mm.
- (G) L. 40 x 40 x 5 mm.
- (H) CHECKER PLATE
- (I) PL. thickness 9 mm.

RTK

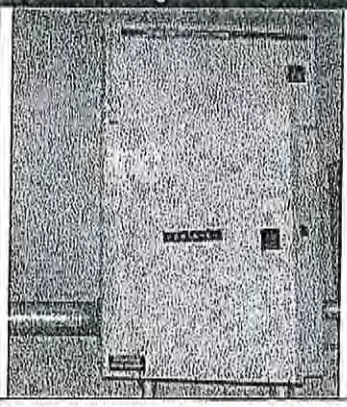
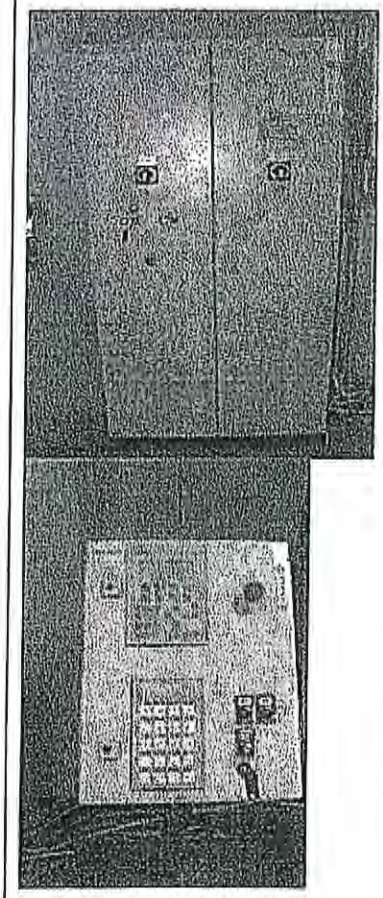
KATTHANAKULOBACHARDON CO., LTD.

คลังเอกสารหมายเลข 52

รายการ	รูปถ่าย	จำนวน
1. - ชั้นเหล็กสูง 33 ชั้น - ระบบรางสำหรับเครื่องจักรจัดเก็บเอกสารอัตโนมัติ		- 15 แถว ตามผังแนบ - 2 ชุด ติดตั้งบนพื้นและเพดานของอาคาร
2. เครื่องจักรจัดเก็บเอกสารอัตโนมัติ		2 เครื่อง ตามแนบ
3. มิเตอร์ไฟฟ้า		2 ชุด

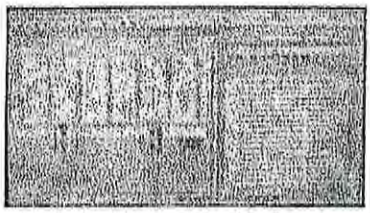
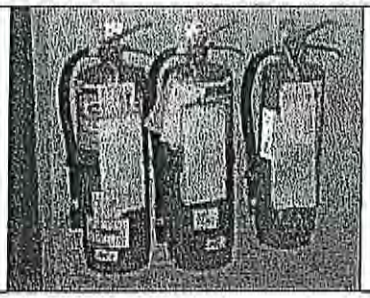
ฯ. [illegible]

wcf.

รายการ	รูปถ่าย	จำนวน
4. ตู้ควบคุมไฟฟ้า		2 ชุด
5. ระบบสนับสนุนการปฏิบัติการเครื่องจักรจัดเก็บเอกสารอัตโนมัติ - ตู้ควบคุม CVS + CCI		- 2 ตู้

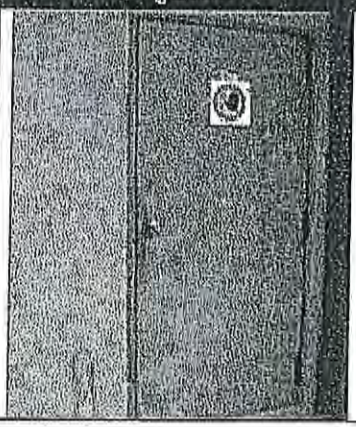
ว. ข

WCP.

รายการ	รูปถ่าย	จำนวน
- พร้อมชุดสายพาน 2 แถว พร้อมจอมอนิเตอร์ Samsung		- 2 ชุด
6. ระบบปฏิบัติการ (software) - ระบบปฏิบัติการควบคุมเครื่องจักรจัดเก็บเอกสารอัตโนมัติ (Robot Control)		- 1 ชุด
- ระบบสนับสนุน (Barcode)		- 1 ชุด
7. ระบบเตือนอัคคีภัย (Beam Smoke Detector)		- 2 ชุด
8. เครื่องดับเพลิง		3 ถัง

Y. [signature]

wcp.

รายการ	รูปถ่าย	จำนวน
9. ประตูเหล็กนิรภัย		3 บาน

LTW Lagertechnik GmbH
Achstrasse 53
A – 6961 Wolfurt / Austria - Europe
Tel. +43(0) 5574 68 29-0
Fax +43(0) 5574 68 29-29
Marcel.Blum@LTW.at www.LTW.at

LAGERTECHNIK WOLFURT

LTW STRUCTURE

PROJECT: SUB SRI THAI

SCOPE OF SUPPLY

I. RACK
II. STACKER CRANE
III. CONVEYOR SYSTEM
IV. MFC - MABILCONTROLLER
V. WMS - MABILMANAGER

LTW Lagertechnik GmbH
Achstrasse 53
A – 6961 Wolfurt / Austria - Europe
Tel. +43(0) 5574 68 29-0
Fax +43(0) 5574 68 29-29
Marcel.Blum@LTW.at www.LTW.at

LAGERTECHNIK WOLFURT

SCOPE OF SUPPLY

I RACK – MINI LOAD

To store carton boxes with the following external dimensions
(length x width x height$_1$/height$_2$/height$_3$):

420/330/300 mm

Storage depth: 3 x 330 mm

Means of storage / storage unit:
- boxes

A single-location system with angle supports is proposed. The ledger angles are riveted.

Max. load capacity per compartment:	3 x 30	kg
Max. load capacity per bay:	100	%
Seismic zone:	acc. To standard	

Rack Dimensions

Racking height:	approx.	Max. 14,410	mm
Racking depth:	approx.	1,090	mm

Apart from the horizontal bracings below the first level and in the upper free area, four additional horizontal bracing ties are required at approximately equal pitches between the first and top levels.

Racking length:

Racking length:	48,31	mm
Clear bay width:	480	mm
Horizontal longitudinal pitch:	540	mm

Apart from the horizontal bracings below the first level and in the upper free area, four additional horizontal bracing ties are required at approximately equal pitches between the first and top levels.

This racking has not been designed for the installation of a sprinkler system. The bracing ties are built into the statically needed stabilising levels.

LTW Lagertechnik GmbH
Achstrasse 53
A – 6961 Wolfurt / Austria - Europe
Tel. +43(0) 5574 68 29-0
Fax +43(0) 5574 68 29-29
Marcel Blum@LTW.at www.LTW.at

LAGERTECHNIK WOLFURT

SCOPE OF SUPPLY

II STACKER CRANE, MINI LOADS

1. SCOPE OF SUPPLY

2. TECHNICAL SPECIFICATION
2.1 Stacker crane
2.2 Aisle equipment
2.3 Main power supply
2.4 Performance figures

3. SAFTY AND OPERATION
3.1 CE Mark and Manufacturer's Declaration
3.2 Standards, Regulations and Directives
3.3 Transport Units

4 PRICES
4.1 Stacker crane
4.2 Aisle equipment
4.3 Price summary

LTW Lagertechnik GmbH
Achstrasse 53
A – 6961 Wolfurt / Austria - Europe
Tel. +43(0) 5574 68 29-0
Fax +43(0) 5574 68 29-29
Marcel.Blum@LTW.at www.LTW.at

LAGERTECHNIK WOLFURT

II STACKER CRANE, MINILOADS

1. SCOPE OF SUPPLY

One (1) unit of stacker crane (including Programmable Logical Controller (PLC)), type LTW MOL-0113/TGIA

- Crane operation automatic
- Configuration mast-load-mast
- Load handling device one (1) telescopic tine, three deep

Including transportation, installation and commissioning

Aisle equipment for all aisles

Including transportation, installation and commissioning

Main power supply for all aisles

Including transportation, installation and commissioning

2. TECHNICAL SPECIFICATION

2.1 Stacker crane, automatic operation

Transport Unit (TU):			Width x Length x Height
TU:	cardboard boxes		420 x 330 x 300 mm
Capacity per transport unit			max. 30 kg
Stacking-in-depth of the TU			1.090 mm
Load handling device:			a telescopic tine for three deep storage
Width of racking aisle:			1.450 mm
Clear height of crane:	ground floor to underside of yokes		14.410 mm
Bottom beam level:	floor to rack beam		600 mm
Top beam level:	to underside of the yoke		1.100 mm
Rear runout:	from middle of TU to boarder		see layout
Front runout:	from middle of TU to boarder		see layout
Crane wheels material:	drive and load wheels		steel
	guiding rolls		Vulkollan
Crane motors speed:	travelling		180 m/min servo-controlled
	lifting		50 m/min servo-controlled
	telescopic tine:	with load	30 m/min
		without load	60 m/min
Crane forces			
wheel forces :	drive wheel (static)		37 kN
	load wheel (static)		27 kN
	drive wheel (dynamic)		41 ± 21 kN
	load wheel (dynamic)		30 ± 21 kN

4. P

NCP

LTW Lagertechnik GmbH
Achstrasse 53
A – 6961 Wolfurt / Austria - Europe
Tel. +43(0) 5574 66 29-0
Fax +43(0) 5574 66 29-29
Marcel.Blum@LTW.at www.LTW.at

LAGERTECHNIK WOLFURT

	horizontal forces :	on top guide rail		0,8 kN
		forces in the changing aisle		3,500 kN
	Acceleration:	travelling		0,50 m/s²
		lifting		0,50 m/s²
		telescopic fork:	with load	0,50 m/s²
			without load	1,00 m/s²
	Rating:	travelling		approx. 17,1 kW
		lifting		approx.8,8 kW
		telescopic fork		approx.2 kW
	Power requirements:	main supply		3 N ~ 400 / 230 V
		tolerance		+6 % / -10 %
		main frequency		50 Hz +/-5%
		internal control voltages		AC 230 V / DC 24 V
		type of protection		IP 23
		protective equipment		neutralizing
	Installed total power	per stacker crane (without load handling device)		approx. 27 kW
	Controller PLC			SIMATIC S7
	Data transmission	between crane and WCS :		radio communication
		interface :		Industrial Ethernet
		protocol :		TCP/IP
	Operating environment:	temperature		between + 5°C and + 42°C
	Positioning system:	travel and lift		barcode system
	Paint finish: primer			1 coat on cleaned or sandblasted surface
	top coat	general color of crane		RAL 1007 (yellow)
		drive units		RAL 9005 (dull black)
		control cabinet on crane		RAL 7035 (light grey)
	Extra:	web cam incl. light on STC		

2.2 Aisle Equipment

Number of working aisles:			four (4) working aisles, one (1) changing aisle
Track system with bus bar:			approx. 192 m
Bottom rail:	rail type		U 168 x 72 x 10
	type of fastening		chemical anchors + grouting
	fastening intervals		approx. 1000 mm
Top rail:	rail type		U 130 x 65 x 5
	type of fastening		welded or screwed onto portal ties of rack

WCP

LTW Lagertechnik GmbH
Achstrasse 53
A – 6961 Wolfurt / Austria - Europe
Tel. +43(0) 5574 68 29-0
Fax +43(0) 5574 68 29-29
Marcel.Blum@LTW.at www.LTW.at

LAGERTECHNIK WOLFURT

	Crane power supply:	via bus bar	5-pole insulated open track conductor rail
		fastening at low level	fixed to the uprights of rack
	Positioning system:	travelling direction	barcode system
2.3	Main Power Supply		
	Mains connection	*cables fixed in the stationary system control cabinet (of LTW)*	*by client / subcontractor*
	Wiring / cabling:	from the terminals in the stationary system control cabinet up to the terminals	by LTW
		in the bus bar terminal box	by LTW
	Data transmission	between crane and crane control system :	radio communication (W-LAN)
		Ethernetwork and powersupply cabling of the access points	by customer
		access points	by LTW
	Power requirements:	mains supply	3 N ~ 400 V
		tolerance	+6% / -10%
		mains frequency	50 Hz +/-5%
		internal control voltages	AC 230 V / DC 24 V
		type of protection	IP 23
		protective equipment	neutralizing
		Ampere	80 A
	System control cabinet:	(stationary)	by LTW
		Dimension with base (W x H x D)	..... x ..... x ..... mm
		Cabinet type	floor-mounted
		Cable entry	bottom
		brand	Rittal
		paint colour	RAL 7035 (light grey)
	Safety system:	safety function (stationary)	automatic functions 2 times access door monitoring 1 times escape door monitoring
		installation and wiring	by LTW
	Operating mode selection:		at stationary system control cabinet

Ncp.

LTW Lagertechnik GmbH
Achstrasse 53
A – 6951 Wolfurt / Austria - Europe
Tel. +43(0) 5574 60 29-0
Fax +43(0) 5574 60 29-29
Marcel.Blum@LTW.at www.LTW.at

LAGERTECHNIK WOLFURT

III CONVEYOR SYSTEM

1. SCOPE OF SUPPLY

The scope of supply consists of delivery, installation and commissioning of the complete conveyor system as shown on the preliminary layout attached.

Main Parts of the conveyor system.

- One (1) infeed conveyor line with height check
- One (1) barcode scanner (one per identification point)
- One (1) exit conveyor line for outbound

2. TECHNICAL SPECIFICATION

Transport Unit (TU) including pallet:		Width x Length x Height
TU:	cardboard boxes	420 x 330 x 300 mm
Capacity per transport unit		max. 30 kg
Belt conveyor		
Transportation level:		700 mm
Transportation width:		300 mm
Conveyor width:		420 mm
Roller Conveyor		
Transportation level:		700 mm
Transportation width:		300 mm
Conveyor width:		420 mm
Roller dimensions:		Ø 50 x 1,5 mm
Roller pitch:		approx. 75 mm
Height check		Steel construction for the light barrier including light barrier and barcode scanner
Power requirements	main supply	3 Phase ~ 400 V / 230 V
	tolerance	+ 6% / - 10%
	main frequency	50 Hz +/-5%
	internal control voltages	AC 230 V / DC 24 V
	type of protection	IP 23
	protective measures	neutralizing
Paint finish primer		1 coat on cleaned or sand-blasted surface
top coat	general colour	galvanized
	control cabinet	grey RAL 7035

wcp.

Robot 1

LTW
INTRALOGISTICS

STRUCTURE LTW - CONTRACT

PROJECT: SUB SRI THAI II

SCOPE OF SUPPLY

I. RACK SYSTEM
II. STACKER CRANE
III. CONVEYOR SYSTEM
IV. MFC AND WMS

WCP

SCOPE OF SUPPLY

I RACK – MINI LOAD

The rack is designed to store carton boxes with the following external dimensions (length x width x height): 420/330/300 mm

Storage depth: 3 x 330 mm

Max. Weight: 30 kg per box

Means of storage / storage unit:
- cardboard boxes as in 2006

A single-location system with angle supports is proposed. The ledger angles are riveted.

Max. load capacity per compartment:	3 x 30	kg
Max. load capacity per bay:	100	%
Seismic zone acc. UBC-97 code.	Zone 1	

Rack Dimensions

Racking height:	approx.	Max. 14,360	mm
Racking depth:	approx.	1,070	mm

Racking length:

Racking length:	43.260 + 3.615	mm
Racking width per block	1.100	mm

A part from the horizontal bracings below the first level and in the upper free area, four additional horizontal bracing ties are required at approximately equal pitches between the first and top levels.

This racking has not been designed for the installation of a sprinkler system. The bracing ties are built into the statically needed stabilising levels.

WCP.

LTW INTRALOGISTICS

SCOPE OF SUPPLY

II STACKER CRANE

1. SCOPE OF SUPPLY

One (1) unit of ASRS/stacker crane, type LTW MOL-0214 TV-3/A

- Crane operation: fully automatic
- Configuration: mast-load-mast
- Load handling device: 1 exchangeable telescopic fine for 3 boxes

Including transportation, installation and commissioning

Aisle equipment for three (3) aisles

Including transportation, installation and commissioning
Including top guide rail

Main power supply

Including transportation, installation and commissioning

2. TECHNICAL SPECIFICATION

2.1 Stacker crane

Transport Unit (TU) including pallet:		Width x Length x Height	
TU 1:	carboard boxes as in 2006	420x 330x 300	mm
Capacity per TU:		max. 30	kg
Stacking-in-depth:		1.090	mm
Load handling device:	one (1) unit of	a table telescope fork, with one fine, for three deep storage	
Width of racking aisle:	from pallet to pallet	1.450	mm
Clear height of crane:	ground floor to underside of yokes	14.410	mm
Bottom beam level:	floor to underside of first pallet in first depth	600	mm
Top beam level:	bottom of TU second depth to underside of yoke	1.100	mm
Front runout:	from the edge of TU to the wall	see crane drawing	
Rear runout	from the edge of TU to the wall	see crane drawing	
Crane wheels material:	drive and load wheels	plastic	
	guide rolls at the guide rail	Vulkollan	

NCP

LTW
INTRALOGISTICS

Crane speed:	travelling		100 m/min servo-controlled
	lifting		50 m/min servo-controlled
	telescopic fork:	loaded	30 m/min
		unloaded	60 m/min
Acceleration:	travelling		0,45 m/s²
	lifting		0,45 m/s²
	telescopic fork:	loaded	0,60 m/s²
		unloaded	1,00 m/s²
Crane forces:			
wheel forces :	drive wheel (static)		37 kN
	load wheel (static)		27 kN
	drive wheel (dynamic)		41 ± 21 kN
	load wheel (dynamic)		30 ± 21 kN
horizontal forces :			
	on to top guide rail		0,9 kN
Average rating:	travelling		approx. 17 kW
	lifting		approx. 10 kW
	telescopic fork		approx. 2 kW
Power requirements:	main supply		3 N ~ 400 / 230 V
	tolerance		+6% / -10%
	main frequency		50 Hz +/-5%
	internal control voltages		AC 230 V / DC 24 V
	type of protection		IP 23
	protective equipment		neutralizing
Installed total power	per stacker crane (for acceleration)		approx. 27 kW
Controller:	PLC for fully automatic operation		Simatic S7
	fixed in external control cabinet		one PLC per crane
Operating environment:	temperature		+ 5°C to + 42°C
	Relative air humidity		max. 80 %
Positioning system:	travelling		absolute, barcode
	lifting		absolute, barcode
Communication	between PLC and WMS		by wire
	interface:		Industrial Ethernet
	protocol:		TCP/IP
	communication protocol		LTW standard specification
Paint finish: primer			1 coat on cleaned or sandblasted surface
top coat	general colour of crane		RAL 1007 (yellow)
	lift platform		RAL 1007 (yellow)
	drive units		RAL 9005 (dull black)
	control cabinet on crane		RAL 7035 (light grey)

wcp .

INTRALOGISTICS

2.2 Aisle Equipment

Number of working aisles:		three (3)
Track system with bus bar:		approx. 148 m
Bottom rail:	rail type	U 168 x 72x 10
	type of fastening	chemical anchors + grouting
	fastening intervals	approx. 1 m
Top rail:	delivery and installation	by LTW
	rail type	U 130x 65x 5
	type of fastening	welded / bolted onto portal ties of rack
Crane power supply:	via bus bar	5-pole insulated open track conductor rail
	fastening at low level	fixed to the uprights of rack
Positioning system:	travelling direction	barcode band
Paint finish:	bottom rail	rail is untreated
	top rail	primer, 1 coat, RAL 7000
Data transmission:	between PLC and MFC	radio communication (W-LAN)
	Access points	delivery, installation by LTW
	Power supply and Network cabling	delivery, installation by client
Additional Equipment:	between the areas	electrical safety fence for separation

2.3 Main Power Supply

Main connection	*cables fixed in the stationary system control cabinet (of LTW)*	*by client / subcontractor*
Cabling / wiring:	from the terminals in the stationary system control cabinet up to the terminals in the bus bar terminal box	by LTW
Power requirements:	mains supply	3 N ~ 400 V
	tolerance	+6% / -10%
	mains frequency	60 Hz +/-5%
	internal control voltages	AC 230 V / DC 24 V
	type of protection	IP 23
	protective equipment	neutralizing
System control cabinet:	(stationary)	by LTW
	Dimension with base (W x H x D)	..... x ..... x ..... mm
	Cabinet type	floor-mounted
	Cable entry	bottom / top
	brand	Rittal
	paint colour	RAL 7035 (light grey)

wcp.

INTRALOGISTICS

SCOPE OF SUPPLY

III CONVEYOR SYSTEM

1. SCOPE OF SUPPLY

The scope of supply consists of delivery, installation and commissioning of the complete conveyor system as shown on the preliminary layout attached.

Main Parts of the conveyor system:

- One (1) infeed conveyor line with height check
- One (1) barcode scanner (one per identification point)
- One (1) exit conveyor line for outbound

2. TECHNICAL SPECIFICATION

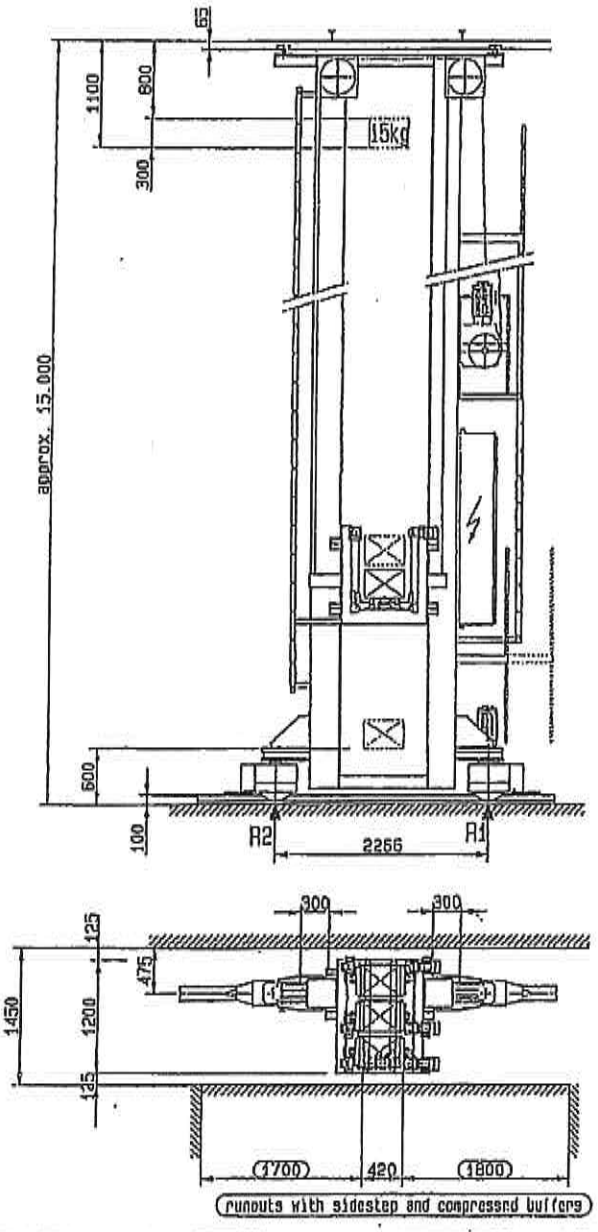
Transport Unit (TU) including pallet. TU cardboard boxes		Width x Length x Height 420 x 330 x 300 mm
Capacity per transport unit		max. 30 kg
Belt conveyor		
Transportation level:		700 mm
Transportation width:		300 mm
Conveyor width:		420 mm
Roller Conveyor		
Transportation level:		700 mm
Transportation width:		300 mm
Conveyor width:		420 mm
Roller dimensions:		Ø 50 x 1,5 mm
Roller pitch:		approx. 75 mm
Height check		Steel construction for the light barrier including light barrier and barcode scanner
Power requirements	main supply	3 Phase – 400 V / 230 V
	tolerance	+ 0% / - 10%
	main frequency	60 Hz +/-5%
	internal control voltages	AC 230 V / DC 24 V
	type of protection	IP 23
	protective measures	neutralizing
Paint finish primer		1 coat on cleaned or sand-blasted surface
top coat		galvanized
control cabinet	general colour	grey RAL 7035

WCP.

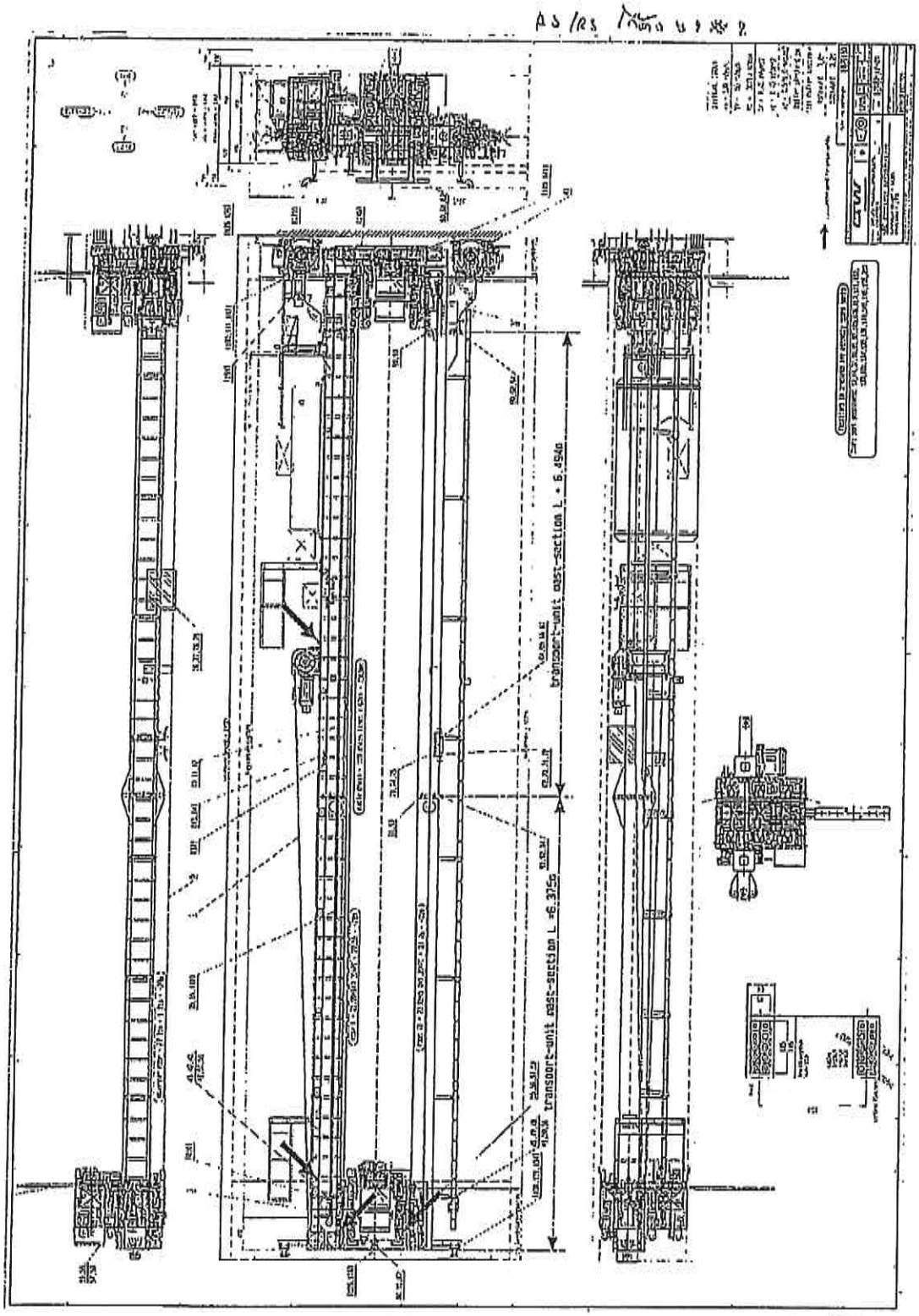
As /as [illegible] #1

LTW Lagertechnik GmbH A-6961 Wolfurt Postfach 28	Tel. 05574/6829-0 Fax 6829-29	
Projekt: Project: Sub Sri Thai	Name : Vogelmann Ch	Seite/Page :
	Datum/Date : 2005-04-01	KoStab/Scale: 1/50
TYPE: LTW MOL-0114 Doku/A	Zeichnungs-Nr.: Drawing No.: 48788K001003 f	

Vx = 100 m/min.
Vy = 40 m/min.
Vz = 30/60 m/min.
ax = 0,45 m/sec2
ay = 0,45 m/sec2
az = 0,5/1,0 m/sec2



Wcp.


transport-unit cast-section L = 6.4940
transport-unit cast-section L = 6.3750

NCP.

WCP.

เอกสารแนบท้าย 2

การคำนวณค่าเช่า

ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่า ในอัตราดังต่อไปนี้

ค่าเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์			
ในช่วงปีที่	ค่าเช่าต่อปี	วงเงินหนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์/ปี	เงินมัดจำค่าเช่าต่อปี
1	61,886,760 บาทต่อปี	30,943,380 บาทต่อปี	30,943,380 บาทต่อปี
2	61,886,760 บาทต่อปี	30,943,380 บาทต่อปี	30,943,380 บาทต่อปี
3	61,886,760 บาทต่อปี	30,943,380 บาทต่อปี	30,943,380 บาทต่อปี
4	63,886,760 บาทต่อปี	31,943,380 บาทต่อปี	31,943,380 บาทต่อปี
5	63,886,760 บาทต่อปี	31,943,380 บาทต่อปี	31,943,380 บาทต่อปี
6	63,886,760 บาทต่อปี	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน	31,943,380 บาทต่อปี
7	65,886,760 บาทต่อปี	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน	32,943,380 บาทต่อปี
8	65,886,760 บาทต่อปี	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน	32,943,380 บาทต่อปี
9	65,886,760 บาทต่อปี	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน	32,943,380 บาทต่อปี
10	67,886,760 บาทต่อปี	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน	33,943,380 บาทต่อปี

ว. ร

WCP

(น.ส. ๕ จ.)

แยกจากโฉนด
เล่ม ๓๗
หน้า ๙๙

ตำแหน่งที่ดิน
ระวาง ๒๓ ก 5136 III 6404-9
เลขที่ดิน ๔๐๒๔ ๑๗๙ ส
หน้าสำรวจ ๕๔๒๕
ตำบล บางกาก

โฉนดที่ดิน
เลขที่ ๓๔๗๗๕
เล่ม ๓๔๙ หน้า ๓๕
อำเภอ พระประแดง (ปี๒)
จังหวัด สมุทรปราการ

โฉนดที่ดิน

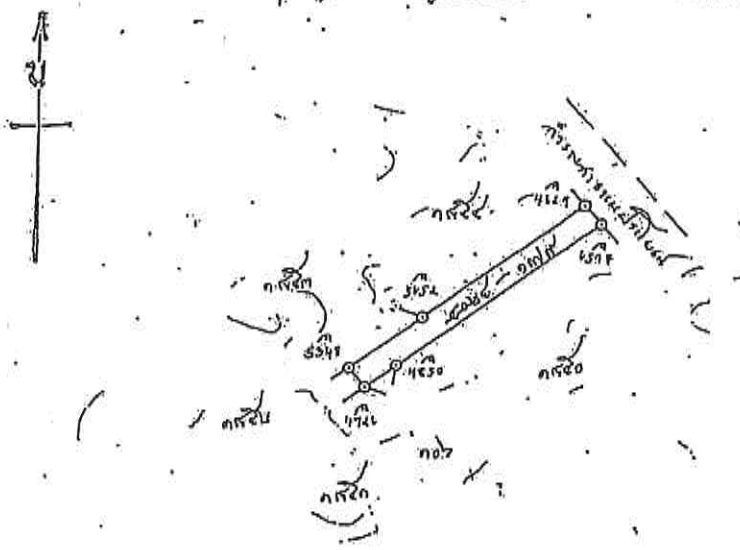
เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ นายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๗๙ หมู่ที่ ๔
ถนน ——
ซอย —— ตำบล บางยิ่ง อำเภอ พระประแดง จังหวัด สมุทรปราการ

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ —— ไร่ —— ๒ งาน —— ๒๕ ตารางวา

มาตราส่วนในระวาง ๑:๓๙๖๐ รูปแผนที่ มาตราส่วน ๑:๒๐๐๐



ออก ณ วันที่ ๑๕ เดือน กันยายน พุทธศักราช สองพันห้าร้อยสามสิบสาม

(นายกรุงเทพมหานคร)
นายสำรวจวัดกรุงเทพมหานคร
เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

14 ก.ย. 2533 ผู้เขียน
(นายสงบ ชนสู้กัน)
14 ก.ย. 2533 ผู้เขียนแผนที่

ตาก 057124

สารบัญจดทะเบียน

เดือน	ปี	ลำดับที่จดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ชื่อผู้ให้สัญญา	ชื่อผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินตามเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อ ประทับตรา
สิงหาคม	๒๕๓๔	๑๓๕๓	การจำนอง	ที่ดินโฉนดที่ ๓๔๙๓๔ ตำบล									
				ตกอยู่ในบังคับการจำนองเรื่องทางเดินและทางระบายน้ำ									
				ตำบล อำเภอเดียวกัน									
ที่ ๒๖													
๒๕๓๔													

(น.ส. ๔ ง.)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 5136 III 6404-11

เลขที่ดิน [illegible]

หน้าสำรวจ [illegible]

ตำบล [illegible]

โฉนดที่ดิน

เลขที่ [illegible]

เล่ม [illegible] หน้า [illegible]

อำเภอ [illegible]

จังหวัด [illegible]

แยกจากโฉนด

เล่ม [illegible]

หน้า [illegible]

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

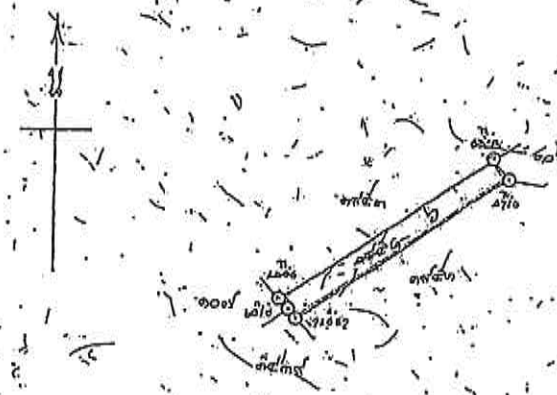
ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

[illegible]

มาตราส่วนในระวาง [illegible]

รูปแผนที่

มาตราส่วน [illegible]



[illegible]

ผู้ทำ

ผู้ตรวจ

๑๗ 088296

ผู้เขียนแผนที่

ผู้ตรวจแผนที่

หัวหน้าการ

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่คงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวางเขตที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ- ประทับ
ฉบับที่ ๑๗	ขายรวม	เคงท่องสุข	เกยสมพงษ์	-	๒	๐๑					
๑๗ ก.ค. ๒๕๓๑	เจ้าถือบัตร	อรุษกิจโภรพส	อรุษลอ์สต้องส์								(นายจำกอง เจริญภา
ฉบับที่ ๒	ขายส่วนของ	ที่ดิน ตึกแถว	ของโฉนดที่ ๑๗๑๒๕ ตำบล	ตลาด	อำเภอ	กระประแดง (วัดใน)					
๒๐ ก.ค. ๒๕๓๑	ร่วมสิ่งปลูกสร้าง	ตกอยู่ในบังคับการจำยอม	เรื่องทางเดินและรถยนต์	ตำบล	อำเภอ	กระประแดง					นายนันท์ ลิมพาณิชย์ชัย
		ตำบล อำเภอเดียวกัน	ตามบันทึก	ลงวันที่	๒๐	มีนาคม	๒๕๓๑				
ฉบับที่ ๓	ภารยอม	ที่ดิน ตึกแถว	ของโฉนดที่ ๑๗๑๒๕ ตำบล	ตลาด	อำเภอ	กระประแดง (วัดใน)					
๒๐ ก.ค. ๒๕๓๑	ร่วมสิ่งปลูกสร้าง	ตกอยู่ในบังคับการจำยอม	เรื่องทางเดินและรถยนต์	ตำบล	อำเภอ	กระประแดง					นายนันท์ ลิมพาณิชย์ชัย
		ตำบล อำเภอเดียวกัน	ตามบันทึก	ลงวันที่	๒๐	มีนาคม	๒๕๓๑				
ฉบับที่ ๔	ภารยอม	ที่ดิน ตึกแถว	ของโฉนดที่ ๑๗๑๒๕ ตำบล	ตลาด	อำเภอ	กระประแดง (วัดใน)					
๒๐ ก.ค. ๒๕๓๑	ร่วมสิ่งปลูกสร้าง	ตกอยู่ในบังคับการจำยอม	เรื่องทางเดินและรถยนต์	ตำบล	อำเภอ	กระประแดง					นายนันท์ ลิมพาณิชย์ชัย
	โฉนด	ตำบล อำเภอเดียวกัน	ตามบันทึก	ลงวันที่	๒๐	มีนาคม	๒๕๓๑				
ฉบับที่ ๕	ภารยอม	ที่ดิน ตึกแถว	ของโฉนดที่ ๑๗๑๒๕ ตำบล	ตลาด	อำเภอ	กระประแดง (วัดใน)					
๒๐ ก.ค. ๒๕๓๑	ร่วมสิ่งปลูกสร้าง	ตกอยู่ในบังคับการจำยอม	เรื่องทางเดินและรถยนต์	ตำบล	อำเภอ	กระประแดง					นายนันท์ ลิมพาณิชย์ชัย
	โฉนด	ตำบล อำเภอเดียวกัน	ตามบันทึก	ลงวันที่	๒๐	มีนาคม	๒๕๓๑				

(น.ส. ๔ จ.)
3699 1/3

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 5136 III 6404-12,8,11

เลขที่ดิน ๑

หน้าสำรวจ ๑๖๑

ตำบล บางจาก

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๓๖๘๘

เล่ม ๓๗ หน้า ๙๙

อำเภอ พระประแดง

จังหวัด สมุทรปราการ

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด(มหาชน) สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๒๐๔๔/๒๕-๒ หมู่ที่ -

ถนน เพชรบุรีตัดใหม่

ซอย ตำบล บางกะปิ อำเภอ ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ๒๕ ไร่ ๑ งาน ๗๘ ตารางวา
(ยี่สิบห้าไร่หนึ่งงานเจ็ดสิบแปดตารางวา)

มาตราส่วนในระวาง ๑:๑๐๐๐ **รูปแผนที่** มาตราส่วน ๑:๒๐๐๐

ที่ดินแปลงนี้มีรูปแผนที่ในใบต่อ

ที่ดินแปลงนี้ [illegible] ๓๖๘๘ [illegible] ๓๔๗๓๖, ๓๔๗๓๗, ๓๔๗๓๘, ๓๔๗๓๙, ๓๔๗๔๐ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง (เมือง) จังหวัดสมุทรปราการ

(นางสาวกัตตาว ดีเยี่ยม)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ออก ณ วันที่ หนึ่ง เดือน มิถุนายน พุทธศักราช สองพันห้าร้อยห้าสิบสาม

(นายชัยยุทธ ตู้ยงสำ)
เจ้าพนักงานที่ดิน

นางสาวกลิ่นคนธ์ ชูจิตร ผู้เขียน
(นางสาวคลดคู่ทานีเยี่ยม)
นางสาววัลภา เทียนสุวรรณ

๕๒ 761130

นายเฉลิมพล บุญผสม ผู้เขียนแผนที่ 31 พ.ค. 2553
นายพิเศษ แตกฉาน ผู้ตรวจแผนที่ 31 พ.ค. 2553
หัวหน้าการ
(นายเอกสิทธิ์ อนุภูสนารี) 31 พ.ค. 2553

ที่ดิน

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อ ประทับตรา
วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ.2553	แบ่งแยกในนามเดิม	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด(มหาชน)	-	3	30	24	2	48	5136///6404-8,12 180 3700	(นางสาวพัดตาว ดีแย้ม)
				5	1	64	19	-	84	5136///6404-12,8 3 17177	(นางสาวพัดตาว ดีแย้ม)
				2	1	25	16	3	59	5136///6404-12 4 17178	(นางสาวพัดตาว ดีแย้ม)
				11	2	35	5	1	24	5136///6404-12,11 5 17182	(นางสาวพัดตาว ดีแย้ม)
วันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ.2554	ภาระจำยอม (ไม่มีค่าตอบแทน)	ที่ดินทั้งแปลง ของที่ดินโฉนดที่ 3699 ตำบล บางจาก อำเภอ พระประแดง ตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดินโฉนดที่ 17177,17185, 17189 ตำบล อำเภอเดียวกัน ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ.2554									(นายภาสกร ชัยรุ่งโรจน์สกุล)
วันที่ 7 สิงหาคม พ.ศ.2557	ภาระจำยอม (ไม่มีค่าตอบแทน)	ที่ดินทั้งแปลง ของที่ดินโฉนดที่ 3699 ตำบล บางจาก อำเภอ พระประแดง ตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดินโฉนดที่ 17188,17186,17184,254934 ตำบล อำเภอเดียวกัน ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ วันที่ 7 สิงหาคม พ.ศ.2557									(นางสาววัสภา เทียนสุวรรณ)
วันที่ ๒๙ ธันวาคม พ.ศ.๒๕๖๕	ภาระจำยอม ไม่มีค่าตอบแทน	ที่ดินทั้งแปลงของโฉนดที่ดิน ๓๖๙๙ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง ตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ ไฟฟ้าประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดินโฉนดที่ ๒๖๑๔๓๑ ตำบล อำเภอเดียวกัน ตามบันทึกข้อตกลง ฉบับลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม พ.ศ.๒๕๖๕									นายวณศักดิ์ พันธ์วงศ์

3699-31

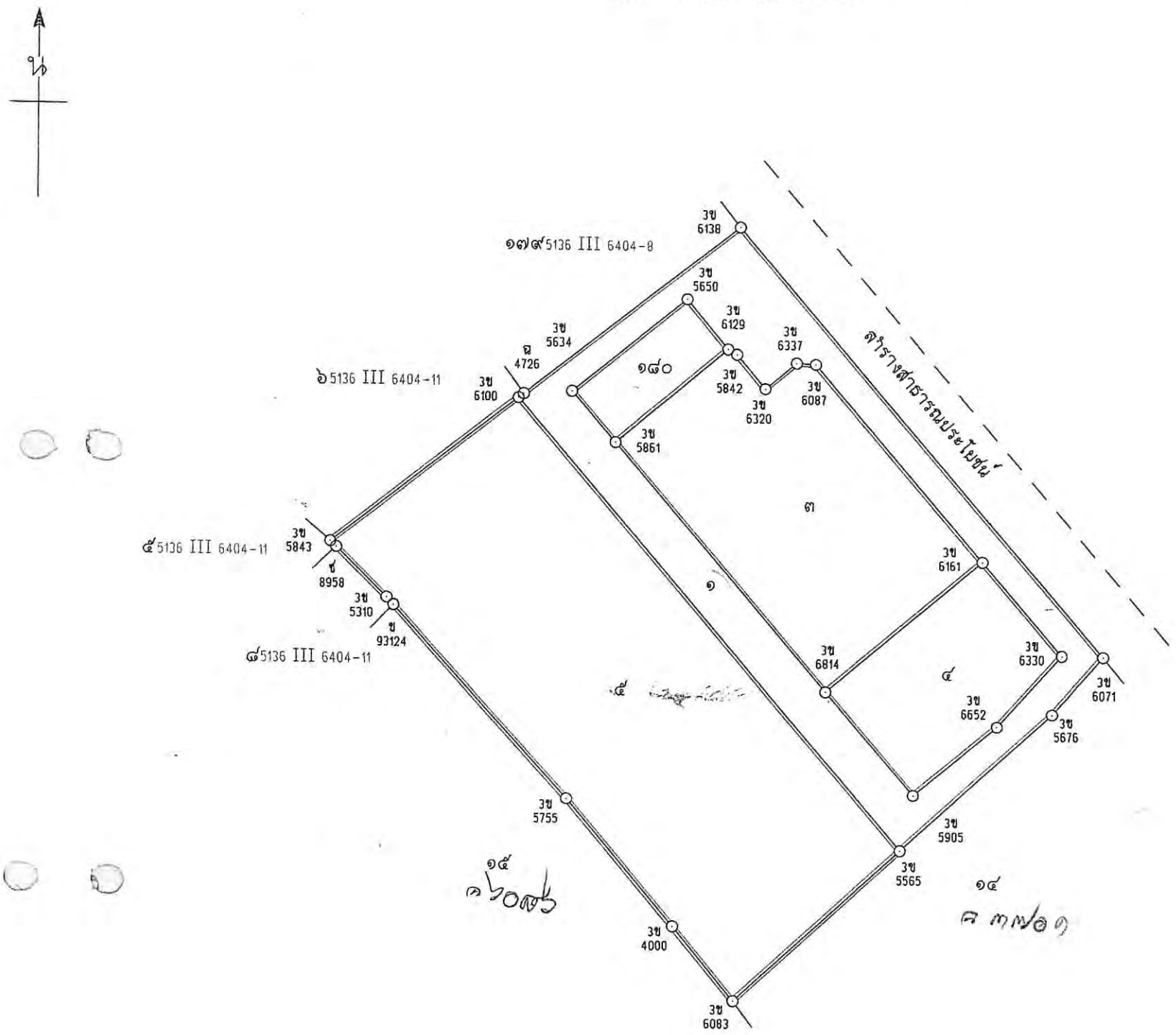
รูปแผนที่ (ใบต่อ)

แผ่นที่ ...

ที่ดินระวาง 5136 III 6404-12,8,11 (1:1000) เลขที่ดิน ๑ หน้าสำรวจ ๑๖๑ โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๖๕๕

ตำบล บางจาก อำเภอ พระประแดง จังหวัด สมุทรปราการ

มาตราส่วน ๑ : ๒๐๐๐.



หัวหน้าการ
(นายเอกสิทธิ์ อนุรุตนารี)
31 พ.ค. 2553

สำหรับโฉนดฉบับสำนักงานที่ดิน

เจ้าพนักงานที่ดิน
(นางสาวสัดดาว ดีแย้ม)

ท.ด.๑๖
3006 (25)

ของสามยทรัพย์ ก

เลขที่ดิน 261 6448
โฉนดเลขที่ 254934 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง(รวม ส
17188 259 6446
17186 259 6444
17184 263 7045

บันทึกข้อตกลง เรื่องภาระจำยอม (ไม่มีค่าตอบแทน)

ฉบับที่ 3006

ที่ดิน

ระวาง 5136III6404-12 (1 : 1000) ตำบล บางจาก

เลขที่ดิน 1 หน้าสำรวจ 161 อำเภอ พระประแดง

โฉนดหมายเลขที่ 3699 จังหวัด สมุทรปราการ

ที่ทำการ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระ

วันที่ 7 เดือน สิงหาคม พ.ศ. 2557

ข้าพเจ้า บริษัททรัพย์ศรีไทย จำกัด(มหาชน) เจ้าของภารยทรัพย์ อายุ ปี เชื้อชาติ

(โดย นายยุทธนา กาญจนวิสุทธิ์ แทน)

สัญชาติ ไทย บุตร

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน บ้านเลขที่ 2044/25-26

หมู่ที่ ถนน ตรอก/ซอย

ตำบล/แขวง ห้วยขวาง อำเภอ/เขต ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทร

กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ เจ้าของสามยทรัพย์ อายุ ปี เชื้อชาติ

(โดย นายยุทธนา กาญจนวิสุทธิ์ แทน)

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน บ้านเลขที่ 989

หมู่ที่ ถนน พระราม1 ตรอก/ซอย

ตำบล/แขวง ปทุมวัน อำเภอ/เขต ปทุมวัน จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทร

ได้บันทึกข้อตกลงต่อ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดงจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง ดังต่อไปนี้:--

ข้อ ๑ ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ เป็นภารยทรัพย์และสามยทรัพย์กัน โดยข้าพเจ้าบริษัท จำกัดทรัพย์ศรีไทย (มหาชน) ยินยอมให้โฉนดเลขที่ 3699 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่อง ทางเดิน ทางรถยนต์ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา และสาธารณูปโภคต่าง ๆ ทั้งแปลง ของ โฉนดเลขที่ 17188,17186,17184,254934 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง(รวม สามแปลง) จังหวัดสมุทรปราการ

ข้อ ๒ ภารขอจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าว ไม่มีค่าตอบแทน

ข้อ ๓ ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนภาระจำยอมให้ปรากฏในเอกสารสิทธิ์โฉนดดังกล่าวด้วย ถูกต้องตามกฎ ว่าธรรมเนียมยอมเสียให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูข้อความในบันทึกและเข้าใจโดยตลอดแล้วรับว่าถูกต้อง จึงลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ได้ตรวจอายัด ฉ. 3699

แล้วปรากฏว่าไม่มี

นายอนุสรณ์ อัครวิเนค
เจ้าหน้าที่

บันทึกข้อตกลงนี้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ นายยุทธนา กาญจนวิสุทธิ์ เจ้าของภารยทรัพย์(แทนตามมอบ ถว. 6

ลงชื่อ นายยุทธนา กาญจนวิสุทธิ์ เจ้าของสามยทรัพย์(แทนตามมอบ ถว. 6

ลงชื่อ พยาน/ผู้บันทึก นายอนุสรณ์ อัครวิเนค

ลงชื่อ พยาน

ลงชื่อ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ ส

ประทับตรา ได้ชวงเป็นเกือบสุวรรณ

นายอนุสรณ์ อัครวิเนค

125

โฉนดสามยทรัพย์เลขที่ 17177,17185,17189
ตำบลบางจาก
อำเภอพระประแดง
จังหวัดสมุทรปราการ

(ม.ค. ๑๖)

บันทึกถ้อยคำ////// ข้อตกลงเรื่องภาระจำยอม (ไม่มีค่าตอบแทน)

ที่ดิน

ระวาง 5136 III 6404-12,8,11 ตำบล บางจาก

เลขที่ 1 หน้าสำรวจ 161 อำเภอ พระประแดง

โฉนดหมายเลขที่ 3699 จังหวัด สมุทรปราการ

ที่ว่าการ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง

วันที่ 3 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2554

ข้าพเจ้า 1. บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) โดยนางพัชรี บุนนาค แทนตามมอบ ลว. 3 พฤษภาคม 2554
2. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย โดยนายเอกชัย โชติพิทยสุนันท์ แทนตามมอบ ลว. 3 พฤษภาคม 2554
อายุ - ปี
เชื้อชาติ - สัญชาติ ไทย เป็นบุตร -
อยู่ที่บ้าน ถนนเพชรบุรีตัดใหม่, ชั้น 16 ถนนหลังสวน เลขที่ 2044/25-27, 44 ตำบล บางกะปิ, ยุมพินี
อำเภอ ห้วยขวาง, ปทุมวัน จังหวัด กรุงเทพมหานคร, กรุงเทพมหานคร
ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง
ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :

ข้อ 1. ที่ดินแปลงดังกล่าวข้างบนนี้ เป็นภารยทรัพย์และสามยทรัพย์แก่กัน โดยข้าพเจ้า บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ยินยอมให้โฉนดที่ดิน 3699 เลขที่ดิน 1 หน้าสำรวจ 161 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ตกอยู่บังคับภาระจำยอม เรื่อง ทางเดิน ทางรถยนต์เข้า-ออก การติดตั้งสาธารณูปโภคในส่วน ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ทางระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ของที่ดินโฉนดเลขที่ 17177,17185 และ 17189 เลขที่ดิน 3,258 และ 262 หน้าสำรวจ 3417,6445 และ 6449 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ทั้งแปลงและข้าพเจ้ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย ยอมรับประโยชน์จากภาระจำยอมดังกล่าว

ข้อ 2. การจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าวไม่มีค่าตอบแทน

ข้อ 3. ขอเจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนภาระจำยอมให้ตามความประสงค์ของข้าพเจ้าด้วย

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้น สามฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน จำนวนหนึ่งฉบับ และเจ้าของแปลงภารยทรัพย์ และเจ้าของแปลงสามยทรัพย์อย่างละหนึ่งฉบับ และทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ตรวจแล้วไม่มีอายัด

นายศิริเดช วิมุตตานุกูลกุล
3 พ.ค. 2554

ลงชื่อเจ้าของภารยทรัพย์ (แทนตามมอบ ลว. 3 พ.ค 2554)

ลงชื่อเจ้าของสามยทรัพย์ (แทนตามมอบ ลว. 3 พ.ค 2554)

ลงชื่อพยาน

ลงชื่อพยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นต่อหน้า (นายกาญจน์ ชุ่ยรุ่งโรจน์) เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ฉบับนี้สำหรับ.....

ที่ดินระวาง ๒๘ III 6404-12,5 (1:1000) เลขที่ดิน ๑๒ หน้า ๑๐๕

ตำบล บางจาก

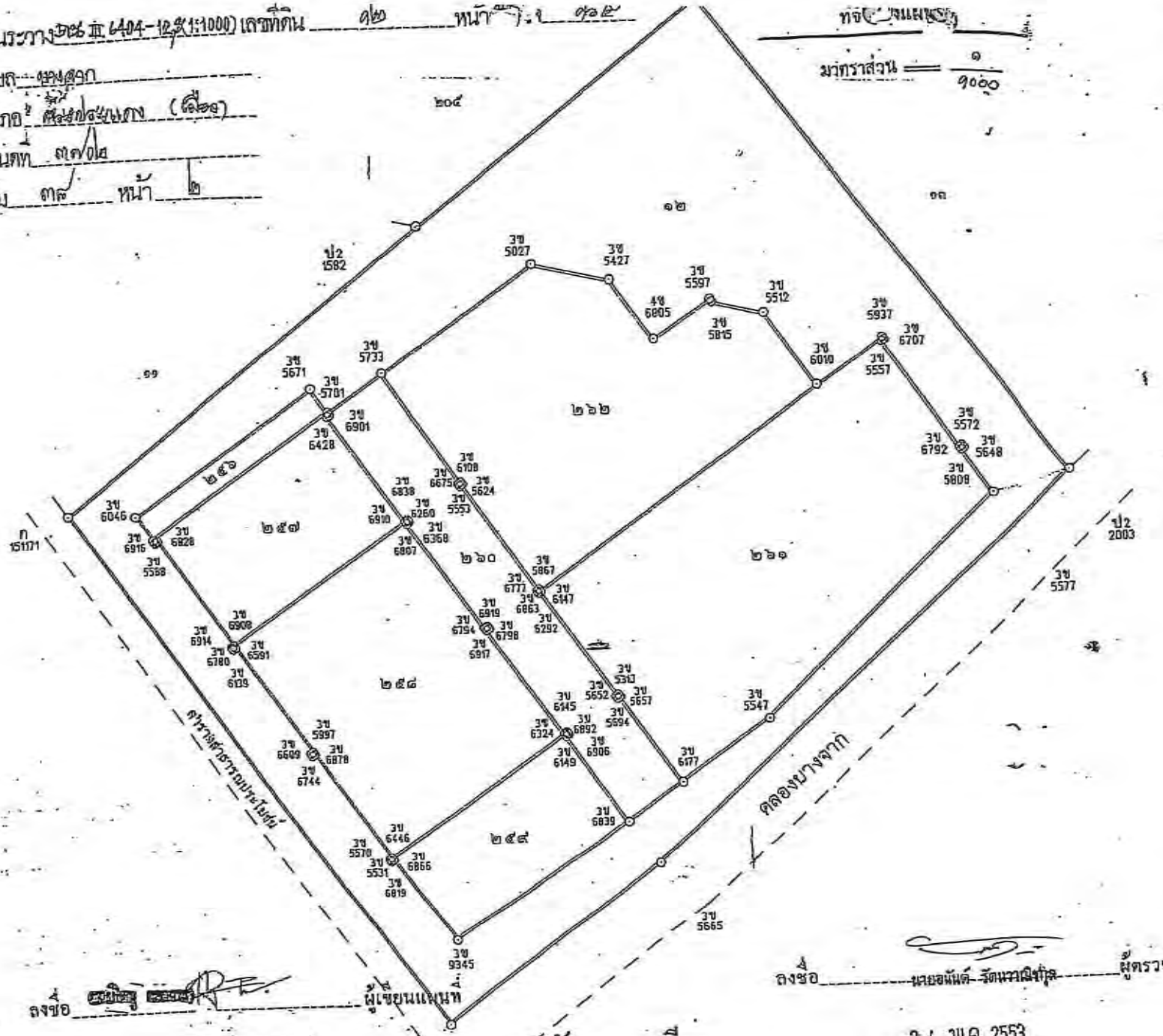
อำเภอ ศรีประจันต์ (เมือง)

โฉนดที่ ๓๗๐๒

เล่ม ๓๘ หน้า ๒

ทิศ ... แผนที่

มาตราส่วน ๑/๑๐๐๐



ลงชื่อ ..... ผู้เขียนแผนที่

24 พ.ค. 2553

ลงชื่อ นายอนันต์ รัตนวาณิชกุล ผู้ตรวจแผนที่

24 พ.ค. 2553

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน	
ชาย	ตามสุกดิ์ ... เหล่าสิน

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อโฉนดใหญ่)

แผ่น

วัน เดือน ปี ที่ได้จดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้โอน ชื่อ ที่อยู่ สำคัญ	ผู้โอน บิดา มารดา ภรรยา	ผู้รับโอน ชื่อ ที่อยู่ สำคัญ	ผู้รับโอน บิดา มารดา ภรรยา	จำนวนที่ดินที่ได้สัญญา ไร่	งาน	วา	จำนวนที่ดินที่คงเหลือ ไร่	งาน	วา	โฉนดใหม่ ระวาง	เลขที่ดิน	โฉนดที่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงนาม, ลงวัน, ประทับ
วันที่ ๓๑ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๓	แบ่งแยก ในนามเดิม	บริษัททรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	– –	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	– –	–	–	๘๒	๑๖	๒	๕๓	5136III 6404-12	๒๕๖	๑๓[illegible]	[illegible]
						–	๓	๗๐	๑๕	๒	๘๓	5136III 6404-12	๒๕๗	๑๓[illegible]	[illegible]
						๑	๓	๓๒	๑๓	๓	๕๑	5136III 6404-12	๒๕๘	๑๓[illegible]	[illegible]
						–	๒	๙๖	๑๓	–	๕๕	5136III 6404-12	๒๕๙	๑๓[illegible]	[illegible]
						๑	–	๔๐	๑๒	–	๑๕	5136III 6404-12	๒๖๐	๑๓[illegible]	[illegible]
						๓	–	๑๕	๙	–	๐๑	5136III 6404-12	๒๖๑	๑๓[illegible]	[illegible]
						๒	๑	๖๙	๖	๒	๓๒	5136III 6404-12	๒๖๒	๑๓[illegible]	[illegible]
วันที่ ๓	ภาระจำยอม	ที่ดินทั้งแปลง ของ		ดินโฉนดที่ ๓๗๐๔	ตำบล บางจาก										

						๑	๓	๓๒	๑๓	๓	๕๑	5136 III 6404-12	๒๕๓	๑๗๑๕	[illegible]
						–	๒	๕๖	๑๓	–	๕๕	5136 III 6404-12	๒๕๙	๑๗๑๙	[illegible]
						๑	–	๔๐	๑๒	–	๑๕	5136 III 6404-12	๒๖๐	๑๗๑๙	[illegible]
						๓	–	๑๕	๙	–	๐๑	5136 III 6404-12	๒๖๑	๑๗๑๙	[illegible]
						๒	๑	๖๙	๖	๒	๓๒	5136 III 6404-12	๒๖๒	๑๗๑๙	[illegible]
วันที่ ๓ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๕	ภาระจำยอม (ไม่มีค่าตอบแทน)	ที่ดินทั้งแปลง ของที่ดินโฉนดที่ ๓๗๐๕ ตำบล บางจาก อำเภอ พระประแดง ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดินโฉนดที่ ๑๗๑๗๒, ๑๗๑๗๕, ๑๗๑๗๙ ตำบล อำเภอเดียวกัน ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ ๓ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๕													
วันที่ ๗ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๗	ภาระจำยอม (ไม่มีค่าตอบแทน)	ที่ดินทั้งแปลง ของที่ดินโฉนดที่ ๓๗๐๕ ตำบล บางจาก อำเภอ พระประแดง ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดินโฉนดที่ ๑๗๑๗๒, ๑๗๑๗๕, ๑๗๑๗๙ ตำบล อำเภอเดียวกัน ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ ๗ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๗													

31/10/16

ท.ค.๑๖
3007

...ที่ตรวจ 1448
...อำเภอพระประแดง(รวม สี่
259 1446
357 1444
263 7045

บันทึกข้อตกลง เรื่องภาระจำยอม (ไม่มีค่าตอบแทน)

ฉบับที่ 3007

ระวาง 5136III6404-12 (1 : 1000) ตำบล บางจาก

เลขที่ดิน 12 หน้าสำรวจ 164 อำเภอ พระประแดง

โฉนดหมายเลขที่ 3702 จังหวัด สมุทรปราการ

ที่ทำการ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระ

วันที่ 7 เดือน สิงหาคม พ.ศ. 2557

ข้าพเจ้า บริษัททรัพย์ศรีไทย จำกัด(มหาชน) เจ้าของภารยทรัพย์ อายุ ปี เชื้อชาติ

(โดย นายยุทธนา กาญจนวิสุทธิ์ แทน)

สัญชาติ ไทย บุตร

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน บ้านเลขที่ 2044/25-26

หมู่ที่ ถนน เพชรบุรีตัดใหม่ ตรอก/ซอย

ตำบล/แขวง บางกะปิ อำเภอ/เขต ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทร

กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ เจ้าของสามยทรัพย์ อายุ ปี เชื้อชาติ

(โดย นายยุทธนา กาญจนวิสุทธิ์ แทน)

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน บ้านเลขที่ 989

หมู่ที่ ถนน พระรามา ตรอก/ซอย

ตำบล/แขวง ปทุมวัน อำเภอ/เขต ปทุมวัน จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทร

ได้บันทึกข้อตกลงต่อ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดงจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑ ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ เป็นภารยทรัพย์และสามยทรัพย์กัน โดยข้าพเจ้าบริษัททรัพย์ศรีไทย จำกัด(มหาชน) ยินยอมให้โฉนดเลขที่ 3702 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่อง ทางเดิน ทางรถยนต์ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา และสาธารณูปโภคต่าง ๆ ทั้งแปลง ของ โฉนดเลขที่ 17188,17186,17184,254934 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง(รวม สี่แปลง) จังหวัดสมุทรปราการ

ข้อ ๒ การขอจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าว ไม่มีค่าตอบแทน และตามเงื่อนไขที่ระบุใน ข้อ 4 ของสัญญาตกลงกระทำการระหว่างบริษัททรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) กับกองทุนรวม

ข้อ ๓ ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนภาระจำยอมให้ปรากฏในเอกสารสิทธิ์โฉนดดังกล่าวด้วย /อสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ

ค่าธรรมเนียมยอมเสียให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูข้อความในบันทึกและเข้าใจโดยตลอดแล้วรับว่าถูกต้อง จึงลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ได้ตรวจอายัด ที่ 3702

แล้วปรากฏว่าไม่มี

นายอนุสรณ์ อัครวิเนต
เจ้าหน้าที่
บันทึกข้อตกลงนี้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ ..... นายยุทธนา กาญจนวิสุทธิ์ เจ้าของภารยทรัพย์(แทนตามมอบ ลว. 6...

ลงชื่อ ..... นายยุทธนา กาญจนวิสุทธิ์ เจ้าของสามยทรัพย์(แทนตามมอบ ลว. 6...

ลงชื่อ ..... พยาน/ผู้บันทึก นายอนุสรณ์ อัครวิเนต

ลงชื่อ ..... นายธงชาย ทองแก่ พยาน

ลงชื่อ ..... เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ ส...

ประทับตรา ... ตำแหน่งตั้งสำคัญ

1918 1/2

(น.ส. ๔ จ.)

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 5436 III 6404-12

เลขที่ดิน ๒๖๐

หน้าสำรวจ ๖๔๔๗

ตำบล บางจาก

โฉนดที่ดิน

เลขที่ [redacted]

เล่ม ๑๗๒ หน้า ๘๗

อำเภอ พระประแดง

จังหวัด สมุทรปราการ

ให้แก่ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด(มหาชน) สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๑๘๙/๒๙๒ หมู่ที่

ถนน เพชรบุรีตัดใหม่

ตำบล บางกะปิ อำเภอ ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

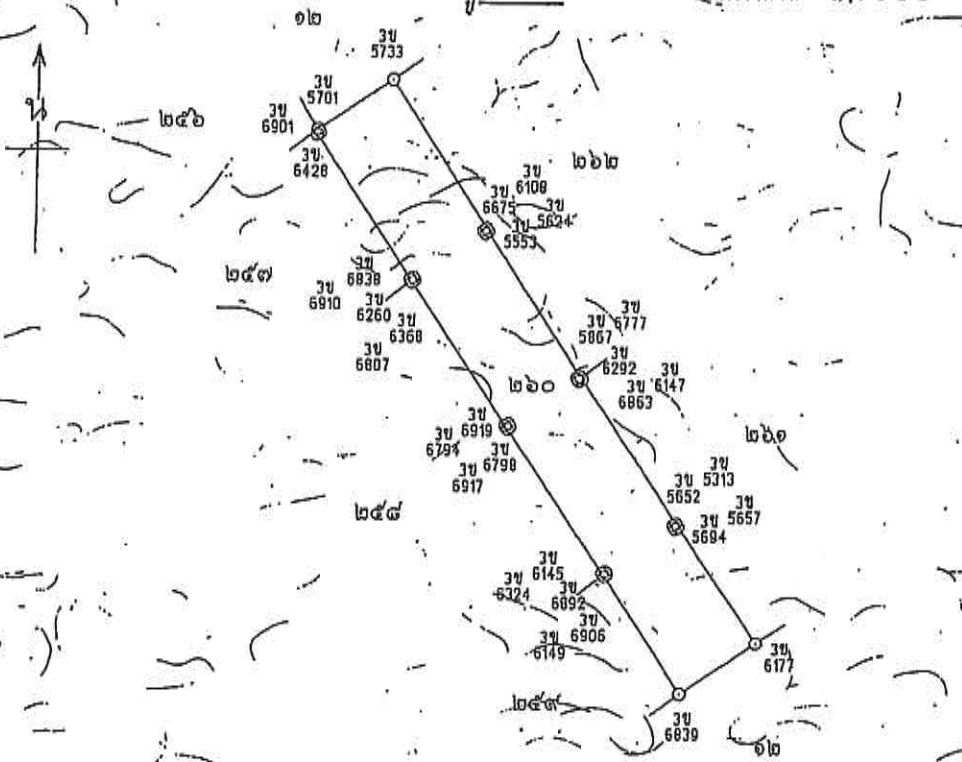
ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ๑ ไร่ ๐ งาน ๕๐ ตารางวา

(หนึ่งไร่สี่สิบตารางวา)

มาตราส่วนในระวาง ๑:๑๐๐๐

รูปแผนที่

มาตราส่วน ๑:๑๐๐๐



ออก ณ วันที่ หนึ่ง เดือน มิถุนายน พุทธศักราช สองพันห้าร้อยหกสิบเอ็ด

เจ้าพนักงานที่ดิน

นางสาวกลินทนี ชูชีวา ผู้เขียน

(นางสาวจตุพิมพ์ ติเย็น)

นางสาวจันทา เตียนสุวรรณ ผู้ตรวจ

นายกฤษณ์ บุญผสม ผู้เขียนแผนที่

31 พ.ค. 2553

นายวิโรจน์ เกตุกรณ์ ผู้ตรวจแผนที่

31 พ.ค. 2553

หัวหน้าการ

เบาะเด็กสิทธิ์ ฉบับลบบาร์ด

ส๒ 76127

สารบัญจดทะเบียน

ที่จดทะเบียน ลำดับที่	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวางเลขที่ดินและเลขที่ดิน	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อและตำแหน่งตรา
๑๐๗ ๒๕๕๔	ภาระจำยอม (ไม่มีกำหนดเวลา)	ที่ดินทั้งแปลง ของที่ดินโฉนดที่ ๑๓๑๘๔ ตำบล บางพูด อำเภอ ปากเกร็ด จังหวัด นนทบุรี	ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดินโฉนดที่ ๑๓๑๘๔ ตำบล บางพูด อำเภอ ปากเกร็ด จังหวัด นนทบุรี ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๔	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๑๐๗	(นายกิตติศักดิ์ ชัยรุ่งโรจน์สกุล)
๑๐๗ ๒๕๕๔	ภาระจำยอม (ไม่มีกำหนดเวลา)	ที่ดินทั้งแปลง ของที่ดินโฉนดที่ ๑๓๑๘๔ ตำบล บางพูด อำเภอ ปากเกร็ด จังหวัด นนทบุรี	ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดินโฉนดที่ ๑๓๑๘๔, ๑๓๑๘๕, ๑๓๑๘๖, ๒๘๙๒๕ ตำบล อำเภอเดียวกัน ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ ๒ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๕	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๑๐๗	(นางสาววิภา เทียนสุวรรณ)

ท.ค.๑๖
3005 (24)

เลขที่ 6448
จาก อำเภอพระประแดง(รวม สี
เลขที่ดิน 259 ; 6448
17184 ; 257 ; 6444
254934 ; 263 ; 7045

บันทึกข้อตกลง เรื่องภาระจำยอม ไม่มีค่าตอบแทน)

ฉบับที่ 3005

ที่ดิน

ระวาง 5136III6404-12 (1 : 1000) ตำบล บางจาก

เลขที่ดิน 260 หน้าสำรวจ 6447 อำเภอ พระประแดง

โฉนดหมายเลขที่ 17187 จังหวัด สมุทรปราการ

ที่ทำการ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระ

วันที่ 7 เดือน สิงหาคม พ.ศ. 2557

ข้าพเจ้า บริษัททรัพย์ศรีไทย จำกัด(มหาชน) เจ้าของภารยทรัพย์ อายุ ปี เชื้อชาติ

(โดย นายยุทธนา กาญจนวิสุทธิ์ แทน)

สัญชาติ ไทย บุตร

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน บ้านเลขที่ 2044/25-26

หมู่ที่ ถนน เพชรบุรีตัดใหม่ ตรอก/ซอย

ตำบล/แขวง บางกะปิ อำเภอ/เขต ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทร

กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ เจ้าของสามยทรัพย์ อายุ ปี เชื้อชาติ

(โดย นายยุทธนา กาญจนวิสุทธิ์ แทน)

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน บ้านเลขที่ 989

หมู่ที่ ถนน พระราม1 ตรอก/ซอย

ตำบล/แขวง ปทุมวัน อำเภอ/เขต ปทุมวัน จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทร

ได้บันทึกข้อตกลงต่อ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดงจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑ ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ เป็นภารยทรัพย์และสามยทรัพย์กัน โดยข้าพเจ้าบริษัททรัพย์ศรีไทย จำกัด(มหาชน) ยินยอมให้โฉนดเลขที่ 17187 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่อง ทางเดิน ทางรถยนต์ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา และสาธารณูปโภคต่าง ๆ ทั้งแปลง ของ โฉนดเลขที่ 17188,17186,17184,254934 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง(รวม สี่แปลง) จังหวัดสมุทรปราการ

ข้อ ๒ การขอจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าว ไม่มีค่าตอบแทน

ข้อ ๓ ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนภาระจำยอมให้ปรากฏในเอกสารสิทธิ์ โฉนดดังกล่าวด้วย ค่าธรรมเนียมยอมเสียให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูข้อความในบันทึกและเข้าใจโดยตลอดแล้วรับว่าถูกต้อง จึงลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ได้ตรวจอายัด ณ 17187

แล้วปรากฏว่าไม่มี

นายอนุสรณ์ อัครวิเนต
เจ้าพนักงานที่

บันทึกข้อตกลงนี้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ นายยุทธนา กาญจนวิสุทธิ์ เจ้าของภารยทรัพย์(แทนตามมอบ ลว. 6

ลงชื่อ นายยุทธนา กาญจนวิสุทธิ์ เจ้าของสามยทรัพย์(แทนตามมอบ ลว. 6

นายอนุสรณ์ อัครวิเนต

ลงชื่อ พยาน/ผู้บันทึก

ลงชื่อ เหลืองโรจนี พยาน

ลงชื่อ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ ส

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

2553
2553

เล่มที่ 9 เลขที่ 20 ลงวันที่ 26 ต.ค. 34

เล่มเนียมตรวจแบบ 114,120.- บาท

ตามใบเสร็จรับเงิน เล่มที่ 9 เลขที่ 20 ลงวันที่ 26 ต.ค. 34

รวมเป็นเงิน 114,120.- บาท (หนึ่งแสนสิบสี่พันหนึ่งร้อยยี่สิบบาทถ้วน)

แบบ ข. ๑

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 241 / 2534

อนุญาตให้ บริษัท ทรัพย์สรีไทยคลังสินค้า จำกัด เจ้าของอาคาร

อยู่บ้านเลขที่ 2044/45-46 ตรอก/ซอย - ถนน เพชรเกษม หมู่ที่ -

ตำบล/แขวง บางกอบี อำเภอ/เขต ท้ายบ้าน จังหวัด สมุทรสาคร

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้าง

ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย กลัมเลขที่ ถนน สุขสวัสดิ์ หมู่ที่ 6

ตำบล/แขวง บางตาล อำเภอ/เขต กระทุ่มแบน จังหวัด สมุทรสาคร

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ 17178, 17182, 17183-90, 3699, 3900

เป็นที่ดินของ บริษัท ทรัพย์สรีไทยคลังสินค้า จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด คสล. ชั้นเดียว จำนวน 14 หลัง เพื่อใช้เป็น คลังสินค้า

พื้นที่/ความยาว 25,985.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน 205 คัน พื้นที่ 14,550.75 ตารางเมตร

(๒) ชนิด คสล. 3 ชั้น และโครงสร้างหลังคาชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น สำนักงานและห้องควบคุม

พื้นที่/ความยาว 963.90 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๓) ชนิด คสล. ชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็น ห้องน้ำ-สุขา, ห้องยาม / หลัง

พื้นที่/ความยาว 56.56 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

อาคารประเภทควบคุมการใช้ ตามมาตรา 32

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 1574 / 2534 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี นายสิทธา ทรัพย์สรี ส.ค. 1190 ธ. นายอดิศักดิ์ ประดับวิทยา เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๘ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) โปรดปฏิบัติตาม "คำเตือน" ด้านหลังใบอนุญาตนี้

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 25 ตุลาคม พ.ศ. 2535

ออกให้ ณ วันที่ 26 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2534

ตรวจโดย

ปลัดสุขาภิบาล

รองประธานกรรมการสุขาภิบาล

(ลายมือชื่อ) (นายสมจิตร ศรีสุข)

ตำแหน่ง ประธานกรรมการสุขาภิบาล พระประแดง

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

อ.6

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร
หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่ 1 / 2536

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร อยู่บ้านเลขที่ 2044/25-26 ตรอก/ซอย - ถนน เพชรบุรีตัดใหม่ หมู่ที่ - ตำบล/แขวง บางกะปิ อำเภอ/เขต ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร ได้ทำการ ก่อสร้าง อาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาตเลขที่ 221/2534 ลงวันที่ 26 เดือน สิงหาคม พ.ศ. 2534 ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจงออกใบรับรองให้ ดังต่อไปนี้

ข้อ 1. เป็นอาคาร

(1) ชนิด คสล. ชั้นเดียว จำนวน 14 หลัง เพื่อใช้เป็น คลังสินค้า โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 205 คัน

(2) ชนิด คสล. 3 ชั้นและโครงเหล็กชั้นเดียว 1 หลัง เพื่อใช้เป็น สำนักงานและห้องควบคุม โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

(3) ชนิด คสล. ชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็น ห้องน้ำ-ห้องส้วม โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย กลับเจริญ ถนน สุขสวัสดิ์ หมู่ที่ 6 ตำบล บางจาก อำเภอ พระประแดง จังหวัด สมุทรปราการ โดย บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร และ บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด เป็นผู้ครอบครอง อยู่ในโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส.3 เลขที่/ส.ค.1 เลขที่ 17178,17182,17183-90,3699,3700 เป็นที่ดินของ บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด

ข้อ 2. ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(1) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา 8 (11) มาตรา 9 หรือมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

(2) โปรดปฏิบัติตาม "คำเตือน" ด้านหลังใบอนุญาตนี้

ออกให้ ณ วันที่ ๙ เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2536

(ลายมือชื่อ) .....

(นายบรรจง ตลาดสิทธิ์)

ตำแหน่ง ประธานกรรมการสุขาภิบาลพระประแดง

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้รับรอง

กรมโยธาธิการและผังเมือง

86-30-01

แบบ อ. ๑

ให้มีการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัย
ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 86 / 2548

อนุญาตให้ มิสมีน ทรัพย์ศรีไพบูลย์สิน ชวกิจ (มหาชน) เจ้าของอาคาร

อยู่บ้านเลขที่ 2044/25-27 ตรอก/ซอย - ถนน เพชรบุรีตัดใหม่ หมู่ที่ -

ตำบล/แขวง มักกะสัน อำเภอ/เขต ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร

ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย สุขสวัสดิ์ 76 ถนน สุขสวัสดิ์ หมู่ที่ 7

ตำบล/แขวง บางจาก อำเภอ/เขต พระประแดง จังหวัด สมุทรปราการ

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ 34736, 34737, 34738, 34739, 34740, 3702

เป็นที่ดินของ มิสมีน ทรัพย์ศรีไพบูลย์สิน ชวกิจ (มหาชน)

ข้อ ๒ เป็นอาคาร -

(๑) ชนิด ก.ส.ล. ฟุ้น เลย ๒ชั้น จำนวน 2 หลัง 8 คูหา เพื่อใช้เป็น สำนักงาน, อยู่อาศัย (ที่จอดรถยนต์ส่วนตัว)

พื้นที่/ความยาว 5,484.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๒) ชนิด ก.ส.ล. ๑ ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ป้อมยาม

พื้นที่/ความยาว 67.50 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๓) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -

พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ -

อาคารจะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงว่าด้วยการใช้ตามมาตรา 32

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 7 / 2548 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี นายสุชาติ ไพศาลวัฒนา กับ นายวิชัย ตันติวิทยาพิทักษ์ เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) โปรดปฏิบัติตาม "คำเตือน" ด้านหลังใบอนุญาตนี้

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 28 เดือน มิถุนายน พ.ศ. 2549

ออกให้ ณ วันที่ 29 เดือน มิถุนายน พ.ศ. 2548

(ลายมือชื่อ) -

(-)

ตำแหน่ง -

ข้าหลวงประจำท้องถิ่น

รายประสงค์ เหลืองขวัญยืน
หัวหน้างานสถาปัตยกรรม

เทศบาลเมืองสัตหีบ จังหวัดชลบุรี

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

96-90-01

แบบ อ. ๑

ให้ติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัย
ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 87 / 2548

อนุญาตให้ บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด (มหาชน) เจ้าของอาคาร

อยู่บ้านเลขที่ 2044/25-27 ตรอก/ซอย - ถนน เพชรบุรีตัดใหม่ หมู่ที่ -

ตำบล/แขวง บางกะปิ อำเภอ/เขต ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร

ที่บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย สุขสวัสดิ์ 76 ถนน สุขสวัสดิ์ หมู่ที่ 7

ตำบล/แขวง บางจาก อำเภอ/เขต พระประแดง จังหวัด สมุทรปราการ

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ 3702,34736,34737,34738,34739,34740

เป็นที่ดินของ บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด (มหาชน)

ข้อ ๒ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด ค.ส.ล. ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น คลังสินค้า

พื้นที่/ความยาว 8,596.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๒) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -

พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

อาคารประเภทควบคุมการใช้
ตามมาตรา 32

(๓) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -

พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 46 / 2548 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี นายสุรพงษ์ ไพศาลวัฒนา ภย.14516, นายวราวุธ เตมียบุตร สสถ.243 เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) โปรดปฏิบัติตาม " คำเตือน " ด้านหลังใบอนุญาตนี้

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 28 เดือน มิถุนายน พ.ศ. 2549

ออกให้ ณ วันที่ 29 เดือน มิถุนายน พ.ศ. 2548

(ลายมือชื่อ) [illegible]

([illegible])

ตำแหน่ง นายกเทศมนตรีเมืองลัดหลวง

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

โรงพิมพ์อาสารักษาดินแดน กรมการปกครอง

แบบ อ. ๖

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่ 2 / 2552

นายประสบพร เหลืองชวัญยืน
หัวหน้างานสถาปัตยกรรมทาวน์ 26 ต.ค. 2552

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท ทรัพย์ศรีไทย ~~ลิ้งสินค้า~~ จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร อยู่บ้านเลขที่ 2044/25-27 ตรอก/ซอย - ถนน เพชรบุรีตัดใหม่ หมู่ที่ - ตำบล/แขวง บางกะปิ อำเภอ/เขต ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพฯ ได้ทำการ ก่อสร้างอาคาร อาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต เลขที่ 86,87 / 2548 ลงวันที่ 29 เดือน มิถุนายน พ.ศ. 2548 ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด ก.ส.ล. 1 ชั้น และ 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง เพื่อใช้เป็น สำนักงาน, ฝ่ายขยายกรรม (ที่จอดรถรับสินค้า) โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน ..... คัน

(๒) ชนิด ก.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ม่อมยาม โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน ..... คัน

(๓) ชนิด ก.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น คลังสินค้า โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน ..... คัน

ที่บ้านเลขที่ 115/7-9 ตรอก/ซอย สุขสวัสดิ์ 76 ถนน สุขสวัสดิ์ หมู่ที่ 6 ตำบล/แขวง บางจาก อำเภอ/เขต พระประแดง จังหวัด สมุทรปราการ โดยมีบริษัท ทรัพย์ศรีไทย ~~ลิ้งสินค้า~~ จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของอาคาร และ ..... เป็นผู้ครอบครองอาคาร อยู่ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ 34736-34740, 3702 เป็นที่ดินของ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย ~~ลิ้งสินค้า~~ จำกัด (มหาชน)

นายประสบพร เหลืองชวัญยืน
หัวหน้างานสถาปัตยกรรม
26 ต.ค. 2552

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) ปรดปฏิบัติตาม " ตำเตือน " ด้านหลังใบอนุญาตนี้

ออกให้ ณ วันที่ 26 เดือน ..... พ.ศ. 2552

(ลายมือชื่อ) .....

(.....)

ตำแหน่ง นายกเทศมนตรีเขตหลวง

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้รับรอง

พิมพ์ที่ โรงพิมพ์ส่วนกัยเสิน

ภาคผนวก ฉ
ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า





สภาพถนนสุขสวัสดิ์แยกเข้าซอยสุขสวัสดิ์ 76 (จุดถ่ายภาพที่ 1 และ 2)



สภาพซอยสุขสวัสดิ์ 76 และทางเข้าโครงการคลังสินค้าและคลังเอกสารทรัพย์ศรีไทย (จุดถ่ายภาพที่ 3)



สภาพบริเวณภายในโครงการคลังสินค้าและคลังเอกสารทรัพย์ศรีไทย (จุดถ่ายภาพที่ 4)










สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 31)









สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 31)









สภาพทางเข้าคลังเอกสารหมายเลข 47, 48, 49 **และ** 52








สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 47)











สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 47)










สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 47)









สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 47)



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 47)








สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 48/1)





สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 48/1)



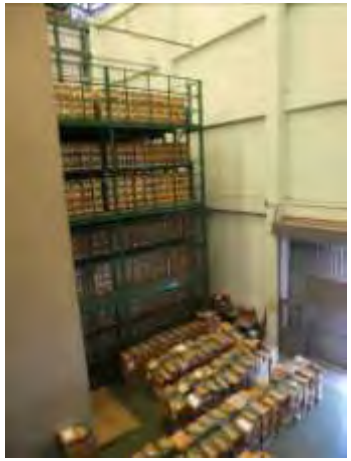





สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 48/1)






สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 48/1)











สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 48/2)

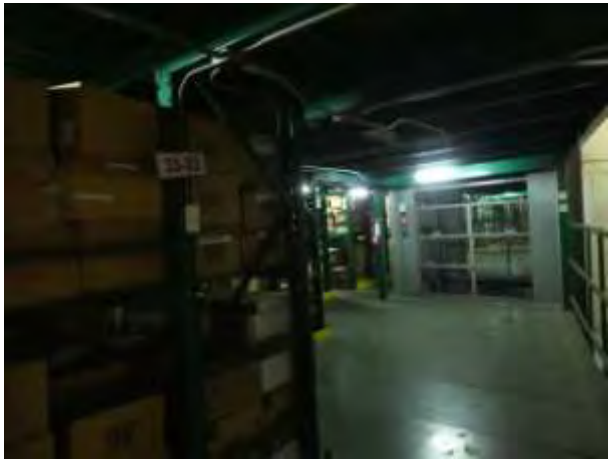







สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 48/2)








สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 48/2)









สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 49)









สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 49)








สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 49)

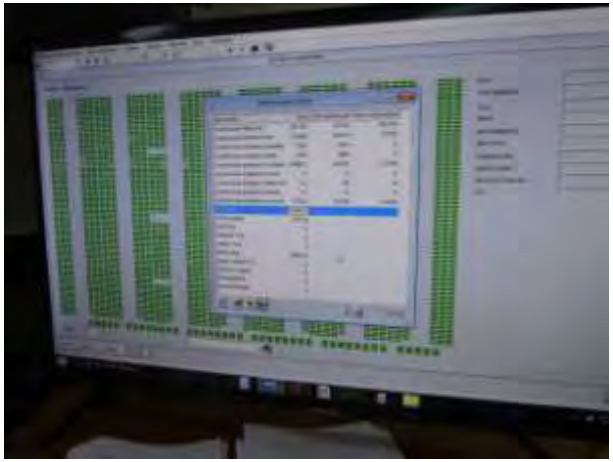








สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 49)





สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 52)

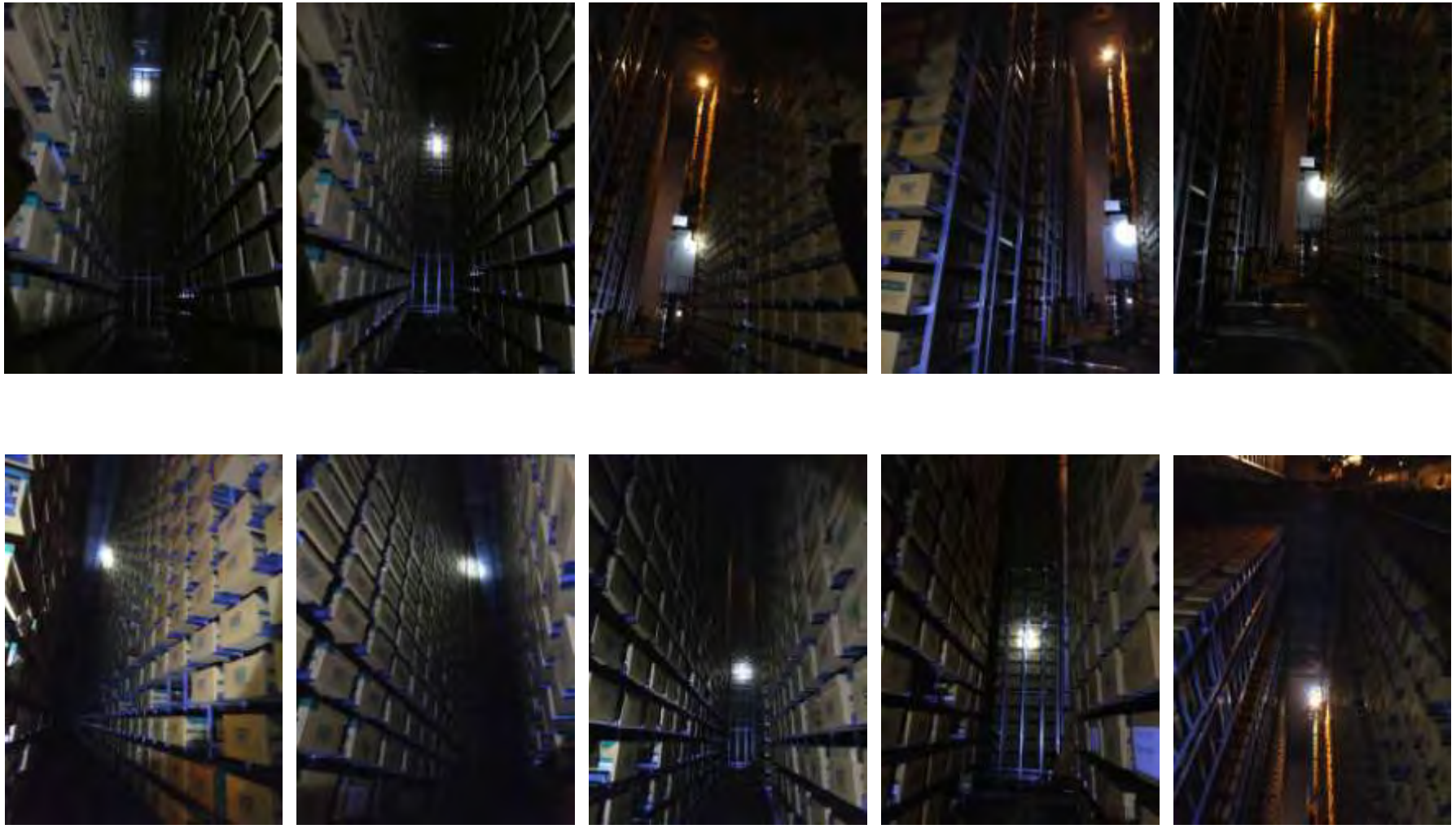









สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 52)



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 52)