รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินพร้อมคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร

(คลังเอกสาร หมายเลข 36, 37, 38 และ 39) จำนวน 4 อาคาร

ตั้งอยู่ภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า 2

ของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์

ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

วันที่ประเมินมูลค่า : 3 พฤษภาคม 2566

Your partners in property.

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินพร้อมคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร
(คลังเอกสาร หมายเลข 36, 37, 38 และ 39) จำนวน 4 อาคาร
ตั้งอยู่ภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า 2
ของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์
ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
เลขที่อ้างอิง : R0227/2023-3
วันที่ประเมินมูลค่า : 3 พฤษภาคม 2566





ประกาศสำคัญถึงผู้อ่านรายงานนี้ทุกคน

เว้นแต่คุณจะเป็นลูกค้าที่มีชื่ออยู่ในรายงานนี้ หรือได้รับการระบุอย่างชัดเจนโดยเราในฐานะผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบให้ข้อมูล และเป็นผู้มีสิทธิ์ในรายงานนี้ ไนท์แฟรงค์ประเทศไทยไม่มีภาระผูกพันหรือมีหน้าที่ในการรับผิดชอบใดๆ ที่เกี่ยวกับเนื้อหาของรายงานนี้ และคุณไม่มีสิทธิ์อ้างอิงเนื้อหาเหล่านี้ด้วย

ที่ VL/mk/R0227/2023-3

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 36, 37, 38 และ 39) จำนวน 4 อาคาร ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ในตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ นั้น บริษัทฯ ได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้ว ดังรายละเอียดแนบท้ายจดหมายนี้

รายงานการประเมินมูลค่าที่ส่งมาพร้อมจดหมายนี้ ได้แสดงถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้อง 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	R0227/2023-3
วัตถุประสงค์ของรายงาน	ให้ทราบมูลค่าตลาด (Market Value for the Existing Use) ในลักษณะกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ตามสภาพปัจจุบันและไม่มีภาระผูกพันของทรัพย์สิน **สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ**
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 ทะเบียนบ้านเลขที่ 115 หมู่ 6 ติดถนนภายในโครงการ แยกจากซอยสุขสวัสดิ์ 76 ระยะทางประมาณ 200 เมตร และห่างจากถนนสุขสวัสดิ์ ระยะทางประมาณ 1.8 กิโลเมตร ในตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ (พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินเท่านั้น) ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสาร)
ที่ดิน	ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 4 ไร่ 1 งาน 68.90 ตารางวา (1,768.90 ตารางวา หรือ 4.42225 ไร่) ลักษณะรูปแปลงที่ดินใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนภายในโครงการรวม 2 ด้าน ด้านละประมาณ 100.00 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอถนนด้านหน้า
อาคารสิ่งปลูกสร้างพร้อมอุปกรณ์รับฝากเอกสาร	ประกอบด้วย อาคารสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 4 อาคาร อายุอาคารประมาณ 30 ปี สภาพอาคารอยู่ในระดับพอใช้ มีรายละเอียดดังนี้:-

ลำดับที่	ชื่ออาคาร	ขนาดอาคาร (ม. x ม.)	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)
1	คลังสินค้าหมายเลข 36	25.00 x 70.00	1,750.00
2	คลังสินค้าหมายเลข 37	25.00 x 70.00	1,750.00
3	คลังสินค้าหมายเลข 38	25.00 x 70.00	1,750.00
4	คลังสินค้าหมายเลข 39	25.00 x 70.00	1,750.00
รวม			**7,000.00**

	<u>อุปกรณ์และระบบจัดเก็บเอกสาร</u> ประกอบด้วย อุปกรณ์ชั้นเหล็ก สูง 2 ชั้น และ 3 ชั้น โดยแบ่งเป็นชั้นทางเดินได้ 2 ชั้น สำหรับคลังหมายเลข 36 และ 3 ชั้น สำหรับคลังหมายเลข 37-39 พร้อมระบบป้องกันอัคคีภัยและลิฟท์ขนส่ง (ดูรายละเอียดในรายงาน)
สิทธิในทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
ข้อกำหนด/ กฎหมายเกี่ยวข้อง	<u>ผังเมือง</u> ผังเมืองตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “สีม่วง” (บริเวณหมายเลข อ.1-4) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า” ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ 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” ● โครงการถนนสายเชื่อมระหว่างถนนเพชรเกษมกับถนนสุขสวัสดิ์ หรือ “ฉ 1” และสายเชื่อมระหว่างสายเชื่อม"เพชรเกษม – สุขสวัสดิ์” กับถนนกาญจนาภิเษก (ถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครด้านใต้) หรือ “ง21”

เอกสารสิทธิ์	<table><tr><th rowspan="2">โฉนดที่ดินเลขที่</th><th rowspan="2">เลขที่ดิน</th><th rowspan="2">หน้าสำรวจ</th><th colspan="3">เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์</th></tr><tr><th>ไร่</th><th>งาน</th><th>ตารางวา</th></tr><tr><td>261431</td><td>269</td><td>9362</td><td>4</td><td>1</td><td>68.90</td></tr></table> สิทธิในที่ดิน : ถือกรรมสิทธิ์ (Freehold) ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้ : ติดสัญญาเช่า มีกำหนด 10 ปี
การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน	เพื่อการอุตสาหกรรมและคลังเอกสาร (ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน)
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method)
วันที่ประเมินมูลค่า	3 พฤษภาคม 2566
มูลค่าตลาด (Market Value)	205,400,000.- **บาท (สองร้อยห้าล้านสี่แสนบาทถ้วน)**
การวิเคราะห์มูลค่าสุดท้าย	**ที่ดิน** : ตารางวาละ 27,000.- บาท รวม 47,760,300.- บาท **อาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ** : - ต้นทุนทดแทนใหม่ รวม 73,500,000.- บาท - ต้นทุนทดแทนสุทธิตามสภาพปัจจุบัน รวม 22,050,000.- บาท **อุปกรณ์รับฝากเอกสาร** : - ต้นทุนทดแทนใหม่ รวม 38,115,000.- บาท - ต้นทุนทดแทนสุทธิตามสภาพปัจจุบัน รวม 22,522,500.- บาท

สารบัญ

สรุปผลสำหรับผู้บริหาร		1
1	บทนำ	6
	การให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ	6
	ขอบเขตของการสอบถามข้อมูลและการตรวจสอบ	8
	เกณฑ์การประเมินมูลค่า	9
2	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	10
	ที่ตั้งทรัพย์สิน	10
	รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	14
	อาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆพร้อมทั้งอุปกรณ์รับฝากเอกสาร	17
	ใบอนุญาตก่อสร้าง / ดัดแปลงอาคาร / ใบอนุญาตประกอบกิจการ	21
3	เอกสารสิทธิ์และราคาประเมินทางราชการ	23
4	ข้อกำหนด / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	29
5	การเวนคืน / โครงการพัฒนาของรัฐ	32
6	การพิจารณาทางด้านสิ่งแวดล้อม	39
7	ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน	40
	ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย	40
	ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย	42
	ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์บริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน	43
8	วิธีการประเมินมูลค่า	44
9	ข้อพิจารณาและสมมติฐานในการประเมินมูลค่า	47
10	การประเมินมูลค่า	52
	การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique)	52
	การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) - สำหรับตรวจสอบผลเท่านั้น	58
11	รับรองผลการประเมินมูลค่า	63

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 ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดิน มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 4 ไร่ 1 งาน 68.90 ตารางวา (1,768.90 ตารางวา หรือ 4.42225 ไร่) พร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 4 อาคาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39) ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 ทะเบียนบ้านเลขที่ 115 หมู่ 6 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 สำหรับ**วัตถุประสงค์สาธารณะ**

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 และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร
- 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 นอกจากนี้มูลค่าดังกล่าวอาจจะไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงในกรณีที่มีการแบ่งทรัพย์สินออกขาย และไม่สะท้อนถึงมูลค่าในสภาพที่อาจจะมีการเปลี่ยนสภาพการใช้ประโยชน์ และเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า

2 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าปัจจุบันให้บริการเป็นศูนย์บริการจัดเก็บรักษาเอกสาร (Document Storage Services Center) ของ “บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)” ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 ทะเบียนบ้านเลขที่ 115 หมู่ที่ 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

จากนั้นแยกเข้าถนนในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า ทรัพย์ศรีไทย (ถนนส่วนบุคคล โฉนดที่ดินเลขที่ 3699 และ 17182 เลขที่ดิน 1 และ 5 ตามลำดับ ถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งปัจจุบันได้มีการจดภาระจำยอมเรื่องทางเข้า-ออกให้กับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแล้ว (ดูผังแสดงรูปแปลงที่ดิน ผังโครงการ, สำเนาเอกสารสิทธิ์แปลงทาง และสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างในภาคผนวก ค, ง และ จ ประกอบ)

<u>หมายเหตุ</u>:-

1) *สำหรับซอยสุขสวัสดิ์ 76 บริเวณด้านหน้าโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนภาระจำยอม (โฉนดที่ดินเลขที่ 17179 และ 34735 เลขที่ดิน 6 และ 179 ตามลำดับ) ซึ่งถือกรรมสิทธิ์โดยนายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ มีการจดภาระจำยอมให้กับโฉนดที่ดินเลขที่ 3699 เลขที่ดิน 1 (แปลงทาง) และโฉนดที่ดินเลขที่ 17182 เลขที่ดิน 5 (แปลงทาง) ถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)*
2) *ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ที่มีสภาพเป็นถนนส่วนบุคคล ซึ่งจากการตรวจสอบแปลงทาง พบว่า ไม่มีการจดภาระจำยอมให้แก่แปลงอื่นๆ แต่อย่างใด โดยจากสภาพของซอยดังกล่าวมีการก่อสร้างสาธารณูปโภคของรัฐ ประกอบด้วย 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 เป็นต้น
- สถานีบริการน้ำมันต่างๆ

ฯลฯ

รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า 2.7



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ปัจจุบันประกอบกิจการ/ดำเนินธุรกิจในด้านการให้บริการจัดเก็บเอกสาร และข้อมูลธุรกิจที่สำคัญ บริหารงานโดย บริษัท 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. เก็บเอกสารในรูปแบบข้อมูลรูปภาพ (Document Imaging) ให้บริการในรูปแบบใหม่โดยการ Scan เอกสารที่รับฝากเก็บไว้ในรูปของ Image ซึ่งลูกค้าสามารถเข้ามาตรวจสอบได้ทางระบบ Online
5. จัดหากล่องเอกสาร ซึ่งเป็นกล่องเอกสารที่ได้มาตรฐานออกแบบมาโดยเฉพาะสำหรับบรรจุเอกสาร
6. การจัดบรรจุเอกสาร เป็นบริการบรรจุเอกสารพร้อมทั้งจัดทำทะเบียนด้วยทีมงานที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในด้านการจัดบรรจุเอกสาร
7. บริการค้นหาเอกสาร ด้วยระบบการจัดเก็บกล่องเอกสารที่ทันสมัยด้วยระบบ Computer-Barcode ทำให้สามารถค้นหาเอกสารได้รวดเร็วและถูกต้องแม่นยำ มั่นใจได้ว่าเอกสารจะไม่มีการสูญหาย
8. บริการนำส่งกล่องเอกสาร เพื่อการตรวจสอบ ณ ที่ทำการของผู้ฝากโดยเจ้าหน้าที่และรถประจำของบริษัทฯ พร้อมอุปกรณ์สื่อสารประจำรถทุกคันทำให้สามารถติดต่อได้ตลอดเวลาการนำส่ง
9. จัดห้องรับรองสำหรับตรวจสอบเอกสาร ในกรณีที่ผู้ฝากประสงค์จะเดินทางมาตรวจสอบเอกสาร ณ ศูนย์เก็บเอกสาร บริษัทมีบริการห้องรับรองเพื่อตรวจสอบเอกสารพร้อมอุปกรณ์สำนักงาน เช่นโทรศัพท์ โทรสาร และเครื่องถ่ายเอกสาร
10. จัดเตรียมเอกสารเพื่อยื่นเรื่องขออนุญาตจัดเก็บเอกสารนอกสถานที่ประกอบการให้บริการติดต่อหน่วยงานราชการเพื่อขออนุญาตเรื่อง เก็บเอกสารไว้นอกสถานประกอบการ
11. การรับ-ส่งข้อมูลกับลูกค้าและรายงานต่างๆ ในรูปของไฟล์อิเล็กทรอนิกส์ หรือ website: www. subsrithai.co.th นอกจากนี้ผู้ฝากสามารถสอบถามข้อมูลของเอกสารได้โดยตรงทันทีจากพนักงาน
12. บริการทำลายเอกสาร และออกหนังสือรับรองการทำลายเอกสาร

รายละเอียดทรัพย์สิน

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

ที่ดิน

2.9 ที่ดินที่ให้ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย เอกสารสิทธิ์โฉนดเลขที่ 261431 จำนวน 1 โฉนด มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 4 ไร่ 1 งาน 68.90 ตารางวา (1,768.90 ตารางวา หรือ 4.42225 ไร่) ลักษณะรูปแปลงที่ดินใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนภายในโครงการรวม 2 ด้านๆละ ประมาณ 100.00 เมตร และมีความลึกสูงสุดประมาณ 70.00 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอถนนด้านหน้า โดยมีผังแสดงรูปแปลงที่ดินดังนี้:- *(ดูผังแสดงรูปแปลงที่ดิน ในภาคผนวก ค ประกอบ)*



ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน

อาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆพร้อมทั้งอุปกรณ์รับฝากเอกสาร

รายละเอียดอาคาร

2.10 อาคารสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์รับฝากเอกสารที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วยอาคารคลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39 (ตั้งอยู่ในโซนคลัง 2) รวมจำนวน 4 อาคาร มีพื้นที่อาคารรวมทั้งหมด ประมาณ 7,000.00 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 30 ปี สภาพอาคารอยู่ในระดับปานกลาง และมีการดูแลรักษาดี ส่วนอุปกรณ์จัดเก็บกล่องเอกสารที่ติดตั้งอยู่ภายในอาคารคลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39 มีพื้นที่ชั้นจัดเก็บ (Shelf) ซึ่งติดตั้งแล้ว อายุอุปกรณ์ประมาณ 7 ถึง 9 ปี โดยมีผังบริเวณแสดงที่ตั้งอาคารดังนี้:- *(ดูผังบริเวณ ในภาคผนวก ง ประกอบ)*



รายการที่ 1) อาคารคลังเอกสารหมายเลข 36



รายการที่ 2) อาคารคลังเอกสารหมายเลข 37



รายการที่ 3) อาคารคลังเอกสารหมายเลข 38



รายการที่ 4) อาคารคลังเอกสารหมายเลข 39

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 36	25.00 x 70.00	1,750.00	30
2	คลังเอกสารหมายเลข 37	25.00 x 70.00	1,750.00	30
3	คลังเอกสารหมายเลข 38	25.00 x 70.00	1,750.00	30
4	คลังเอกสารหมายเลข 39	25.00 x 70.00	1,750.00	30
รวม			**7,000.00**	

หมายเหตุ: ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาในส่วนของอายุอาคาร โดยอ้างอิงตามใบรับรองก่อสร้างอาคาร (อ.6)

รายละเอียดโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

2.13 อาคารสิ่งปลูกสร้างและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังนี้:-

1) **อาคารคลังเอกสารหมายเลข 36-39 (คลัง 2)**



<u>รายละเอียดขนาด พื้นที่ และสภาพอาคาร</u>

ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 25.00 X 70.00 เมตร
พื้นที่ใช้สอยรวม (คลัง 36)	:	ประมาณ 1,750.00 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยรวม (คลัง 37)	:	ประมาณ 1,750.00 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยรวม (คลัง 38)	:	ประมาณ 1,750.00 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยรวม (คลัง 39)	:	ประมาณ 1,750.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	:	ประมาณ 30 ปี
สภาพอาคาร	:	ปานกลาง
การบำรุงรักษา	:	มีการดูแลรักษาดี
ลักษณะการใช้ประโยชน์	:	เก็บรักษากล่องเอกสารวางบนชั้นเหล็ก (Shelf)

<u>รายละเอียดวัสดุก่อสร้างและตกแต่งอาคาร</u>

โครงสร้างอาคาร	:	โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	โครงหลังคาเหล็กมุงด้วยกระเบื้องลอน (Steel truss frame)
ฝ้าเพดาน	:	ไม่มี
พื้น	:	พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กผิวพื้นซีเมนต์ขัดมันเรียบ
ผนังทั่วไป	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ประตู	:	บานเลื่อนเหล็ก
หน้าต่าง	:	ไม่มี
สาธารณูปโภคในอาคาร	:	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร ระบบป้องกันเพลิงไหม้และระบบดับเพลิง

อุปกรณ์รับฝากเอกสาร



อุปกรณ์และระบบรับฝากเอกสาร ประกอบด้วย ชั้นเหล็ก สูง 2 และ 3 ชั้น และแบ่งเป็นชั้นทางเดินได้ 2 ชั้น สำหรับคลังหมายเลข 36 และ 3 ชั้น สำหรับคลังหมายเลข 37-39 พร้อมระบบป้องกันอัคคีภัย และลิฟท์ขนส่ง น้ำหนักบรรทุก 1,000 กิโลกรัม โดยมีรายละเอียดดังนี้ :-

ลำดับที่	คลังเอกสาร	จำนวนกล่องมาตรฐานที่รับได้สูงสุด (กล่อง)
1	ชั้นวางเอกสาร หมายเลข 36	93,600
2	ชั้นวางเอกสาร หมายเลข 37	122,280
3	ชั้นวางเอกสาร หมายเลข 38	122,280
4	ชั้นวางเอกสาร หมายเลข 39	122,280
รวมทั้งหมด		**460,440**

งานระบบประกอบอาคาร

2.14 ระบบอำนวยความสะดวกและระบบอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า, ระบบเตือนภัย ระบบดับเพลิง และลิฟท์ขนส่ง

ใบอนุญาตก่อสร้าง / ดัดแปลงอาคาร / ใบอนุญาตประกอบกิจการ

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมินมูลค่า

2.15 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับแบบผังบริเวณ และผังที่ตั้งอุปกรณ์เท่านั้น แต่ทางบริษัทฯจะพิจารณาบนสมมติฐานว่าอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว มีความชอบธรรมในการออกแบบทั้งในด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม รวมทั้งในส่วนของงานระบบต่างๆ จากหน่วยงานท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องโดยไม่มีปัญหาแต่อย่างใด

ใบอนุญาตก่อสร้าง / ดัดแปลงอาคาร

2.16 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับสำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย มีรายละเอียดดังนี้:- *(ดูสำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง ในภาคผนวกประกอบ)*

- **ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร**

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 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>หมายเหตุ</u>:

สำหรับอาคารพร้อมสิ่งปลูกสร้างของคลังเอกสารหมายเลข 36-39 (คลัง 2) ปัจจุบันตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 261431 เลขที่ดิน 269 เป็นโฉนดที่ดินแปลงลูก ที่ได้มีการแบ่งแยกมาจากโฉนดที่ดินเลขที่ 17182 (แปลงแม่) เลขที่ดิน 5 ดังนั้น ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร จึงได้อ้างอิงตามโฉนดที่ดินเลขที่ 17182 ดังรายละเอียดข้างบนนี้

- **ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร**

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 และโครงเหล็กชั้นเดียวจำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงานและห้องควบคุม 3) อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็นห้องน้ำ-ส้วม
วันที่ออกใบรับรอง	:	2 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2536

(ดูรายละเอียดเพิ่มเติมจากสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารหรือเคลื่อนย้ายอาคาร ในภาคผนวก จ ประกอบ)

<u>หมายเหตุ</u>: บริษัท ทรัพย์ศรีไทย คลังสินค้า จำกัด และ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย คลังสินค้า จำกัด (มหาชน) ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

3 เอกสารสิทธิ์และราคาประเมินทางราชการ

รายละเอียดเอกสารสิทธิ์

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

รายละเอียดเอกสารสิทธิ์

โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์		
			ไร่	งาน	ตารางวา
261431	269	9362	4	1	68.90

ระวางหมายเลข 5136 III 6404 - 12 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

สิทธิในที่ดิน : ถือกรรมสิทธิ์ (Freehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุนวรรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้ : ติดสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 10 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 29 ธันวาคม 2565 สิ้นสุดวันที่ 28 ธันวาคม 2575 โดยบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่า

รายละเอียดสัญญาเช่า

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

อัตราค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ อาคารหมายเลข 36 - 39					
ปีที่	ตั้งแต่วันที่เริ่ม	ถึงวันที่	อัตราค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาทต่อปี)	อัตราค่าเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ (บาทต่อปี)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาทต่อปี)
1	29 ธ.ค. 2565	28 ธ.ค. 2566	840,000.-	16,660,000.-	17,500,000.-
2	29 ธ.ค. 2566	28 ธ.ค. 2567	840,000.-	16,660,000.-	17,500,000.-
3	29 ธ.ค. 2567	28 ธ.ค. 2568	840,000.-	16,660,000.-	17,500,000.-
4	29 ธ.ค. 2568	28 ธ.ค. 2569	840,000.-	17,160,000.-	18,000,000.-
5	29 ธ.ค. 2569	28 ธ.ค. 2570	840,000.-	17,160,000.-	18,000,000.-
6	29 ธ.ค. 2570	28 ธ.ค. 2571	840,000.-	17,160,000.-	18,000,000.-
7	29 ธ.ค. 2571	28 ธ.ค. 2572	840,000.-	17,660,000.-	18,500,000.-
8	29 ธ.ค. 2572	28 ธ.ค. 2573	840,000.-	17,660,000.-	18,500,000.-
9	29 ธ.ค. 2573	28 ธ.ค. 2574	840,000.-	17,660,000.-	18,500,000.-
10	29 ธ.ค. 2574	28 ธ.ค. 2575	840,000.-	18,160,000.-	19,000,000.-

<u>สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์การรับฝากเอกสาร โครงการทรัพย์ศรีไทย (4อาคาร)</u>

ทรัพย์สินที่เช่า	:	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์การรับฝากเอกสาร
รายละเอียดการเช่า	:	โฉนดที่ดินเลขที่ 261431 เนื้อที่ดิน 4-1-68.90 ไร่
ผู้ให้เช่า	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย “กองทรัสต์”
ผู้เช่า	:	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาเช่า	:	10 ปี
วันที่เริ่มสัญญาเช่า	:	29 ธันวาคม พ.ศ. 2565
วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า	:	28 ธันวาคม พ.ศ. 2575
อัตราค่าเช่า	:	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สิน ตามตารางข้างบนนี้ โดยจะชำระค่าเช่าเป็นราย 6 (หก) เดือน ดังนี้ (1) ค่าเช่าของเดือน มกราคม ถึง มิถุนายน จะชำระภายในวันที่ 10 กรกฎาคม

(2) ค่าเช่าของเดือน กรกฎาคม ถึง ธันวาคม จะชำระภายในวันที่ 10 มกราคม ของปีถัดไป

การปรับเพิ่มค่าเช่า : เป็นไปตามตารางค่าเช่าข้างบนนี้

การต่อสัญญาเช่า : ผู้เช่าสามารถต่อสัญญาเช่าได้คราวละ 3 ปี โดยแจ้งกองทรัสต์ เป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปี ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า ทั้งนี้คู่สัญญาจะตกลงเรื่องค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป โดยกองทรัสต์ มีดุลพินิจในการพิจารณาว่าจะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปหรือไม่

เงื่อนไขสำคัญๆทั่วไป :

- บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) - (ผู้เช่า) จะไม่ทำการก่อสร้าง หรือเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญของทรัพย์สิน เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า
- ตลอดระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่จะได้มีการขยายออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Isurance) โดยให้มีความเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสีย ของกองทรัสต์ที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทรัสต์กำหนด โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า เป็นผู้เอาประกัน

(2) กองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์

(3) ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน

(4) ให้มีระยะเวลาการชดใช้ค่าสินไหมทดแทนจำนวน 1 (หนึ่ง) ปี นับจากวันที่การประกอบกิจการ ทั้งหมดหรือบางส่วน หยุดชะงัก อันเนื่องมาจากความเสียหายที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า หรืออันเนื่องมาจากเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่เช่า ในวงเงินไม่ต่ำกว่าค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับในแต่ละปี

ภายในระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่จะได้มีการขยายออกไป (หากมี) หากกองทรัสต์ได้รับค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักก่อนถึงวันครบกำหนดชำระค่าเช่า กองทรัสต์ตกลงส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนหักด้วยค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ ค่าเสียหายอันเกิดจากเหตุเสียหาย และ/หรือ เงินใดๆ ซึ่งผู้เช่าค้างชำระต่อกองทรัสต์ (ถ้ามี) ให้แก่ผู้เช่า

<u>สัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ โครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร)</u>

ผู้ให้เช่า	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะ “ทรัสตี” ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย “กองทรัสต์”
ผู้เช่า	:	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
ทรัพย์ที่เช่า	:	ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ (ดูรายละเอียดในสำเนาสัญญาเช่า)
วันที่เริ่มสัญญา	:	29 ธันวาคม 2565
วันที่สิ้นสุดสัญญา	:	28 ธันวาคม 2575
ระยะเวลาการเช่า	:	มีกำหนดระยะเวลา 10 ปี
การต่อระยะเวลาการเช่า	:	ผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่อสัญญาเช่าออกไปได้คราวละ 3 ปี โดยแจ้งเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า

ราคาประเมินทางราชการ

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

ราคาประเมินทางราชการของที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ (ตารางวา)	ราคาประเมินราชการ (บาท/ตารางวา)	รวมราคาประเมินราชการ (บาท)
261431	269	1,768.90	22,000	38,915,800

หมายเหตุ: ราคาประเมินราชการโฉนดที่ดินเลขที่ 261431 เลขที่ดิน 269 ตามตารางข้างบนนี้ อ้างอิงจากบันทึกการประเมินราคาทรัพย์สิน ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2565

ราคาประเมินทางราชการของอาคารสิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ	รายละเอียดอาคาร	จำนวน (หลัง)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	ราคาประเมินราชการ (บาท/ตารางเมตร)	รวมเป็นเงิน (บาท)	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม %	ราคาประเมินราชการหลังหักค่าเสื่อมสภาพ (บาท)
1	คลังสินค้าหมายเลข 36	1	1,750.00	3,400	5,950,000	30	50%	2,975,000
2	คลังสินค้าหมายเลข 37	1	1,750.00	3,400	5,950,000	30	50%	2,975,000
3	คลังสินค้าหมายเลข 38	1	1,750.00	3,400	5,950,000	30	50%	2,975,000
4	คลังสินค้าหมายเลข 39	1	1,750.00	3,400	5,950,000	30	50%	2,975,000
รวมราคาประเมินราชการสิ่งปลูกสร้าง								**11,900,000**
รวมราคาประเมินราชการที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง								**50,815,800**
หรือประมาณ								**50,800,000**

หมายเหตุ: ราคาประเมินทางราชการดังกล่าวข้างต้น เป็นการอ้างอิงตามบัญชีราคาประเมินที่ประกาศโดยกรมธนารักษ์เท่านั้น ควรมีการตรวจสอบหรือได้รับการยืนยันจากสำนักงานที่ดินอีกครั้ง

3.4 ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้มีการตั้งสมมติฐานว่าเอกสารสิทธิ์ดังกล่าวออกมาอย่างถูกต้องตามกฎหมาย เป็นที่ต้องการของตลาดและสามารถโอนสิทธิ์ได้อย่างสมบูรณ์

3.5 ตามที่บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์จากฉบับสำนักงานที่ดินนั้น ก็เป็นเพียงการตรวจสอบโดยอ้างอิงว่ามีรายการที่ถูกต้องตรงกันกับฉบับผู้ถือเท่านั้น ซึ่งไม่ใช่เป็นการยืนยันความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์ดังกล่าว ดังนั้น ขอแนะนำว่าควรมีการตรวจสอบความถูกต้องจากฝ่ายกฎหมายหรือที่ปรึกษาของท่านก่อนทำนิติกรรมใดๆ

3.6 หากมีประเด็นปัญหาใดๆ เกิดขึ้นมาหลังจากที่มีการตรวจสอบโดยฝ่ายกฎหมายหรือที่ปรึกษาของท่านแล้ว บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ต้องการให้ท่านส่งข้อมูลหรือประเด็นปัญหาที่สำคัญๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจจะต้องมีทบทวนต่อไป

4 ข้อกำหนด / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

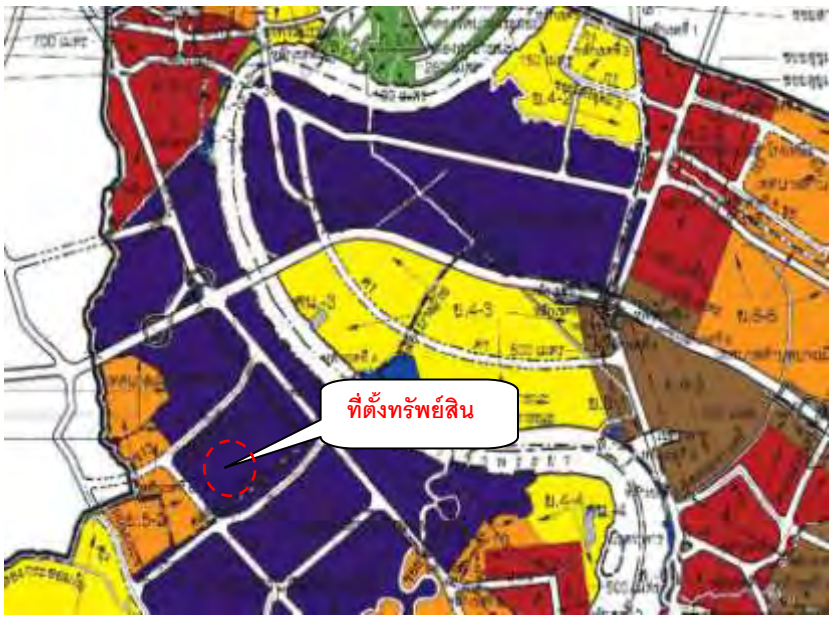
แหล่งที่มาของข้อมูล

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 หน้าวัดเอื้อมวรนุช
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)



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 และข้อจำกัดเงื่อนไขต่างๆ 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 **การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมและคลังเอกสาร (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) ในสภาพที่ไม่มีปัญหาในทางกฎหมายหรือภาระผูกพันใดๆ เช่น คำสั่งห้ามโอน สัญญาเช่า การเข้าใช้ประโยชน์ภายในทรัพย์สินที่อาจมีข้อผูกพันในปัจจุบัน และสัญญาต่างๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งทางตรงและทางอ้อม
2) ขนาดพื้นที่อาคาร บริษัทฯ ได้ทำการคำนวณจากแบบผังอาคาร ส่วนพื้นที่ชั้นเหล็กที่รับฝากกล่องเอกสาร ได้อ้างอิงตามแบบผังชั้นเหล็กจากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เพื่อใช้ในการประเมินมูลค่า ซึ่งมีการก่อสร้างติดตั้งแล้วเสร็จพร้อมให้บริการ
3) บริษัทฯ จะตั้งสมมติฐานว่าแบบแปลนพื้นและรายละเอียดอาคารที่ได้รับมีความถูกต้อง มีความชอบธรรมในการออกแบบทั้งในด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม รวมทั้งในส่วนของงานระบบต่างๆ จากหน่วยงานท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ก่อสร้างได้ตามแบบแปลน

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

5) บริษัทฯ พิจารณาประเมินมูลค่าโดยมีสมมติฐานว่าทรัพย์สินสามารถเข้า-ออกโดยอาศัยซอยสุขสวัสดิ์ 76 และถนนภายในโครงการได้โดยไม่มีปัญหาแต่อย่างใด

6) สำหรับถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า (คลัง 2) ได้แก่ เอกสารสิทธิ์โฉนดที่ดินเลขที่ 3699 และ 17182 เลขที่ดิน 1 และ 5 ตามลำดับ มีบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งปัจจุบันได้มีการจดภาระจำยอมให้กับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแล้ว ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ พิจารณาประเมินมูลค่า โดยไม่มีปัญหาในเรื่องของทางเข้า-ออกแต่อย่างใด

7) บริษัทฯ จะพิจารณาอ้างอิงข้อมูลขีดความสามารถของความจุกล่องมาตรฐานตามแบบแปลนติดตั้งอุปกรณ์รับฝากกล่องเอกสารที่ได้รับแจ้งจากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

8) บริษัทฯ ไม่พิจารณาในส่วนของรายได้จากการให้บริการอื่นๆ นอกเหนือจากการให้เช่าพื้นที่และรับฝากเอกสาร รวมถึงไม่พิจารณาอุปกรณ์เครื่องใช้ และยานพาหนะที่ใช้สร้างรายได้จากการให้บริการอื่นๆ

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

อย่างไรก็ตามนอกจากปัจจัยดังที่กล่าวมาข้างต้นนี้ ก็อาจมีความเสี่ยงอื่นๆ ที่บริษัทไม่อาจทราบได้ในขณะนี้ หรือบริษัทเห็นว่าอาจจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ ต่อผลประกอบการหรือผลการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในขณะนี้ ดังนั้นผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับการดำเนินกิจการของทรัพย์สินนอกเหนือจากปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้ด้วย

- **ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจในประเทศ การเปลี่ยนแปลงระบบเศรษฐกิจโดยรวม หรือปัจจัยทางด้านมหภาคอื่น ๆ อาจมีผลต่อรายได้ในการดำเนินธุรกิจ**
  การดำเนินธุรกิจคลังเอกสารและคลังสินค้าให้เช่าประเภทนี้ มีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจในประเทศ การเปลี่ยนแปลงระบบเศรษฐกิจโดยรวม หรือปัจจัยทางด้านมหภาคอื่นๆ ของประเทศ อาทิเช่น การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงทางด้านโครงสร้างประชากรหรือการโยกย้ายของชุมชน ที่อาจส่งผลกระทบต่อความต้องการในการใช้บริการของคลังเอกสาร และคลังสินค้า และส่งผลให้จำนวนผู้ใช้บริการ มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินของธุรกิจ
- **ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมคลังเอกสาร**
  อาคารจะต้องซ่อมแซม และ/หรือปรับปรุงให้สามารถใช้งานได้อยู่เสมอ และสอดคล้องกับรูปแบบของผู้ใช้บริการ เพื่อส่งเสริมให้ผู้ใช้บริการหรือผู้เช่ารายใหม่เข้ามาใช้บริการหรือเช่าพื้นที่ และดำเนินการเพื่อให้มีความต้องการในการใช้บริการต่างๆ ภายในโครงการอย่างต่อเนื่อง สำหรับกรณีที่ต้องมีการปรับปรุงหรือบำรุงรักษาประจำปี หรือตรวจสอบและการซ่อมบำรุงย่อยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการ หากแต่การตรวจสอบและซ่อมบำรุงใหญ่ การซ่อมแซมในกรณีที่อาคารเกิดความเสียหาย หรือปรับปรุงโครงสร้าง หรือเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ของโครงการ รวมถึงงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ อาจมีค่าใช้จ่ายที่สูง อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ และรายได้จากการดำเนินงานที่อาจหายไปในช่วงเวลาปรับปรุงและซ่อมแซม
- **ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า**
  ในการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า ส่งผลกระทบถึงการชำระค่าเช่า การต่อสัญญาเช่า หรือการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดสัญญา ส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของการดำเนินธุรกิจ

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

- **ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น**
  ผลประกอบการของการดำเนินธุรกิจอาจได้รับผลกระทบ จากสภาวะตลาดของคลังเอกสาร ในแบบเดียวกันหรือมีความคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ที่มีการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการคลังเอกสารและให้บริการหรือให้เช่าพื้นที่คลังเอกสาร การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของความต้องการพื้นที่เช่าหรือการใช้บริการรับฝากเอกสาร การเพิ่มขึ้นของปริมาณพื้นที่เช่าหรือพื้นที่รับฝากเอกสาร การที่มีจำนวนคลังเอกสารเพิ่มขึ้นจะส่งผลทำให้อุปทานของพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้น ทำให้การแข่งขันในการจัดหาผู้เช่าหรือผู้ใช้บริการเพิ่มขึ้นตามไปด้วย

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

10) ความเห็นเกี่ยวกับศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สิน จากการสำรวจทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ซึ่งมีลักษณะการใช้ประโยชน์ในปัจจุบันเป็นคลังเอกสารให้เช่า ดำเนินกิจการโดยบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ให้บริการรับฝากจัดเก็บและดูแลเอกสารพร้อมให้บริการรับ-ส่งเอกสารที่ต้องการใช้ และมีระบบควบคุมเอกสารอย่างดี ทรัพย์สิน

ที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี 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) ซึ่งเช่ากับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย “กองทรัสต์”(ผู้ให้เช่า) โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนวรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์ และหากสิ้นสุดสัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์และบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ทางบริษัทฯ จะพิจารณาว่าผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้บริหารธุรกิจเอง ดังนั้นในช่วงแรกหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าอาจมีผู้ใช้บริการหรือผู้เช่าลดลงแล้วเริ่มมีอัตราเพิ่มขึ้นในปีต่อๆไป

อย่างไรก็ตามศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ ควรคำนึงการบริหารจัดการการให้บริการ การทำการตลาด คู่แข่งทางธุรกิจ เช่น บริษัท กรุงเทพคลังเอกสาร จำกัด, บริษัท โปรเฟสชั่นแนล ไฟล์ลิ่ง เซอร์วิส จำกัด, 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 12 ปี บนพื้นฐานของการประมาณการทางการเงินในระยะเวลาลงทุน บริษัทฯ เชื่อว่าวิธีการนี้เป็นวิธีการที่เหมาะสม เนื่องจากการประมาณการทั้งหมด มีบางส่วนนำมาจากทรัพย์สินประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งดำเนินการอยู่จริง ผนวกกับการประมาณการอย่างมีเหตุผลประกอบ วิธีการนี้เป็นวิธีการที่ยอมรับโดยทั่วไปในตลาดปัจจุบันนี้

ผลการดำเนินงานสุทธิในแต่ละช่วงเวลาได้ทำการคิดลดเพื่อหามูลค่าปัจจุบันของเงินได้ในอนาคต และรวมเข้ากับมูลค่าปัจจุบันจากการดำเนินงาน เพื่อหาผลรวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

ในการประมาณการ บริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานว่า ทรัพย์สินจะขายออกไปในปลายปีที่ 12 ด้วยอัตราผลตอบแทนที่พิจารณาว่าเหมาะสม โดยคำนวณจากกระแสเงินสดรับสุทธิไปในปีที่ 13 ซึ่งถือว่าเป็นอัตราผลตอบแทนในตลาดโดยทั่วไป

การประมาณการกระแสเงินสดนั้น บริษัทฯ ยังได้คำนึงถึงค่าใช้จ่ายในการโอนทรัพย์สิน เมื่อสิ้นระยะเวลาการลงทุน ซึ่งรวมค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย บัญชี การเงินและค่าใช้จ่ายทางการตลาด โดยหักออกจากปีที่มีการโอนทรัพย์สินนั้น

<u>Terminal Value</u>

บริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานว่า ทรัพย์สินจะขายออกไปในปลายปีที่ 12 โดยคำนวณจากกระแสเงินสดรับสุทธิไปในปีที่ 13 บริษัทฯ ใช้อัตราผลตอบแทนสำหรับคำนวณ Terminal Value ที่ร้อยละ 8.0 ซึ่งถือว่าเป็นอัตราผลตอบแทนในการลงทุนในทรัพย์สินในตลาดโดยทั่วไป

<u>อัตราคิดลด</u>

บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้พิจารณาโดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 12 ปี ซึ่งโดยปัจจุบันมีอัตราผลตอบแทนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2.60 (วันที่ประเมิน) ซึ่งถือว่าเป็นผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยง บวกกับความเสี่ยงจากการลงทุนในตัวทรัพย์สิน ซึ่งประกอบกิจการประเภทโกดัง-คลังสินค้า ปัจจุบันอยู่ที่อัตราร้อยละ 5 ถึงร้อยละ 9 จากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลข้างต้น ซึ่งอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้จะอยู่ในช่วงร้อยละ 7.60 ถึงร้อยละ 11.60 บริษัทฯ มีความเห็นว่า อัตราร้อยละ 9.75% เหมาะสมและสะท้อนให้เห็นความเสี่ยงในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ในขณะที่ได้ให้อัตราผลตอบแทนที่ยอมรับได้แก่ผู้ลงทุน

สมมติฐานและความเห็นเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้

1) บริษัทฯ พิจารณาประเมินเฉพาะที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร ซึ่งตั้งอยู่เพียงส่วนหนึ่งของโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า (คลัง 2) ประกอบด้วย คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39 รวมจำนวน 4 อาคาร ซึ่งจะพิจารณารวมมูลค่าเข้าด้วยกัน เนื่องจากมีรูปแบบธุรกิจ การบริหารและการใช้ประโยชน์คล้ายคลึงต่อเนื่องกัน
2) บริษัทฯ พิจารณาประเมินมูลค่าจากรายได้ค่าเช่าทรัพย์สิน ตามระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า รวมถึงความสามารถในการสร้างรายได้จากธุรกิจคลังเอกสาร หลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า ซึ่งได้รับจากค่าธรรมเนียมฝากกล่อง และรายได้จากค่าบริการอื่นๆ โดยข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการรายได้-รายจ่าย จะพิจารณาอ้างอิงตามสถิติและข้อมูลในอดีตที่ได้รับ และประเมินมูลค่าภายใต้เงื่อนไขสมมติฐานที่ระบุไว้ในรายงาน สำหรับการปรับเพิ่มของอัตราค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ จะพิจารณาที่ 2% ต่อปี ซึ่งพิจารณาเป็นค่าเฉลี่ยตลอดระยะเวลา โดยจะปรับเพิ่มขึ้นที่ 1.3% ในช่วงปีที่ 2 ซึ่งเป็นค่าเฉลี่ยทั้งปีของปีที่ 1
3) ประมาณการรายได้ ประกอบด้วย

3.1 รายได้จากการให้เช่าตามสัญญาเช่า มีระยะเวลา 10 ปี จะมีระยะเวลาคงเหลือ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า 9 ปี 240 วัน

3.2 รายได้จากค่าธรรมเนียมฝากกล่องเอกสาร ทางบริษัทฯ ได้รับแจ้งจากผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย โกดัง 36, 37, 38 และ 39 ให้ใช้จำนวนความจุกล่องตามจำนวนกล่องมาตรฐานที่รับได้สูงสุดหรือประมาณ 460,440 กล่อง โดยปัจจุบันมีอัตราการครอบครองการใช้ประโยชน์รวม ตามที่ได้รับแจ้งประมาณร้อยละ 96.68 และมีอัตราค่าบริการรับฝากกล่องเฉลี่ย ณ สิ้นปี 2565 ประมาณ 6.13 บาทต่อกล่องต่อเดือน ดังนั้น ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าค่าธรรมเนียมฝากกล่องเอกสารเฉลี่ยอยู่ที่ 6.10 บาทต่อกล่องต่อเดือน

3.3 รายได้อื่นๆ อาทิ รายได้จากการขายกล่องเอกสารและกระดาษ ค่าทำลายเอกสาร และค่าบริการขนส่งเอกสาร เป็นต้น กำหนดที่ร้อยละ 2 ของรายได้ค่าธรรมเนียมฝากกล่อง

3.4 อัตราการครอบครองจำนวนกล่องเอกสารที่รับฝาก จากข้อมูลของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ในช่วง 4-5 ปีที่ผ่านมา อัตราการครอบครองอยู่ที่ประมาณร้อยละ 85-95 รวมถึง ณ วันที่สำรวจ ทางบริษัทฯ พบว่าจำนวนกล่องมีอัตราการใช้พื้นที่มีจำนวนมากกว่าร้อยละ 85 แต่เนื่องจากปัจจุบันบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ได้เช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์เพื่อบริหารจัดการเอง และหากสิ้นสุดสัญญาเช่าแล้ว สมมติฐานให้กองทรัสต์เป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินเอง อย่างไรก็ตามทางบริษัท ฯ เห็นว่าหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าอาจจะมีลูกค้าบางรายยกเลิกการฝากกล่อง ซึ่งทำให้อัตราครอบครองลดลง แล้วเริ่มมีลูกค้ากลับเข้ามาใหม่ ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็น ว่าอัตราครอบครองการใช้พื้นที่หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าเริ่มต้นที่ร้อยละ 80 และปรับเพิ่มขึ้นในปีถัดไปที่ร้อยละ 85 และ 90 ตามลำดับ

4) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ประกอบด้วย เงินเดือนและสวัสดิการ ต้นทุนการให้บริการในคลังเอกสาร และค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

5) ค่าบริหารจัดการและดำเนินการ สำหรับปีปัจจุบันกำหนดเริ่มต้นที่ 7,200,000.- บาท โดยเทียบกับข้อมูลการเงินที่ได้รับจากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และปรับเพิ่มขึ้น 3% ทุกๆปี โดยจะเริ่มปรับในปีที่ 2

6) ต้นทุนการให้บริการในคลังเอกสาร กำหนดที่ 15% ของรายได้ทั้งหมด
7) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร กำหนดที่ 2% ของรายได้ทั้งหมด
8) เงินกันสำรองค่าปรับปรุงและซ่อมแซม บำรุงรักษาอาคาร และเครื่องจักรอุปกรณ์ กำหนดที่ 3.5% ของรายได้ทั้งหมด ซึ่งเป็นการพิจารณามากกว่าการกันสำรองปกติทั่วไปที่ 2-2.5% เนื่องจากมีอุปกรณ์จัดเก็บเอกสารและชั้นเหล็กที่อาจต้องเผื่อสำรองไว้ในกรณีชำรุดหรือล้าสมัย
9) ค่าประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน และค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ทางบริษัทฯได้รับแจ้งจากทางกองทรัสต์กำหนดให้ใช้ที่อัตรา 0.0532% ของต้นทุนทดแทนใหม่ ของมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง โดยไม่รวมฐานรากของอาคาร หรือประมาณร้อยละ 90 ของต้นทุนทดแทนใหม่ รวมกับมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ของอุปกรณ์การจัดเก็บเอกสาร
10) ค่าใช้จ่ายในการขาย ประกอบด้วย ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย บัญชี การเงินร้อยละ 1.5 และค่าใช้จ่ายในการขายร้อยละ 2.0 รวมเป็นร้อยละ 3.5 ของ Terminal Value เมื่อสิ้นระยะเวลาการลงทุน
11) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นการคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรวมกับราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง ณ ปีปัจจุบัน และหักค่าเสื่อมอาคารตามอายุของแต่ละอาคารนั้นๆ แล้วนำมาคำนวณภาษีตามฐานภาษีของราคาประเมินทุนทรัพย์รวมที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ปัจจุบันการเรียกเก็บภาษี 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	11,650,685	-		11,650,685
ปีที่ 2	365	17,499,607			17,499,607
ปีที่ 3	366	17,504,503			17,504,503
ปีที่ 4	365	18,000,000			18,000,000
ปีที่ 5	365	18,000,000			18,000,000
ปีที่ 6	365	18,003,694			18,003,694
ปีที่ 7	366	18,500,415			18,500,415
ปีที่ 8	365	18,500,000			18,500,000
ปีที่ 9	365	18,505,404			18,505,404
ปีที่ 10	365	18,977,824			18,977,824
ปีที่ 11	366	16,539,472			16,539,472
ปีที่ 12	365	18,464,863		(8,943,588)	265,052,348

การคำนวณ Terminal Value			**อัตราคิดลด**	9.75%
ปีที่ 13		20,442,486	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	205,352,515
Capitalised @	8.00%	255,531,072	**หรือประมาณ**	**205,400,000**
			บาท/ตารางเมตร	29,343

SENSITIVITY ANALYSIS	Terminal Yield - **ที่สิ้นปีที่ 10**		
อัตราคิดลด	7.50%	8.00%	8.50%
9.25%	218,787,191	212,930,333	207,762,518
9.75%	210,905,551	205,352,515	200,452,777
10.25%	203,409,085	198,142,835	193,496,144

ประมาณการกระแสเงินสด

รายได้จากธุรกิจคลังเอกสาร (ค่าธรรมเนียมฝากกล่องเอกสาร)

ปีที่			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
			ช่วงระยะเวลาตามสัญญาเช่า										ช่วงระยะเวลาตลาดปกติหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า		
สมมติฐานและคาดการณ์ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจ			ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจคงที่และมีการปรับเพิ่มค่าเช่าต่อเนื่องตามปกติ												
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	1/1/2577	1/1/2578
วันครบรอบปีของสัญญา			31/12/2566	31/12/2567	31/12/2568	31/12/2569	31/12/2570	31/12/2571	31/12/2572	31/12/2573	31/12/2574	28/12/2575	31/12/2576	31/12/2577	31/12/2578
จำนวนวัน			243	365	366	365	365	365	366	365	365	362	366	365	365
จำนวนเดือน			7.99	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	11.90	12.00	12.00	12.00
1) ประมาณการรายได้															
1.1) **รายได้จากธุรกิจคลังเอกสาร**															
- รายได้จากค่าธรรมเนียมฝากกล่องเอกสาร															
คลังเอกสาร 36, 37, 38 และ 39															
พื้นที่คลังเอกสาร จำนวน 4 หลัง (ตารางเมตร)	7,000	ณ วันที่ประเมิน													
จำนวนเดือนหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า												0.10	12.00	12.00	12.00
จำนวนความจุกล่องขนาดมาตรฐาน (กล่อง)	460,440	ณ วันที่ประเมิน	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440
การครอบครองการใช้ประโยชน์รวม (%)	96.68%	ณ สิ้น เดือน ธันวาคม 2565										80%	80%	85%	90%
จำนวนกล่องขนาดมาตรฐานที่รับฝาก (กล่อง)	445,170	ณ สิ้น เดือน ธันวาคม 2565										368,352	368,352	391,374	414,396
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ			0.0%	1.3%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
อัตราค่าบริการรับฝากกล่อง (บาท/กล่อง/เดือน)	6.13	ณ สิ้น เดือน ธันวาคม 2565	6.10	6.18	6.30	6.43	6.56	6.69	6.82	6.96	7.10	7.24	7.38	7.53	7.68
รวมรายได้ค่าธรรมเนียมฝากกล่องเอกสาร (บาท)			-	-	-	-	-	-	-	-	-	263,004	32,637,039	35,368,496	38,195,930
รายได้อื่น ๆ	2.0%	ของรายได้จากค่าฝากกล่องเอกสาร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,260	652,741	707,370	763,919
รวมรายได้จากธุรกิจคลังเอกสาร (บาท)			-	-	-	-	-	-	-	-	-	268,264	33,289,780	36,075,866	38,959,848
1.2) **รายได้จากธุรกิจพื้นที่เช่าคลังเอกสารพร้อมอุปกรณ์**															
1.2.1 รายได้จากค่าเช่าพื้นที่															
คลังเอกสาร 36, 37, 38 และ 39															
พื้นที่เช่าอาคาร	7,000.0	ตรม.	7,000.0	7,000.0	7,000.0	7,000.0	7,000.0	7,000.0	7,000.0	7,000.0	7,000.0	7,000.0	7,000.0	7,000.0	7,000.0
พื้นที่ชั้นเหล็ก	7,000.0	ตรม.													
ค่าเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรวมถึงระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ตามสัญญาเช่า (ต่อเดือน)			1,458,333	1,458,301	1,458,709	1,500,000	1,500,000	1,500,308	1,541,701	1,541,667	1,542,117	1,583,333			
อัตราการครอบครอง/เข้าใช้พื้นที่ - ตามสัญญา			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%			
รวมค่าเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรวมถึงระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ตามสัญญาเช่า (ต่อปี)			11,650,685	17,499,607	17,504,503	18,000,000	18,000,000	18,003,694	18,500,415	18,500,000	18,505,404	18,843,836			
รวมรายได้ตามประสิทธิภาพ (Effective Gross Income)			11,650,685	17,499,607	17,504,503	18,000,000	18,000,000	18,003,694	18,500,415	18,500,000	18,505,404	19,112,100	33,289,780	36,075,866	38,959,848
รวมรายได้ทั้งหมด (บาท)			11,650,685	17,499,607	17,504,503	18,000,000	18,000,000	18,003,694	18,500,415	18,500,000	18,505,404	19,112,100	33,289,780	36,075,866	38,959,848
2) **ค่าใช้จ่ายในบริหารจัดการและดำเนินการ**															
ค่าบริหารจัดการและดำเนินการ (ปรับเพิ่มขึ้น 3% ทุกปี)	7,000,000	บาท/ปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	77,214	9,676,198	9,966,484	10,265,478
ต้นทุนการให้บริการในคลังเอกสาร	15.0%	ของรายได้ทั้งหมด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,240	4,993,467	5,411,380	5,843,977
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	2.0%	ของรายได้ทั้งหมด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,365	665,796	721,517	779,197
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ (บาท)			-	-	-	-	-	-	-	-	-	122,819	15,335,461	16,099,381	16,888,653
%			0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.64%	46.07%	44.63%	43.35%
รวมรายได้จากการดำเนินการ (บาท)			11,650,685	17,499,607	17,504,503	18,000,000	18,000,000	18,003,694	18,500,415	18,500,000	18,505,404	18,989,281	17,954,320	19,976,485	22,071,196
3) **ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ**															
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,373	164,878	162,657	177,271
กันสำรองเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สิน	3.5%	ของรายได้ทั้งหมด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,389	1,165,142	1,262,655	1,363,595
ค่าประกันภัย	0.0532%	ของมูลค่าอาคารและอุปกรณ์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	552	67,117	67,117	67,117
ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก	0.0532%	ของรายได้ทั้งหมด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	143	17,710	19,192	20,727
รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ			-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,457	1,414,848	1,511,622	1,628,710
4) **รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน**			11,650,685	17,499,607	17,504,503	18,000,000	18,000,000	18,003,694	18,500,415	18,500,000	18,505,404	18,977,824	16,539,472	18,464,863	20,442,486
% NOP			100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.3%	49.7%	51.2%	52.5%

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) - สำหรับตรวจสอบผลเท่านั้น

ที่ดิน โดยวิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method) 10.2

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ดังแสดงรายละเอียดแนบท้ายรายงาน พบว่า ที่ดินว่างเปล่าติดซอยสุขสวัสดิ์และซอยย่อยต่างๆ มีระดับราคาเสนอขาย ประมาณ 23,476 - 50,000.- บาทต่อตารางวา สำหรับข้อมูลที่สามารถนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินได้ประกอบด้วย **ข้อมูลตลาดแปลงที่ 3, 6 และ 9**

- **ข้อมูลตลาดแปลงที่ 3** มีเนื้อที่ประมาณ 574.00 ตารางวา มีราคาเสนอประมาณ 30,487.- บาทต่อตารางวา มีทำเลที่ตั้งด้อยกว่าทรัพย์สิน
- **ข้อมูลตลาดแปลงที่ 6** มีเนื้อที่ประมาณ 2,600.00 ตารางวา มีราคาเสนอขายประมาณ 25,000.- บาทต่อตารางวา มีทำเลที่ตั้งด้อยกว่าทรัพย์สิน
- **ข้อมูลตลาดแปลงที่ 9** มีเนื้อที่ประมาณ 3,748.50 ตารางวา มีราคาเสนอขายประมาณ 23,476.- บาทต่อตารางวา มีทำเลที่ตั้งและรูปแปลงที่ดินด้อยกว่าทรัพย์สิน

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

รายละเอียดและการปรับแก้ข้อมูลเบื้องต้น

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่			ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	3	6	9	
ทำเล/ที่ตั้ง	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 78 แยก 19	ซอยไกรศักดิ์ดาวัฒน์ แยกจากซอยสุขสวัสดิ์ 78 แยก 19	ติดถนนโยธาธิการ สมุทรปราการ 3018	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 76
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	574.00	2,600.00	3,748.50	1,768.90
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมจตุรัส	คล้ายสามเหลี่ยม	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดินติดถนน (เมตร)	18.00	102.00	78.00	100.00
ระดับที่ดิน (เมตร)	0.20	0.00	0.00	0.00
ผังเมือง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง
การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสม	อุตสาหกรรม/คลังสินค้า	อุตสาหกรรม/คลังสินค้า	อุตสาหกรรม/คลังสินค้า	อุตสาหกรรม/คลังสินค้า
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	30,487	25,000	23,476	
ราคาต่อรองเบื้องต้น (บาท/ตารางวา)	25,000	24,000	20,000	
ราคาที่คาดว่าจะขายได้ (บาท/ตารางวา)	-	-	-	
ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ตารางวา)	-	-	-	
วันที่เสนอขาย/ซื้อ-ขาย	มิถุนายน 2566	มิถุนายน 2566	มิถุนายน 2566	
ปรับระยะเวลาการซื้อ-ขาย (บาท/ตารางวา)	-	-		
ปรับส่วนต่างของค่าปรับปรุงถมดิน (บาท/ตารางวา)	-300	-	-	
รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ตารางวา)	**24,700**	**24,000**	**20,000**	

การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	%	3	%	6	%	9
ทำเลที่ตั้ง ทางเข้า-ออกและสภาพแวดล้อม	10%	2,470	8%	1,920	10%	2,000
ปัจจัยเกี่ยวกับทรัพย์สิน						
ขนาดที่ดิน	(5)%	(1,235)	2%	480	5%	1,000
รูปแปลงที่ดิน	3%	741	%		10%	2,000
หน้ากว้างที่ดิน	2%	494	3%	720	10%	2,000
ระบบสาธารณูปโภค	%		%		%	
ถนนผ่านหน้า	%		%		%	
ศักยภาพการใช้ประโยชน์	%		%		%	
ข้อกำหนด(ผังเมือง) /กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	%		%		%	
รวม	**10%**	**2,470**	**13%**	**3,120**	**35%**	**7,000**
ราคาที่ได้จากการปรับแก้	**27,170**		**27,120**		**27,000**	

การปรับราคาขั้นสุดท้าย

แปลงที่	ราคาที่ได้จากการปรับแก้	ค่าสมบูรณ์	Proportion (1)	Inverse Proportion	Proportion (2)	มูลค่าทรัพย์สิน
3	27,170	4,940	0.3280	3.0486	0.3040	8,261
6	27,120	3,120	0.2072	4.8269	0.4814	13,055
9	27,000	7,000	0.4648	2.1514	0.2146	5,793
รวม	**81,290**	**15,060**	**1.0000**	**10.0269**	**1.0000**	**27,109**
หรือประมาณ (บาท/ตารางวา)						**27,000**

เมื่อพิจารณาจากราคาที่ปรับแก้แล้ว บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ มีความเห็นว่า ที่ดินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่าตลาดที่เหมาะสมดังนี้ :-

ที่ดิน - คลังเอกสารหมายเลข 36-39 (คลัง 2)
เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ 4 ไร่ 1 งาน 68.90 ตารางวา

หรือ 1,768.90 ตารางวา	**@**	**27,000 บาท**	**:**	**47,760,300**	**บาท**
หรือประมาณ				**47,800,000**	**บาท**

10.3 อาคารสิ่งปลูกสร้างและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ โดยวิธีคิดต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC)

รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง

(รวมงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานตกแต่งภายใน และระบบอาคาร)

ลำดับ	รายละเอียดอุปกรณ์คลังเอกสาร	พื้นที่ใช้สอย	หน่วย	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตรม.)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม/สภาพ (%)	ต้นทุนทดแทนสุทธิ (บาท)
1)	- คลังสินค้าหมายเลข 36	1,750.00	ตรม.	10,500	18,375,000	30	70%	5,512,500
2)	- คลังสินค้าหมายเลข 37	1,750.00	ตรม.	10,500	18,375,000	30	70%	5,512,500
3)	- คลังสินค้าหมายเลข 38	1,750.00	ตรม.	10,500	18,375,000	30	70%	5,512,500
4)	- คลังสินค้าหมายเลข 39	1,750.00	ตรม.	10,500	18,375,000	30	70%	5,512,500
	รวมต้นทุนอาคารสิ่งปลูกสร้าง				**73,500,000**			**22,050,000**

10.4 อุปกรณ์รับฝากเอกสาร- โดยวิธีคิดต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC)

ลำดับ	รายละเอียดอุปกรณ์คลังเอกสาร	พื้นที่ใช้สอย	หน่วย	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตรม.)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม/สภาพ (%)	ต้นทุนทดแทนสุทธิ (บาท)
1)	<u>อุปกรณ์ (คลังเอกสารหมายเลข 36)</u> พื้นที่ชั้นเหล็ก (Shelf) สูง 2 ชั้น พร้อมระบบ Fire Alarm	2,100.00	ตรม.	1 ชุด (เหมารวม)	6,930,000	9	45%	3,811,500
2)	<u>อุปกรณ์ (คลังเอกสารหมายเลข 37)</u> พื้นที่ชั้นเหล็ก (Shelf) สูง 3 ชั้น พร้อมระบบ Fire Alarm และลิฟต์บรรทุกสินค้า	3,150.00	ตรม.	1 ชุด (เหมารวม)	10,395,000	7	35%	6,756,750
3)	<u>อุปกรณ์ (คลังเอกสารหมายเลข 38)</u> พื้นที่ชั้นเหล็ก (Shelf) สูง 3 ชั้น พร้อมระบบ Fire Alarm	3,150.00	ตรม.	1 ชุด (เหมารวม)	10,395,000	8	40%	6,237,000
4)	<u>อุปกรณ์ (คลังเอกสารหมายเลข 39)</u> พื้นที่ชั้นเหล็ก (Shelf) สูง 3 ชั้น พร้อมระบบ Fire Alarm และลิฟต์บรรทุกสินค้า	3,150.00	ตรม.	1 ชุด (เหมารวม)	10,395,000	9	45%	5,717,250
	รวมมูลค่าอุปกรณ์ทั้งหมดตามสภาพปัจจุบัน				**38,115,000**			**22,522,500**

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน		
		(บาท)
1. มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากรายได้		205,400,000
2. มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน	มูลค่าทดแทนใหม่ (บาท)	มูลค่าทดแทนสุทธิ (บาท)
- ที่ดิน (มูลค่าตลาด)	47,760,300	47,760,300
- อาคารสิ่งปลูกสร้าง	73,500,000	22,050,000
- อุปกรณ์รับฝากเอกสาร	38,115,000	22,522,500
รวมมูลค่าจากวิธีคิดต้นทุน	159,375,300	92,332,800
หรือประมาณ	159,400,000	92,300,000

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

10.5 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าตลาด เพื่อวัตถุประสงค์ของรายงานนี้ ซึ่งมีมูลค่าตลาดที่เหมาะสมเท่ากับ 205,400,000.- บาท

การวิเคราะห์ผลการประเมินมูลค่าต่อหน่วย

10.6 **ที่ดิน** : ตารางวาละ 27,000.- บาท รวม 47,760,300.- บาท

อาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ :

- ต้นทุนทดแทนใหม่ รวม 73,500,000.- บาท
- ต้นทุนทดแทนสุทธิตามสภาพปัจจุบัน รวม 22,050,000.- บาท

อุปกรณ์รับฝากเอกสาร :

- ต้นทุนทดแทนใหม่ รวม 38,115,000.- บาท
- ต้นทุนทดแทนสุทธิตามสภาพปัจจุบัน รวม 22,522,500.- 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) : 205,400,000.- **บาท (สองร้อยห้าล้านสี่แสนบาทถ้วน)**

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

.....

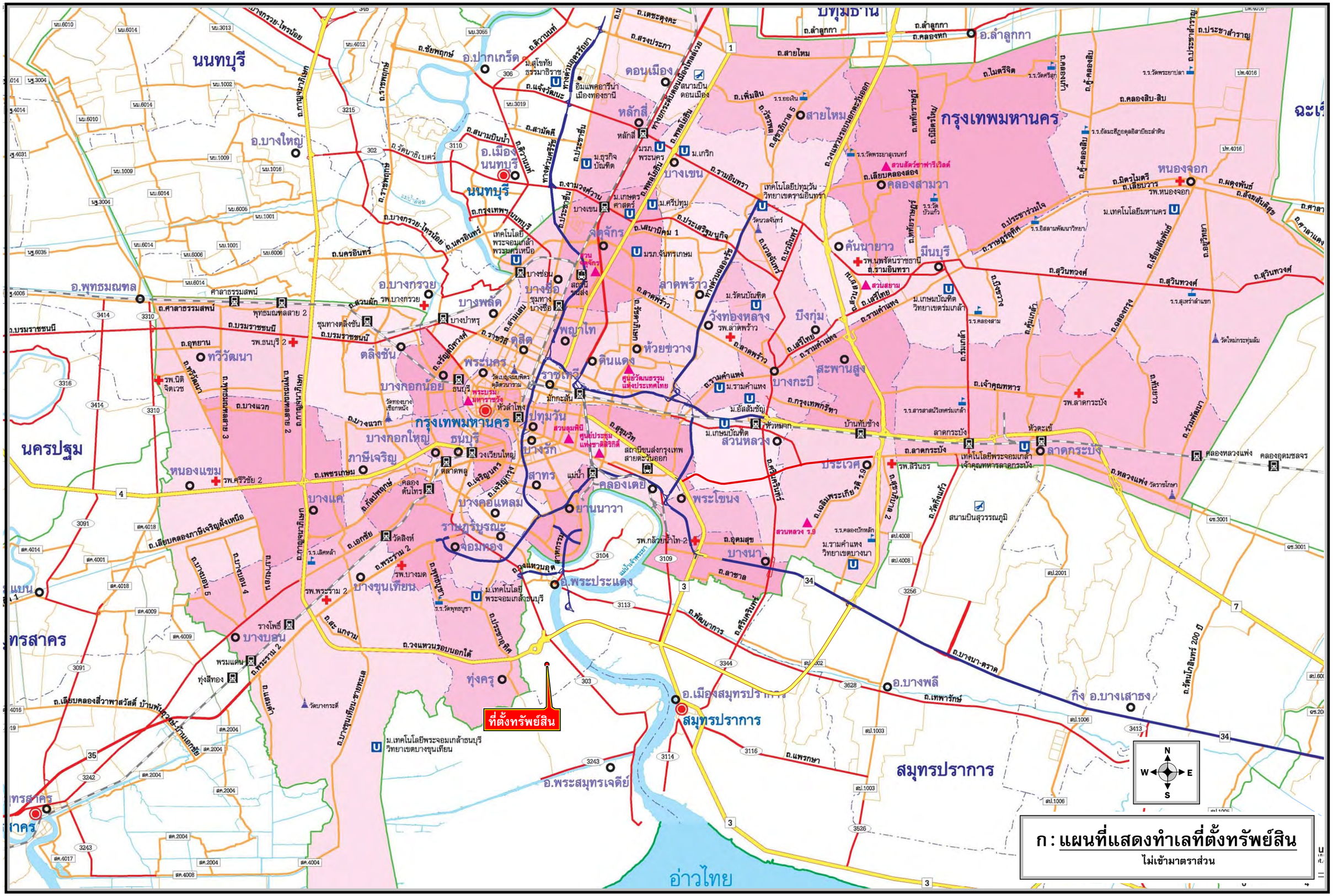
(กรรมการผู้จัดการ)

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

ที่ตั้งทรัพย์สิน

ก : แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

ไม่เข้ามาตราส่วน

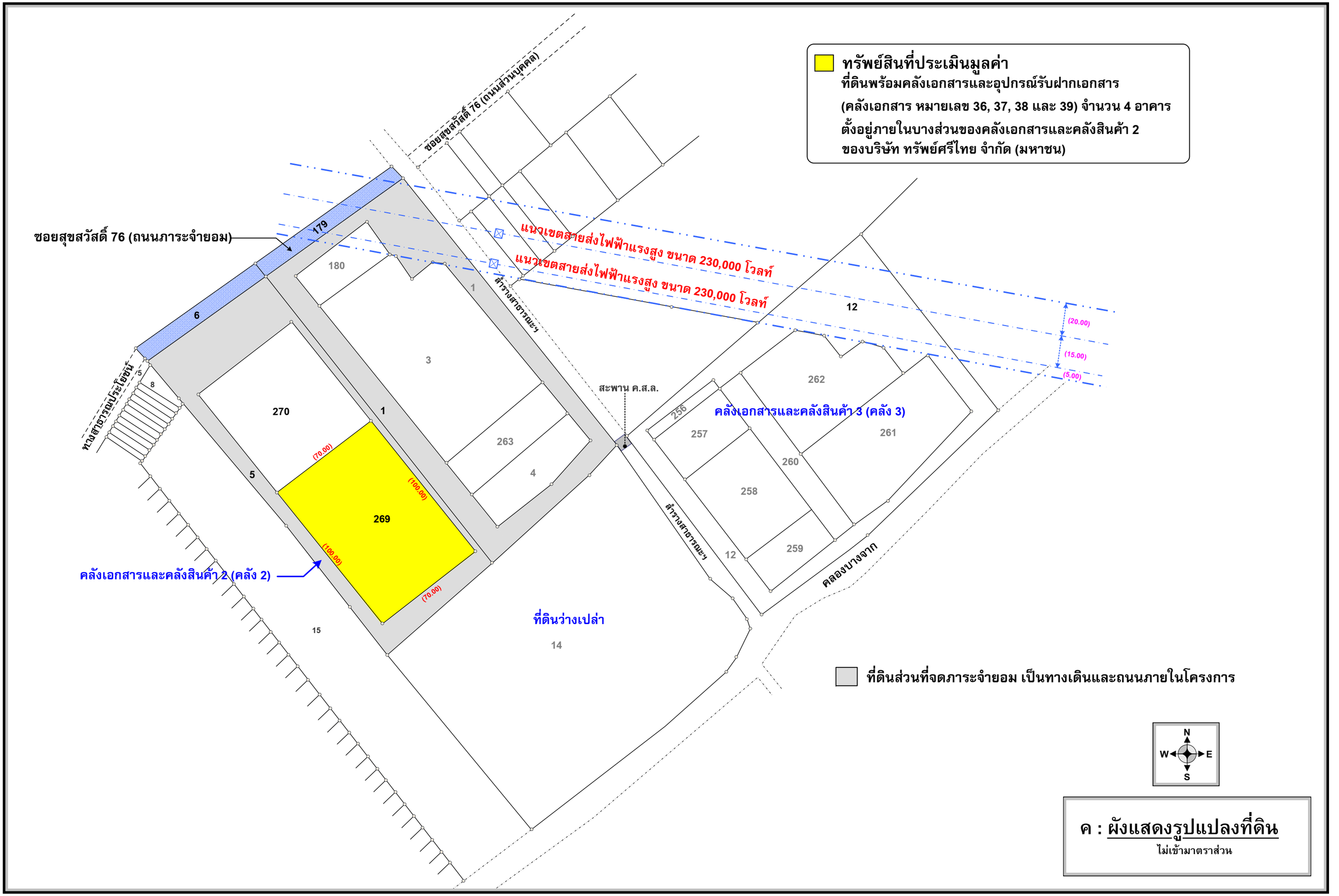
ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (ที่ดินว่างเปล่า)

ภาคผนวก ข
แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน และภาพถ่ายทางอากาศ


ตำบลบางหญ้าแพรก
ไปสามแยกพระประแดง
คลองเจ้าเมือง
บริษัท อายิโนะโมะโต๊ะ (ประเทศไทย) จำกัด โรงงานพระประแดง
บจก.เชือกภาษีเจริญอุตสาหกรรม
โรงงานผสมน้ำมันหล่อลื่น
กลุ่มปาล์มธรรมชาติ
ซอยสุขสวัสดิ์ 45
โรงเรียนวัดครุใน
วัดครุใน
ตลาดสุขสวัสดิ์
ซอยสุขสวัสดิ์ 47
บจก. ไทยเบนกัน
ซอยสุขสวัสดิ์ 70
วัดครุนอก
แสงงามอุตสาหกรรม
คริสตจักรพระประแดง
โรงงานเหล็กกรุงเทพ
ไปบางพลี
สะพานกาญจนาภิเษก
โรงพยาบาลบางประกอก 3
บจก.ฉื่อจิ้นฮั้ว
บจก.ไทย-เอเชีย พีอีไพ้พ์
ทางแยกต่างระดับสุขสวัสดิ์
ท่าเทียบเรือทรัพย์ศรีไทย สุขสวัสดิ์ 49
แม่น้ำเจ้าพระยา
อาคารเปี่ยมสุข อพาร์ทเม้นท์
สถานีตำรวจทางด่วน
ด่านเก็บเงินค่าผ่านทางพิเศษ บางครุ 3
เทศบาล เมืองลัดหลวง โรงเรียนราชประชาสมาสัย
ซอยสุขสวัสดิ์ 49
โรงเรียนราชประชาสมาสัย
ทางพิเศษสายบางพลี-สุขสวัสดิ์
โรงเรียนสุขสวัสดิ์
ซอยสุขสวัสดิ์ 72
ซอยสุขสวัสดิ์ 76 (ซอย 7)
เซเว่น
การไฟฟ้านครหลวง เขตราษฎร์บูรณะ สาขาพระประแดง
ซอยสุขสวัสดิ์ 5
คลังสินค้ารวมทุนไทย
ไปถนนพระราม 2
ซอยสุขสวัสดิ์ 74
หมู่บ้านช้องเพ็ง
โรงเรียนวัดชมนิมิตร
บจก.เคแอนด์เอสสตีลไพพ์
โรงซี่อิ๊ววิจิตร์รุ่งเรือง
บจก.ไทยคูณการุเหล็ก
บจก.ลิวัดสลิงไทย แมนูแฟคเจอริ่ง
บจก.ฟ้ารุ่งเรือง
Suksawat Terminal Co.,Ltd.
บจก.สยามสุขสวัสดิ์
ซอยสุขสวัสดิ์ 76 (ซอย 1)
ซอยสุขสวัสดิ์ 76 (ซอย 3)
ซอยสุขสวัสดิ์ 76
ถนนสุขสวัสดิ์
BDS Terminal
บจก.อุตสาหกรรมแป้งข้าวสาลีไทย
บจก.ไทยยางกิจไพศาล
โรงงานเอวันเลซ
วัดชมนิมิตร
บจก.สินทวีการทอ
สวนสาธารณะเทศบาลลัดหลวง
บจก.เกษตรภัณฑ์อุตสาหกรรม
สนง.ประกันสังคม สาขาพระประแดง
ซอยสุขสวัสดิ์ 74 ซอย 3
บจก.แสนทวี เท็กซ์ไทล์
บจก.บางกอกไฟศาล อุตสาหกรรมการท่อ
บจก.คิวไลน์สแตนเลส
1,800 ม.
หมู่บ้านมัณฑนา
สนามไดร์ฟกอล์ฟ 76
ซอยสุขสวัสดิ์ 76 (ซอย 11)
ซอยสุขสวัสดิ์ 76 (ซอย 7)
ซอยสุขสวัสดิ์ 76 (ซอย 5)
ซอยสุขสวัสดิ์ 76 (ซอย 9)
บจก.ไทยภัณฑ์อุตสาหกรรมสิ่งทอ
ซอยสุขสวัสดิ์ 53
ซอยสุขสวัสดิ์ 76 (ซอย 6)
บจก. กิติพล ออโตเท็ค
บจก.อุตสาหกรรมสแตนเลส เคหะภัณฑ์
โรงอัดกระดาษพระประแดง
ซอยสุขสวัสดิ์ 76/2 (ซอยเสาไฟฟ้าแรงสูง)
ซอยสุขสวัสดิ์ 78
ไปพระสมุทรเจดีย์
แนวเสาไฟฟ้าแรงสูง
ประชาอุทิศ 131
บจก. เอสทีเอส โปรดักส์
บจก.โลหะกิจ เม็ททอล (มหาชน)
บจก.เพ็น เค อินเตอร์เทรดดิ้ง
วัดขังเรืองภาวนาราม
ซอยสุขสวัสดิ์ 78 ซอย 1
หมู่บ้านศุภาลัยการ์เด้นวิลล์ ประชาอุทิศ-สุขสวัสดิ์
หมู่บ้านสินทวี(บางครุ)
200 ม.
ถ.ภายในโครงการ (คลัง 3)
คลัง 2
คลัง 3
บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
สะพาน ค.ส.ล. ที่ดินว่างเปล่า
ลำรางสาธารณประโยชน์
ถ.ภายในโครงการ
โรงพยาบาลบางจาก
บจก.อาซาฮี-ไทยอัลลอย
บจก.รวมเจริญวู้ดมาร์เก็ตติ้ง
N
W
E
S
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
ที่ดินพร้อมคลังเอกสารและอุปกรณ์รับฝากเอกสาร
(คลังเอกสาร หมายเลข 36, 37, 38 และ 39) จำนวน 4 อาคาร
ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2
ของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
ข : แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
ไม่เข้ามาตราส่วน
จุดถ่ายภาพ


ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
ที่ดินพร้อมคลังเอกสารและอุปกรณ์รับฝากเอกสาร
(คลังเอกสาร หมายเลข 36, 37, 38 และ 39) จำนวน 4 อาคาร
ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2
ของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
ซอยสุขสวัสดิ์ 76 (ถนนภาระจำยอม)
Suk Sawat 76
แนวเขตสายส่งไฟฟ้าแรงสูง ขนาด 230,000 โวลท์
ทางสาธารณประโยชน์
สถานี ค.ฮ.ด.
คลังเอกสารและคลังสินค้า 3 (คลัง 3)
คลังเอกสารและคลังสินค้า 2 (คลัง 2)
ที่ดินว่างเปล่า
14
269
คลองบางจาก
Bang Cha
ขุดสุขสวัสดิ์ 76
ขุดสุขสวัสดิ์ 76 (ถนนภาระจำยอม)
THE DUANG76
76BAR
FIOR76
PEN K Service Center
Warehouse
PNO ถังอาหาร
หมู แสลกโตรบาร์...
Yo Yo Cartoon
ร้าน@home
MCS Technique
Service co.,ltd
Fishing Pond
บ่อตกปลา
Rep Floor Co.,Ltd
(บจก.เรพ ฟลอร์)
Bicycle repair shop
Recycling center
Motorcycle repair shop
Temporarily closed
ข : ภาพถ่ายทางอากาศ
ไม่เข้ามาตราส่วน

ภาคผนวก ค
ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน


ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
ที่ดินพร้อมคลังเอกสารและอุปกรณ์รับฝากเอกสาร
(คลังเอกสาร หมายเลข 36, 37, 38 และ 39) จำนวน 4 อาคาร
ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2
ของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
ซอยสุขสวัสดิ์ 76 (ถนนภาระจำยอม)
ซอยสุขสวัสดิ์ 76 (ถนนส่วนบุคคล)
แนวเขตสายส่งไฟฟ้าแรงสูง ขนาด 230,000 โวลท์
แนวเขตสายส่งไฟฟ้าแรงสูง ขนาด 230,000 โวลท์
ทางสาธารณประโยชน์
สำรางสาธารณะ
สะพาน ค.ส.ล.
คลังเอกสารและคลังสินค้า 3 (คลัง 3)
คลังเอกสารและคลังสินค้า 2 (คลัง 2)
ที่ดินว่างเปล่า
คลองบางจาก
(70.00)
(100.00)
(100.00)
(70.00)
(20.00)
(15.00)
(5.00)
179
180
1
3
6
5
8
270
269
263
4
12
262
256
257
261
260
258
259
15
14
ที่ดินส่วนที่จดภาระจำยอม เป็นทางเดินและถนนภายในโครงการ
N
W
E
S
ค : ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน
ไม่เข้ามาตราส่วน

ภาคผนวก ง
ผังบริเวณ และแบบแปลนอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

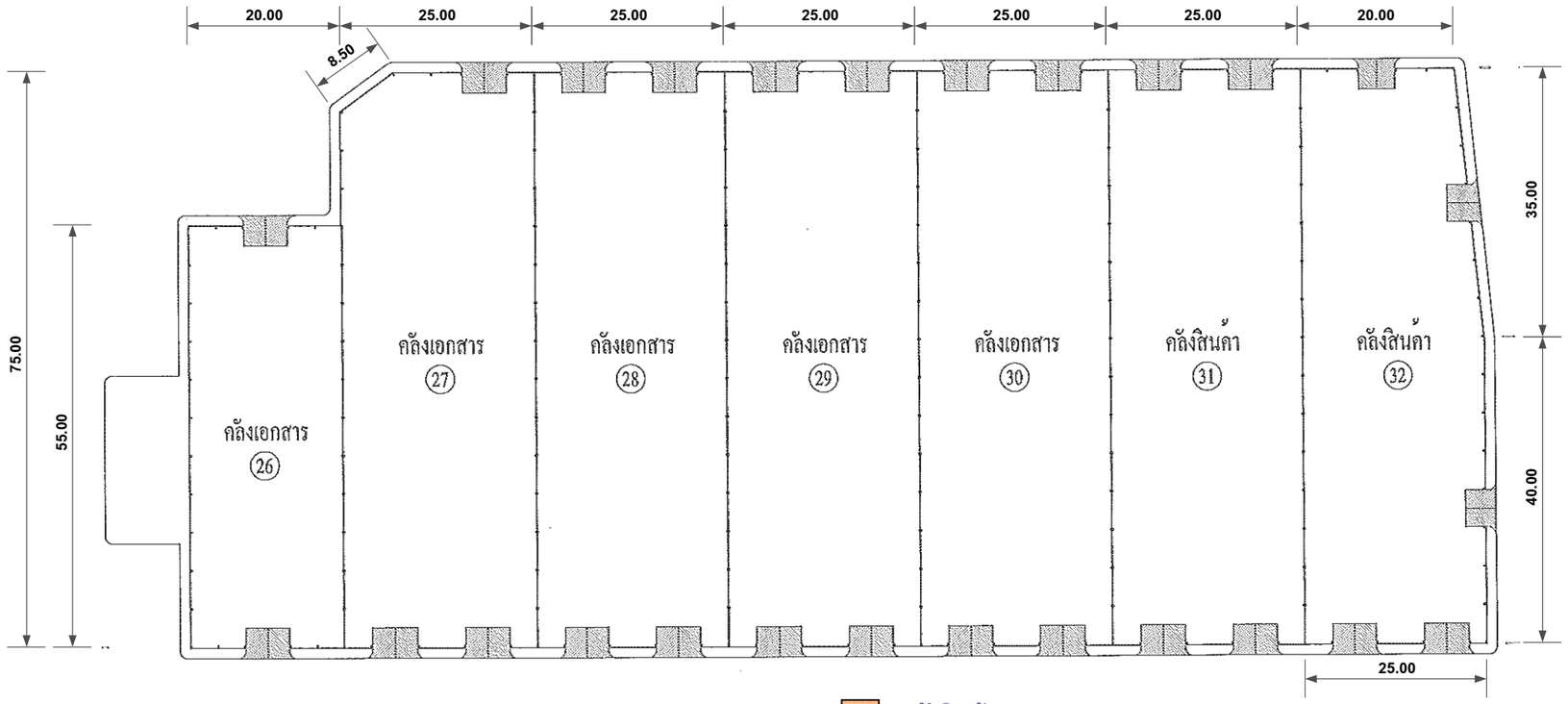
- คลังเอกสารและคลังสินค้า 2 (คลัง 2)
  - 1 คลังสินค้าหมายเลข 36
  - 2 คลังสินค้าหมายเลข 37
  - 3 คลังสินค้าหมายเลข 38
  - 4 คลังสินค้าหมายเลข 39



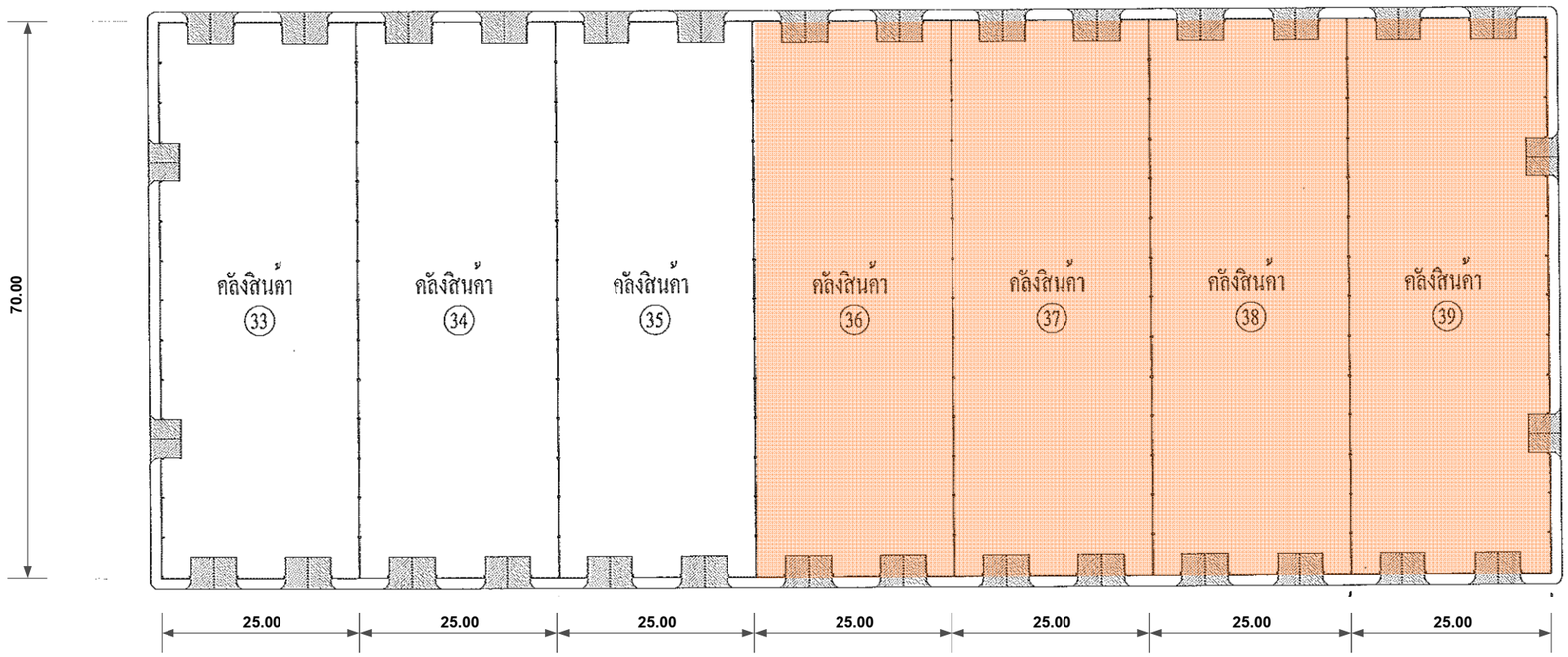
ง : ผังบริเวณ

ไม่เข้ามาตราส่วน

จุดถ่ายภาพ



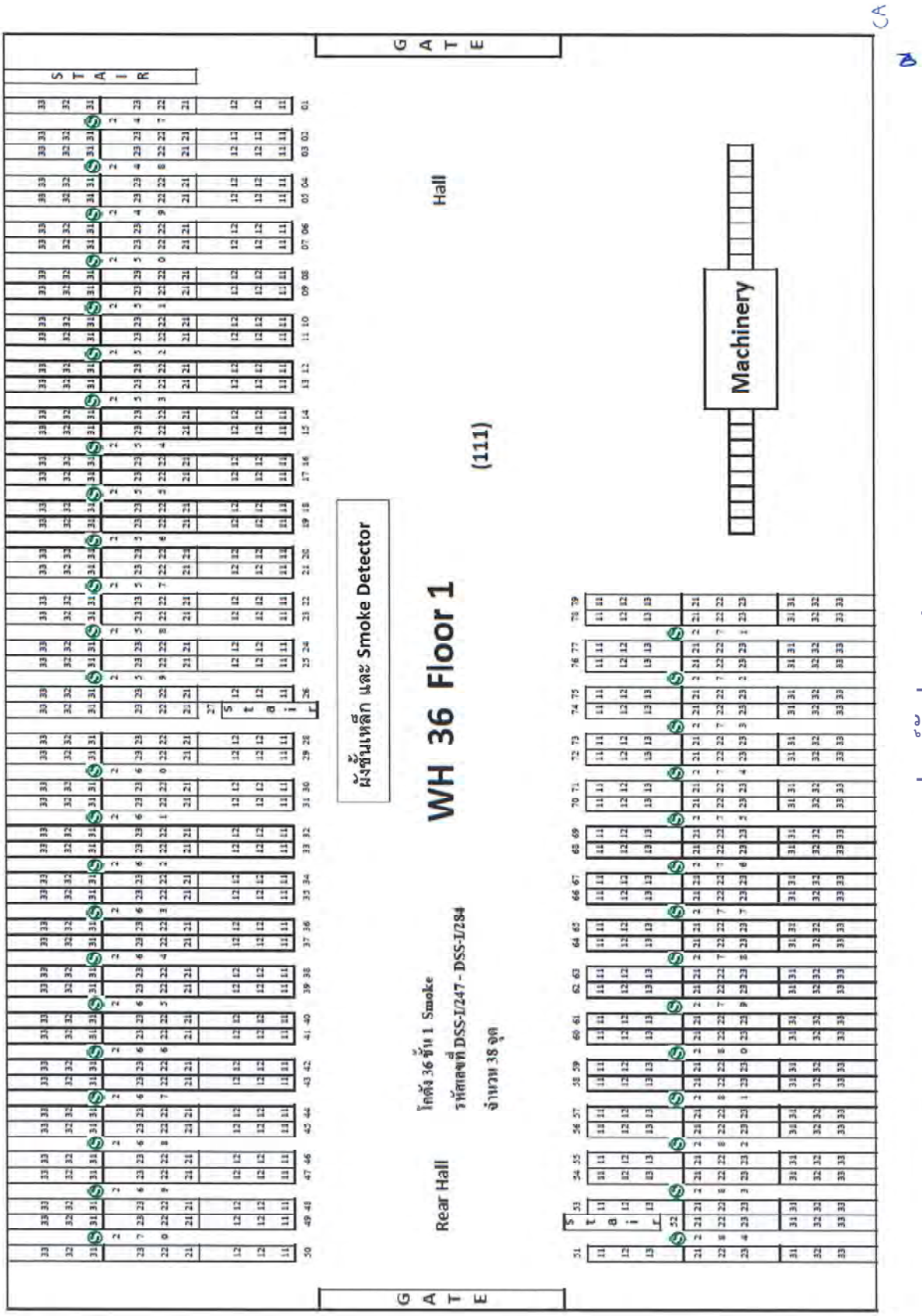
คลังสินค้าหมายเลข 36-39



คลังเอกสารและคลังสินค้า 2 (คลัง 2)

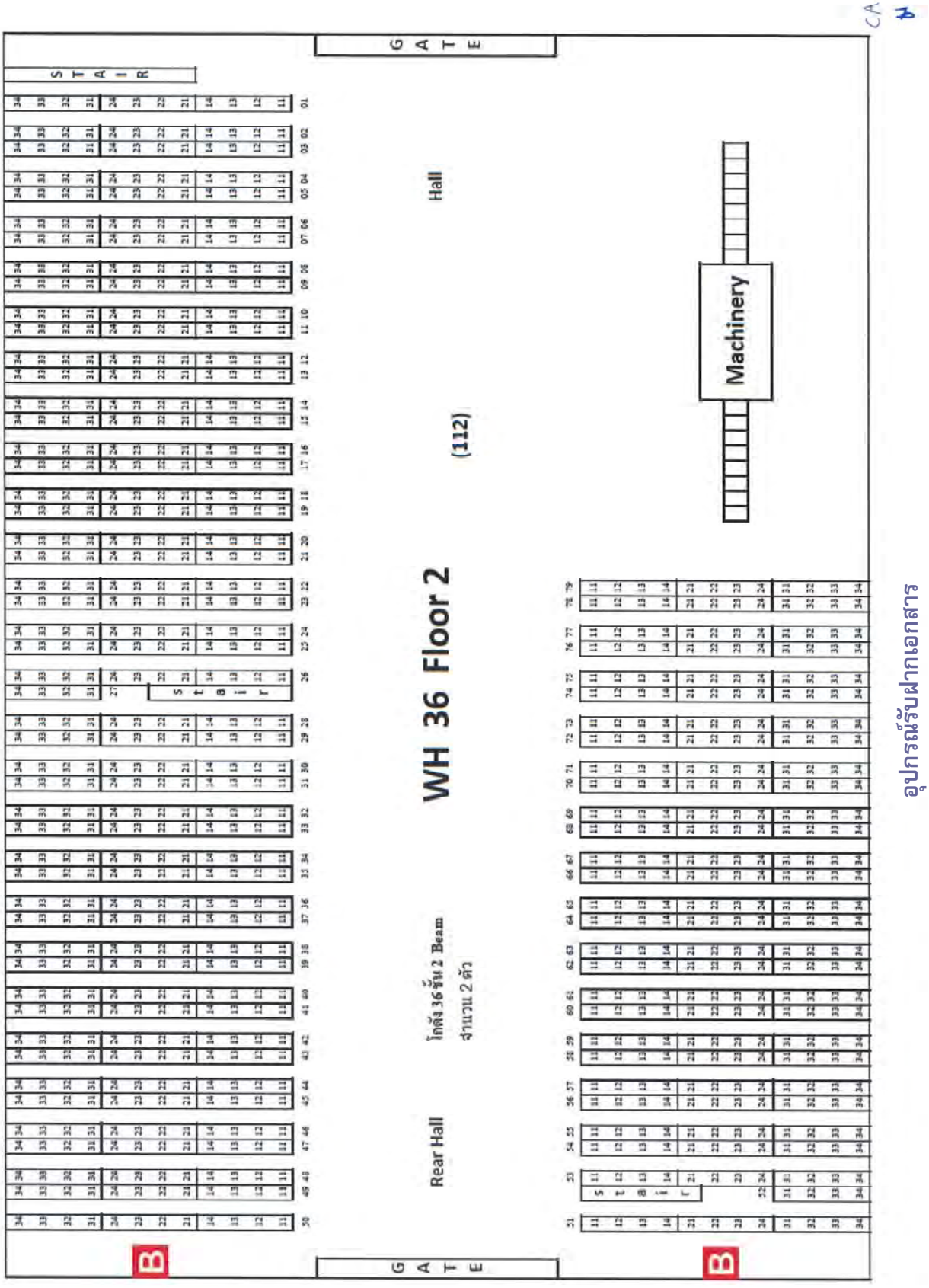
ง : แบบแปลนอาคาร

ไม่เข้ามาตราส่วน



ง : แบบแปลนอาคาร

ไม่เข้ามาตราส่วน



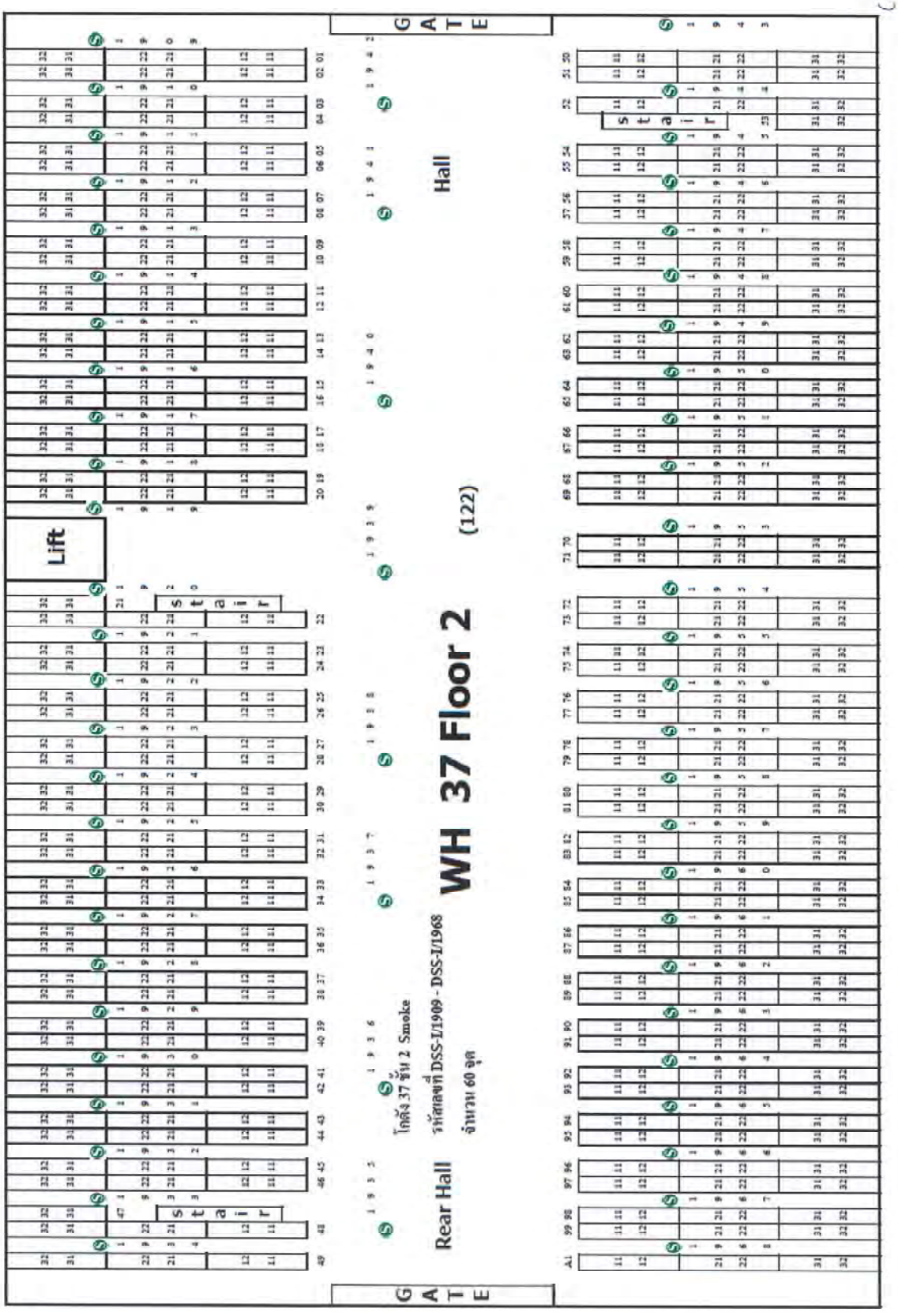
ง : แบบแปลนอาคาร

ไม่เข้ามาตราส่วน



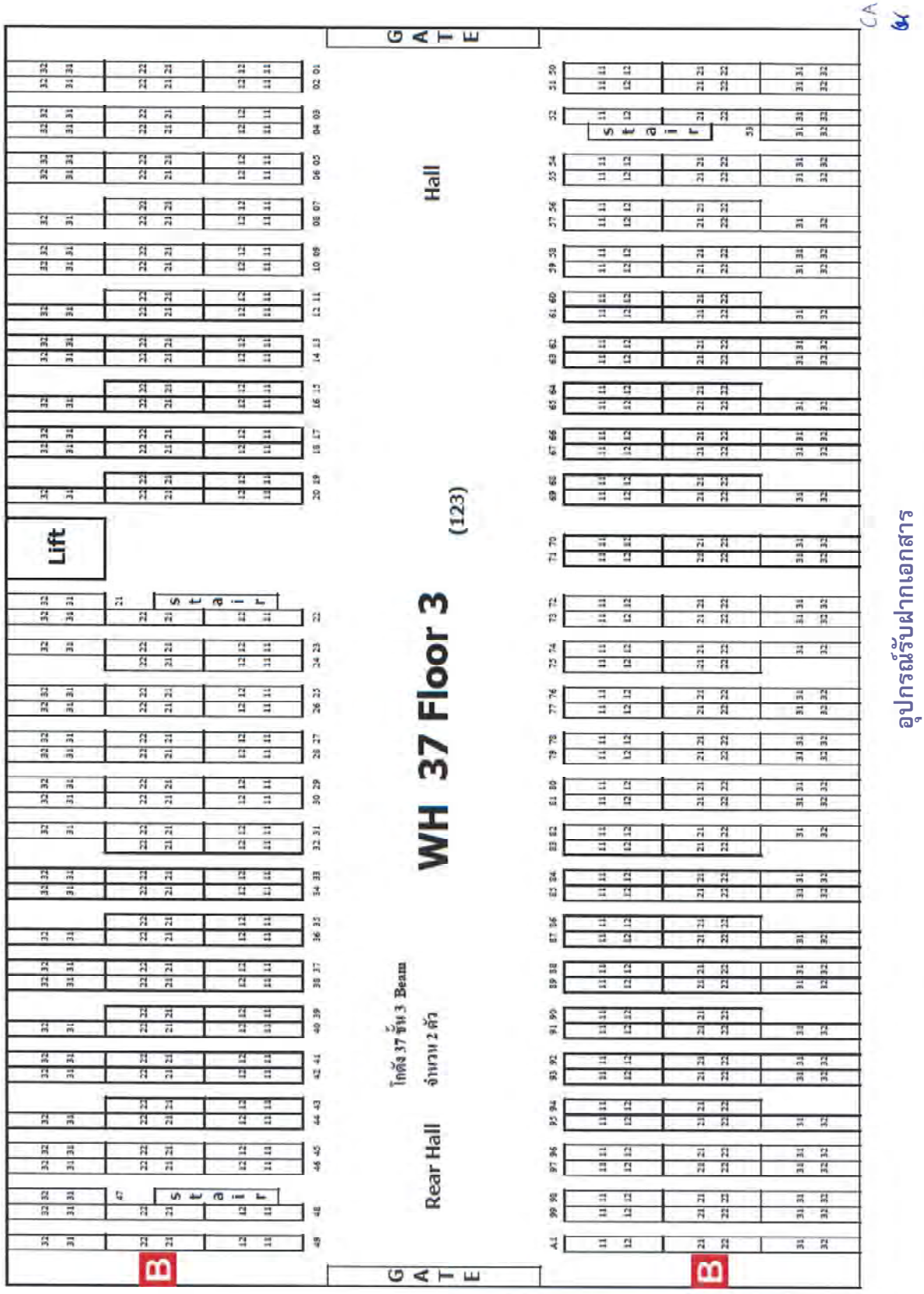
ง : แบบแปลนอาคาร

ไม่เข้ามาตราส่วน



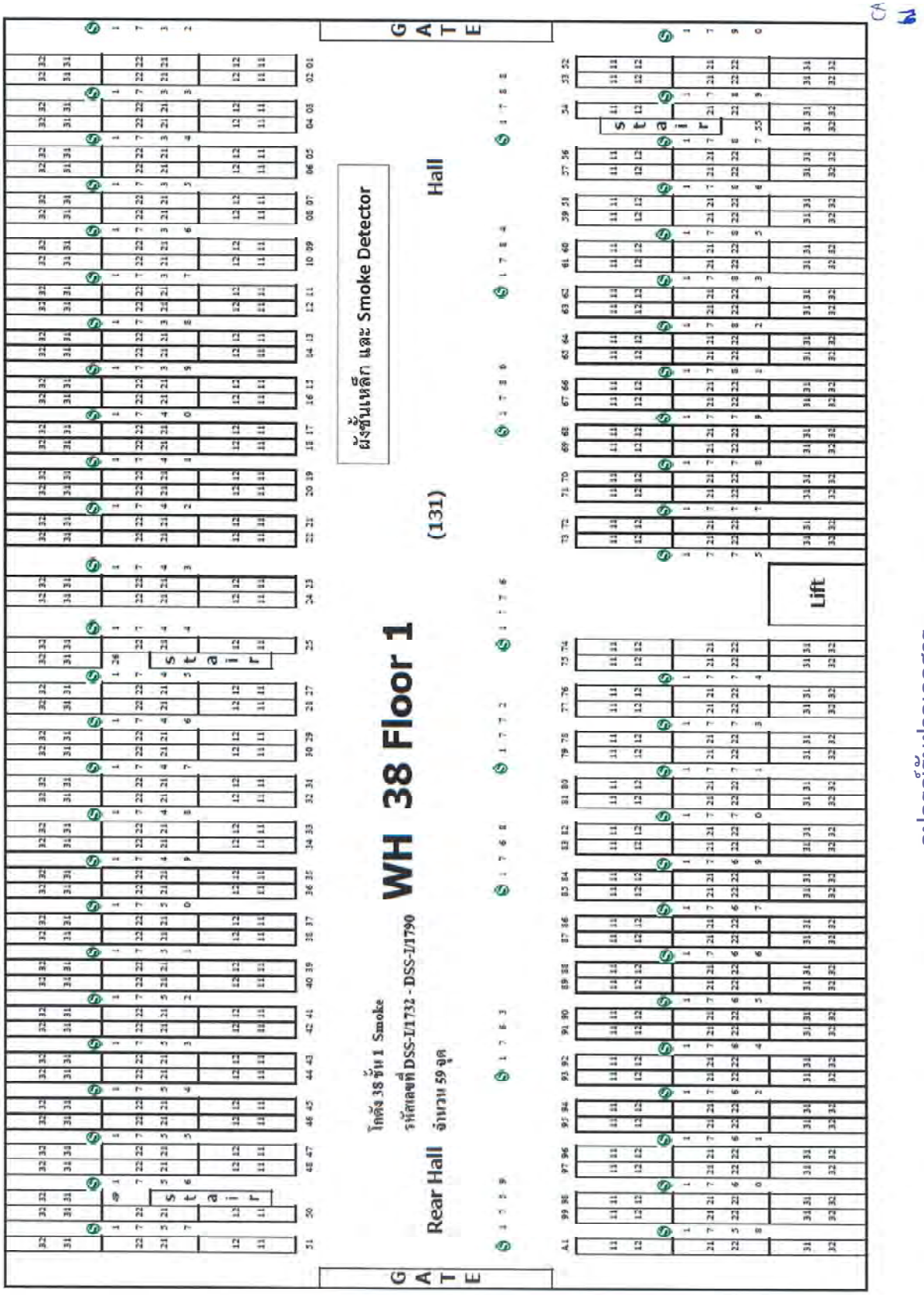
ง : แบบแปลนอาคาร

ไม่เข้ามาตราส่วน



ง : แบบแปลนอาคาร

ไม่เข้ามาตราส่วน



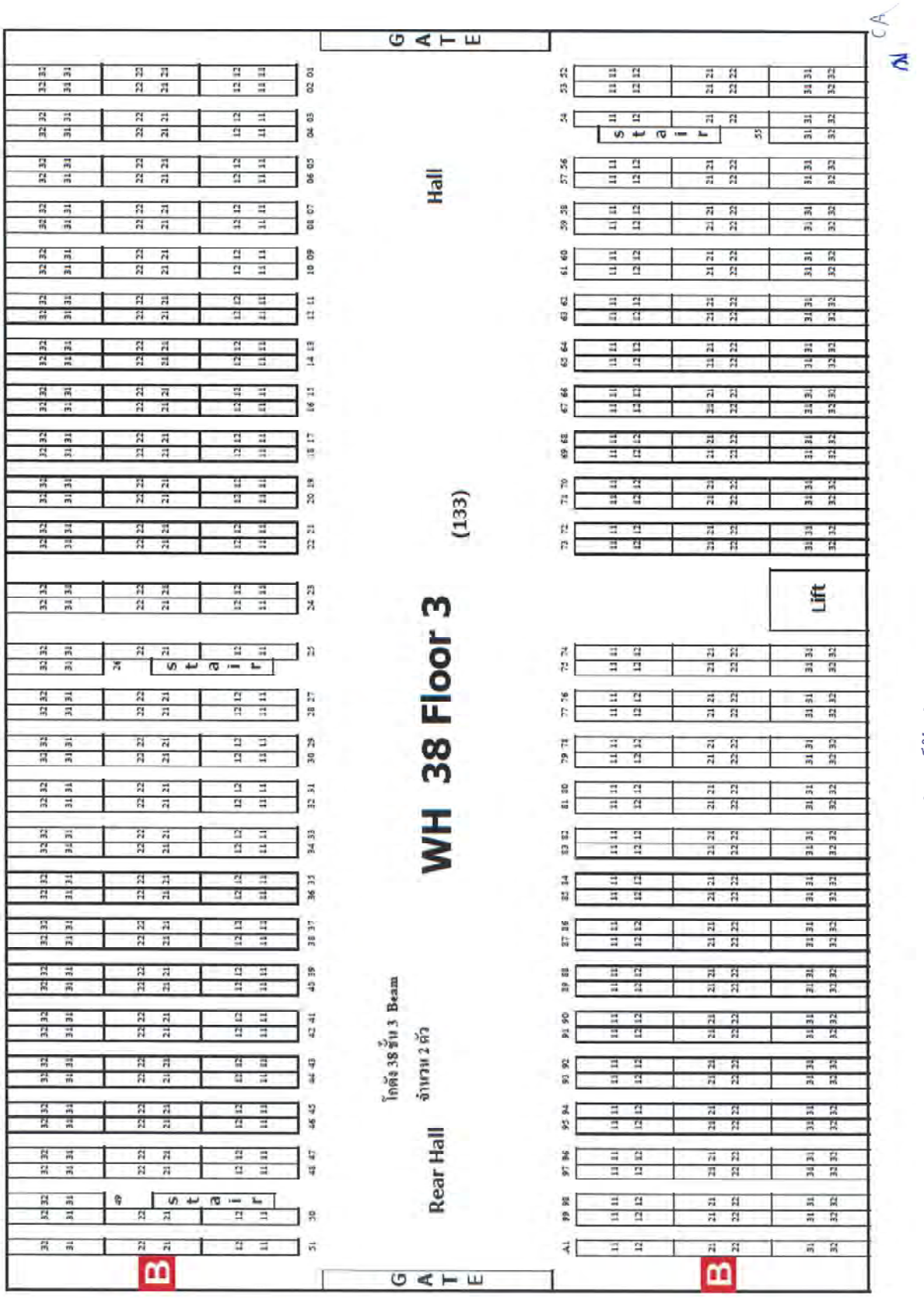
ง : แบบแปลนอาคาร

ไม่เข้ามาตราส่วน



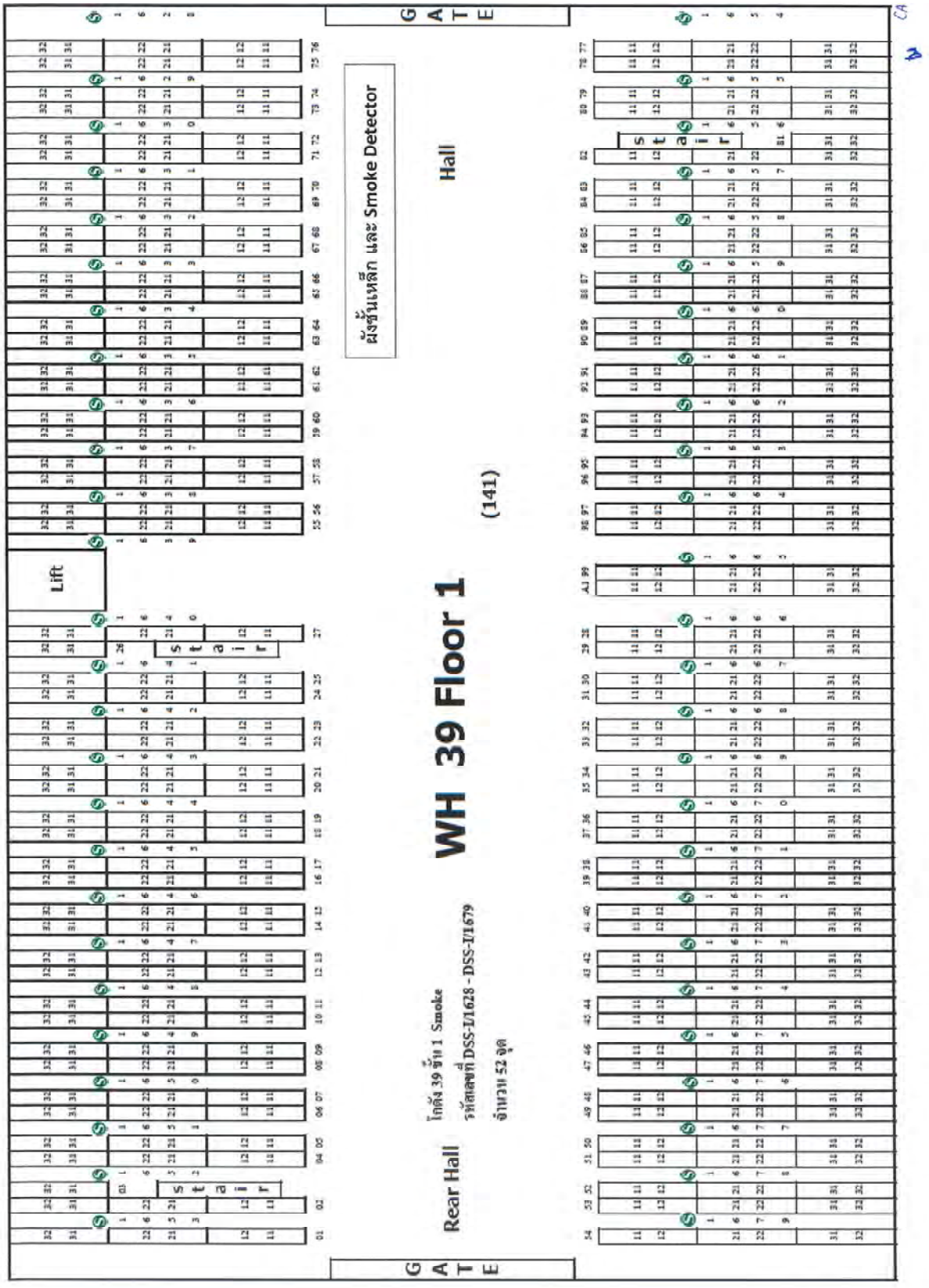
ง : แบบแปลนอาคาร

ไม่เข้ามาตราส่วน



ง : แบบแปลนอาคาร

ไม่เข้ามาตราส่วน



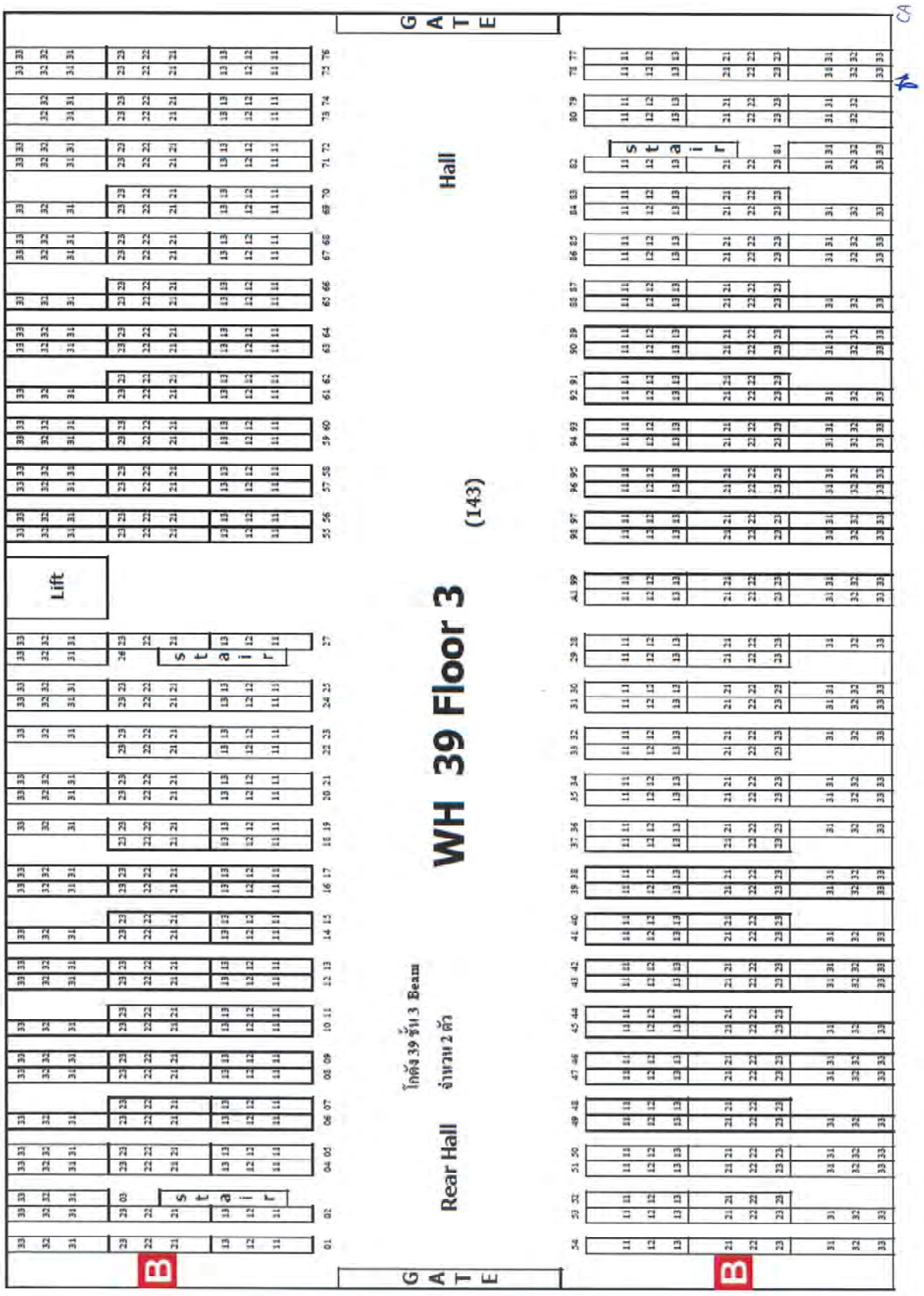
ง : แบบแปลนอาคาร

ไม่เข้ามาตราส่วน



ง : แบบแปลนอาคาร

ไม่เข้ามาตราส่วน



ง : แบบแปลนอาคาร

ไม่เข้ามาตราส่วน

ภาคผนวก จ
สำเนาเอกสารสิทธิ์ และสำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร

(น.ส.๔ จ.)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 5136 III 6404-12

เลขที่ดิน ๒๖๙

หน้าสำรวจ ๙๓๖๒

ตำบล บางจาก

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๒๖๑๔๓๑

เล่ม ๒๖๑๕ หน้า ๓๑

อำเภอ พระประแดง

จังหวัด สมุทรปราการ

ให้แก่ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๒๐๔๔/๒๕-๒๗ หมู่ที่ -

ถนน เพชรบุรีตัดใหม่

ซอย - ตำบล บางกะปิ อำเภอ ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

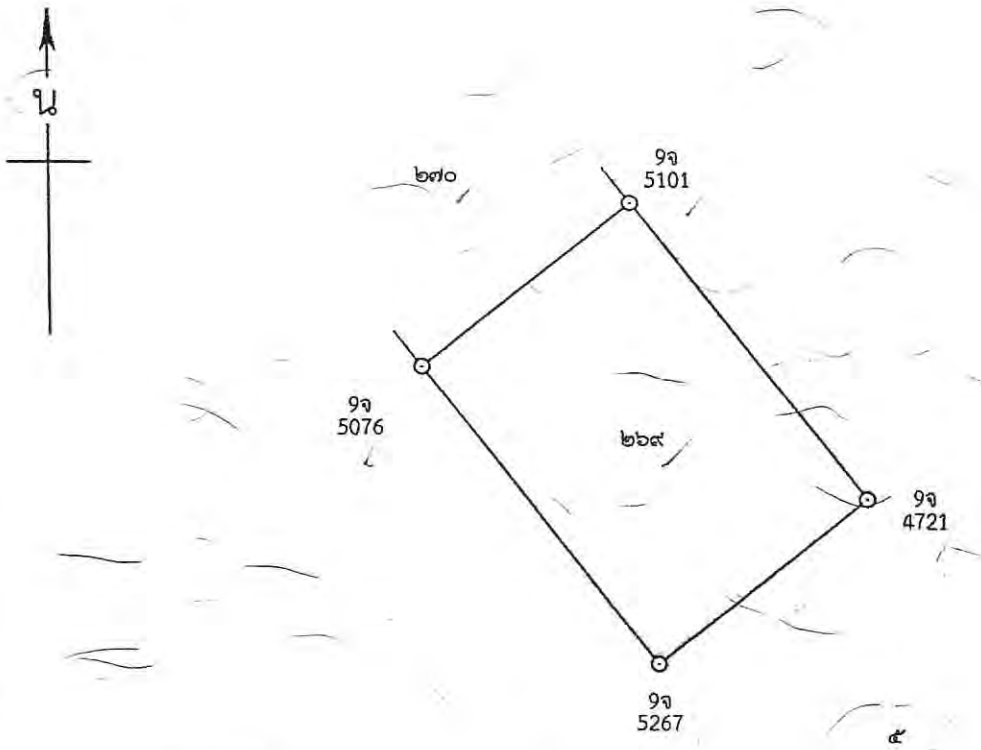
ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ๔ ไร่ ๑ งาน ๖๘.๕ ตารางวา

(สี่ไร่หนึ่งงานหกสิบแปดเศษเก้าส่วนสิบตารางวา)

มาตราส่วนในระวาง ๑: ๑๐๐๐

รูปแผนที่

มาตราส่วน ๑: ๒๐๐๐



ออก ณ วันที่ ยี่สิบเอ็ด เดือน กันยายน พุทธศักราช สองพันห้าร้อยหกสิบสี่

(นางภัณนิญา มานิกบุตร)
เจ้าพนักงานที่ดิน

(นางสาวเจนจิรา เจริญดี) ผู้เขียน ๒๑ ก.ย. ๒๕๖๔

(นางสาวรุ่งฤดี จันทาสามารถ) ผู้ตาน ๒๑ ก.ย. ๒๕๖๔

(นางสาวดารินี วงษ์จันทร์) ผู้ตรวจ ๒๑ ก.ย. ๒๕๖๔

674098

ผู้เขียนแผนที่
นายปุญญพัฒน์ พรมนิล ๑๗ กันยายน ๒๕๖๔

ผู้ตรวจแผนที่
นายเอกลักษณ์ บัวสกุล ๑๗ กันยายน ๒๕๖๔

หัวหน้าการ
นายธีรโชติ วุฒิอุตดม ๑๗ กันยายน ๒๕๖๔

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

สารบัญจดทะเบียน

โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๖๑๔๓๑ อำเภอ พระประแดง

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อ ประทับตรา
วันที่ ๒๙ ธันวาคม พ.ศ.๒๕๖๕	ขาย	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย	๔	๑	๖๘ - ๙๑๐	-	-	-	-	(นวภัณณิญา มานิกบุตร)
วันที่ ๒๙ ธันวาคม พ.ศ.๒๕๖๕	เช่า (มีกำหนดสิบปี)	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ผู้เช่า	๔	๑	๖๘ - ๙๑๐	-	-	-	-	(นายกฤษ ช้างดำ)

มีใบต่อแผ่นที่

ได้รับยกเว้นอากรแสตมป์ ตามลักษณะตราสาร ๒
แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ และได้ประทับตรา (ท.ด. ๑๓)
เฉพาะแล้ว ตามใบเสร็จรับชำระภาษีฉบับที่.....
ลงวันที่ 29 ธ.ค. 2565
(นางภัณฑิญา มาลิบุตร)

หนังสือสัญญาขายที่ดิน

โฉนดที่ 261431 เลขที่ดิน 269 หน้าสำรวจ 9362
ตำบล บางจาก อำเภอ พระประแดง จังหวัด สมุทรปราการ
หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 29 เดือน ธันวาคม พุทธศักราช 2565
ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง

ระหว่าง บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด(มหาชน) เลขประจำตัวประชาชน ผู้ขาย อายุ - ปี
(โดย นางสาววาสิตา อิศระ แทน)
สัญชาติ - บิดา/มารดาชื่อ -
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน อาคารพลาซ่าชั้น 4 เลขที่ 206 ตรอก/ซอย พัฒนาการ 20 ถนน - หมู่ที่ -
ตำบล/แขวง สวนหลวง อำเภอ/ เขต สวนหลวง จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ -

กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด เลขประจำตัวประชาชน ผู้ซื้อ อายุ - ปี
ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ทรัพย์ศรีไทย
(โดย นางสาววาสิตา อิศระ แทน)
หมู่ที่ -
สัญชาติ - บิดา/มารดาชื่อ -
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน สยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ชั้น9,24 เลขที่ 989 ตรอก/ซอย - ถนน พระราม 1
ตำบล/แขวง ปทุมวัน อำเภอ/ เขต ปทุมวัน จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ -

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้ซื้อเป็นราคาเงิน 190,000,000.00 บาท (เงิน หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)

ข้อ ๒. ผู้ซื้อยอมรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นจากผู้ขาย ผู้ซื้อได้ชำระและผู้ขายได้รับชำระเงินครบถ้วนแล้ว

ข้อ ๓. ขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง เป็นโกดัง จำนวน 4 หลัง ขนาดเนื้อที่รวม 7,000 ตารางเมตร (หมายเลขโกดัง 36,37,38,39) ปลูกสร้างมา 32 ปี (ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญา)

ข้อ ๔. ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย ซื้อมา เมื่อวันที่ 6 กันยายน 2539 ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่ ไม่มีการเช่า

ข้อ ๕. บริษัทผู้ซื้อ ซื้อไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในการประกอบกิจการคลังสินค้าให้เช่า

ข้อ ๖. ผู้ขายได้รับชำระเงินครบถ้วนแล้ว

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อถือไว้หนึ่งฉบับ
(ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย) ..... (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว.29 ธ.ค. 2565)
(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ) ..... (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว.29 ธ.ค. 2565)
(ลงลายมือชื่อพยาน) ..... (นางสาวพัชรินทร พิมมกิจ)
(ลงลายมือชื่อพยาน) .....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า (นางภัณฑิญา) เจ้าพนักงานที่ดิน
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ
ผู้เขียน
ผู้ตรวจ

ตรวจ โฉนดที่ดิน เลขที่ 261431
แล้วไม่มีอายัด
ลงชื่อ.....
วันที่.....
นางสาวพัชรินทร พิมมกิจ
29 ธ.ค. 2565

เอกสารแนบท้าย

หนังสือสัญญาขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

คลังเอกสารในโครงการทรัพย์ศรีไทย

ตั้งอยู่ที่ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

รายละเอียดที่ดิน

รายการที่	โฉนดเลขที่	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ภาระติดพัน	เจ้าของกรรมสิทธิ์
1.	261431	5136 II 6404-12	269	9362	4 – 1– 68.9	-	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

ที่	ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ. 1)	ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือ เคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6)	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	ทะเบียนบ้าน	ปัจจุบันตั้งอยู่บน โฉนดเลขที่	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน
1.	เลขที่ 221/2534 ลงวันที่ 26 ส.ค. 34 (ก่อสร้าง)	เลขที่ 1/2536 ลงวันที่ 2 ก.พ. 36	อาคารชนิด ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็นคลังสินค้า	7,000	เลขที่ 115 (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39)	261431	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ WS ผู้ขาย

(แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว. 29 ธันวาคม 2565)

ลงชื่อ นางสาวเพ็ชรรัตน์ ทับงาม พยาน

ลงชื่อ เจ้าพนักงานที่ดิน

(นางภัณนิญา มานิกบุตร)

ลงชื่อ WS ผู้ซื้อ

(แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว. 29 ธันวาคม 2565)

ลงชื่อ พยาน

นางสาวทัชรินทร์ นิลมณี

☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☑ ในเขต

บันทึกการประเมินราคาทรัพย์สิน

สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง

วันที่ 29 เดือน ธันวาคม พุทธศักราช 2565

๑. ที่ดินระวาง 5136 III 6404-12(1:1000)
☑ โฉนดที่ดินเลขที่ 261431 เลขที่ดิน 269 หน้าสำรวจ 9362
☐ น.ส.๓ ☐ น.ส.๓ ก. เลขที่ หมู่ที่ (กรณี น.ส.๓)
☐ อื่นๆ
ตำบล บางจาก อำเภอ พระประแดง จังหวัด สมุทรปราการ
จำนวนที่ดิน 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา
อยู่ในโซน - บล็อก - ล็อท -

๒. ☑ สิ่งปลูกสร้างประเภท คลังสินค้า พื้นที่เกินกว่า 300 ตารางเมตรขึ้นไป เลขที่ 115 ปลูกสร้างมา 32 ปี
ขนาด กว้าง - เมตร ยาว - เมตร เนื้อที่รวม 7000 ตารางเมตร

๓. ☐ ชื่ออาคารชุด อาคารเลขที่ ชั้นที่
ห้องชุดเลขที่ เนื้อที่ห้องชุด ตารางเมตร
ทรัพย์ส่วนบุคคลอย่างอื่นที่เป็นของห้องชุดนี้คือ เนื้อที่ ตารางเมตร

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน 190,000,000.00 บาท
ตามที่ข้าพเจ้าได้ตกลงจดทะเบียน ขาย ~~(ระหว่างเช่า)~~
ทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าขอรับรองว่ารายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ให้ถ้อยคำข้างบนนี้เป็นจริงทุกประการ
อ่านให้ฟังแล้วรับรองว่าถูกต้อง

ลงชื่อ ผู้ให้ถ้อยคำ ผู้ขาย (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว.29 ธ.ค. 2565)
( )

ลงชื่อ ผู้ให้ถ้อยคำ ผู้ซื้อ (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว.29 ธ.ค. 2565)
( )

ลงชื่อ พนักงานเจ้าหน้าที่
(นางสาวณัญญา มานิกบุตร)
( )

พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมิน

ที่ดินราคาประเมิน
โฉนดที่ดิน เลขที่ 261431 หน่วยที่ เนื้อที่ 1,768.9 ตารางวา ๆ ละ 22,000 บาท รวมราคาประเมิน 38,915,800.00 บาท
คลังสินค้า พื้นที่เกินกว่า 300 ตารางเมตรขึ้นไป เลขที่ 115
สิ่งปลูกสร้างราคาประเมินตารางเมตรละ 3,350.00 บาท รวมราคาประเมิน 23,450,000.00 บาท
หักค่าเสื่อมราคา (54.00%) 12,663,000.00 บาท เหลือราคาประเมินทั้งสิ้น 10,787,000.00 บาท
รวมราคาประเมินในการจดทะเบียน 49,702,800.00 บาท

ลงชื่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ประเมิน
( )

1748:172

(น.ส.๔จ.)

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 5136 III 6404-12,11,8

เลขที่ดิน ๕

หน้าสำรวจ ๓๔๑๙

ตำบล บางจาก

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๑๔๖๑๙ไฟ

เล่ม ๑๗๒ หน้า ๘๒

อำเภอ พระประแดง

จังหวัด สมุทรปราการ

ให้แก่ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด(มหาชน) สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๒๐๔๔/๒๕-๒๙ หมู่ที่ -

ถนน เพชรบุรีตัดใหม่

ซอย ตำบล บางกะปิ อำเภอ ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

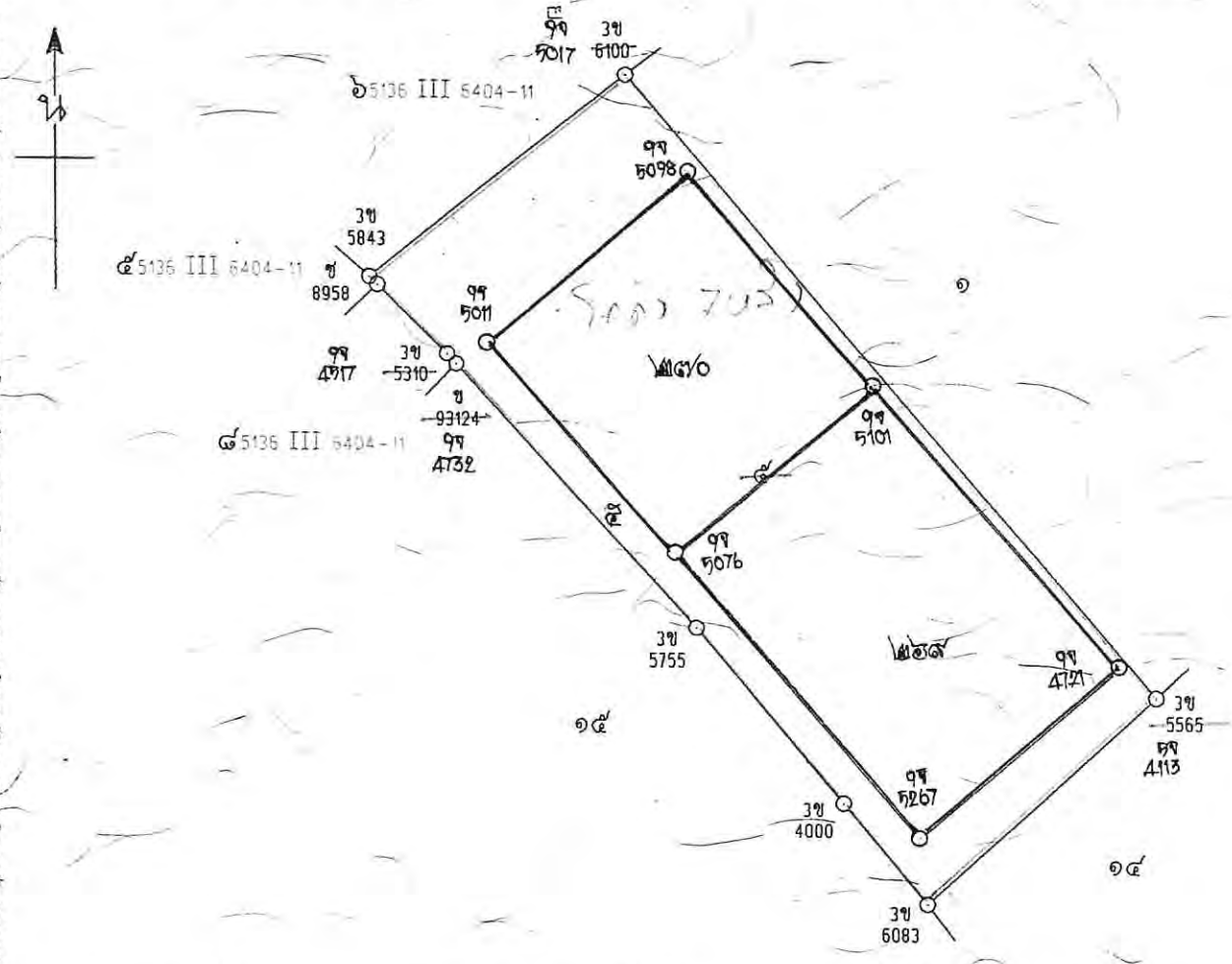
ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ๑๑ ไร่ ๒ งาน ๓๕ ตารางวา

(สิบเอ็ดไร่สองงานสามสิบห้าตารางวา)

มาตราส่วนในระวาง ๑:๑๐๐๐

รูปแผนที่

มาตราส่วน ๑:๒๐๐๐



ออก ณ วันที่ หนึ่ง เดือน มิถุนายน พุทธศักราช สองพันห้าร้อยห้าสิบสาม

(นายชัยยุทธ ผู้ทองคำ)

เจ้าพนักงานที่ดิน

นางสาวกลิ่นจันทร์ ชาติวัฒนา ผู้เขียน

นางสาวกลิ่นจันทร์ ชาติวัฒนา ตรีแย้มศรี ผู้ทาน

นางสาววัลภา เทียนสุวรรณ ผู้ตรวจ

๔๒ 761122

นายณัฐพล บุญผสม ผู้เขียนแผนที่ 31 พ.ค. 2553

นายพิสิฐ เพชรสาย ผู้ตรวจแผนที่ 31 พ.ค. 2553

นายเลิศชัย ธนูศาสตร์ หัวหน้าการ 31 พ.ค. 2553

สำนักงานที่ดิน ห้วยขวาง

17182-2/2

สารบัญจดทะเบียน

โฉนดเลขที่ 17182 อ.พระประแดง

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวางเลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
วันที่ 21	แบ่งแยก	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย	4	1	68 3/10	?	-	66 1/10	5136/II 8404	
กันยายน	ไม่หมดเดิม	จำกัด (มหาชน)	จำกัด (มหาชน)							269	(นางสาวรุ่งฤดี จันทรสามารถ)
พ.ศ.2564										261431	
				3	1	26 3/10	3	3	39 8/10	5136/II 6404-12,11	
										270	(นางสาวรุ่งฤดี จันทรสามารถ)
										261432	
วันที่ ๒๙	ภาระจำยอม	ที่ดินทั้งแปลงของโฉนดที่ดิน ๑๗๑๘๒ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม									
ธันวาคม	(ไม่มีค่าตอบแทน)	เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ ไฟฟ้าประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ									นายณพล์กด์ พันธ์วงศ์
พ.ศ.๒๕๖๕		ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดินโฉนดที่ ๒๖๑๔๓๑ ตำบล อำเภอเดียวกัน ตามบันทึกข้อตกลง									
		ฉบับลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม พ.ศ.๒๕๖๕									

บันทึกข้อตกลง เรื่อง ภาระจำยอม

ที่ดิน

ระวาง 5136 III 6404-12,8,11, 5136 III 6404-12,11,8 ตำบล บางจาก
เลขที่ดิน 1, 5 หน้าสำรวจ 161, 3419 อำเภอ พระประแดง
โฉนดเลขที่ 3699, 17182 จังหวัด สมุทรปราการ

สำนักงานที่ดิน จังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง

วันที่ 29 เดือน ธันวาคม พุทธศักราช 2565

ข้าพเจ้า บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เจ้าของภารยทรัพย์
(โดย นางสาววาสิตา อิศระ แทน)
อายุ - ปี สัญชาติ ไทย เชื้อชาติ - บิดา/มารดาชื่อ - อยู่ที่บ้าน /หมู่บ้าน อาคารพลาซ่า ชั้นที่ 4
บ้านเลขที่ 206 หมู่ที่ - ถนน - ตรอก/ซอย พัฒนาการ 20
ตำบล/แขวง สวนหลวง อำเภอ/เขต สวนหลวง จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ -

กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย เจ้าของสามยทรัพย์
(โดย นางสาววาสิตา อิศระ แทน)
อายุ - ปี สัญชาติ ไทย เชื้อชาติ - บิดา/มารดาชื่อ - อยู่ที่บ้าน /หมู่บ้าน อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24
บ้านเลขที่ 989 หมู่ที่ - ถนน พระรามที่ 1 ตรอก/ซอย
ตำบล/แขวง ปทุมวัน อำเภอ/เขต ปทุมวัน จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ -
ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ เป็นภารยทรัพย์และสามยทรัพย์แก่กัน โดยข้าพเจ้าบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ยอมให้ที่ดินโฉนดเลขที่ 3699 และ 17182 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม เรื่องทางเดินทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 261431 ระวาง 5136 III 6404-12 เลขที่ดิน 269 หน้าสำรวจ 9362 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการและ ข้าพเจ้าบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ยอมรับประโยชน์จากภาระจำยอมดังกล่าวแล้ว

ข้อ ๒. การขอจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าวไม่มีค่าตอบแทน และไม่มีกำหนดระยะเวลา

ข้อ ๓. ขอเจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนภาระจำยอมให้ตามความประสงค์ของข้าพเจ้าด้วย และให้ปรากฏในเอกสารสิทธิด้วย

ข้อ ๔. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๒ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งนี้สองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ WS เจ้าของภารยทรัพย์ (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว. 29 ธ.ค. 2565)
ลงชื่อ WS เจ้าของสามยทรัพย์ (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว. 29 ธ.ค. 2565)
ลงชื่อ พยาน
ลงชื่อ นางสาวเพ็ชรรัตน์ ทับงาม พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

เจ้าพนักงานที่ดิน

(น.ส.๔ จ.)
3693 13

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 5436 III 6404-12,8,11

เลขที่ดิน ๑

หน้าสำรวจ ๑๖๑

ตำบล บางจาก

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

โฉนดที่ดิน

เลขที่ [redacted]

เล่ม ๓๗ หน้า ๙๙

จำเภอ พระประแดง

จังหวัด สมุทรปราการ

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

ถนน เพชรบุรีตัดใหม่

ซอย ตำบล บางกะปิ จำเภอ ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ๒๕ ไร่ ๑ งาน ๗๘ ตารางวา

(ยี่สิบห้าไร่หนึ่งงานเจ็ดสิบแปดตารางวา)

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

(นางสาวกัลยกนต์ ชูจิตร) ผู้ขอ

(นางสาวจันทิดา ตีเยี่ยม)

(นางสาววัลภา เทียบสุวรรณ)

๔๒ 761130

นายเฉลิมพล บุญผล ผู้เขียนแผนที่

นายพิเชียร เผดิมกาล ผู้ตรวจแผนที่ 31 พ.ค. 2553

หัวหน้าการ

(นายเอกสิทธิ์ ชนะสุนารี) 31 พ.ค. 2553

ออก ณ วันที่ หนึ่ง เดือน มิถุนายน พุทธศักราช สองพันห้าร้อยห้าสิบสาม

(นายพูนทรัพย์ ปุโยปกรณ์)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดิน

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวางเลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
วันที่ 31	แบ่งแยกใ	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย	-	3	30	24	2	48	5136///6404-8	(นายพิเชษฐ์ ตันยง)
พฤษภาคม	นามเดิม	จำกัด (มหาชน)	จำกัด(มหาชน)							180	
พ.ศ.2553										3700	
				5	1	64	19	-	84	5136///6404-12.8	(นายพิเชษฐ์ ตันยง)
										3	
										17177	
				2	1	25	16	3	59	5136///6404-2	(นายพิเชษฐ์ ตันยง)
										4	
										17178	
				11	2	35	5	1	24	5136///6404-2.11	(นายพิเชษฐ์ ตันยง)
										5	
										17182	
วันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ.2554	ภาระจำยอม (ไม่มีค่าตอบแทน)	ที่ดินทั้งแปลง, ของที่ดินโฉนดที่ 3699 ตำบล บางจาก อำเภอ พระประแดง ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดินโฉนดที่ 17177,17188, 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 ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดินโฉนดที่ 17188, 17186, 17184, 54, 34 ตำบล อำเภอเดียวกัน ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 7 สิงหาคม พ.ศ.2557									(นางสาววัลภา เทียนสุวรรณ)
วันที่ ๒๙ ธันวาคม พ.ศ.๒๕๖๕	ภาระจำยอม ไม่มีค่าตอบแทน	ที่ดินทั้งแปลงของโฉนดที่ดิน ๓๖๙๙ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ ไฟฟ้าระบบ โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดินโฉนดที่ ๒๖๑๔๓๑ ตำบล อำเภอเดียวกัน ตามบันทึกข้อตกลง ฉบับลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม พ.ศ.๒๕๖๕									นายวรินศักดิ์ พันธ์วงศ์

3699-31

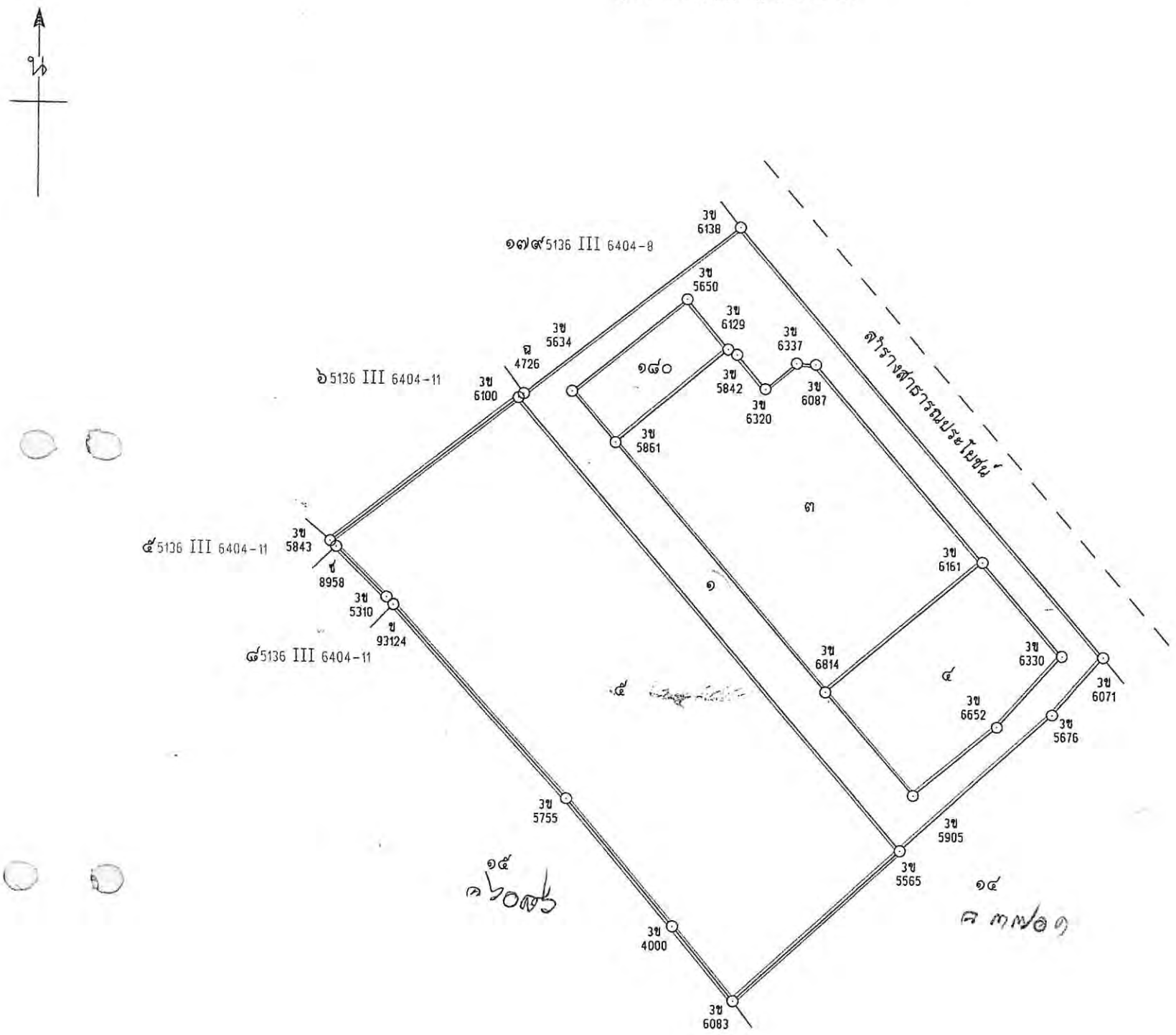
รูปแผนที่ (ใบต่อ)

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)

ที่แลขที่ 261431
...พระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

(ท. ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลง เรื่อง ภาระจำยอม

ที่ดิน

ระวาง 5136 III 6404-12,8,11, 5136 III 6404-12,11,8 ตำบล บางจาก
เลขที่ดิน 1, 5 หน้าสำรวจ 161, 3419 อำเภอ พระประแดง
โฉนดเลขที่ 3699, 17182 จังหวัด สมุทรปราการ

สำนักงานที่ดิน จังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง
วันที่ 29 เดือน ธันวาคม พุทธศักราช 2565

ข้าพเจ้า บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เจ้าของภารยทรัพย์
(โดย นางสาววาสิตา อิศระ แทน)
อายุ - ปี สัญชาติ ไทย เชื้อชาติ - บิดา/มารดาชื่อ - อยู่ที่บ้าน /หมู่บ้าน อาคารพลาซ่า ชั้นที่ 4
บ้านเลขที่ 206 หมู่ที่ - ถนน - ตรอก/ซอย พัฒนาการ 20
ตำบล/แขวง สวนหลวง อำเภอ/เขต สวนหลวง จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ -

กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน เจ้าของสามยทรัพย์
อสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
(โดย นางสาววาสิตา อิศระ แทน)
อายุ - ปี สัญชาติ ไทย เชื้อชาติ - บิดา/มารดาชื่อ - อยู่ที่บ้าน /หมู่บ้าน อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24
บ้านเลขที่ 989 หมู่ที่ - ถนน พระรามที่ 1 ตรอก/ซอย
ตำบล/แขวง ปทุมวัน อำเภอ/เขต ปทุมวัน จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ -

ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ เป็นภารยทรัพย์และสามยทรัพย์แก่กัน โดยข้าพเจ้าบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ยอมให้ที่ดินโฉนดเลขที่ 3699 และ 17182 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 261431 ระวาง 5136 III 6404-12 เลขที่ดิน 269 หน้าสำรวจ 9362 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการและ ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ยอมรับประโยชน์จากภาระจำยอมดังกล่าวแล้ว

ข้อ ๒. การขอจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าวไม่มีค่าตอบแทน และไม่มีกำหนดระยะเวลา

ข้อ ๓. ขอเจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนภาระจำยอมให้ตามความประสงค์ของข้าพเจ้าด้วย และให้ปรากฏในเอกสารสิทธิด้วย

ข้อ ๔. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๒ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งนี้สองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ WS เจ้าของภารยทรัพย์ (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว. 29 ธ.ค. 2565)
ลงชื่อ WS เจ้าของสามยทรัพย์ (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว. 29 ธ.ค. 2565)
ลงชื่อ พยาน
ลงชื่อ นายสานเพชรรัตน์ ทับงาม พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

เจ้าพนักงานที่ดิน
นายณัฐกิตติ์ เพ็ชรรัตน์
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

หน้าสำรวจ

เลขที่ดิน 261 6448
234 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง(รวม ส
17188 - 259 6446
17186 - 259 6444
17184 - 263 4045

บันทึกข้อตกลง เรื่องภาระจำยอม (ไม่มีค่าตอบแทน)

ฉบับที่ 3006

ระวาง 5136III6404-121 (1 : 1000) ตำบล บางจาก

เลขที่ดิน 1 หน้าสำรวจ 161 อำเภอ พระประแดง

โฉนดหมายเลขที่ 3699 จังหวัด สมุทรปราการ

ที่ทำการ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระ

วันที่ 7 เดือน สิงหาคม พ.ศ. 2557

ข้าพเข้า 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 พระรามา1 ตรอก/ซอย

ตำบล/แขวง ปทุมวัน อำเภอ/เขต ปทุมวัน จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทร

ได้บันทึกข้อตกลงต่อ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดงจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง ดังต่อไปนี้ :--

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ เป็นภารยทรัพย์และสามยทรัพย์กัน โดยข้าพเจ้านิติบุคคล 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. การขอจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าว ไม่มีค่าตอบแทน

ข้อ ๓. ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนภาระจำยอมให้ปรากฏในเอกสารสิทธิ์โฉนดดังกล่าวด้วย

ค่าธรรมเนียมยกเลิกให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง

ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูข้อความในบันทึกและเข้าใจโดยตลอดแล้วรับว่าถูกต้อง

จึงลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ได้ตรวจสอบแล้ว น.ส. 3 ก. 3699

เห็นว่าปรากฏว่าไม่มี

นายอนุสรณ์ อัครวิเนค
เจ้าพนักงานที่ดิน

บันทึกข้อตกลงนี้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ นายยุทธนา กาญจนวิสุทธิ์ เจ้าของภารยทรัพย์(แทนตามมอบ ลว. 6

ลงชื่อ นายยุทธนา กาญจนวิสุทธิ์ เจ้าของสามยทรัพย์(แทนตามมอบ ลว. 6

ลงชื่อ พยาน/ผู้บันทึก นายอนุสรณ์ อัครวิเนค

ลงชื่อ พยาน

ลงชื่อ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ ส

ประทับตราเจ้าพนักงานที่ดิน (ถ้ามี)

(น.ส.๔จ.)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง ฉช 5136 III แผ่น-ร

เลขที่ดิน ๔๐๒๔ ๑๗๙ ส

หน้าสำรวจ ๕๔๒๕

ตำบล หางกวาง

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

โฉนดที่ดิน

เลขที่ [redacted]

เล่ม ๓๔๘ หน้า ๓๕

อำเภอ ตระประแดง (ใหม่)

จังหวัด สมุทรปราการ

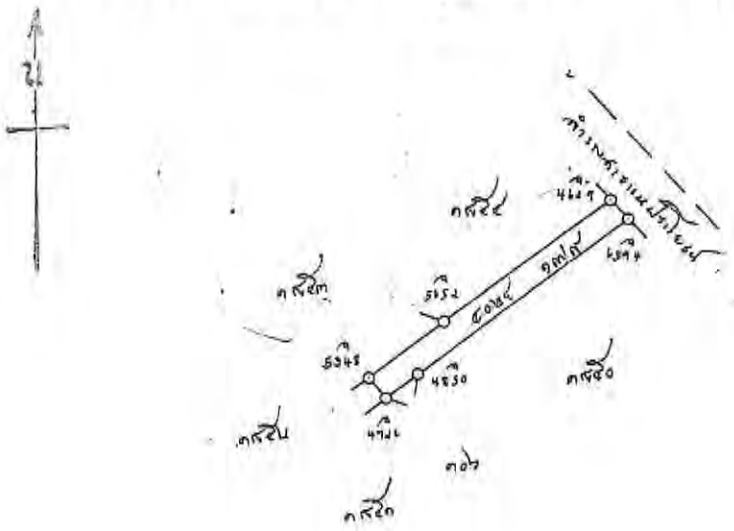
ให้แก่ นายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๗๙ หมู่ที่ ๔

ถนน _____ ตำบล หางมัง อำเภอ ตระประแดง จังหวัด สมุทรปราการ

ซอย _____

ที่ดินเปลี่ยนนี้มีเนื้อที่ประมาณ _____ ไร่ _____ งาน _____ ตารางวา

มาตราส่วนในระวาง ๑:๓๙๒๐ **รูปแผนที่** มาตราส่วน ๑:๑๐๐๐


น
๑๗๙
๕๐๒๔
๕๐๒๕
๕๐๒๖
๕๐๒๗
๕๐๒๘
๕๐๒๙
๕๐๓๐
๕๐๓๑
๓๙๕๔
๓๙๕๕
๓๙๕๖
๓๙๕๗
๓๙๕๘
๓๙๕๙
๓๙๖๐
๓๙๖๑
๓๙๖๒
๓๙๖๓
๓๙๖๔
๓๙๖๕
๓๙๖๖
๓๙๖๗
๓๙๖๘
๓๙๖๙
๓๙๗๐
๓๙๗๑
๓๙๗๒
๓๙๗๓
๓๙๗๔
๓๙๗๕
๓๙๗๖
๓๙๗๗
๓๙๗๘
๓๙๗๙
๓๙๘๐
๓๙๘๑
๓๙๘๒
๓๙๘๓
๓๙๘๔
๓๙๘๕
๓๙๘๖
๓๙๘๗
๓๙๘๘
๓๙๘๙
๓๙๙๐
๓๙๙๑
๓๙๙๒
๓๙๙๓
๓๙๙๔
๓๙๙๕
๓๙๙๖
๓๙๙๗
๓๙๙๘
๓๙๙๙
๔๐๐๐
๔๐๐๑
๔๐๐๒
๔๐๐๓
๔๐๐๔
๔๐๐๕
๔๐๐๖
๔๐๐๗
๔๐๐๘
๔๐๐๙
๔๐๑๐
๔๐๑๑
๔๐๑๒
๔๐๑๓
๔๐๑๔
๔๐๑๕
๔๐๑๖
๔๐๑๗
๔๐๑๘
๔๐๑๙
๔๐๒๐
๔๐๒๑
๔๐๒๒
๔๐๒๓
๔๐๒๔
๔๐๒๕
๔๐๒๖
๔๐๒๗
๔๐๒๘
๔๐๒๙
๔๐๓๐
๔๐๓๑
๔๐๓๒
๔๐๓๓
๔๐๓๔
๔๐๓๕
๔๐๓๖
๔๐๓๗
๔๐๓๘
๔๐๓๙
๔๐๔๐
๔๐๔๑
๔๐๔๒
๔๐๔๓
๔๐๔๔
๔๐๔๕
๔๐๔๖
๔๐๔๗
๔๐๔๘
๔๐๔๙
๔๐๕๐
๔๐๕๑
๔๐๕๒
๔๐๕๓
๔๐๕๔
๔๐๕๕
๔๐๕๖
๔๐๕๗
๔๐๕๘
๔๐๕๙
๔๐๖๐
๔๐๖๑
๔๐๖๒
๔๐๖๓
๔๐๖๔
๔๐๖๕
๔๐๖๖
๔๐๖๗
๔๐๖๘
๔๐๖๙
๔๐๗๐
๔๐๗๑
๔๐๗๒
๔๐๗๓
๔๐๗๔
๔๐๗๕
๔๐๗๖
๔๐๗๗
๔๐๗๘
๔๐๗๙
๔๐๘๐
๔๐๘๑
๔๐๘๒
๔๐๘๓
๔๐๘๔
๔๐๘๕
๔๐๘๖
๔๐๘๗
๔๐๘๘
๔๐๘๙
๔๐๙๐
๔๐๙๑
๔๐๙๒
๔๐๙๓
๔๐๙๔
๔๐๙๕
๔๐๙๖
๔๐๙๗
๔๐๙๘
๔๐๙๙
๔๑๐๐
๔๑๐๑
๔๑๐๒
๔๑๐๓
๔๑๐๔
๔๑๐๕
๔๑๐๖
๔๑๐๗
๔๑๐๘
๔๑๐๙
๔๑๑๐
๔๑๑๑
๔๑๑๒
๔๑๑๓
๔๑๑๔
๔๑๑๕
๔๑๑๖
๔๑๑๗
๔๑๑๘
๔๑๑๙
๔๑๒๐
๔๑๒๑
๔๑๒๒
๔๑๒๓
๔๑๒๔
๔๑๒๕
๔๑๒๖
๔๑๒๗
๔๑๒๘
๔๑๒๙
๔๑๓๐
๔๑๓๑
๔๑๓๒
๔๑๓๓
๔๑๓๔
๔๑๓๕
๔๑๓๖
๔๑๓๗
๔๑๓๘
๔๑๓๙
๔๑๔๐
๔๑๔๑
๔๑๔๒
๔๑๔๓
๔๑๔๔
๔๑๔๕
๔๑๔๖
๔๑๔๗
๔๑๔๘
๔๑๔๙
๔๑๕๐
๔๑๕๑
๔๑๕๒
๔๑๕๓
๔๑๕๔
๔๑๕๕
๔๑๕๖
๔๑๕๗
๔๑๕๘
๔๑๕๙
๔๑๖๐
๔๑๖๑
๔๑๖๒
๔๑๖๓
๔๑๖๔
๔๑๖๕
๔๑๖๖
๔๑๖๗
๔๑๖๘
๔๑๖๙
๔๑๗๐
๔๑๗๑
๔๑๗๒
๔๑๗๓
๔๑๗๔
๔๑๗๕
๔๑๗๖
๔๑๗๗
๔๑๗๘
๔๑๗๙
๔๑๘๐
๔๑๘๑
๔๑๘๒
๔๑๘๓
๔๑๘๔
๔๑๘๕
๔๑๘๖
๔๑๘๗
๔๑๘๘
๔๑๘๙
๔๑๙๐
๔๑๙๑
๔๑๙๒
๔๑๙๓
๔๑๙๔
๔๑๙๕
๔๑๙๖
๔๑๙๗
๔๑๙๘
๔๑๙๙
๔๒๐๐
๔๒๐๑
๔๒๐๒
๔๒๐๓
๔๒๐๔
๔๒๐๕
๔๒๐๖
๔๒๐๗
๔๒๐๘
๔๒๐๙
๔๒๑๐
๔๒๑๑
๔๒๑๒
๔๒๑๓
๔๒๑๔
๔๒๑๕
๔๒๑๖
๔๒๑๗
๔๒๑๘
๔๒๑๙
๔๒๒๐
๔๒๒๑
๔๒๒๒
๔๒๒๓
๔๒๒๔
๔๒๒๕
๔๒๒๖
๔๒๒๗
๔๒๒๘
๔๒๒๙
๔๒๓๐
๔๒๓๑
๔๒๓๒
๔๒๓๓
๔๒๓๔
๔๒๓๕
๔๒๓๖
๔๒๓๗
๔๒๓๘
๔๒๓๙
๔๒๔๐
๔๒๔๑
๔๒๔๒
๔๒๔๓
๔๒๔๔
๔๒๔๕
๔๒๔๖
๔๒๔๗
๔๒๔๘
๔๒๔๙
๔๒๕๐
๔๒๕๑
๔๒๕๒
๔๒๕๓
๔๒๕๔
๔๒๕๕
๔๒๕๖
๔๒๕๗
๔๒๕๘
๔๒๕๙
๔๒๖๐
๔๒๖๑
๔๒๖๒
๔๒๖๓
๔๒๖๔
๔๒๖๕
๔๒๖๖
๔๒๖๗
๔๒๖๘
๔๒๖๙
๔๒๗๐
๔๒๗๑
๔๒๗๒
๔๒๗๓
๔๒๗๔
๔๒๗๕
๔๒๗๖
๔๒๗๗
๔๒๗๘
๔๒๗๙
๔๒๘๐
๔๒๘๑
๔๒๘๒
๔๒๘๓
๔๒๘๔
๔๒๘๕
๔๒๘๖
๔๒๘๗
๔๒๘๘
๔๒๘๙
๔๒๙๐
๔๒๙๑
๔๒๙๒
๔๒๙๓
๔๒๙๔
๔๒๙๕
๔๒๙๖
๔๒๙๗
๔๒๙๘
๔๒๙๙
๔๓๐๐
๔๓๐๑
๔๓๐๒
๔๓๐๓
๔๓๐๔
๔๓๐๕
๔๓๐๖
๔๓๐๗
๔๓๐๘
๔๓๐๙
๔๓๑๐
๔๓๑๑
๔๓๑๒
๔๓๑๓
๔๓๑๔
๔๓๑๕
๔๓๑๖
๔๓๑๗
๔๓๑๘
๔๓๑๙
๔๓๒๐
๔๓๒๑
๔๓๒๒
๔๓๒๓
๔๓๒๔
๔๓๒๕
๔๓๒๖
๔๓๒๗
๔๓๒๘
๔๓๒๙
๔๓๓๐
๔๓๓๑
๔๓๓๒
๔๓๓๓
๔๓๓๔
๔๓๓๕
๔๓๓๖
๔๓๓๗
๔๓๓๘
๔๓๓๙
๔๓๔๐
๔๓๔๑
๔๓๔๒
๔๓๔๓
๔๓๔๔
๔๓๔๕
๔๓๔๖
๔๓๔๗
๔๓๔๘
๔๓๔๙
๔๓๕๐
๔๓๕๑
๔๓๕๒
๔๓๕๓
๔๓๕๔
๔๓๕๕
๔๓๕๖
๔๓๕๗
๔๓๕๘
๔๓๕๙
๔๓๖๐
๔๓๖๑
๔๓๖๒
๔๓๖๓
๔๓๖๔
๔๓๖๕
๔๓๖๖
๔๓๖๗
๔๓๖๘
๔๓๖๙
๔๓๗๐
๔๓๗๑
๔๓๗๒
๔๓๗๓
๔๓๗๔
๔๓๗๕
๔๓๗๖
๔๓๗๗
๔๓๗๘
๔๓๗๙
๔๓๘๐
๔๓๘๑
๔๓๘๒
๔๓๘๓
๔๓๘๔
๔๓๘๕
๔๓๘๖
๔๓๘๗
๔๓๘๘
๔๓๘๙
๔๓๙๐
๔๓๙๑
๔๓๙๒
๔๓๙๓
๔๓๙๔
๔๓๙๕
๔๓๙๖
๔๓๙๗
๔๓๙๘
๔๓๙๙
๔๔๐๐
๔๔๐๑
๔๔๐๒
๔๔๐๓
๔๔๐๔
๔๔๐๕
๔๔๐๖
๔๔๐๗
๔๔๐๘
๔๔๐๙
๔๔๑๐
๔๔๑๑
๔๔๑๒
๔๔๑๓
๔๔๑๔
๔๔๑๕
๔๔๑๖
๔๔๑๗
๔๔๑๘
๔๔๑๙
๔๔๒๐
๔๔๒๑
๔๔๒๒
๔๔๒๓
๔๔๒๔
๔๔๒๕
๔๔๒๖
๔๔๒๗
๔๔๒๘
๔๔๒๙
๔๔๓๐
๔๔๓๑
๔๔๓๒
๔๔๓๓
๔๔๓๔
๔๔๓๕
๔๔๓๖
๔๔๓๗
๔๔๓๘
๔๔๓๙
๔๔๔๐
๔๔๔๑
๔๔๔๒
๔๔๔๓
๔๔๔๔
๔๔๔๕
๔๔๔๖
๔๔๔๗
๔๔๔๘
๔๔๔๙
๔๔๕๐
๔๔๕๑
๔๔๕๒
๔๔๕๓
๔๔๕๔
๔๔๕๕
๔๔๕๖
๔๔๕๗
๔๔๕๘
๔๔๕๙
๔๔๖๐
๔๔๖๑
๔๔๖๒
๔๔๖๓
๔๔๖๔
๔๔๖๕
๔๔๖๖
๔๔๖๗
๔๔๖๘
๔๔๖๙
๔๔๗๐
๔๔๗๑
๔๔๗๒
๔๔๗๓
๔๔๗๔
๔๔๗๕
๔๔๗๖
๔๔๗๗
๔๔๗๘
๔๔๗๙
๔๔๘๐
๔๔๘๑
๔๔๘๒
๔๔๘๓
๔๔๘๔
๔๔๘๕
๔๔๘๖
๔๔๘๗
๔๔๘๘
๔๔๘๙
๔๔๙๐
๔๔๙๑
๔๔๙๒
๔๔๙๓
๔๔๙๔
๔๔๙๕
๔๔๙๖
๔๔๙๗
๔๔๙๘
๔๔๙๙
๔๕๐๐
๔๕๐๑
๔๕๐๒
๔๕๐๓
๔๕๐๔
๔๕๐๕
๔๕๐๖
๔๕๐๗
๔๕๐๘
๔๕๐๙
๔๕๑๐
๔๕๑๑
๔๕๑๒
๔๕๑๓
๔๕๑๔
๔๕๑๕
๔๕๑๖
๔๕๑๗
๔๕๑๘
๔๕๑๙
๔๕๒๐
๔๕๒๑
๔๕๒๒
๔๕๒๓
๔๕๒๔
๔๕๒๕
๔๕๒๖
๔๕๒๗
๔๕๒๘
๔๕๒๙
๔๕๓๐
๔๕๓๑
๔๕๓๒
๔๕๓๓
๔๕๓๔
๔๕๓๕
๔๕๓๖
๔๕๓๗
๔๕๓๘
๔๕๓๙
๔๕๔๐
๔๕๔๑
๔๕๔๒
๔๕๔๓
๔๕๔๔
๔๕๔๕
๔๕๔๖
๔๕๔๗
๔๕๔๘
๔๕๔๙
๔๕๕๐
๔๕๕๑
๔๕๕๒
๔๕๕๓
๔๕๕๔
๔๕๕๕
๔๕๕๖
๔๕๕๗
๔๕๕๘
๔๕๕๙
๔๕๖๐
๔๕๖๑
๔๕๖๒
๔๕๖๓
๔๕๖๔
๔๕๖๕
๔๕๖๖
๔๕๖๗
๔๕๖๘
๔๕๖๙
๔๕๗๐
๔๕๗๑
๔๕๗๒
๔๕๗๓
๔๕๗๔
๔๕๗๕
๔๕๗๖
๔๕๗๗
๔๕๗๘
๔๕๗๙
๔๕๘๐
๔๕๘๑
๔๕๘๒
๔๕๘๓
๔๕๘๔
๔๕๘๕
๔๕๘๖
๔๕๘๗
๔๕๘๘
๔๕๘๙
๔๕๙๐
๔๕๙๑
๔๕๙๒
๔๕๙๓
๔๕๙๔
๔๕๙๕
๔๕๙๖
๔๕๙๗
๔๕๙๘
๔๕๙๙
๔๖๐๐
๔๖๐๑
๔๖๐๒
๔๖๐๓
๔๖๐๔
๔๖๐๕
๔๖๐๖
๔๖๐๗
๔๖๐๘
๔๖๐๙
๔๖๑๐
๔๖๑๑
๔๖๑๒
๔๖๑๓
๔๖๑๔
๔๖๑๕
๔๖๑๖
๔๖๑๗
๔๖๑๘
๔๖๑๙
๔๖๒๐
๔๖๒๑
๔๖๒๒
๔๖๒๓
๔๖๒๔
๔๖๒๕
๔๖๒๖
๔๖๒๗
๔๖๒๘
๔๖๒๙
๔๖๓๐
๔๖๓๑
๔๖๓๒
๔๖๓๓
๔๖๓๔
๔๖๓๕
๔๖๓๖
๔๖๓๗
๔๖๓๘
๔๖๓๙
๔๖๔๐
๔๖๔๑
๔๖๔๒
๔๖๔๓
๔๖๔๔
๔๖๔๕
๔๖๔๖
๔๖๔๗
๔๖๔๘
๔๖๔๙
๔๖๕๐
๔๖๕๑
๔๖๕๒
๔๖๕๓
๔๖๕๔
๔๖๕๕
๔๖๕๖
๔๖๕๗
๔๖๕๘
๔๖๕๙
๔๖๖๐
๔๖๖๑
๔๖๖๒
๔๖๖๓
๔๖๖๔
๔๖๖๕
๔๖๖๖
๔๖๖๗
๔๖๖๘
๔๖๖๙
๔๖๗๐
๔๖๗๑
๔๖๗๒
๔๖๗๓
๔๖๗๔
๔๖๗๕
๔๖๗๖
๔๖๗๗
๔๖๗๘
๔๖๗๙
๔๖๘๐
๔๖๘๑
๔๖๘๒
๔๖๘๓
๔๖๘๔
๔๖๘๕
๔๖๘๖
๔๖๘๗
๔๖๘๘
๔๖๘๙
๔๖๙๐
๔๖๙๑
๔๖๙๒
๔๖๙๓
๔๖๙๔
๔๖๙๕
๔๖๙๖
๔๖๙๗
๔๖๙๘
๔๖๙๙
๔๗๐๐
๔๗๐๑
๔๗๐๒
๔๗๐๓
๔๗๐๔
๔๗๐๕
๔๗๐๖
๔๗๐๗
๔๗๐๘
๔๗๐๙
๔๗๑๐
๔๗๑๑
๔๗๑๒
๔๗๑๓
๔๗๑๔
๔๗๑๕
๔๗๑๖
๔๗๑๗
๔๗๑๘
๔๗๑๙
๔๗๒๐
๔๗๒๑
๔๗๒๒
๔๗๒๓
๔๗๒๔
๔๗๒๕
๔๗๒๖
๔๗๒๗
๔๗๒๘
๔๗๒๙
๔๗๓๐
๔๗๓๑
๔๗๓๒
๔๗๓๓
๔๗๓๔
๔๗๓๕
๔๗๓๖
๔๗๓๗
๔๗๓๘
๔๗๓๙
๔๗๔๐
๔๗๔๑
๔๗๔๒
๔๗๔๓
๔๗๔๔
๔๗๔๕
๔๗๔๖
๔๗๔๗
๔๗๔๘
๔๗๔๙
๔๗๕๐
๔๗๕๑
๔๗๕๒
๔๗๕๓
๔๗๕๔
๔๗๕๕
๔๗๕๖
๔๗๕๗
๔๗๕๘
๔๗๕๙
๔๗๖๐
๔๗๖๑
๔๗๖๒
๔๗๖๓
๔๗๖๔
๔๗๖๕
๔๗๖๖
๔๗๖๗
๔๗๖๘
๔๗๖๙
๔๗๗๐
๔๗๗๑
๔๗๗๒
๔๗๗๓
๔๗๗๔
๔๗๗๕
๔๗๗๖
๔๗๗๗
๔๗๗๘
๔๗๗๙
๔๗๘๐
๔๗๘๑
๔๗๘๒
๔๗๘๓
๔๗๘๔
๔๗๘๕
๔๗๘๖
๔๗๘๗
๔๗๘๘
๔๗๘๙
๔๗๙๐
๔๗๙๑
๔๗๙๒
๔๗๙๓
๔๗๙๔
๔๗๙๕
๔๗๙๖
๔๗๙๗
๔๗๙๘
๔๗๙๙
๔๘๐๐
๔๘๐๑
๔๘๐๒
๔๘๐๓
๔๘๐๔
๔๘๐๕
๔๘๐๖
๔๘๐๗
๔๘๐๘
๔๘๐๙
๔๘๑๐
๔๘๑๑
๔๘๑๒
๔๘๑๓
๔๘๑๔
๔๘๑๕
๔๘๑๖
๔๘๑๗
๔๘๑๘
๔๘๑๙
๔๘๒๐
๔๘๒๑
๔๘๒๒
๔๘๒๓
๔๘๒๔
๔๘๒๕
๔๘๒๖
๔๘๒๗
๔๘๒๘
๔๘๒๙
๔๘๓๐
๔๘๓๑
๔๘๓๒
๔๘๓๓
๔๘๓๔
๔๘๓๕
๔๘๓๖
๔๘๓๗
๔๘๓๘
๔๘๓๙
๔๘๔๐
๔๘๔๑
๔๘๔๒
๔๘๔๓
๔๘๔๔
๔๘๔๕
๔๘๔๖
๔๘๔๗
๔๘๔๘
๔๘๔๙
๔๘๕๐
๔๘๕๑
๔๘๕๒
๔๘๕๓
๔๘๕๔
๔๘๕๕
๔๘๕๖
๔๘๕๗
๔๘๕๘
๔๘๕๙
๔๘๖๐
๔๘๖๑
๔๘๖๒
๔๘๖๓
๔๘๖๔
๔๘๖๕
๔๘๖๖
๔๘๖๗
๔๘๖๘
๔๘๖๙
๔๘๗๐
๔๘๗๑
๔๘๗๒
๔๘๗๓
๔๘๗๔
๔๘๗๕
๔๘๗๖
๔๘๗๗
๔๘๗๘
๔๘๗๙
๔๘๘๐
๔๘๘๑
๔๘๘๒
๔๘๘๓
๔๘๘๔
๔๘๘๕
๔๘๘๖
๔๘๘๗
๔๘๘๘
๔๘๘๙
๔๘๙๐
๔๘๙๑
๔๘๙๒
๔๘๙๓
๔๘๙๔
๔๘๙๕
๔๘๙๖
๔๘๙๗
๔๘๙๘
๔๘๙๙
๔๙๐๐
๔๙๐๑
๔๙๐๒
๔๙๐๓
๔๙๐๔
๔๙๐๕
๔๙๐๖
๔๙๐๗
๔๙๐๘
๔๙๐๙
๔๙๑๐
๔๙๑๑
๔๙๑๒
๔๙๑๓
๔๙๑๔
๔๙๑๕
๔๙๑๖
๔๙๑๗
๔๙๑๘
๔๙๑๙
๔๙๒๐
๔๙๒๑
๔๙๒๒
๔๙๒๓
๔๙๒๔
๔๙๒๕
๔๙๒๖
๔๙๒๗
๔๙๒๘
๔๙๒๙
๔๙๓๐
๔๙๓๑
๔๙๓๒
๔๙๓๓
๔๙๓๔
๔๙๓๕
๔๙๓๖
๔๙๓๗
๔๙๓๘
๔๙๓๙
๔๙๔๐
๔๙๔๑
๔๙๔๒
๔๙๔๓
๔๙๔๔
๔๙๔๕
๔๙๔๖
๔๙๔๗
๔๙๔๘
๔๙๔๙
๔๙๕๐
๔๙๕๑
๔๙๕๒
๔๙๕๓
๔๙๕๔
๔๙๕๕
๔๙๕๖
๔๙๕๗
๔๙๕๘
๔๙๕๙
๔๙๖๐
๔๙๖๑
๔๙๖๒
๔๙๖๓
๔๙๖๔
๔๙๖๕
๔๙๖๖
๔๙๖๗
๔๙๖๘
๔๙๖๙
๔๙๗๐
๔๙๗๑
๔๙๗๒
๔๙๗๓
๔๙๗๔
๔๙๗๕
๔๙๗๖
๔๙๗๗
๔๙๗๘
๔๙๗๙
๔๙๘๐
๔๙๘๑
๔๙๘๒
๔๙๘๓
๔๙๘๔
๔๙๘๕
๔๙๘๖
๔๙๘๗
๔๙๘๘
๔๙๘๙
๔๙๙๐
๔๙๙๑
๔๙๙๒
๔๙๙๓
๔๙๙๔
๔๙๙๕
๔๙๙๖
๔๙๙๗
๔๙๙๘
๔๙๙๙
๕๐๐๐
๕๐๐๑
๕๐๐๒
๕๐๐๓
๕๐๐๔
๕๐๐๕
๕๐๐๖
๕๐๐๗
๕๐๐๘
๕๐๐๙
๕๐๑๐
๕๐๑๑
๕๐๑๒
๕๐๑๓
๕๐๑๔
๕๐๑๕
๕๐๑๖
๕๐๑๗
๕๐๑๘
๕๐๑๙
๕๐๒๐
๕๐๒๑
๕๐๒๒
๕๐๒๓
๕๐๒๔
๕๐๒๕
๕๐๒๖
๕๐๒๗
๕๐๒๘
๕๐๒๙
๕๐๓๐
๕๐๓๑
๕๐๓๒
๕๐๓๓
๕๐๓๔
๕๐๓๕
๕๐๓๖
๕๐๓๗
๕๐๓๘
๕๐๓๙
๕๐๔๐
๕๐๔๑
๕๐๔๒
๕๐๔๓
๕๐๔๔
๕๐๔๕
๕๐๔๖
๕๐๔๗
๕๐๔๘
๕๐๔๙
๕๐๕๐
๕๐๕๑
๕๐๕๒
๕๐๕๓
๕๐๕๔
๕๐๕๕
๕๐๕๖
๕๐๕๗
๕๐๕๘
๕๐๕๙
๕๐๖๐
๕๐๖๑
๕๐๖๒
๕๐๖๓
๕๐๖๔
๕๐๖๕
๕๐๖๖
๕๐๖๗
๕๐๖๘
๕๐๖๙
๕๐๗๐
๕๐๗๑
๕๐๗๒
๕๐๗๓
๕๐๗๔
๕๐๗๕
๕๐๗๖
๕๐๗๗
๕๐๗๘
๕๐๗๙
๕๐๘๐
๕๐๘๑
๕๐๘๒
๕๐๘๓
๕๐๘๔
๕๐๘๕
๕๐๘๖
๕๐๘๗
๕๐๘๘
๕๐๘๙
๕๐๙๐
๕๐๙๑
๕๐๙๒
๕๐๙๓
๕๐๙๔
๕๐๙๕
๕๐๙๖
๕๐๙๗
๕๐๙๘
๕๐๙๙
๕๑๐๐
๕๑๐๑
๕๑๐๒
๕๑๐๓
๕๑๐๔
๕๑๐๕
๕๑๐๖
๕๑๐๗
๕๑๐๘
๕๑๐๙
๕๑๑๐
๕๑๑๑
๕๑๑๒
๕๑๑๓
๕๑๑๔
๕๑๑๕
๕๑๑๖
๕๑๑๗
๕๑๑๘
๕๑๑๙
๕๑๒๐
๕๑๒๑
๕๑๒๒
๕๑๒๓
๕๑๒๔
๕๑๒๕
๕๑๒๖
๕๑๒๗
๕๑๒๘
๕๑๒๙
๕๑๓๐
๕๑๓๑
๕๑๓๒
๕๑๓๓
๕๑๓๔
๕๑๓๕
๕๑๓๖
๕๑๓๗
๕๑๓๘
๕๑๓๙
๕๑๔๐
๕๑๔๑
๕๑๔๒
๕๑๔๓
๕๑๔๔
๕๑๔๕
๕๑๔๖
๕๑๔๗
๕๑๔๘
๕๑๔๙
๕๑๕๐
๕๑๕๑
๕๑๕๒
๕๑๕๓
๕๑๕๔
๕๑๕๕
๕๑๕๖
๕๑๕๗
๕๑๕๘
๕๑๕๙
๕๑๖๐
๕๑๖๑
๕๑๖๒
๕๑๖๓
๕๑๖๔
๕๑๖๕
๕๑๖๖
๕๑๖๗
๕๑๖๘
๕๑๖๙
๕๑๗๐
๕๑๗๑
๕๑๗๒
๕๑๗๓
๕๑๗๔
๕๑๗๕
๕๑๗๖
๕๑๗๗
๕๑๗๘
๕๑๗๙
๕๑๘๐
๕๑๘๑
๕๑๘๒
๕๑๘๓
๕๑๘๔
๕๑๘๕
๕๑๘๖
๕๑๘๗
๕๑๘๘
๕๑๘๙
๕๑๙๐
๕๑๙๑
๕๑๙๒
๕๑๙๓
๕๑๙๔
๕๑๙๕
๕๑๙๖
๕๑๙๗
๕๑๙๘
๕๑๙๙
๕๒๐๐
๕๒๐๑
๕๒๐๒
๕๒๐๓
๕๒๐๔
๕๒๐๕
๕๒๐๖
๕๒๐๗
๕๒๐๘
๕๒๐๙
๕๒๑๐
๕๒๑๑
๕๒๑๒
๕๒๑๓
๕๒๑๔
๕๒๑๕
๕๒๑๖
๕๒๑๗
๕๒๑๘
๕๒๑๙
๕๒๒๐
๕๒๒๑
๕๒๒๒
๕๒๒๓
๕๒๒๔
๕๒๒๕
๕๒๒๖
๕๒๒๗
๕๒๒๘
๕๒๒๙
๕๒๓๐
๕๒๓๑
๕๒๓๒
๕๒๓๓
๕๒๓๔
๕๒๓๕
๕๒๓๖
๕๒๓๗
๕๒๓๘
๕๒๓๙
๕๒๔๐
๕๒๔๑
๕๒๔๒
๕๒๔๓
๕๒๔๔
๕๒๔๕
๕๒๔๖
๕๒๔๗
๕๒๔๘
๕๒๔๙
๕๒๕๐
๕๒๕๑
๕๒๕๒
๕๒๕๓
๕๒๕๔
๕๒๕๕
๕๒๕๖
๕๒๕๗
๕๒๕๘
๕๒๕๙
๕๒๖๐
๕๒๖๑
๕๒๖๒
๕๒๖๓
๕๒๖๔
๕๒๖๕
๕๒๖๖
๕๒๖๗
๕๒๖๘
๕๒๖๙
๕๒๗๐
๕๒๗๑
๕๒๗๒
๕๒๗๓
๕๒๗๔
๕๒๗๕
๕๒๗๖
๕๒๗๗
๕๒๗๘
๕๒๗๙
๕๒๘๐
๕๒๘๑
๕๒๘๒
๕๒๘๓
๕๒๘๔
๕๒๘๕
๕๒๘๖
๕๒๘๗
๕๒๘๘
๕๒๘๙
๕๒๙๐
๕๒๙๑
๕๒๙๒
๕๒๙๓
๕๒๙๔
๕๒๙๕
๕๒๙๖
๕๒๙๗
๕๒๙๘
๕๒๙๙
๕๓๐๐
๕๓๐๑
๕๓๐๒
๕๓๐๓
๕๓๐๔
๕๓๐๕
๕๓๐๖
๕๓๐๗
๕๓๐๘
๕๓๐๙
๕๓๑๐
๕๓๑๑
๕๓๑๒
๕๓๑๓
๕๓๑๔
๕๓๑๕
๕๓๑๖
๕๓๑๗
๕๓๑๘
๕๓๑๙
๕๓๒๐
๕๓๒๑
๕๓๒๒
๕๓๒๓
๕๓๒๔
๕๓๒๕
๕๓๒๖
๕๓๒๗
๕๓๒๘
๕๓๒๙
๕๓๓๐
๕๓๓๑
๕๓๓๒
๕๓๓๓
๕๓๓๔
๕๓๓๕
๕๓๓๖
๕๓๓๗
๕๓๓๘
๕๓๓๙
๕๓๔๐
๕๓๔๑
๕๓๔๒
๕๓๔๓
๕๓๔๔
๕๓๔๕
๕๓๔๖
๕๓๔๗
๕๓๔๘
๕๓๔๙
๕๓๕๐
๕๓๕๑
๕๓๕๒
๕๓๕๓
๕๓๕๔
๕๓๕๕
๕๓๕๖
๕๓๕๗
๕๓๕๘
๕๓๕๙
๕๓๖๐
๕๓๖๑
๕๓๖๒
๕๓๖๓
๕๓๖๔
๕๓๖๕
๕๓๖๖
๕๓๖๗
๕๓๖๘
๕๓๖๙
๕๓๗๐
๕๓๗๑
๕๓๗๒
๕๓๗๓
๕๓๗๔
๕๓๗๕
๕๓๗๖
๕๓๗๗
๕๓๗๘
๕๓๗๙
๕๓๘๐
๕๓๘๑
๕๓๘๒
๕๓๘๓
๕๓๘๔
๕๓๘๕
๕๓๘๖
๕๓๘๗
๕๓๘๘
๕๓๘๙
๕๓๙๐
๕๓๙๑
๕๓๙๒
๕๓๙๓
๕๓๙๔
๕๓๙๕
๕๓๙๖
๕๓๙๗
๕๓๙๘
๕๓๙๙
๕๔๐๐
๕๔๐๑
๕๔๐๒
๕๔๐๓
๕๔๐๔
๕๔๐๕
๕๔๐๖
๕๔๐๗
๕๔๐๘
๕๔๐๙
๕๔๑๐
๕๔๑๑
๕๔๑๒
๕๔๑๓
๕๔๑๔
๕๔๑๕
๕๔๑๖
๕๔๑๗
๕๔๑๘
๕๔๑๙
๕๔๒๐
๕๔๒๑
๕๔๒๒
๕๔๒๓
๕๔๒๔
๕๔๒๕
๕๔๒๖
๕๔๒๗
๕๔๒๘
๕๔๒๙
๕๔๓๐
๕๔๓๑
๕๔๓๒
๕๔๓๓
๕๔๓๔
๕๔๓๕
๕๔๓๖
๕๔๓๗
๕๔๓๘
๕๔๓๙
๕๔๔๐
๕๔๔๑
๕๔๔๒
๕๔๔๓
๕๔๔๔
๕๔๔๕
๕๔๔๖
๕๔๔๗
๕๔๔๘
๕๔๔๙
๕๔๕๐
๕๔๕๑
๕๔๕๒
๕๔๕๓
๕๔๕๔
๕๔๕๕
๕๔๕๖
๕๔๕๗
๕๔๕๘
๕๔๕๙
๕๔๖๐
๕๔๖๑
๕๔๖๒
๕๔๖๓
๕๔๖๔
๕๔๖๕
๕๔๖๖
๕๔๖๗
๕๔๖๘
๕๔๖๙
๕๔๗๐
๕๔๗๑
๕๔๗๒
๕๔๗๓
๕๔๗๔
๕๔๗๕
๕๔๗๖
๕๔๗๗
๕๔๗๘
๕๔๗๙
๕๔๘๐
๕๔๘๑
๕๔๘๒
๕๔๘๓
๕๔๘๔
๕๔๘๕
๕๔๘๖
๕๔๘๗
๕๔๘๘
๕๔๘๙
๕๔๙๐
๕๔๙๑
๕๔๙๒
๕๔๙๓
๕๔๙๔
๕๔๙๕
๕๔๙๖
๕๔๙๗
๕๔๙๘
๕๔๙๙
๕๕๐๐
๕๕๐๑
๕๕๐๒
๕๕๐๓
๕๕๐๔
๕๕๐๕
๕๕๐๖
๕๕๐๗
๕๕๐๘
๕๕๐๙
๕๕๑๐
๕๕๑๑
๕๕๑๒
๕๕๑๓
๕๕๑๔
๕๕๑๕
๕๕๑๖
๕๕๑๗
๕๕๑๘
๕๕๑๙
๕๕๒๐
๕๕๒๑
๕๕๒๒
๕๕๒๓
๕๕๒๔
๕๕๒๕
๕๕๒๖
๕๕๒๗
๕๕๒๘
๕๕๒๙
๕๕๓๐
๕๕๓๑
๕๕๓๒
๕๕๓๓
๕๕๓๔
๕๕๓๕
๕๕๓๖
๕๕๓๗
๕๕๓๘
๕๕๓๙
๕๕๔๐
๕๕๔๑
๕๕๔๒
๕๕๔๓
๕๕๔๔
๕๕๔๕
๕๕๔๖
๕๕๔๗
๕๕๔๘
๕๕๔๙
๕๕๕๐
๕๕๕๑
๕๕๕๒
๕๕๕๓
๕๕๕๔
๕๕๕๕
๕๕๕๖
๕๕๕๗
๕๕๕๘
๕๕๕๙
๕๕๖๐
๕๕๖๑
๕๕๖๒
๕๕๖๓
๕๕๖๔
๕๕๖๕
๕๕๖๖
๕๕๖๗
๕๕๖๘
๕๕๖๙
๕๕๗๐
๕๕๗๑
๕๕๗๒
๕๕๗๓
๕๕๗๔
๕๕๗๕
๕๕๗๖
๕๕๗๗
๕๕๗๘
๕๕๗๙
๕๕๘๐
๕๕๘๑
๕๕๘๒
๕๕๘๓
๕๕๘๔
๕๕๘๕
๕๕๘๖
๕๕๘๗
๕๕๘๘
๕๕๘๙
๕๕๙๐
๕๕๙๑
๕๕๙๒
๕๕๙๓
๕๕๙๔
๕๕๙๕
๕๕๙๖
๕๕๙๗
๕๕๙๘
๕๕๙๙
๕๖๐๐
๕๖๐๑
๕๖๐๒
๕๖๐๓
๕๖๐๔
๕๖๐๕
๕๖๐๖
๕๖๐๗
๕๖๐๘
๕๖๐๙
๕๖๑๐
๕๖๑๑
๕๖๑๒
๕๖๑๓
๕๖๑๔
๕๖๑๕
๕๖๑๖
๕๖๑๗
๕๖๑๘
๕๖๑๙
๕๖๒๐
๕๖๒๑
๕๖๒๒
๕๖๒๓
๕๖๒๔
๕๖๒๕
๕๖๒๖
๕๖๒๗
๕๖๒๘
๕๖๒๙
๕๖๓๐
๕๖๓๑
๕๖๓๒
๕๖๓๓
๕๖๓๔
๕๖๓๕
๕๖๓๖
๕๖๓๗
๕๖๓๘
๕๖๓๙
๕๖๔๐
๕๖๔๑
๕๖๔๒
๕๖๔๓
๕๖๔๔
๕๖๔๕
๕๖๔๖
๕๖๔๗
๕๖๔๘
๕๖๔๙
๕๖๕๐
๕๖๕๑
๕๖๕๒
๕๖๕๓
๕๖๕๔
๕๖๕๕
๕๖๕๖
๕๖๕๗
๕๖

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียนนี้ วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวางเลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
วันที่ ๒๙ มีนาคม พ.ศ.๒๕๓๔	ทรงจำนอง ไถ่ถอน โอนต	ที่ดินทั้งแปลง ของโฉนดที่ ๓๔๗๓๔, ๓๗๗๕ ตำบล ทอระ อำเภอเดียวกัน ตามบันทึก ถอนจำนองที่ดินแปลงนี้ ๑๕๒๗๒	ทรงจาก นายอนันต์ ลิ้มพาณิชย์ชัย								
วันที่ ๒๙ มีนาคม พ.ศ.๒๕๓๔	ทรงจำนอง ไถ่ถอน โอนต	ที่ดินทั้งแปลง ของโฉนดที่ ๓๔๗๓๔, ๓๗๗๕ ตำบล ทอระ อำเภอเดียวกัน ตามบันทึก ถอนจำนองที่ดินแปลงนี้ ๑๕๒๗๒	ทรงจาก นายอนันต์ ลิ้มพาณิชย์ชัย								
วันที่ ๒๙ มีนาคม พ.ศ.๒๕๓๔	ทรงจำนอง ไถ่ถอน โอนต	ที่ดินทั้งแปลง ของโฉนดที่ ๓๔๗๓๔, ๓๗๗๕ ตำบล ทอระ อำเภอเดียวกัน ตามบันทึก ถอนจำนองที่ดินแปลงนี้ ๑๕๒๗๒	ทรงจาก นายอนันต์ ลิ้มพาณิชย์ชัย								
วันที่ ๒๙ มีนาคม พ.ศ.๒๕๓๔	ทรงจำนอง ไถ่ถอน โอนต	ที่ดินทั้งแปลง ของโฉนดที่ ๓๔๗๓๔, ๓๗๗๕ ตำบล ทอระ อำเภอเดียวกัน ตามบันทึก ถอนจำนองที่ดินแปลงนี้ ๑๕๒๗๒	ทรงจาก นายอนันต์ ลิ้มพาณิชย์ชัย								

3699, 3700, 17177, 17178, 17182, 17183, 17184, 17185, 17186, 17187, 17188, 17189, 17190
37, 172, หน้า 99, 100, 77, 78, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90,
106, 108, 1850, 1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1881, 1881, 1882, 1883
สำรวจ 161, 162, 4302, 4303, 14316, 4317, 4318, 4319, 4320, 4321, 4322, 4323., 4324

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกถ้อยคำ ข้อตกลงการจำยอมเรื่อง

ที่ดิน ๘ ต

ระวาง 2 อ ตำบล บางจาก

เลขที่ 4024 หน้าสำรวจ 5425 อำเภอ พระประแดง (เมือง)

โฉนดหมายเลขที่ 34735 จังหวัด สมุทรปราการ

ที่ว่าการ สำนักงานที่ดินฯ

วันที่ 28 เดือน กันยายน พ.ศ. 2533

บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด ข้าพเจ้า นายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ เจ้าของสามยทรัพย์ อายุ 53 ปี

เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย เป็นบุตร นายหมื่นจิ๋น-นางจู

อยู่ที่บ้าน เลขที่ 78 หมู่ 4 ตำบล บางผึ้ง

อำเภอ พระประแดง จังหวัด สมุทรปราการ

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :—

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเขตรื่องหมาย ดังกล่าวนี้ตกเป็นภารยทรัพย์ สามยทรัพย์แก่กัน

โดยข้าพเจ้า นายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ เจ้าของที่ดินโฉนดที่ 34735

อำเภอ พระประแดง (เมือง) ยินยอมให้ที่ดินโฉนดดังกล่าวตกเป็นภารยทรัพย์ ทั้งเปลี่ยนแปลงสิทธิทางเดิน

ทางรถยนต์, ทางสาธารณประโยชน์ทั้งหมด ของโฉนดเลขที่ 3699, 3700, 17177, 17178, 17182, 17183, 17184, 17185,

และข้าพเจ้า บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์โฉนดที่ 17186, 17187,

อำเภอ พระประแดง 17188 17189, 17190

ตกลงยอมรับประโยชน์จากการจำยอมดังกล่าวนั้น และการ

จำยอมนี้ (มี, ไม่มี) ค่าตอบแทน เป็นเงิน - บาท -

ข้อ ๒. ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนให้ปรากฏในโฉนดภารยทรัพย์ด้วย

ข้าพเจ้ายินยอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นฉบับเดียว เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่าย

ได้ทราบและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงลงชื่อไว้เป็นหลักฐาน

ลงชื่อ เจ้าของภารยทรัพย์

ลงชื่อ เจ้าของสามยทรัพย์

ตรวจโฉนดเลขที่ 4024 ลงชื่อ และ พยาน

เจ้าไม่ชำนาญ

28 ก.ย. 2533 ต่อหน้า เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตรากระทรวงมหาดไทย

พิมพ์ที่ โรงการพิมพ์และพัสดุจำรุง กรมที่ดิน ๕๐๐,๐๐๐ แผน พ.ศ.๒๕๒๘

,3700,17177,17178,17182,17183,17184,17185,17186,17187,17188,17189,171
,100,77,78,82,83,84,85,86,87,88,89,90
,850,1851,1875,1876,187 ,1881,1882,1883,1884
31,162 3402,3403,3406,3417,34 ,3421,3422,3423,3424

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกถ้อยคำ ขอตกลงภาระจำยอม

ที่ดิน

ระวาง 8 ต-
เลขที่ 1852 2 อ. หน้าสำรวจ 3404 ตำบล บางจาก
โฉนดหมายเลขที่ 12179, อำเภอ พระประแดง (เมือง)
จังหวัด สมุทรปราการ

ที่ว่าการ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ

วันที่ 6 เดือน กันยายน พ.ศ. 2533

ข้าพเจ้า นายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ เจ้าของภาระยทรัพย์ อายุ 53 ปี
เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย เจ้าของสามยทรัพย์ เป็นบุตร นายหยูนถิ่น นางจู
อยู่ที่บ้านเลขที่ 78 หมู่ 4 ตำบล บางยอ
อำเภอ พระประแดง จังหวัด สมุทรปราการ
ขอปฏิญาณต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ถ้อยคำต่อ เจ้าพนักงานที่ดิน
ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้:—

ข้อ 1. ด้วยที่ดินแปลง เครื่องหมายข้างบนนี้ เป็นภาระยทรัพย์และสามยทรัพย์แก่กัน
โดยข้าพเจ้า นายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ เจ้าของที่ดินโฉนดที่ 12179
อำเภอ พระประแดง (เมือง) ยินยอมให้ที่ดินโฉนดดังกล่าวตก เป็นภาระยทรัพย์ เรื่องทาง เดิน , ทางรถยนต์
และสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของโฉนดเลขที่ 3699,3700,12172,12178,12182,12183,12184,12185,12186
และข้าพเจ้า บริษัท ทรัพยสรีไทยคลังสินค้า จำกัด เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์โฉนดที่ 12187,12188,12189
อำเภอ พระประแดง (เมือง) ยินยอมรับประโยชน์จากภาระจำยอมดังกล่าวนั้น และการจำยอมนี้ 12190
(มี , ไม่มี) ค่าตอบแทน เป็นเงิน — บาท

ข้อ 2. ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนให้ปรากฏในโฉนดภาระยทรัพย์ด้วย
ข้าพเจ้ายินยอม เสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นฉบับเดียว เก็บไว้ ณ. สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่าย
ได้ทราบและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้ เป็นสำคัญ

ลงชื่อ ..... เจ้าของภาระยทรัพย์
ลงชื่อ ..... เจ้าของสามยทรัพย์
ลงชื่อ ..... พยาน
ต่อหน้า
เจ้าพนักงานที่ดิน
ประทับตรา (ถ้ามี)

แทนตามหนังสือ สว. 3 กย. 33

พิมพ์ที่ กองการพิมพ์และพัสดุช่าง กรมที่ดิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ แผ่น พ.ศ. ๒๕๒๕

(น.ส.๔ ง.)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง ๕๑ 5136 III 6404-11

เลขที่ดิน ๑๙๕๖ ๖ ก

หน้าสำรวจ ๓๔๐๙

ตำบล มาบตาพุด

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๓๕๒๐๗๕

เล่ม ๑๗๒ หน้า ๗๕

อำเภอ นิคมพัฒนา

จังหวัด ระยอง

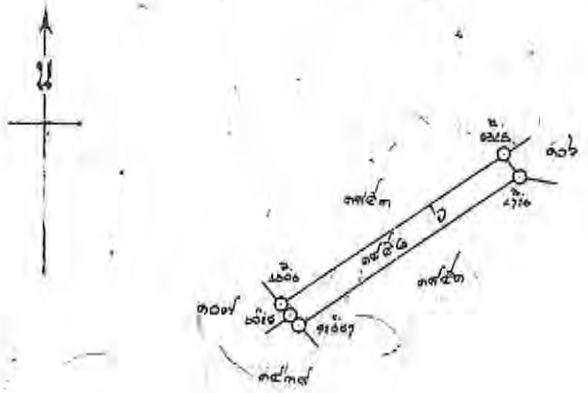
แยกจากโฉนดเล่ม ๓๓ หน้า ๒๗

ให้แก่ นางทองดี ดีสมคุณโยภาส สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๒๓ หมู่ที่ -

ถนน - ตำบล ทุ่งพุทเลม อำเภอ บ้านค่าย จังหวัด ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ - ไร่ - ๒ - งาน - ๐๑ - ตารางวา

มาตราส่วนในระวาง ๑:๔๐๐ **รูปแผนที่** มาตราส่วน ๑:๑๐๐๐


น
๑๐๖
๑๐๗
๑๐๘
๑๐๙
๑๑๐
๑๑๑
๑๑๒
๑๑๓
๑๑๔
๑๑๕
๑๑๖
๑๑๗
๑๑๘
๑๑๙
๑๒๐
๑๒๑
๑๒๒
๑๒๓
๑๒๔
๑๒๕
๑๒๖
๑๒๗
๑๒๘
๑๒๙
๑๓๐
๑๓๑
๑๓๒
๑๓๓
๑๓๔
๑๓๕
๑๓๖
๑๓๗
๑๓๘
๑๓๙
๑๔๐
๑๔๑
๑๔๒
๑๔๓
๑๔๔
๑๔๕
๑๔๖
๑๔๗
๑๔๘
๑๔๙
๑๕๐
๑๕๑
๑๕๒
๑๕๓
๑๕๔
๑๕๕
๑๕๖
๑๕๗
๑๕๘
๑๕๙
๑๖๐
๑๖๑
๑๖๒
๑๖๓
๑๖๔
๑๖๕
๑๖๖
๑๖๗
๑๖๘
๑๖๙
๑๗๐
๑๗๑
๑๗๒
๑๗๓
๑๗๔
๑๗๕
๑๗๖
๑๗๗
๑๗๘
๑๗๙
๑๘๐
๑๘๑
๑๘๒
๑๘๓
๑๘๔
๑๘๕
๑๘๖
๑๘๗
๑๘๘
๑๘๙
๑๙๐
๑๙๑
๑๙๒
๑๙๓
๑๙๔
๑๙๕
๑๙๖
๑๙๗
๑๙๘
๑๙๙
๒๐๐
๒๐๑
๒๐๒
๒๐๓
๒๐๔
๒๐๕
๒๐๖
๒๐๗
๒๐๘
๒๐๙
๒๑๐
๒๑๑
๒๑๒
๒๑๓
๒๑๔
๒๑๕
๒๑๖
๒๑๗
๒๑๘
๒๑๙
๒๒๐
๒๒๑
๒๒๒
๒๒๓
๒๒๔
๒๒๕
๒๒๖
๒๒๗
๒๒๘
๒๒๙
๒๓๐
๒๓๑
๒๓๒
๒๓๓
๒๓๔
๒๓๕
๒๓๖
๒๓๗
๒๓๘
๒๓๙
๒๔๐
๒๔๑
๒๔๒
๒๔๓
๒๔๔
๒๔๕
๒๔๖
๒๔๗
๒๔๘
๒๔๙
๒๕๐
๒๕๑
๒๕๒
๒๕๓
๒๕๔
๒๕๕
๒๕๖
๒๕๗
๒๕๘
๒๕๙
๒๖๐
๒๖๑
๒๖๒
๒๖๓
๒๖๔
๒๖๕
๒๖๖
๒๖๗
๒๖๘
๒๖๙
๒๗๐
๒๗๑
๒๗๒
๒๗๓
๒๗๔
๒๗๕
๒๗๖
๒๗๗
๒๗๘
๒๗๙
๒๘๐
๒๘๑
๒๘๒
๒๘๓
๒๘๔
๒๘๕
๒๘๖
๒๘๗
๒๘๘
๒๘๙
๒๙๐
๒๙๑
๒๙๒
๒๙๓
๒๙๔
๒๙๕
๒๙๖
๒๙๗
๒๙๘
๒๙๙
๓๐๐
๓๐๑
๓๐๒
๓๐๓
๓๐๔
๓๐๕
๓๐๖
๓๐๗
๓๐๘
๓๐๙
๓๑๐
๓๑๑
๓๑๒
๓๑๓
๓๑๔
๓๑๕
๓๑๖
๓๑๗
๓๑๘
๓๑๙
๓๒๐
๓๒๑
๓๒๒
๓๒๓
๓๒๔
๓๒๕
๓๒๖
๓๒๗
๓๒๘
๓๒๙
๓๓๐
๓๓๑
๓๓๒
๓๓๓
๓๓๔
๓๓๕
๓๓๖
๓๓๗
๓๓๘
๓๓๙
๓๔๐
๓๔๑
๓๔๒
๓๔๓
๓๔๔
๓๔๕
๓๔๖
๓๔๗
๓๔๘
๓๔๙
๓๕๐
๓๕๑
๓๕๒
๓๕๓
๓๕๔
๓๕๕
๓๕๖
๓๕๗
๓๕๘
๓๕๙
๓๖๐
๓๖๑
๓๖๒
๓๖๓
๓๖๔
๓๖๕
๓๖๖
๓๖๗
๓๖๘
๓๖๙
๓๗๐
๓๗๑
๓๗๒
๓๗๓
๓๗๔
๓๗๕
๓๗๖
๓๗๗
๓๗๘
๓๗๙
๓๘๐
๓๘๑
๓๘๒
๓๘๓
๓๘๔
๓๘๕
๓๘๖
๓๘๗
๓๘๘
๓๘๙
๓๙๐
๓๙๑
๓๙๒
๓๙๓
๓๙๔
๓๙๕
๓๙๖
๓๙๗
๓๙๘
๓๙๙
๔๐๐
๔๐๑
๔๐๒
๔๐๓
๔๐๔
๔๐๕
๔๐๖
๔๐๗
๔๐๘
๔๐๙
๔๑๐
๔๑๑
๔๑๒
๔๑๓
๔๑๔
๔๑๕
๔๑๖
๔๑๗
๔๑๘
๔๑๙
๔๒๐
๔๒๑
๔๒๒
๔๒๓
๔๒๔
๔๒๕
๔๒๖
๔๒๗
๔๒๘
๔๒๙
๔๓๐
๔๓๑
๔๓๒
๔๓๓
๔๓๔
๔๓๕
๔๓๖
๔๓๗
๔๓๘
๔๓๙
๔๔๐
๔๔๑
๔๔๒
๔๔๓
๔๔๔
๔๔๕
๔๔๖
๔๔๗
๔๔๘
๔๔๙
๔๕๐
๔๕๑
๔๕๒
๔๕๓
๔๕๔
๔๕๕
๔๕๖
๔๕๗
๔๕๘
๔๕๙
๔๖๐
๔๖๑
๔๖๒
๔๖๓
๔๖๔
๔๖๕
๔๖๖
๔๖๗
๔๖๘
๔๖๙
๔๗๐
๔๗๑
๔๗๒
๔๗๓
๔๗๔
๔๗๕
๔๗๖
๔๗๗
๔๗๘
๔๗๙
๔๘๐
๔๘๑
๔๘๒
๔๘๓
๔๘๔
๔๘๕
๔๘๖
๔๘๗
๔๘๘
๔๘๙
๔๙๐
๔๙๑
๔๙๒
๔๙๓
๔๙๔
๔๙๕
๔๙๖
๔๙๗
๔๙๘
๔๙๙
๕๐๐
๕๐๑
๕๐๒
๕๐๓
๕๐๔
๕๐๕
๕๐๖
๕๐๗
๕๐๘
๕๐๙
๕๑๐
๕๑๑
๕๑๒
๕๑๓
๕๑๔
๕๑๕
๕๑๖
๕๑๗
๕๑๘
๕๑๙
๕๒๐
๕๒๑
๕๒๒
๕๒๓
๕๒๔
๕๒๕
๕๒๖
๕๒๗
๕๒๘
๕๒๙
๕๓๐
๕๓๑
๕๓๒
๕๓๓
๕๓๔
๕๓๕
๕๓๖
๕๓๗
๕๓๘
๕๓๙
๕๔๐
๕๔๑
๕๔๒
๕๔๓
๕๔๔
๕๔๕
๕๔๖
๕๔๗
๕๔๘
๕๔๙
๕๕๐
๕๕๑
๕๕๒
๕๕๓
๕๕๔
๕๕๕
๕๕๖
๕๕๗
๕๕๘
๕๕๙
๕๖๐
๕๖๑
๕๖๒
๕๖๓
๕๖๔
๕๖๕
๕๖๖
๕๖๗
๕๖๘
๕๖๙
๕๗๐
๕๗๑
๕๗๒
๕๗๓
๕๗๔
๕๗๕
๕๗๖
๕๗๗
๕๗๘
๕๗๙
๕๘๐
๕๘๑
๕๘๒
๕๘๓
๕๘๔
๕๘๕
๕๘๖
๕๘๗
๕๘๘
๕๘๙
๕๙๐
๕๙๑
๕๙๒
๕๙๓
๕๙๔
๕๙๕
๕๙๖
๕๙๗
๕๙๘
๕๙๙
๖๐๐
๖๐๑
๖๐๒
๖๐๓
๖๐๔
๖๐๕
๖๐๖
๖๐๗
๖๐๘
๖๐๙
๖๑๐
๖๑๑
๖๑๒
๖๑๓
๖๑๔
๖๑๕
๖๑๖
๖๑๗
๖๑๘
๖๑๙
๖๒๐
๖๒๑
๖๒๒
๖๒๓
๖๒๔
๖๒๕
๖๒๖
๖๒๗
๖๒๘
๖๒๙
๖๓๐
๖๓๑
๖๓๒
๖๓๓
๖๓๔
๖๓๕
๖๓๖
๖๓๗
๖๓๘
๖๓๙
๖๔๐
๖๔๑
๖๔๒
๖๔๓
๖๔๔
๖๔๕
๖๔๖
๖๔๗
๖๔๘
๖๔๙
๖๕๐
๖๕๑
๖๕๒
๖๕๓
๖๕๔
๖๕๕
๖๕๖
๖๕๗
๖๕๘
๖๕๙
๖๖๐
๖๖๑
๖๖๒
๖๖๓
๖๖๔
๖๖๕
๖๖๖
๖๖๗
๖๖๘
๖๖๙
๖๗๐
๖๗๑
๖๗๒
๖๗๓
๖๗๔
๖๗๕
๖๗๖
๖๗๗
๖๗๘
๖๗๙
๖๘๐
๖๘๑
๖๘๒
๖๘๓
๖๘๔
๖๘๕
๖๘๖
๖๘๗
๖๘๘
๖๘๙
๖๙๐
๖๙๑
๖๙๒
๖๙๓
๖๙๔
๖๙๕
๖๙๖
๖๙๗
๖๙๘
๖๙๙
๗๐๐
๗๐๑
๗๐๒
๗๐๓
๗๐๔
๗๐๕
๗๐๖
๗๐๗
๗๐๘
๗๐๙
๗๑๐
๗๑๑
๗๑๒
๗๑๓
๗๑๔
๗๑๕
๗๑๖
๗๑๗
๗๑๘
๗๑๙
๗๒๐
๗๒๑
๗๒๒
๗๒๓
๗๒๔
๗๒๕
๗๒๖
๗๒๗
๗๒๘
๗๒๙
๗๓๐
๗๓๑
๗๓๒
๗๓๓
๗๓๔
๗๓๕
๗๓๖
๗๓๗
๗๓๘
๗๓๙
๗๔๐
๗๔๑
๗๔๒
๗๔๓
๗๔๔
๗๔๕
๗๔๖
๗๔๗
๗๔๘
๗๔๙
๗๕๐
๗๕๑
๗๕๒
๗๕๓
๗๕๔
๗๕๕
๗๕๖
๗๕๗
๗๕๘
๗๕๙
๗๖๐
๗๖๑
๗๖๒
๗๖๓
๗๖๔
๗๖๕
๗๖๖
๗๖๗
๗๖๘
๗๖๙
๗๗๐
๗๗๑
๗๗๒
๗๗๓
๗๗๔
๗๗๕
๗๗๖
๗๗๗
๗๗๘
๗๗๙
๗๘๐
๗๘๑
๗๘๒
๗๘๓
๗๘๔
๗๘๕
๗๘๖
๗๘๗
๗๘๘
๗๘๙
๗๙๐
๗๙๑
๗๙๒
๗๙๓
๗๙๔
๗๙๕
๗๙๖
๗๙๗
๗๙๘
๗๙๙
๘๐๐
๘๐๑
๘๐๒
๘๐๓
๘๐๔
๘๐๕
๘๐๖
๘๐๗
๘๐๘
๘๐๙
๘๑๐
๘๑๑
๘๑๒
๘๑๓
๘๑๔
๘๑๕
๘๑๖
๘๑๗
๘๑๘
๘๑๙
๘๒๐
๘๒๑
๘๒๒
๘๒๓
๘๒๔
๘๒๕
๘๒๖
๘๒๗
๘๒๘
๘๒๙
๘๓๐
๘๓๑
๘๓๒
๘๓๓
๘๓๔
๘๓๕
๘๓๖
๘๓๗
๘๓๘
๘๓๙
๘๔๐
๘๔๑
๘๔๒
๘๔๓
๘๔๔
๘๔๕
๘๔๖
๘๔๗
๘๔๘
๘๔๙
๘๕๐
๘๕๑
๘๕๒
๘๕๓
๘๕๔
๘๕๕
๘๕๖
๘๕๗
๘๕๘
๘๕๙
๘๖๐
๘๖๑
๘๖๒
๘๖๓
๘๖๔
๘๖๕
๘๖๖
๘๖๗
๘๖๘
๘๖๙
๘๗๐
๘๗๑
๘๗๒
๘๗๓
๘๗๔
๘๗๕
๘๗๖
๘๗๗
๘๗๘
๘๗๙
๘๘๐
๘๘๑
๘๘๒
๘๘๓
๘๘๔
๘๘๕
๘๘๖
๘๘๗
๘๘๘
๘๘๙
๘๙๐
๘๙๑
๘๙๒
๘๙๓
๘๙๔
๘๙๕
๘๙๖
๘๙๗
๘๙๘
๘๙๙
๙๐๐
๙๐๑
๙๐๒
๙๐๓
๙๐๔
๙๐๕
๙๐๖
๙๐๗
๙๐๘
๙๐๙
๙๑๐
๙๑๑
๙๑๒
๙๑๓
๙๑๔
๙๑๕
๙๑๖
๙๑๗
๙๑๘
๙๑๙
๙๒๐
๙๒๑
๙๒๒
๙๒๓
๙๒๔
๙๒๕
๙๒๖
๙๒๗
๙๒๘
๙๒๙
๙๓๐
๙๓๑
๙๓๒
๙๓๓
๙๓๔
๙๓๕
๙๓๖
๙๓๗
๙๓๘
๙๓๙
๙๔๐
๙๔๑
๙๔๒
๙๔๓
๙๔๔
๙๔๕
๙๔๖
๙๔๗
๙๔๘
๙๔๙
๙๕๐
๙๕๑
๙๕๒
๙๕๓
๙๕๔
๙๕๕
๙๕๖
๙๕๗
๙๕๘
๙๕๙
๙๖๐
๙๖๑
๙๖๒
๙๖๓
๙๖๔
๙๖๕
๙๖๖
๙๖๗
๙๖๘
๙๖๙
๙๗๐
๙๗๑
๙๗๒
๙๗๓
๙๗๔
๙๗๕
๙๗๖
๙๗๗
๙๗๘
๙๗๙
๙๘๐
๙๘๑
๙๘๒
๙๘๓
๙๘๔
๙๘๕
๙๘๖
๙๘๗
๙๘๘
๙๘๙
๙๙๐
๙๙๑
๙๙๒
๙๙๓
๙๙๔
๙๙๕
๙๙๖
๙๙๗
๙๙๘
๙๙๙
๑๐๐๐
๑๐๐๑
๑๐๐๒
๑๐๐๓
๑๐๐๔
๑๐๐๕
๑๐๐๖
๑๐๐๗
๑๐๐๘
๑๐๐๙
๑๐๑๐
๑๐๑๑
๑๐๑๒
๑๐๑๓
๑๐๑๔
๑๐๑๕
๑๐๑๖
๑๐๑๗
๑๐๑๘
๑๐๑๙
๑๐๒๐
๑๐๒๑
๑๐๒๒
๑๐๒๓
๑๐๒๔
๑๐๒๕
๑๐๒๖
๑๐๒๗
๑๐๒๘
๑๐๒๙
๑๐๓๐
๑๐๓๑
๑๐๓๒
๑๐๓๓
๑๐๓๔
๑๐๓๕
๑๐๓๖
๑๐๓๗
๑๐๓๘
๑๐๓๙
๑๐๔๐
๑๐๔๑
๑๐๔๒
๑๐๔๓
๑๐๔๔
๑๐๔๕
๑๐๔๖
๑๐๔๗
๑๐๔๘
๑๐๔๙
๑๐๕๐
๑๐๕๑
๑๐๕๒
๑๐๕๓
๑๐๕๔
๑๐๕๕
๑๐๕๖
๑๐๕๗
๑๐๕๘
๑๐๕๙
๑๐๖๐
๑๐๖๑
๑๐๖๒
๑๐๖๓
๑๐๖๔
๑๐๖๕
๑๐๖๖
๑๐๖๗
๑๐๖๘
๑๐๖๙
๑๐๗๐
๑๐๗๑
๑๐๗๒
๑๐๗๓
๑๐๗๔
๑๐๗๕
๑๐๗๖
๑๐๗๗
๑๐๗๘
๑๐๗๙
๑๐๘๐
๑๐๘๑
๑๐๘๒
๑๐๘๓
๑๐๘๔
๑๐๘๕
๑๐๘๖
๑๐๘๗
๑๐๘๘
๑๐๘๙
๑๐๙๐
๑๐๙๑
๑๐๙๒
๑๐๙๓
๑๐๙๔
๑๐๙๕
๑๐๙๖
๑๐๙๗
๑๐๙๘
๑๐๙๙
๑๑๐๐
๑๑๐๑
๑๑๐๒
๑๑๐๓
๑๑๐๔
๑๑๐๕
๑๑๐๖
๑๑๐๗
๑๑๐๘
๑๑๐๙
๑๑๑๐
๑๑๑๑
๑๑๑๒
๑๑๑๓
๑๑๑๔
๑๑๑๕
๑๑๑๖
๑๑๑๗
๑๑๑๘
๑๑๑๙
๑๑๒๐
๑๑๒๑
๑๑๒๒
๑๑๒๓
๑๑๒๔
๑๑๒๕
๑๑๒๖
๑๑๒๗
๑๑๒๘
๑๑๒๙
๑๑๓๐
๑๑๓๑
๑๑๓๒
๑๑๓๓
๑๑๓๔
๑๑๓๕
๑๑๓๖
๑๑๓๗
๑๑๓๘
๑๑๓๙
๑๑๔๐
๑๑๔๑
๑๑๔๒
๑๑๔๓
๑๑๔๔
๑๑๔๕
๑๑๔๖
๑๑๔๗
๑๑๔๘
๑๑๔๙
๑๑๕๐
๑๑๕๑
๑๑๕๒
๑๑๕๓
๑๑๕๔
๑๑๕๕
๑๑๕๖
๑๑๕๗
๑๑๕๘
๑๑๕๙
๑๑๖๐
๑๑๖๑
๑๑๖๒
๑๑๖๓
๑๑๖๔
๑๑๖๕
๑๑๖๖
๑๑๖๗
๑๑๖๘
๑๑๖๙
๑๑๗๐
๑๑๗๑
๑๑๗๒
๑๑๗๓
๑๑๗๔
๑๑๗๕
๑๑๗๖
๑๑๗๗
๑๑๗๘
๑๑๗๙
๑๑๘๐
๑๑๘๑
๑๑๘๒
๑๑๘๓
๑๑๘๔
๑๑๘๕
๑๑๘๖
๑๑๘๗
๑๑๘๘
๑๑๘๙
๑๑๙๐
๑๑๙๑
๑๑๙๒
๑๑๙๓
๑๑๙๔
๑๑๙๕
๑๑๙๖
๑๑๙๗
๑๑๙๘
๑๑๙๙
๑๒๐๐
๑๒๐๑
๑๒๐๒
๑๒๐๓
๑๒๐๔
๑๒๐๕
๑๒๐๖
๑๒๐๗
๑๒๐๘
๑๒๐๙
๑๒๑๐
๑๒๑๑
๑๒๑๒
๑๒๑๓
๑๒๑๔
๑๒๑๕
๑๒๑๖
๑๒๑๗
๑๒๑๘
๑๒๑๙
๑๒๒๐
๑๒๒๑
๑๒๒๒
๑๒๒๓
๑๒๒๔
๑๒๒๕
๑๒๒๖
๑๒๒๗
๑๒๒๘
๑๒๒๙
๑๒๓๐
๑๒๓๑
๑๒๓๒
๑๒๓๓
๑๒๓๔
๑๒๓๕
๑๒๓๖
๑๒๓๗
๑๒๓๘
๑๒๓๙
๑๒๔๐
๑๒๔๑
๑๒๔๒
๑๒๔๓
๑๒๔๔
๑๒๔๕
๑๒๔๖
๑๒๔๗
๑๒๔๘
๑๒๔๙
๑๒๕๐
๑๒๕๑
๑๒๕๒
๑๒๕๓
๑๒๕๔
๑๒๕๕
๑๒๕๖
๑๒๕๗
๑๒๕๘
๑๒๕๙
๑๒๖๐
๑๒๖๑
๑๒๖๒
๑๒๖๓
๑๒๖๔
๑๒๖๕
๑๒๖๖
๑๒๖๗
๑๒๖๘
๑๒๖๙
๑๒๗๐
๑๒๗๑
๑๒๗๒
๑๒๗๓
๑๒๗๔
๑๒๗๕
๑๒๗๖
๑๒๗๗
๑๒๗๘
๑๒๗๙
๑๒๘๐
๑๒๘๑
๑๒๘๒
๑๒๘๓
๑๒๘๔
๑๒๘๕
๑๒๘๖
๑๒๘๗
๑๒๘๘
๑๒๘๙
๑๒๙๐
๑๒๙๑
๑๒๙๒
๑๒๙๓
๑๒๙๔
๑๒๙๕
๑๒๙๖
๑๒๙๗
๑๒๙๘
๑๒๙๙
๑๓๐๐
๑๓๐๑
๑๓๐๒
๑๓๐๓
๑๓๐๔
๑๓๐๕
๑๓๐๖
๑๓๐๗
๑๓๐๘
๑๓๐๙
๑๓๑๐
๑๓๑๑
๑๓๑๒
๑๓๑๓
๑๓๑๔
๑๓๑๕
๑๓๑๖
๑๓๑๗
๑๓๑๘
๑๓๑๙
๑๓๒๐
๑๓๒๑
๑๓๒๒
๑๓๒๓
๑๓๒๔
๑๓๒๕
๑๓๒๖
๑๓๒๗
๑๓๒๘
๑๓๒๙
๑๓๓๐
๑๓๓๑
๑๓๓๒
๑๓๓๓
๑๓๓๔
๑๓๓๕
๑๓๓๖
๑๓๓๗
๑๓๓๘
๑๓๓๙
๑๓๔๐
๑๓๔๑
๑๓๔๒
๑๓๔๓
๑๓๔๔
๑๓๔๕
๑๓๔๖
๑๓๔๗
๑๓๔๘
๑๓๔๙
๑๓๕๐
๑๓๕๑
๑๓๕๒
๑๓๕๓
๑๓๕๔
๑๓๕๕
๑๓๕๖
๑๓๕๗
๑๓๕๘
๑๓๕๙
๑๓๖๐
๑๓๖๑
๑๓๖๒
๑๓๖๓
๑๓๖๔
๑๓๖๕
๑๓๖๖
๑๓๖๗
๑๓๖๘
๑๓๖๙
๑๓๗๐
๑๓๗๑
๑๓๗๒
๑๓๗๓
๑๓๗๔
๑๓๗๕
๑๓๗๖
๑๓๗๗
๑๓๗๘
๑๓๗๙
๑๓๘๐
๑๓๘๑
๑๓๘๒
๑๓๘๓
๑๓๘๔
๑๓๘๕
๑๓๘๖
๑๓๘๗
๑๓๘๘
๑๓๘๙
๑๓๙๐
๑๓๙๑
๑๓๙๒
๑๓๙๓
๑๓๙๔
๑๓๙๕
๑๓๙๖
๑๓๙๗
๑๓๙๘
๑๓๙๙
๑๔๐๐
๑๔๐๑
๑๔๐๒
๑๔๐๓
๑๔๐๔
๑๔๐๕
๑๔๐๖
๑๔๐๗
๑๔๐๘
๑๔๐๙
๑๔๑๐
๑๔๑๑
๑๔๑๒
๑๔๑๓
๑๔๑๔
๑๔๑๕
๑๔๑๖
๑๔๑๗
๑๔๑๘
๑๔๑๙
๑๔๒๐
๑๔๒๑
๑๔๒๒
๑๔๒๓
๑๔๒๔
๑๔๒๕
๑๔๒๖
๑๔๒๗
๑๔๒๘
๑๔๒๙
๑๔๓๐
๑๔๓๑
๑๔๓๒
๑๔๓๓
๑๔๓๔
๑๔๓๕
๑๔๓๖
๑๔๓๗
๑๔๓๘
๑๔๓๙
๑๔๔๐
๑๔๔๑
๑๔๔๒
๑๔๔๓
๑๔๔๔
๑๔๔๕
๑๔๔๖
๑๔๔๗
๑๔๔๘
๑๔๔๙
๑๔๕๐
๑๔๕๑
๑๔๕๒
๑๔๕๓
๑๔๕๔
๑๔๕๕
๑๔๕๖
๑๔๕๗
๑๔๕๘
๑๔๕๙
๑๔๖๐
๑๔๖๑
๑๔๖๒
๑๔๖๓
๑๔๖๔
๑๔๖๕
๑๔๖๖
๑๔๖๗
๑๔๖๘
๑๔๖๙
๑๔๗๐
๑๔๗๑
๑๔๗๒
๑๔๗๓
๑๔๗๔
๑๔๗๕
๑๔๗๖
๑๔๗๗
๑๔๗๘
๑๔๗๙
๑๔๘๐
๑๔๘๑
๑๔๘๒
๑๔๘๓
๑๔๘๔
๑๔๘๕
๑๔๘๖
๑๔๘๗
๑๔๘๘
๑๔๘๙
๑๔๙๐
๑๔๙๑
๑๔๙๒
๑๔๙๓
๑๔๙๔
๑๔๙๕
๑๔๙๖
๑๔๙๗
๑๔๙๘
๑๔๙๙
๑๕๐๐
๑๕๐๑
๑๕๐๒
๑๕๐๓
๑๕๐๔
๑๕๐๕
๑๕๐๖
๑๕๐๗
๑๕๐๘
๑๕๐๙
๑๕๑๐
๑๕๑๑
๑๕๑๒
๑๕๑๓
๑๕๑๔
๑๕๑๕
๑๕๑๖
๑๕๑๗
๑๕๑๘
๑๕๑๙
๑๕๒๐
๑๕๒๑
๑๕๒๒
๑๕๒๓
๑๕๒๔
๑๕๒๕
๑๕๒๖
๑๕๒๗
๑๕๒๘
๑๕๒๙
๑๕๓๐
๑๕๓๑
๑๕๓๒
๑๕๓๓
๑๕๓๔
๑๕๓๕
๑๕๓๖
๑๕๓๗
๑๕๓๘
๑๕๓๙
๑๕๔๐
๑๕๔๑
๑๕๔๒
๑๕๔๓
๑๕๔๔
๑๕๔๕
๑๕๔๖
๑๕๔๗
๑๕๔๘
๑๕๔๙
๑๕๕๐
๑๕๕๑
๑๕๕๒
๑๕๕๓
๑๕๕๔
๑๕๕๕
๑๕๕๖
๑๕๕๗
๑๕๕๘
๑๕๕๙
๑๕๖๐
๑๕๖๑
๑๕๖๒
๑๕๖๓
๑๕๖๔
๑๕๖๕
๑๕๖๖
๑๕๖๗
๑๕๖๘
๑๕๖๙
๑๕๗๐
๑๕๗๑
๑๕๗๒
๑๕๗๓
๑๕๗๔
๑๕๗๕
๑๕๗๖
๑๕๗๗
๑๕๗๘
๑๕๗๙
๑๕๘๐
๑๕๘๑
๑๕๘๒
๑๕๘๓
๑๕๘๔
๑๕๘๕
๑๕๘๖
๑๕๘๗
๑๕๘๘
๑๕๘๙
๑๕๙๐
๑๕๙๑
๑๕๙๒
๑๕๙๓
๑๕๙๔
๑๕๙๕
๑๕๙๖
๑๕๙๗
๑๕๙๘
๑๕๙๙
๑๖๐๐
๑๖๐๑
๑๖๐๒
๑๖๐๓
๑๖๐๔
๑๖๐๕
๑๖๐๖
๑๖๐๗
๑๖๐๘
๑๖๐๙
๑๖๑๐
๑๖๑๑
๑๖๑๒
๑๖๑๓
๑๖๑๔
๑๖๑๕
๑๖๑๖
๑๖๑๗
๑๖๑๘
๑๖๑๙
๑๖๒๐
๑๖๒๑
๑๖๒๒
๑๖๒๓
๑๖๒๔
๑๖๒๕
๑๖๒๖
๑๖๒๗
๑๖๒๘
๑๖๒๙
๑๖๓๐
๑๖๓๑
๑๖๓๒
๑๖๓๓
๑๖๓๔
๑๖๓๕
๑๖๓๖
๑๖๓๗
๑๖๓๘
๑๖๓๙
๑๖๔๐
๑๖๔๑
๑๖๔๒
๑๖๔๓
๑๖๔๔
๑๖๔๕
๑๖๔๖
๑๖๔๗
๑๖๔๘
๑๖๔๙
๑๖๕๐
๑๖๕๑
๑๖๕๒
๑๖๕๓
๑๖๕๔
๑๖๕๕
๑๖๕๖
๑๖๕๗
๑๖๕๘
๑๖๕๙
๑๖๖๐
๑๖๖๑
๑๖๖๒
๑๖๖๓
๑๖๖๔
๑๖๖๕
๑๖๖๖
๑๖๖๗
๑๖๖๘
๑๖๖๙
๑๖๗๐
๑๖๗๑
๑๖๗๒
๑๖๗๓
๑๖๗๔
๑๖๗๕
๑๖๗๖
๑๖๗๗
๑๖๗๘
๑๖๗๙
๑๖๘๐
๑๖๘๑
๑๖๘๒
๑๖๘๓
๑๖๘๔
๑๖๘๕
๑๖๘๖
๑๖๘๗
๑๖๘๘
๑๖๘๙
๑๖๙๐
๑๖๙๑
๑๖๙๒
๑๖๙๓
๑๖๙๔
๑๖๙๕
๑๖๙๖
๑๖๙๗
๑๖๙๘
๑๖๙๙
๑๗๐๐
๑๗๐๑
๑๗๐๒
๑๗๐๓
๑๗๐๔
๑๗๐๕
๑๗๐๖
๑๗๐๗
๑๗๐๘
๑๗๐๙
๑๗๑๐
๑๗๑๑
๑๗๑๒
๑๗๑๓
๑๗๑๔
๑๗๑๕
๑๗๑๖
๑๗๑๗
๑๗๑๘
๑๗๑๙
๑๗๒๐
๑๗๒๑
๑๗๒๒
๑๗๒๓
๑๗๒๔
๑๗๒๕
๑๗๒๖
๑๗๒๗
๑๗๒๘
๑๗๒๙
๑๗๓๐
๑๗๓๑
๑๗๓๒
๑๗๓๓
๑๗๓๔
๑๗๓๕
๑๗๓๖
๑๗๓๗
๑๗๓๘
๑๗๓๙
๑๗๔๐
๑๗๔๑
๑๗๔๒
๑๗๔๓
๑๗๔๔
๑๗๔๕
๑๗๔๖
๑๗๔๗
๑๗๔๘
๑๗๔๙
๑๗๕๐
๑๗๕๑
๑๗๕๒
๑๗๕๓
๑๗๕๔
๑๗๕๕
๑๗๕๖
๑๗๕๗
๑๗๕๘
๑๗๕๙
๑๗๖๐
๑๗๖๑
๑๗๖๒
๑๗๖๓
๑๗๖๔
๑๗๖๕
๑๗๖๖
๑๗๖๗
๑๗๖๘
๑๗๖๙
๑๗๗๐
๑๗๗๑
๑๗๗๒
๑๗๗๓
๑๗๗๔
๑๗๗๕
๑๗๗๖
๑๗๗๗
๑๗๗๘
๑๗๗๙
๑๗๘๐
๑๗๘๑
๑๗๘๒
๑๗๘๓
๑๗๘๔
๑๗๘๕
๑๗๘๖
๑๗๘๗
๑๗๘๘
๑๗๘๙
๑๗๙๐
๑๗๙๑
๑๗๙๒
๑๗๙๓
๑๗๙๔
๑๗๙๕
๑๗๙๖
๑๗๙๗
๑๗๙๘
๑๗๙๙
๑๘๐๐
๑๘๐๑
๑๘๐๒
๑๘๐๓
๑๘๐๔
๑๘๐๕
๑๘๐๖
๑๘๐๗
๑๘๐๘
๑๘๐๙
๑๘๑๐
๑๘๑๑
๑๘๑๒
๑๘๑๓
๑๘๑๔
๑๘๑๕
๑๘๑๖
๑๘๑๗
๑๘๑๘
๑๘๑๙
๑๘๒๐
๑๘๒๑
๑๘๒๒
๑๘๒๓
๑๘๒๔
๑๘๒๕
๑๘๒๖
๑๘๒๗
๑๘๒๘
๑๘๒๙
๑๘๓๐
๑๘๓๑
๑๘๓๒
๑๘๓๓
๑๘๓๔
๑๘๓๕
๑๘๓๖
๑๘๓๗
๑๘๓๘
๑๘๓๙
๑๘๔๐
๑๘๔๑
๑๘๔๒
๑๘๔๓
๑๘๔๔
๑๘๔๕
๑๘๔๖
๑๘๔๗
๑๘๔๘
๑๘๔๙
๑๘๕๐
๑๘๕๑
๑๘๕๒
๑๘๕๓
๑๘๕๔
๑๘๕๕
๑๘๕๖
๑๘๕๗
๑๘๕๘
๑๘๕๙
๑๘๖๐
๑๘๖๑
๑๘๖๒
๑๘๖๓
๑๘๖๔
๑๘๖๕
๑๘๖๖
๑๘๖๗
๑๘๖๘
๑๘๖๙
๑๘๗๐
๑๘๗๑
๑๘๗๒
๑๘๗๓
๑๘๗๔
๑๘๗๕
๑๘๗๖
๑๘๗๗
๑๘๗๘
๑๘๗๙
๑๘๘๐
๑๘๘๑
๑๘๘๒
๑๘๘๓
๑๘๘๔
๑๘๘๕
๑๘๘๖
๑๘๘๗
๑๘๘๘
๑๘๘๙
๑๘๙๐
๑๘๙๑
๑๘๙๒
๑๘๙๓
๑๘๙๔
๑๘๙๕
๑๘๙๖
๑๘๙๗
๑๘๙๘
๑๘๙๙
๑๙๐๐
๑๙๐๑
๑๙๐๒
๑๙๐๓
๑๙๐๔
๑๙๐๕
๑๙๐๖
๑๙๐๗
๑๙๐๘
๑๙๐๙
๑๙๑๐
๑๙๑๑
๑๙๑๒
๑๙๑๓
๑๙๑๔
๑๙๑๕
๑๙๑๖
๑๙๑๗
๑๙๑๘
๑๙๑๙
๑๙๒๐
๑๙๒๑
๑๙๒๒
๑๙๒๓
๑๙๒๔
๑๙๒๕
๑๙๒๖
๑๙๒๗
๑๙๒๘
๑๙๒๙
๑๙๓๐
๑๙๓๑
๑๙๓๒
๑๙๓๓
๑๙๓๔
๑๙๓๕
๑๙๓๖
๑๙๓๗
๑๙๓๘
๑๙๓๙
๑๙๔๐
๑๙๔๑
๑๙๔๒
๑๙๔๓
๑๙๔๔
๑๙๔๕
๑๙๔๖
๑๙๔๗
๑๙๔๘
๑๙๔๙
๑๙๕๐
๑๙๕๑
๑๙๕๒
๑๙๕๓
๑๙๕๔
๑๙๕๕
๑๙๕๖
๑๙๕๗
๑๙๕๘
๑๙๕๙
๑๙๖๐
๑๙๖๑
๑๙๖๒
๑๙๖๓
๑๙๖๔
๑๙๖๕
๑๙๖๖
๑๙๖๗
๑๙๖๘
๑๙๖๙
๑๙๗๐
๑๙๗๑
๑๙๗๒
๑๙๗๓
๑๙๗๔
๑๙๗๕
๑๙๗๖
๑๙๗๗
๑๙๗๘
๑๙๗๙
๑๙๘๐
๑๙๘๑
๑๙๘๒
๑๙๘๓
๑๙๘๔
๑๙๘๕
๑๙๘๖
๑๙๘๗
๑๙๘๘
๑๙๘๙
๑๙๙๐
๑๙๙๑
๑๙๙๒
๑๙๙๓
๑๙๙๔
๑๙๙๕
๑๙๙๖
๑๙๙๗
๑๙๙๘
๑๙๙๙
๒๐๐๐
๒๐๐๑
๒๐๐๒
๒๐๐๓
๒๐๐๔
๒๐๐๕
๒๐๐๖
๒๐๐๗
๒๐๐๘
๒๐๐๙
๒๐๑๐
๒๐๑๑
๒๐๑๒
๒๐๑๓
๒๐๑๔
๒

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวางเลขที่ดิน/โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับ
วันที่ ๑๖	ขายรวม	เกษทองสุข	เกยสมพงษ์	-	๒	๐๑	—	—	—	—	
กุมภาพันธ์	หักโอนด	อรัญศิริโชคลาภ	อรุณลาวัลย์								(นายจำลอง เจริญภักดี
พ.ศ.๒๕๓๑											
ที่ดิน ตั้งแปลง ของโฉนดที่ ๓๗๑๗๕ ตำบล นางรวก อำเภอ สระประทาย (ใหม่)											
ตกอยู่ในบังคับการจำยอมเรื่องทางเดินและทางรถยนต์ และที่จอดรถ ประกาศทางไปยังที่ดินแปลงนี้											
๓๗๑๗๖, ๓๗๑๗๗, ๓๗๑๗๘ ตำบล อำเภอเดียวกับ ตามบันทึก ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๓๑											
๓๗๑๗๙, ๓๗๑๘๐, ๓๗๑๘๑, ๓๗๑๘๒											
๓๗๑๘๓, ๓๗๑๘๔, ๓๗๑๘๕, ๓๗๑๘๖											
วันที่ ๒๒	ขายรวม	ที่ดิน ทั้งแปลง ของโฉนดที่ ๓๗๑๓๔, ๓๗๑๔๕ ตำบล นางรวก อำเภอ สระประทาย (ใหม่)									
มีนาคม	รวมสิ่งโอนด	ตกอยู่ในบังคับการจำยอม เรื่องทางเดินและทางรถยนต์ และที่จอดรถ ประกาศทางไปยังที่ดินแปลงนี้ ของโฉนดที่ ๓๗๑๔๔, ๓๗๑๔๕, ๓๗๑๔๖, ๓๗๑๔๗, ๓๗๑๔๘									นายอนันต์ ลิ้มพาณิชย์ชัย
พ.ศ.๒๕๓๒		๓๗๑๔๙ ตำบล อำเภอเดียวกัน ตามบันทึก ลงวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๓๒									
วันที่ ๒๒	ขายรวม	ที่ดิน ทั้งแปลง ของโฉนดที่ ๓๗๑๓๔, ๓๗๑๔๕ ตำบล นางรวก อำเภอ สระประทาย (ใหม่)									
มีนาคม	รวมสิ่งโอนด	ตกอยู่ในบังคับการจำยอม เรื่องทางเดินและทางรถยนต์ และที่จอดรถ ประกาศทางไปยังที่ดินแปลงนี้ ของโฉนดที่ ๓๗๑๔๔, ๓๗๑๔๕, ๓๗๑๔๖, ๓๗๑๔๗, ๓๗๑๔๘									นายอนันต์ ลิ้มพาณิชย์ชัย
พ.ศ.๒๕๓๒		๓๗๑๔๙ ตำบล อำเภอเดียวกัน ตามบันทึก ลงวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๓๒									
วันที่ ๒๒	ขายรวม	ที่ดิน ทั้งแปลง ของโฉนดที่ ๓๗๑๓๔, ๓๗๑๔๕ ตำบล นางรวก อำเภอ สระประทาย (ใหม่)									
มีนาคม	รวมสิ่ง	ตกอยู่ในบังคับการจำยอม เรื่องทางเดินและทางรถยนต์ และที่จอดรถ ประกาศทางไปยังที่ดินแปลงนี้ ของโฉนดที่ ๓๗๑๔๔, ๓๗๑๔๕, ๓๗๑๔๖, ๓๗๑๔๗, ๓๗๑๔๘									นายอนันต์ ลิ้มพาณิชย์ชัย
พ.ศ.๒๕๓๒	โอนด	๓๗๑๔๙ ตำบล อำเภอเดียวกัน ตามบันทึก ลงวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๓๒									
วันที่ ๒๒	ขายรวม	ที่ดิน ทั้งแปลง ของโฉนดที่ ๓๗๑๓๔, ๓๗๑๔๕ ตำบล นางรวก อำเภอ สระประทาย (ใหม่)									
มีนาคม	รวมสิ่ง	ตกอยู่ในบังคับการจำยอม เรื่องทางเดินและทางรถยนต์ และที่จอดรถ ประกาศทางไปยังที่ดินแปลงนี้ ของโฉนดที่ ๓๗๑๔๔, ๓๗๑๔๕, ๓๗๑๔๖, ๓๗๑๔๗, ๓๗๑๔๘									นายอนันต์ ลิ้มพาณิชย์ชัย
พ.ศ.๒๕๓๒	โอนด	๓๗๑๔๙ ตำบล อำเภอเดียวกัน ตามบันทึก ลงวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๓๒									

(ท.ด ๑๖)

บันทึกถ้อยคำ // ข้อตกลงภารจำยอม ร่วมสองโฉนด

ที่ดิน

ระวาง 8 ก. 2 อ. ตำบล บางจาก

เลขที่ 4024, 1852 (ที่ว่าง) วจ. 5425, 3404 / 5455 (1349) อำเภอ พระประแดง (เมือง)

โฉนดหมายเลขที่ 34736, 17179 / 14254 จังหวัด สมุทรปราการ

เจ้าของสามยทรัพย์ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ ที่ว่าการ

นางศรีลำปาง สวาทยานนท์ วันที่ ๒๖ เดือน มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๔

(นางสาวฤทัยรัตน์ แซ่สม แทน) ข้าพเจ้า นายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ เจ้าของภารยทรัพย์ อายุ ๕๔ / ๓๘ ปี

(นายสุรศักดิ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ แทน) เชื้อชาติ จีน/ไทย สัญชาติ เป็นบุตร นายหยูนฉิน นาง จ/มาลอรา

อยู่บ้านเลขที่ ๙๘หมู่๔ ๑๕๙หมู่๓ ตำบล บางพึ่ง/ปากคลองฯ นางบุญเรือน

อำเภอ พระประแดง/กิ่งอ.พระสมุทรเจดีย์ จังหวัด สมุทรปราการ

ขอ[illegible] ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้:-

ข้อ 1. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้เป็นภารยทรัพย์และสามยทรัพย์แก่กันโดยข้าพเจ้า นายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ เจ้าของที่ดินโฉนดที่ ๓๔๗๓๕, ๑๗๑๗๙ อำเภอ พระประแดง (เมือง) ยินยอมให้ที่ดินโฉนดดังกล่าวตกเป็นภารยทรัพย์ เรื่อง ทางเดิน ทางระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้า และสาธารณูปโภคต่างๆ เต็มทั้งแปลง และข้าพเจ้า นางศรีลำปาง สวาทยานนท์ เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์โฉนดที่ ๑๔๖๕๔ อำเภอ พระประแดง (เมือง) ตกลงยอมรับ ประโยชน์จากภารจำยอมดังกล่าวนั้น และการจำยอมนี้/มี/ไม่มี ค่าตอบแทนเป็นเงิน - บาท (-)

ข้อ 2. ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนให้ปรากฏในโฉนดภารยทรัพย์ด้วย ข้าพเจ้ายินยอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นฉบับเดียว เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ.

ลงชื่อ [illegible] แทนตามใบมอบ ล.ว. 26 มี.ค. 2534 เจ้าของสามยทรัพย์

ลงชื่อ [illegible] 26 มี.ค. 2534 เจ้าของภารยทรัพย์

ลงชื่อ [illegible] ผู้มอบ ล.ว. และ พยาน

ต่อหน้า [illegible] เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราประจำตำแหน่ง (ถ้ามี) เป็นสำคัญ

พิมพ์ที่ กองการพิมพ์และพัสดุช่าง กรมที่ดิน ๕๐๐,๐๐๐ แผ่น พ.ศ. ๒๕๓๓

(ท.ค ๑๖)

652/776,2104,2105,2378,596
5425,3404/2638,3576,3577,2378,2393
ดิน 34735,17179/14442,18946,18947,25148,13417,2

บันทึกถ้อยคำ // ข้อตกลงภารจำยอม รวมสองโฉนด

ที่ดิน

8 ต./ 9 ต.
ระวาง 2 อ./ 2 อ. ตำบล บางจาก
เลขที่ ..... หน้าสำรวจ ..... อำเภอ พระประแดง
โฉนดหมายเลขที่ ..... จังหวัด สมุทรปราการ
ที่ว่าการ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ

เจ้าของสามยทรัพย์ นายวิเชียร สวาทยานนท์ (นางสาวหทัยรัตน์ แช่สม แทน)

วันที่ ๒๖ เดือน มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๔
ข้าพเจ้า นายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ เจ้าของภารยทรัพย์ ๕๔/๔๗ ปี
เจ้าของสามยทรัพย์
เชื้อชาติ จีน/ไทย สัญชาติ ไทย เป็นบุตร นายหยุนถิน นางจู
อยู่บ้านเลขที่ ๗๔หมู่๔/๒๕๔หมู่๓ ตำบล บางพึ่ง/ปากคลองบา
อำเภอ พระประแดง/พระสมุทรเจดีย์ จังหวัด สมุทรปราการ
ขอ[illegible] ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน
ว่าโดยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้:-

ข้อ1. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้เป็นภารยทรัพย์และสามยทรัพย์แก่กันโดยข้าพเจ้า นายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ เจ้าของที่ดินโฉนดที่ ๓๔๓๓๕, ๑๓๑๓๔ อำเภอ พระประแดง(เมือง) ยินยอมให้ที่ดินโฉนดดังกล่าวตกเป็นภารยทรัพย์ เรื่อง ทางดิน ท่อระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้า และสาธารณูปโภคต่าง ๆ เต็มทั้งแปลง และข้าพเจ้า นายวิเชียร สวาทยานนท์ เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์โฉนดที่ ๑๔๔๓๖, ๑๔๔๓๖, ๑๔๔๔๗, ๒๕๑๔๘, ๑๓๔๑๗, ๒ อำเภอ พระประแดง(เมือง) ตกลงยอมรับประโยชน์จากภารจำยอมดังกล่าวนั้น และการจำยอมนี้ มิได้มีค่าตอบแทนเป็นเงิน - บาท (-)

ข้อ 2. ข้อให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนให้ปรากฏในโฉนดภารยทรัพย์ด้วย ข้าพเจ้ายินยอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นฉบับเดียว เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ.

ลงชื่อ [illegible] 26 มี.ค. 34 เจ้าของภารยทรัพย์
ลงชื่อ [illegible] แทนตามใบมอบ ล.ว. [illegible] เจ้าของสามยทรัพย์
ลงชื่อ [illegible] และ พยาน
ต่อหน้า เจ้าพนักงานที่ดิน
นายอนันต์ ลิมพาภัยชัย
ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

พิมพ์ที่ กองการพิมพ์และพัสดุช่าง กรมที่ดิน ๕๐๐,๐๐๐ แผ่น พ.ศ. ๒๕๓๓

(ท.ค ๑๖)

บันทึกถ้อยคำ ข้อตกลงภารจำยอม ร่วมสองโฉนด

ที่ดิน

เจ้าของสามยทรัพย์

บริษัท เอ็มเคเอสสตีล จำกัด

ายชาญชัย แพรวพรายกุล แทน)

ระวาง 8 ก. 9 ก. ตำบล บางจาก
2 อ. 2 อ.
เลขที่ 4024/852/1824 หน้าสำรวจ 5425, 3404/3405 อำเภอ พระประแดง (เมืองเมือง)
โฉนดหมายเลขที่ 34735, 17179/17488 จังหวัด สมุทรปราการ

ที่ว่าการ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ

วันที่ 25 เดือน มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๔

ข้าพเจ้า นายสมพงษ อรุณสวัสดิ์วงศ์ เจ้าของภารยทรัพย์ อายุ ๕๔ ปี
(นายสุรศักดิ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ โฉนดสามยทรัพย์ นายหยุนฉิน นางจู)

เชื้อชาติ จีน สัญชาติ ไทย เป็นบุตร บางหึง/บางจาก

อยู่บ้านเลขที่ ๔๘หมู่ ๔ /๑๐๑/๑ ตำบล
อำเภอ พระประแดง/พระประแดง จังหวัด สมุทรปราการ

ได้มาปรากฏต่อหน้าข้าพเจ้า ทำบันทึกข้อตกลงคอ เจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้:-

ข้อ 1. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้เป็นภารยทรัพย์และสามยทรัพย์แก่กันโดยข้าพเจ้า นายสมพงษ อรุณสวัสดิ์วงศ์ เจ้าของที่ดินโฉนดที่ ๓๔๗๓๕, ๑๗๑๗๔ อำเภอ พระประแดง (เมือง) ยินยอมให้ที่ดินโฉนดดังกล่าวตกเป็นภารยทรัพย์ เรื่อง ทางเดิน ทอระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้า และสาธารณูปโภคต่าง ๆ เต็มทั้งแปลง และข้าพเจ้า บริษัท เอ็มเคเอสสตีล จำกัด เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์โฉนดที่ ๑๗๔๘๘ อำเภอ พระประแดง (เมือง) ตกลงยอมรับ ประโยชน์จากภารจำยอมดังกล่าวนั้น และการจำยอมนี้ มี/ไม่มี ค่าตอบแทนเป็นเงิน _ บาท ( )

ข้อ 2. ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนให้ปรากฏในโฉนดภารยทรัพย์ด้วย ข้าพเจ้า ยินยอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นฉบับเดียว เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ.

ลงชื่อ [illegible] 26 มี.ค. 2534 เจ้าของภารยทรัพย์
(นายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์)

ลงชื่อ [illegible] เจ้าของสามยทรัพย์
(นายชาญชัย แพรวพรายกุล แทนตามใบมอบ ส.ป. พยาน

ลงชื่อ [illegible] พยาน

ตอหนา [illegible] เจ้าพนักงานที่ดิน
(นายบุญเกิด ถิรพลศรัยชัย)

ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

พิมพ์ที่ กองการพิมพ์และพัสดุ กรมที่ดิน ๕๐๐,๐๐๐ แผ่น พ.ศ. ๒๕๓๓

(ท.ด ๑๖)

บันทึกถ้อยคำ ข้อตกลงภาระจำยอม รวม ๓ ฉบับ

ที่ดิน

ระวาง ๘ ต./8-9 ต. 9 ต. ๒ อ./2-2 อ. 2 อ. ตำบล บางจาก

เลขที่ดิน 4024, 1862/1453, 1452, 1453, 2, 1352 หน้าสำรวจ อำเภอ พระประแดง (เมือง)

หน้าสำรวจ 5425, 3404/2434, 2433, 2432, 166, 163 จังหวัด สมุทรปราการ

โฉนด 34735, 17179/14260, 14259, 14258, 4423, 14262 ที่ว่าการ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ

วันที่ เดือน ธ.ค. พ.ศ. ๒๕๔๔

ข้าพเจ้า นายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ (นายสุรศักดิ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ แทน) เจ้าของภารยทรัพย์ อายุ ๕๔/๔๗,๓๔ ปี

เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย เป็นบุตร นายหยุนฉิน นางจู

(๑-๒นางสาวหฤทัย รัตน แซ่ลิ้ม แทน) ผู้รับมอบอำนาจ เลขที่ ๙๔๓๗๔/๑๕๔๓๓ ตำบล บางพึ่ง, ปากคลองบางปลากด

อำเภอ พระประแดง/กิ่งอ.พระสมุทรเจดีย์ จังหวัด สมุทรปราการ

ได้มาพบพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อขอทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้:-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้เป็นภารยทรัพย์และสามยทรัพย์แก่กันโดยข้าพเจ้า นายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ เจ้าของที่ดินโฉนดที่ ๓๔๗๓๕, ๑๗๑๗๙ อำเภอ พระประแดง (เมือง) ยินยอมให้ที่ดินโฉนดดังกล่าวตกเป็นภารยทรัพย์ เรื่องทางเดิน ทอระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้าและสาธารณูปโภคต่าง ๆ เต็มทั้งแปลง และข้าพเจ้า ๑. นายวิเชียร สวาทยานนท์ ๒. นางศรีจำปา สวาทยานนท์ เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์โฉนดที่ ๓๔๗๓๕, ๑๗๑๗๙ อำเภอ พระประแดง (เมือง) ตกลงยอมรับประโยชน์จากภารจำยอมดังกล่าวนั้น และการจำยอมนี้ มี/ไม่มี ค่าตอบแทนเป็นเงิน - บาท ( )

ข้อ ๒. ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนให้ปรากฏในโฉนดภารยทรัพย์ด้วย ข้าพเจ้ายินยอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นฉบับเดียว เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ.

ลงชื่อ เจ้าของภารยทรัพย์

แทนตามใบมอบ อ.ว. ลงชื่อ ๒๘ ธ.ค. ๒๕๔๔ เจ้าของสามยทรัพย์

ลงชื่อ ๒๘ ธ.ค. ๒๕๔๔ พยาน

แทนตามใบมอบ อ.ว. ลงชื่อ เจ้าพนักงานที่ดิน

นายอนันต์ สมพลชัยชัย ประทับตราประจำตำแหน่ง (ถ้ามี) เป็นสำคัญ

พิมพ์ที่ กองการพิมพ์และพัสดุช่าง กรมที่ดิน ๕๐๐,๐๐๐ แผ่น พ.ศ. ๒๕๓๑

ช้างดำ

สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
โครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร)

ระหว่าง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

และ

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

วันที่ 29 ธันวาคม 2565

CHARIN
associates

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

สารบัญ

หน้า

1. คำนิยาม 2
2. ทรัพย์สินที่เช่า 4
3. วัตถุประสงค์ของการเช่าและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า 4
4. ระยะเวลาการเช่าและการต่อระยะเวลาการเช่า 4
5. ค่าเช่า และเงินมัดจำ 5
6. หน้าที่ของกองทรัสต์ 7
7. สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า 7
8. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า 11
9. การประกันภัย 11
10. การดำเนินการกรณีทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย 13
11. หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า 13
12. คำรับรอง 14
13. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย 14
14. เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา 14
15. ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา 16
16. เหตุสุดวิสัย 18
17. การแยกต่างหากของสัญญา 18
18. การแก้ไขเพิ่มเติม 18
19. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ 19
20. คำบอกกล่าว 19
21. การใช้สิทธิ 20
22. กฎหมายที่ใช้บังคับ 20
23. ข้อตกลงอื่นนอกเหนือจากสัญญาฉบับนี้ 20

เอกสารแนบท้าย 1 รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า ..... - 1 -

เอกสารแนบท้าย 2 การคำนวณค่าเช่า ..... - 2 -

เอกสารแนบท้าย 3 คำรับรอง ..... - 3 -

เอกสารแนบท้าย 4 แบบรายงานยอดคงเหลือของเอกสารที่รับฝากและรายได้ของโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) ..... - 5 -

CA

สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
โครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2565 ณ กรุงเทพมหานคร

โดยและระหว่าง

1. **บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย** สำนักงานตั้งอยู่ที่เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร (“**ผู้ให้เช่า**” หรือ “**กองทรัสต์**”) ในฐานะผู้ให้เช่าฝ่ายหนึ่ง กับ

2. **บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)** สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 206 อาคารพลาซ่า ชั้น 4 ซอยพัฒนาการ 20 แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “**ผู้เช่า**”) ในฐานะผู้เช่า อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

ก. กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่า และอาคารที่เช่า ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่า (ตามคำนิยามที่จะระบุต่อไป)

ข. กองทรัสต์ประสงค์จะให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ อันได้แก่ทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งประกอบด้วยที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า

ค. ผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินการกิจการโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) (ตามคำนิยามที่จะระบุต่อไป) โดยให้อยู่ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้

ง. ผู้เช่าเข้าใจดีว่าในการพิจารณาให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์นั้น กองทรัสต์จะคำนึงถึงความสามารถและความน่าเชื่อถือในการบริหารทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าเป็นสำคัญ เพื่อผู้เช่าจะสามารถสร้างผลประโยชน์และชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ในอัตราที่คู่สัญญาได้กำหนดไว้ ด้วยเหตุดังกล่าว ในระหว่างระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ผู้เช่าตกลงยินยอมให้กองทรัสต์มีส่วนร่วมในการตรวจสอบความสามารถในการบริหารงานและการชำระค่าเช่าตามสมควร ทั้งนี้ โดยไม่ให้กระทบต่อการดำเนินการธุรกิจของผู้เช่าจนเกินสมควร

จ. คู่สัญญาเข้าใจดีว่า การดำเนินการใด ๆ ของผู้เช่าที่เกี่ยวข้องกับกิจการโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) นั้น เป็นการดำเนินการในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้เท่านั้น ผู้เช่ามิใช่ตัวแทนของกองทรัสต์ และผู้เช่ามิได้มีการดำเนินการใด ๆ ในฐานะตัวแทนของกองทรัสต์แต่อย่างใด CA

ฉ. ในวันทำสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาได้เข้าทำสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ โครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) ระหว่าง กองทรัสต์ และผู้เช่า ฉบับลงวันที่ 29 ธันวาคม 2565 ("**สัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคฯ**")

ทั้งนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังต่อไปนี้

1. **คำนิยาม**

เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ให้คำต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ มีความหมายตามที่ระบุไว้ในคำนิยามข้างล่างนี้

ค่าเช่า	หมายถึง	ค่าตอบแทนการได้สิทธิการใช้ทรัพย์สินที่เช่าเป็นจำนวนเงินตามที่ระบุใน**ข้อ 5** และ**เอกสารแนบท้าย 2**
คำรับรอง	หมายถึง	คำรับรองของกองทรัสต์และผู้เช่า โดยมีรายละเอียดปรากฏตาม**เอกสารแนบท้าย 3** และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้
โครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร)	หมายถึง	คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39 ตั้งอยู่ที่เลขที่ 115 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบกิจการคลังเอกสาร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า
ทรัพย์สินที่เช่า	หมายถึง	ที่ดินที่เช่า และอาคารที่เช่า
ที่ดินที่เช่า	หมายถึง	ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) ซึ่งกองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) โดยมีรายละเอียดที่ดินที่เช่าปรากฏตาม**เอกสารแนบท้าย 1**
ผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ในฐานะบุคคลที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	หมายถึง	ระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ 4**
สัญญาก่อตั้งทรัสต์	หมายถึง	สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ ระหว่าง บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ฉบับลงวันที่ 13 ธันวาคม 2560 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) CA

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	หมายถึง	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) ระหว่าง ผู้เช่า กับ กองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 29 ธันวาคม 2565
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
เหตุสุดวิสัย	หมายถึง	เหตุการณ์ที่อยู่นอกเหนือการควบคุมซึ่งให้หมายความรวมถึงสาเหตุใด ๆ อันจะเกิดขึ้นก็ดี จะให้ผลพิบัติก็ดี เป็นเหตุที่ไม่อาจป้องกันได้ ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้แม้จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว หรือผลทางกฎหมายซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการคลังเอกสารของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ ทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้เกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของพื้นที่ของอาคารที่เช่ารวมทั้งหมด เป็นระยะเวลาที่ทางกองทรัสต์หรือผู้เชี่ยวชาญทางวิศวกรรมที่ทางกองทรัสต์และผู้เช่าเห็นชอบแต่งตั้งเป็นที่ปรึกษาได้พิจารณาแล้วเห็นว่าผลกระทบจากความเสียหายที่เกิดขึ้นทำให้ไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ได้นานเกินกว่า 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วัน และส่งผลให้รายได้ของโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) ลดลงเกินกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ) เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยเหตุที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวนั้นไม่รวมเหตุที่เกิดขึ้นจากสถานการณ์ทางการเมืองและทางเศรษฐกิจ ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้อันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยข้างต้นหมายความถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการ
อาคารที่เช่า	หมายถึง	อาคาร สิ่งปลูกสร้างใด ๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างและตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า ซึ่งเป็นที่ตั้งและใช้ในการดำเนินการกิจการของโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) โดยมีรายละเอียดของอาคารที่เช่าปรากฏตาม**เอกสารแนบท้าย 1** CA

2. **ทรัพย์สินที่เช่า**

กองทรัสต์ตกลงให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าและผู้เช่าตกลงจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

3. **วัตถุประสงค์ของการเช่าและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า**

ผู้เช่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการพาณิชยกรรม ประเภทคลังเอกสาร และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร

4. **ระยะเวลาการเช่าและการต่อระยะเวลาการเช่า**

4.1. กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 10 (สิบ) ปี นับตั้งแต่วันที่ผู้เช่าได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดสมุทรปราการ หรือสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง (“**วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า**”) (“**ระยะเวลาการเช่า**”) โดยให้ถือว่ากองทรัสต์ได้ส่งมอบและผู้เช่าได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าเมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ ให้ถือว่ากองทรัสต์ได้มีการส่งมอบการครอบครองของทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่า และผู้เช่าได้รับการส่งมอบการครอบครองของทรัพย์สินที่เช่าในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าตามสภาพของทรัพย์สินที่เช่าที่เป็นอยู่ในขณะนั้น

คู่สัญญาจะนำสัญญาฉบับนี้ไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ หรือสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ภายใน 7(เจ็ด) วันนับจากวันทำสัญญาฉบับนี้ หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่กองทรัสต์กำหนด

ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าแต่เพียงผู้เดียว

4.2. ผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อย่างน้อยคราวละ 3 (สาม) ปี โดยแจ้งเป็นหนังสือให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ คู่สัญญาจะตกลงเรื่องระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป และค่าเช่าและหลักประกันการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป โดยกองทรัสต์มีดุลพินิจในการพิจารณาว่าจะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปหรือไม่

ในกรณีที่คู่สัญญาสามารถตกลงเรื่องระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป และค่าเช่าและหลักประกันการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปได้ และได้จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลงพร้อมลงนามทั้งสองฝ่ายแล้ว และกองทรัสต์ได้ทำหนังสือแจ้งผลการพิจารณาอนุมัติการต่ออายุสัญญาเช่าแก่ผู้เช่าแล้ว ให้ถือว่าคู่สัญญาตกลงทำสัญญาเช่าใหม่ โดยให้มีระยะเวลาการเช่าตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกันโดยนับจากวันที่ครบระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้หรือวันที่ครบระยะเวลาการเช่าที่ CA

ต่อออกไป (แล้วแต่กรณี) โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ จะเหมือนกับสัญญาเช่าเดิมทุกประการ รวมถึงสิทธิการต่ออายุการเช่า เว้นแต่ในส่วนของอัตราค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าและหลักประกันการเช่าให้เป็นไปตามบันทึกข้อตกลงที่ได้จัดทำขึ้นข้างต้น ("**สัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไป**") ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไปดังกล่าวมีระยะเวลาเกินกว่า 3 (สาม) ปี คู่สัญญาจะนำสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไปดังกล่าวไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดสมุทรปราการ หรือสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันทำสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไป หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่กองทรัสต์กำหนด โดยผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าแต่เพียงผู้เดียว

5. ค่าเช่า และเงินมัดจำ

5.1. คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเช่าและการชำระค่าเช่าดังต่อไปนี้

5.1.1. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ซึ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตามอัตราที่กำหนดตาม **เอกสารแนบท้าย 2** ของสัญญานี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

5.1.2. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ ณ ที่อยู่ของกองทรัสต์หรือวิธีการตามที่กำหนดใน **ข้อ 20** ของสัญญานี้ โดยให้ชำระค่าเช่าเป็นราย 6 (หก) เดือนโดยจะชำระแบบย้อนหลังดังนี้

(1) ระยะเวลาการเช่าเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กรกฎาคม

(2) ระยะเวลาการเช่าเดือนกรกฎาคมถึงเดือนธันวาคม ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคม ของปีถัดไป

5.1.3. ทั้งนี้ สำหรับค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่านับแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าถึงเดือนมิถุนายน 2566 ให้ครบกำหนดชำระค่าเช่าวันที่ 10 กรกฎาคม 2566 และค่าเช่าในปีที่ 10 (สิบ) ให้ครบกำหนดชำระค่าเช่างวดสุดท้ายในวันที่ 28 ธันวาคม 2575

5.1.4. ในกรณีที่สัญญานี้ไม่ได้มีผลตั้งแต่วันแรกของเดือน และ/หรือ ไม่ได้สิ้นสุดลง ณ วันสุดท้ายของเดือน ค่าเช่าของเดือนดังกล่าวจะถูกคำนวณโดยการนำจำนวนวันที่สัญญาเช่ามีผลในเดือนนั้น คูณกับค่าเช่าต่อวันซึ่งจะถูกคำนวณโดยการนำค่าเช่าต่อปีตาม **เอกสารแนบท้าย 2** หารด้วยจำนวนวันทั้งหมดของปีนั้น ๆ

5.1.5. หากวันชำระค่าเช่าไม่ใช่วันทำการของธนาคารพาณิชย์ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด ให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าในวันทำการของธนาคารพาณิชย์ก่อนถึงวันชำระค่าเช่า CA

5.1.6. การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสาร หรือตั๋วเงินอื่นใด จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อกองทรัสต์สามารถเรียกเก็บเงินตามเช็ค ตราสารหรือตั๋วเงินนั้นได้แล้วเท่านั้น และในกรณีที่การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญานี้ด้วยวิธีการโอนเงินเข้าบัญชีกองทรัสต์ จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้เช่าได้นำส่งสำเนาหลักฐานการโอนเงินให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้รับฝากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้นำส่งรายการเดินบัญชี (Statement) ที่แสดงว่าเงินได้เข้าบัญชีของกองทรัสต์แล้วให้กับทรัสตีของกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

5.1.7. ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าโดยวิธีการและสถานที่ที่คู่สัญญาตกลงร่วมกัน

5.1.8. หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ให้แก่กองทรัสต์ภายใต้สัญญานี้ กองทรัสต์มีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้น ๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น

5.2. คู่สัญญาตกลงเรื่องเงินมัดจำดังต่อไปนี้

5.2.1. ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำในรูปแบบของเงินสด ("**เงินมัดจำ**") ต่อกองทรัสต์ตามอัตราที่กำหนดตาม**เอกสารแนบท้าย 2** ของสัญญาฉบับนี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

5.2.2. ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำสำหรับค่าเช่าปีแรกให้แก่กองทรัสต์ ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า

5.2.3. ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า และ/หรือ ผู้เช่าไม่ดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าจนเกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยความเสียหายดังกล่าวเกิดจากความผิดของผู้เช่าภายใต้สัญญานี้ หรือสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคฯ ("**เหตุเสียหาย**") กองทรัสต์มีสิทธิหักเอาเงินมัดจำตาม**ข้อ 5.2.1** เพื่อชำระค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ ค่าเสียหาย อันเกิดจากเหตุเสียหายต่อกองทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิหักเงินมัดจำตามวรรคก่อน ผู้เช่าต้องวางเงินค่ามัดจำเพิ่มเติมให้เต็มตามจำนวนที่กำหนดไว้ใน**ข้อ 5.2.1** ภายใน 10 (สิบ) วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งการหักเงินมัดจำจากกองทรัสต์

5.2.4. ในกรณีสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไปสิ้นสุดลง และภายหลังจากกองทรัสต์ได้หักเอาเงินมัดจำเพื่อชำระค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ ค่าเสียหาย และ/หรือ เงินใด ๆ ซึ่งผู้เช่าค้างชำระต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว กองทรัสต์ตกลงคืนเงินมัดจำตาม**ข้อ 5.2.1** ให้แก่ผู้เช่าพร้อมดอกผล (หากมี) ทั้งนี้ ดอกผลดังกล่าวให้คำนวณตามจำนวนเงินมัดจำที่ผู้ให้เช่าเก็บรักษาไว้ในแต่ละขณะของสัญญา หักด้วยภาษี และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ที่กองทรัสต์ต้องชำระให้แก่บุคคลที่สาม หรือที่เป็น CA

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของกองทรัสต์เองตามที่กองทรัสต์กำหนดตามสมควรแก่เหตุภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน

5.2.5. ผู้เช่าตกลงให้กองทรัสต์เป็นผู้มีสิทธิแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณานำเงินมัดจำไปจัดหาผลประโยชน์ด้วยความระมัดระวัง โดยนอกจากสิทธิในการรับคืนเงินมัดจำจากกองทรัสต์ตามจำนวนที่กำหนดไว้ข้างต้น ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ อันเกิดจากการพิจารณานำเงินมัดจำไปจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ รวมถึงค่าเสียหายจากการที่จัดหาผลประโยชน์ไม่ก่อให้เกิดดอกผลใด ๆ บนเงินมัดจำ

ในกรณีที่กองทรัสต์เก็บรักษาเงินมัดจำโดยฝากไว้ในบัญชีธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย ประเภทบัญชีออมทรัพย์ กองทรัสต์ตกลงส่งมอบดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินมัดจำภายในบัญชีธนาคารดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 5 (ห้า) วันทำการ นับจากวันที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยจากธนาคารตามเงื่อนไขและข้อกำหนดของธนาคารดังกล่าว

6. **หน้าที่ของกองทรัสต์**

กองทรัสต์ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า

7. **สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า**

นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าซึ่งได้ระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญานี้ ให้ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้

7.1. ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญานี้และตามวัตถุประสงค์ในการเช่าที่กำหนดใน**ข้อ 3** ของสัญญานี้

7.2. ผู้เช่ามีสิทธิในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเช่าตามที่กำหนดใน**ข้อ 3** ของสัญญานี้โดยผู้เช่าต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะพิจารณาให้หรือไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวภายในระยะเวลาที่เหมาะสม

ให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์

ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่าตามความในวรรคก่อนก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคล หรือกองทรัสต์ หรืออาคารอื่นใด หรือกระทำผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชดใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียว

7.3. ผู้เช่าจะรักษาและดูแลพื้นที่รอบ ๆ และภายในทรัพย์สินที่เช่าให้เรียบร้อย และจะไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการรบกวนความสงบสุขของบุคคลอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง หรือกีดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย CA

ผู้เช่าจะไม่ดำเนินธุรกิจ การค้า หรือการใด ๆ ที่เป็นอันตราย หรือขัดต่อกฎหมายในทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยมอบให้บุคคลอื่นดำเนินการ หรือโดยยินยอมให้บุคคลอื่นดำเนินการหรือโดยงดเว้นกระทำการซึ่งควรกระทำอันเป็นเหตุให้มีการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น และจะไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

7.4. ผู้เช่าจะดำเนินการให้กองทรัสต์หรือตัวแทนของกองทรัสต์เข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้โดยกองทรัสต์ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในระยะเวลาอันสมควร

ในกรณีที่กองทรัสต์มีเหตุจำเป็นเร่งด่วน ผู้เช่ายินยอมให้กองทรัสต์หรือตัวแทนของกองทรัสต์เข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้ทันที

7.5. ผู้เช่ามีหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมตลอดถึงกฎหมายเกี่ยวกับการปกครองส่วนท้องถิ่น ภาษีอากร และสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ ผู้เช่าจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดตามใบอนุญาตต่าง ๆ (ถ้ามี) ที่จำเป็นกับการประกอบกิจการของผู้เช่าโดยเคร่งครัดและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ (ถ้ามี) ดังกล่าว โดยผู้เช่ามีหน้าที่ส่งมอบสำเนาใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการในทรัพย์สินที่เช่า

7.6. ผู้เช่ามีหน้าที่ในการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าโดยไม่ชักช้า ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับทราบข้อมูลหรือเหตุการณ์ใด ๆ อันอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่าทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ การชำระค่าเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้หรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจคลังเอกสารและธุรกิจที่เกี่ยวข้องโดยผู้เช่า หรือสถานะทางการเงินของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญานี้

7.7. ภายในระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และ/หรือ ว่าจ้างบุคคลที่เห็นว่าเหมาะสมเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป โดยในกรณีที่ผู้เช่าว่าจ้างบุคคลภายนอกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้เช่าจะต้องได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากกองทรัสต์

7.8. ภายในระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ผู้เช่าตกลงส่งมอบข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) รวมถึงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ตามที่กองทรัสต์แจ้งให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อมูลดังต่อไปนี้

7.8.1. รายงานยอดคงเหลือของเอกสารที่รับฝากและรายได้ของโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) ตามแบบที่กำหนดใน**<u>เอกสารแนบท้าย 4</u>** เป็นประจำทุกไตรมาส ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่สิ้นสุดไตรมาสนั้น ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ร้องขอให้กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งนอกเหนือจากข้อมูลตามแบบดังกล่าวข้างต้น CA

ผู้เช่าตกลงจัดเตรียมข้อมูลตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ร้องขอให้กับกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ภายในระยะเวลาอันสมควร

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการเลือกปฏิบัติในการประกอบธุรกิจคลังเอกสารของผู้เช่า ตั้งแต่ปีที่ 6 (หก) นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า จนถึงวันสิ้นสุดสัญญาเช่าฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรักษาระดับอัตราการครอบครองพื้นที่คลังเอกสารเฉลี่ยของทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์มิให้ต่ำกว่าร้อยละ 85 (แปดสิบห้า) ในแต่ละรอบปี

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

7.8.3. งบการเงินประจำปีของผู้เช่าซึ่งตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้เช่า ทั้งนี้ ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับจากวันสุดท้ายของเดือนธันวาคม

7.8.4. ประมาณการรายรับและรายจ่ายของโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) สำหรับรอบปีบัญชีถัดไป ภายในกำหนดระยะเวลาที่คู่สัญญาตกลงกัน

สำหรับประมาณการรายรับรายจ่ายของโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) ในรอบปีบัญชีแรก ให้ทางผู้เช่าจัดทำและนำส่งกองทรัสต์ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า

7.8.5. งบดำเนินการ (Operating Budget) (ถ้ามี) และประมาณการค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Expenditure Budget) (ถ้ามี) ของโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) สำหรับรอบปีบัญชีถัดไป ภายในกำหนดระยะเวลาที่คู่สัญญาตกลงกัน

สำหรับงบดำเนินการและประมาณการค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) ในรอบปีบัญชีแรก ให้ทางผู้เช่าจัดทำและนำส่งกองทรัสต์ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า

7.8.6. รายงานการตรวจสอบอาคาร

อนึ่ง หากกองทรัสต์มีความเห็นว่าสมควรที่จะมีการปรับปรุงข้อมูลส่วนใดส่วนหนึ่งในเอกสารใน **ข้อ** 7.8.4 และ **ข้อ** 7.8.5 ดังกล่าว กองทรัสต์จะทำหนังสือแจ้งผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าดำเนินการปรับปรุงตามที่กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงร่วมกัน ทั้งนี้การแก้ไขข้อมูลดังกล่าวกองทรัสต์จะมุ่งเน้นเพื่อป้องกันมิให้เกิดเหตุเสียหายขึ้นแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น CA

7.9. ภายในระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงปฏิบัติตามข้อสัญญากระทำการดังต่อไปนี้

7.9.1. จัดทำงบการเงินของผู้เช่าตามหลักการทางบัญชีที่เป็นที่ยอมรับทั่วไปโดยงบการเงินนั้นจะต้องแสดงผลประกอบการที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าอย่างถูกต้องและสมเหตุสมผล

7.9.2. แจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ผู้เช่าได้รับทราบหรือควรทราบถึงเหตุผิดนัดหรือเหตุการณ์ที่อาจจะนำไปสู่เหตุผิดนัดในสัญญาใด ๆ ของผู้เช่า พร้อมด้วยรายละเอียดขั้นตอนที่ผู้เช่าได้ดำเนินการหรือจะดำเนินการเพื่อแก้ไขความเสียหาย หรือบรรเทาความเสียหายที่เกิดขึ้น หรืออาจเกิดขึ้นจากเหตุผิดนัดหรือเหตุการณ์ดังกล่าวนั้นด้วย

ผู้เช่าจะดำเนินการต่าง ๆ อย่างเต็มความสามารถเพื่อมิให้ผู้เช่าตกเป็นผู้ผิดนัดภายใต้สัญญากู้ยืมใด ๆ ของผู้เช่า (หากมี)

7.9.3. ดำเนินการต่าง ๆ เพื่อมิให้เจ้าหนี้รายอื่นของผู้เช่ามีสิทธิ หรือภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินหรือรายรับของผู้เช่า

ดำเนินการต่าง ๆ เพื่อมิให้เจ้าหนี้รายอื่นของผู้เช่ามีลำดับการชำระหนี้ที่ดีกว่าสิทธิของกองทรัสต์ภายใต้สัญญานี้ เฉพาะในกรณีที่ผู้เช่าตกเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นกรณีที่เป็นไปตามคำสั่งศาลหรือหน่วยงานราชการหรือเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

7.9.4. ดูแลรักษา ซ่อมแซม ทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ตามปกติอยู่ตลอดเวลา โดยภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดูแล รักษา ซ่อมแซม ทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้เป็นความรับผิดชอบของผู้เช่า

นอกจากนี้ ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ดูแล หรือบำรุงรักษาทางสัญจรของทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งรวมถึงที่ดินทางเข้าออก สำหรับสัดส่วนพื้นที่การใช้งานของกองทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

7.9.5. ผู้เช่าได้ส่งมอบข้อมูลต่าง ๆ ของภาระหนี้สินใด ๆ ของผู้เช่าที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เฉพาะในส่วนที่เกิดขึ้นก่อนวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า (หากมี) ให้แก่กองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว

7.9.6. ในกรณีที่ผู้เช่าจะเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เช่าในระดับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทผู้เช่า หรือระดับการจัดการซึ่งรวมถึงการแต่งตั้ง ถอดถอนประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้มีอำนาจของผู้เช่า ผู้จัดการฝ่ายการเงิน หรือผู้จัดการทั่วไป ผู้เช่าตกลงแจ้งให้แก่กองทรัสต์ทราบภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับแต่วันที่ผู้เช่ามีมติในเรื่องนั้น ๆ CA

7.9.7. ดำเนินการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

7.10. ภายในระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ผู้เช่าตกลงปฏิบัติตามข้อสัญญางดเว้นกระทำการดังต่อไปนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

7.10.1. ไม่นำทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปก่อภาระผูกพันหรือยินยอมให้มีการก่อภาระผูกพันในรูปแบบใด ๆ

7.10.2. ไม่รวม หรือควบกิจการของตนกับนิติบุคคลอื่นใด หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อวัตถุประสงค์ในการเลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือปิดบริษัทของผู้เช่า

7.10.3. ไม่เปลี่ยนแปลงสาระสำคัญในการประกอบธุรกิจคลังเอกสาร

8. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ตามสัญญานี้

8.1. ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือหน้าที่ภายใต้สัญญานี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์

8.2. ผู้เช่าไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้ หรือเช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงเพื่อใช้ในการประกอบกิจการคลังเอกสารและกิจการที่เกี่ยวเนื่อง

9. การประกันภัย

9.1. ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้และระยะเวลาการเช่าที่จะได้มีการขยายออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินที่เช่า (Property All Risks Insurance) ให้มีความเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทรัสต์กำหนด โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

9.1.1. กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า เป็นผู้เอาประกัน

9.1.2. กองทรัสต์ มีฐานะเป็นผู้รับประโยชน์

9.1.3. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน

9.1.4. ทุนประกันวินาศภัย (All Risks Insurance) จำนวนไม่น้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินทดแทนทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นมูลค่าที่ยังไม่หักค่าเสื่อมราคาที่เกี่ยวข้อง (Replacement Value) ของทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมถึงที่ดินที่เช่า) ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุดในขณะที่ได้เข้าทำสัญญาประกันภัยหรือในขณะที่มีการ CA

ต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยนั้น ๆ หรือไม่น้อยกว่ามูลค่าที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีพิจารณาเห็นสมควร และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

9.2. ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้และระยะเวลาการเช่าที่จะได้มีการขยายออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) โดยให้มีความเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทรัสต์กำหนด โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

9.2.1. กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า เป็นผู้เอาประกัน

9.2.2. บุคคลภายนอกเป็นผู้รับประโยชน์

9.2.3. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน

9.2.4. ทุนประกันให้เป็นไปตามมูลค่าที่กองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควร และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

9.3. ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้และระยะเวลาการเช่าที่จะได้มีการขยายออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยให้มีความเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทรัสต์กำหนด โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

9.3.1. กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า เป็นผู้เอาประกัน

9.3.2. กองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์

9.3.3. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน

9.3.4. ให้มีระยะเวลาการชดใช้ค่าสินไหมทดแทนจำนวน 1 (หนึ่ง) ปี นับจากวันที่การประกอบกิจการ ทั้งหมดหรือบางส่วน หยุดชะงัก อันเนื่องมาจากความเสียหายที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า หรืออันเนื่องมาจากเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่เช่า ในวงเงินไม่ต่ำกว่าค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับในแต่ละปี

ภายในระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่จะได้มีการขยายออกไป (หากมี) หากกองทรัสต์ได้รับค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักก่อนถึงวันครบกำหนดชำระค่าเช่า กองทรัสต์ตกลงส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนหักด้วยค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ ค่าเสียหายอันเกิดจากเหตุเสียหาย และ/หรือ เงินใด ๆ ซึ่งผู้เช่าค้างชำระต่อกองทรัสต์ (ถ้ามี) ให้แก่ผู้เช่า

9.4. ภายในระยะเวลานับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ให้ถือเอากรมธรรม์ซึ่งมีอยู่ในวันก่อนวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และคุ้มครองเฉพาะทรัพย์สินที่เช่า เป็นกรมธรรม์ประกันภัยตาม**ข้อ 9.1** CA

ของสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) โดยที่ผู้เช่าจะต้องดำเนินการใด ๆ เพื่อแก้ไข และ/หรือ จัดทำกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าเพิ่มเติม เพื่อให้มีเงื่อนไขตามที่กำหนดใน**ข้อ 9.1** ของสัญญาฉบับนี้

10. **การดำเนินการกรณีทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย**

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายโดยเหตุการณ์ต่าง ๆ คู่สัญญาตกลงกันดังต่อไปนี้

10.1. กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วน

10.1.1. ผู้เช่ามีหน้าที่ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ให้อยู่ในสภาพปกติให้แล้วเสร็จโดยเร็วที่สุด โดยค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมนั้นให้เป็นภาระของผู้เช่าแต่สามารถเบิกกับกองทรัสต์ได้เมื่อกองทรัสต์ได้รับค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย โดยวงเงินที่ขอเบิกต้องไม่เกินค่าสินไหมทดแทนตามจำนวนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันวินาศภัย ในกรณีที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมนั้นเกินกว่าจำนวนค่าสินไหมทดแทน ผู้เช่าจะเป็นผู้รับภาระในส่วนเกินนั้น

10.1.2. ในระหว่างการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า กองทรัสต์จะเป็นผู้ได้รับค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ได้รับค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวแล้ว ให้ดำเนินการตาม**ข้อ 9.3 วรรคท้าย**

10.1.3. กรณีทรัพย์สินที่เช่า ได้รับความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วนไม่ถือเป็นเหตุให้สัญญาฉบับนี้ระงับสิ้นลง

ทั้งนี้ จะไม่มีการขยายระยะเวลาการเช่า ในกรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วนและจำเป็นต้องได้รับการก่อสร้างซ่อมแซมขึ้นใหม่ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจพิจารณาปรับค่าเช่าในช่วงเวลาที่เกิดความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วนและเวลาที่ต้องใช้ในการบรรเทาความเสียหายนั้นให้กลับคืนสู่สภาพปกติ ตามสัดส่วนความเสียหายที่เกิดขึ้น

10.2. กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งมีนัยสำคัญและส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ (โดยสภาพของทรัพย์สินที่เช่าไม่สามารถได้รับการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ได้) ให้สัญญาฉบับนี้ระงับสิ้นลง

ทั้งนี้ ให้ความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งมีนัยสำคัญ หมายถึง กรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้โดยผลของเหตุสุดวิสัย

11. **หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า**

ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษาซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อยและเหมาะสมกับการใช้งาน CA

(Maintenance) ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้เช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาตามปกติให้เป็นไปตามข้อมูลที่ทางผู้เช่าได้จัดส่งให้กองทรัสต์ ตาม**ข้อ** 7.8.4 และ**ข้อ** 7.8.5

หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวตามวรรคแรก กองทรัสต์สามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่าและมีสิทธิเรียกร้องค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้ โดยผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบและชดใช้ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ได้ทดรองจ่ายเงินดังกล่าวไป

12. คำรับรอง

12.1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะให้คำรับรองตามรายละเอียดปรากฏตาม**เอกสารแนบท้าย** 3 และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเข้าใจดีว่าคำรับรองดังกล่าวถือเป็นสาระสำคัญในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยเฉพาะคำรับรองของผู้เช่า

12.2. ในกรณีที่กองทรัสต์ตรวจพบภายหลังวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ว่าคำรับรองใด ๆ ของผู้เช่าไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นจริงในสาระสำคัญอันมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของกองทรัสต์ ผู้เช่ายังคงต้องรับผิดต่อกองทรัสต์ในบรรดาความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการผิดคำรับรองดังกล่าว รวมทั้งรับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม ค่าปรับใด ๆ (ถ้ามี) ในการดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงใด ๆ เพื่อให้เป็นไปตามคำรับรอง

13. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

เว้นแต่จะระบุไว้เฉพาะเจาะจงเป็นอย่างอื่นภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเฉพาะ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ค่าประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ซ่อมแซม ปรับปรุงตกแต่ง และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า และตลอดระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี)

14. เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา

นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

14.1. เหตุผิดนัดผิดสัญญา

14.1.1. ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือคำรับรองตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย CA

14.1.2. ในกรณีที่ผู้เช่า ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือ ถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่า ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้

14.1.3. ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ หรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ

14.1.4. การที่ผู้เช่าในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคฯ ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าว หรือคำรับรองตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

14.1.5. ในกรณีที่กองทรัสต์ ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามหน้าที่ของกองทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

14.2. เหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า

14.2.1. หากเกิดกรณีตาม**ข้อ 14.1.1** – **ข้อ 14.1.4** และผู้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

14.2.2. หากเกิดกรณีตาม**ข้อ 14.1.5** และกองทรัสต์ไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

14.2.3. หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นผลทันที

(1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า

(2) เมื่อคู่สัญญาร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้ CA

(3) ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืน หรือกฎหมายอื่น ๆ โดยกองทรัสต์มีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) อย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) ได้

15. **ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา**

15.1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดใน**ข้อ 14.2** คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

15.1.1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุใน**ข้อ 14.2.1** – **ข้อ 14.2.2** คู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้โดยแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา และคู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และหากกรณีผู้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าที่ถึงกำหนดชำระและคงค้างชำระที่เกิดขึ้นก่อนวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา (หากมี) และค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้เช่าได้อีกส่วนหนึ่งด้วย

เมื่อมีการใช้สิทธิเลิกสัญญาตามวรรคหนึ่ง คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเสียหายดังต่อไปนี้

(1) กรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญาเนื่องจากผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายเท่ากับจำนวนค่าเช่าคงเหลือตลอดระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ทั้งหมด

(2) ค่าเสียหายตาม**ข้อ 15.1.1 (1)** อาจลดลงโดยผู้เช่าอาจดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อดำเนินกิจการบนทรัพย์สินที่เช่าภายในระยะเวลานับจากวันเลิกสัญญาจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยหากผู้เช่ารายใหม่ดังกล่าวเข้าทำสัญญากับกองทรัสต์และค่าตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้สัญญานั้นต่ำกว่าค่าเสียหายที่กองทรัสต์ควรจะได้รับตาม**ข้อ 15.1.1 (1)** ผู้เช่าตกลงชดใช้ค่าเสียหายสำหรับส่วนต่างระหว่างค่าเสียหายที่กองทรัสต์ควรจะได้รับตาม**ข้อ 15.1.1 (1)** หักค่าตอบแทนซึ่งผู้เช่ารายใหม่ตกลงจะชำระให้กับกองทรัสต์

(3) การชำระค่าเสียหายตาม**ข้อ 15.1.1 (1)** และ/หรือ **ข้อ 15.1.1 (2)** กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าชำระตามงวดระยะเวลาการชำระค่าเช่าตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยการชำระค่าเสียหายในแต่ละงวดต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าค่าเช่าคงที่ในงวดดังกล่าว ทั้งนี้ จนกว่าจะครบจำนวนค่าเสียหายที่ต้องชำระจริง CA

15.1.2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ใน**ข้อ** 14.2.3 (1) – **ข้อ** 14.2.3 (3) ของสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ อย่างไรก็ดี กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าที่ถึงกำหนดชำระและคงค้างชำระที่เกิดขึ้นก่อนสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง พร้อมดอกเบี้ย (หากมี)

15.2. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าตกลงจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้นตามที่ได้รับการบำรุงรักษาตามรายละเอียดที่กำหนดใน**ข้อ** 11 ของสัญญาฉบับนี้ และตกลงจะกระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์นำทรัพย์สินที่เช่าออกจัดหาประโยชน์หรือเพื่อให้บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถครอบครองทรัพย์สินที่เช่าและสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกหาประโยชน์ได้ และดำเนินกิจการคลังเอกสารได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ประสานงาน ให้ความร่วมมือและดำเนินการใด ๆ ตามที่กล่าวข้างต้นเป็นระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยผู้เช่าตกลงส่งหนังสือแจ้งให้กับลูกค้าผู้ฝากเอกสารทุกรายภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยชี้แจงว่าผู้เช่าไม่มีสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าอีกต่อไปเนื่องจากสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง และการให้บริการรับฝากเอกสารจะดำเนินการโดยกองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดต่อไป ทั้งนี้ ในกรณีที่ลูกค้าผู้ฝากเอกสารตกลงใช้บริการฝากเอกสารในทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าตกลงดำเนินการโอนสิทธิและเงินประกัน (หากมี) ภายใต้สัญญาฝากเอกสาร หรือสัญญาบริการใด ๆ ที่ผู้เช่าเข้าทำกับลูกค้ารายดังกล่าว ให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดต่อไป หรือทำหนังสือยกเลิก พร้อมคืนเงินประกัน (หากมี) ภายใต้สัญญาฝากเอกสาร หรือสัญญาบริการใด ๆ ที่ผู้เช่าเข้าทำกับลูกค้ารายดังกล่าว ให้แก่ลูกค้าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ลูกค้าตอบตกลงใช้บริการฝากเอกสารในทรัพย์สินที่เช่าต่อไป

15.3. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการส่งมอบ กระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด สามารถครอบครองระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งรวมถึง ไฟฟ้า น้ำประปา และสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกจัดหาประโยชน์ได้ รวมทั้งสามารถดำเนินกิจการคลังเอกสารได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ประสานงาน ให้ความร่วมมือและดำเนินการใด ๆ ตามที่กล่าวไว้ข้างต้นโดยผู้เช่าจะรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นทั้งสิ้น ภายในเวลาอันสมควรหลังได้รับคำร้องขอจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร

15.4. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดใน**ข้อ** 15.1.1. ของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้และสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าจะครบกำหนดตามระยะเวลาที่คู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญากำหนดในหนังสือบอกกล่าว CA

15.5. ในกรณีที่กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า ได้รับความเสียหาย มีข้อเรียกร้อง ข้อพิพาท หรือการดำเนินคดีใด ๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง อันเนื่องมาจากหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า ตกลงสละสิทธิที่จะไม่เรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ และ/หรือ ไม่ร้องทุกข์ ดำเนินคดีไม่ว่าทางแพ่ง หรือทางอาญาเอากับคณะกรรมการต่าง ๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตี และ/หรือ ผู้เช่า แล้วแต่กรณี ไม่ว่าเหตุดังกล่าวจะเกิดจากกรณีใด ๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่ กรณีดังกล่าวเกิดขึ้นจากการฉ้อฉล หรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของคณะกรรมการต่าง ๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตี และ/หรือ ผู้เช่า นั้นเอง

15.6. ในกรณีสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงอันเป็นผลมาจากความเสียหายอันเกิดจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งมีนัยสำคัญและส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ (โดยสภาพของทรัพย์สินที่เช่าไม่สามารถได้รับการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ได้) คู่สัญญาจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดร่วมกันบรรเทาผลกระทบจากความเสียหายดังกล่าว

16. เหตุสุดวิสัย

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด

ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

17. การแยกต่างหากของสัญญา

หากมีสัญญาข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญาฉบับนี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมาย ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญาฉบับนี้ ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญาฉบับนี้ และคู่สัญญาตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความ และ/หรือ ข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

18. การแก้ไขเพิ่มเติม

การแก้ไขเพิ่มเติม การเปลี่ยนแปลง การให้อำนาจ หรือการสละบทบัญญัติใดแห่งสัญญา หรือการให้ความยินยอมของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งให้มีการกระทำดังกล่าว จะมีผลต่อเมื่อได้มีการทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษรและลงนามโดยคู่สัญญา ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อมูลที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ CA

แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้ขัดแย้งกับข้อมูลที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หรือข้อกฎหมายดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ในเวลาใด ๆ ก่อนวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ หรือในระหว่างอายุสัญญานี้ คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อมูลที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หรือข้อกฎหมายดังกล่าวดังกล่าวโดยเร็ว

19. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ

ระหว่างที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาเป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับใด ๆ ที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งคู่สัญญานั้นได้ล่วงรู้มาหรือได้รับการเปิดเผยให้ทราบในระหว่างอายุแห่งสัญญานี้ให้แก่บุคคลใด ๆ ทราบ เว้นแต่กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

19.1. เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญา เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน

19.2. เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยินยอมอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรให้เปิดเผยได้ หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

19.3. เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่ก่อนแล้ว

20. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญาฉบับนี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใด ๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง หรือพนักงานส่งเอกสาร หรือโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามีผลภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์ หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือพนักงานส่งเอกสาร หรือนับแต่เวลาที่ไปถึง หากส่งด้วยตนเอง

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะบอกเลิกสัญญาส่งคำบอกกล่าวด้วยพนักงานส่งเอกสาร หรือโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน CA

หากส่งให้ผู้เช่า

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่	:	206 อาคารพลาซ่า ชั้น 4 ซอยพัฒนาการ 20 แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250
โทรศัพท์	:	02-318-5514-5
เรียน	:	กรรมการผู้จัดการ

หากส่งให้กองทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

ที่อยู่	:	989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9 และ ชั้น 24 ถนนพระราม 1 เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	:	02-659-8888
เรียน	:	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

21. **การใช้สิทธิ**

การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิ หรือล่าช้า ในการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าการไม่ใช้สิทธิหรือการล่าช้าดังกล่าวเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น

22. **กฎหมายที่ใช้บังคับ**

สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

23. **ข้อตกลงอื่นนอกเหนือจากสัญญาฉบับนี้**

คู่สัญญาตกลงยกเลิกข้อสัญญาหรือข้อตกลงต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับสิทธิของคู่สัญญาที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งได้จัดทำขึ้นก่อน ไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย ก่อนวันทำสัญญาฉบับนี้ โดยคู่สัญญาตกลงที่จะถือปฏิบัติตามสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของคู่สัญญาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้เท่านั้น CA

(ลงนามในหน้าถัดไป)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

(นายพจน์ หะริณสุต)

(นายกฤช ปัทมวิชัยพร)

พยาน

(นายธนธร ประสิทธิ์พรม)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น 3 (สาม) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาเก็บไว้คนละฉบับ อีก 1 (หนึ่ง) ฉบับให้สำนักงานที่ดิน คู่สัญญาได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน พร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

(นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์)

พยาน

(นางอรนุช คงกัน)

เอกสารแนบท้าย 1
รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า

1. ที่ดิน

โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	ระวาง	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)
261431	269	5136 III 6404-12	9362	บางจาก	พระประแดง	สมุทรปราการ	4-1-68.9

2. อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงส่วนควบ จำนวน 4 หลัง ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ 1. ประกอบด้วย

อาคารคลังเอกสาร	พื้นที่ (ตารางเมตร)
1) คลังเอกสารหมายเลข 36	1,750
2) คลังเอกสารหมายเลข 37	1,750
3) คลังเอกสารหมายเลข 38	1,750
4) คลังเอกสารหมายเลข 39	1,750
รวม	**7,000**

CA

เอกสารแนบท้าย 2

การคำนวณค่าเช่า

ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่า และวางเงินมัดจำ ในอัตราดังต่อไปนี้

สัญญาเช่า ในช่วงปีที่	ค่าเช่าต่อปี (บาท)	เงินมัดจำต่อปี (บาท)
1	840,000	420,000
2	840,000	420,000
3	840,000	420,000
4	840,000	420,000
5	840,000	420,000
6	840,000	420,000
7	840,000	420,000
8	840,000	420,000
9	840,000	420,000
10	840,000	420,000

CA

เอกสารแนบท้าย 3
คำรับรอง

1. **คำรับรอง**

1.1. คำรับรองของกองทรัสต์

1.1.1. กองทรัสต์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) และดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์

1.1.2. ทรัสตีในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล ของกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1.1.3. การที่ทรัสตีในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์เข้าทำสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญาฉบับนี้ ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ทรัสตีได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

1.2. คำรับรองของผู้เช่า

1.2.1. ผู้เช่าเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทมหาชนจำกัดที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1.2.2. ผู้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และ การดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของผู้เช่า

1.2.3. การที่ผู้เช่าเข้าทำสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญาฉบับนี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้เช่าได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น รวมทั้งไม่อยู่ภายใต้เงื่อนไขแห่งการเพิกถอนกลฉ้อฉล และ/หรือ การเพิกถอนโดยผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน ภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ. 2483 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) CA

1.2.4. ผู้เช่าไม่อยู่ในระหว่างการเลิกบริษัทหรือขั้นตอนการฟ้องหรือการดำเนินขบวนการล้มละลายและจะไม่ดำเนินการดังกล่าวหรือยินยอมให้มีการดำเนินการดังกล่าวในระหว่างที่ผู้เช่ามีหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ต่อกองทรัสต์

2. **สถานะและภาระผูกพันของทรัพย์สินที่เช่า**

2.1 ไม่มีการคัดค้านจากบุคคลใด ๆ ซึ่งรวมถึงผู้มีส่วนได้เสียของผู้เช่าซึ่งรวมถึงเจ้าหนี้ของผู้เช่าเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า อันอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา และไม่มีเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า

2.2 ผู้เช่าไม่มีภาระผูกพันใด ๆ กับบุคคลภายนอกอันอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า

3. **ข้อพิพาท**

ผู้เช่ามิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใด ๆ ทั้งในและนอกศาล ที่มีหรืออาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการดำเนินกิจการโครงการทรัพย์ศรีไทย และไม่มีเหตุ หรือ ข้อขัดแย้ง การถูกฟ้องร้องและการเรียกร้องค่าเสียหายจากหรือกับบุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เหตุการณ์ใด ๆ ที่อาจส่งผลในทางลบต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้อย่างสมบูรณ์ หรืออาจส่งผลกระทบในทางลบกับทรัพย์สินที่เช่า

4. **อื่น ๆ**

บรรดาข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่ผู้เช่า และ/หรือ ตัวแทนของผู้เช่าได้ส่งมอบหรือแจ้งให้กองทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนของกองทรัสต์มิได้มีข้อความหรือรายการที่ไม่ถูกต้องในสาระสำคัญ หรือขาดข้อมูลที่ต้องแจ้งแก่กองทรัสต์ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการเข้าทำสัญญาฉบับนี้ของกองทรัสต์

ทั้งนี้ หากมีเหตุการณ์ใด ๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ อันเป็นผลให้คำรับรองที่ให้ไว้ภายใต้เอกสารแนบนี้ไม่ถูกต้องหรือเป็นจริง ไม่ให้ถือว่าผู้เช่าหรือกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ CA

เอกสารแนบท้าย 4

แบบรายงานยอดคงเหลือของเอกสารที่รับฝากและรายได้ของโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร)

1. แบบรายงานยอดคงเหลือของเอกสารที่รับฝากและรายได้ของโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร)

	ณ สิ้นไตรมาส [•] ปี [•]
ยอดคงเหลือกล่องเอกสาร (หน่วย: กล่อง)	[•]
ยอดคงเหลือแฟ้มเอกสาร (หน่วย: แฟ้ม)	[•]
รายได้รวมของโครงการ (หน่วย: บาท)	[•]

2. **ประมาณการรายรับรายจ่ายโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร)**

(หมายเหตุ: ผู้เช่าต้องจัดส่งประมาณการรายรับรายจ่ายโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) นี้ ในไตรมาสที่ 2 และในไตรมาสที่ 4 โดยมีเอกสารประกอบการประมาณการรายรับรายจ่ายดังกล่าว)

หน่วย: ล้านบาท

ประมาณการ	ปี [•]	%
ประมาณการรายรับรวม	[•]	[•]
รายจ่าย	[•]	[•]
1) ค่าใช้จ่ายบริหารจัดการและดำเนินการ		
เงินเดือน	[•]	[•]
ค่าเสื่อม	[•]	[•]
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	[•]	[•]
2) ค่าใช้จ่ายอื่น		
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	[•]	[•]
ค่าประกันภัย	[•]	[•]
ค่าสำรองเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สิน	[•]	[•]
ประมาณการรายจ่ายรวม	[•]	[•]
กำไรก่อนภาษี	[•]	[•]
ค่าเช่ากองทรัสต์	[•]	[•]
กำไร(ขาดทุน) ก่อนภาษี	[•]	[•]

CA

สัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ โครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร)

ระหว่าง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

และ

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

วันที่ 29 ธันวาคม 2565

CHARIN associates

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

สารบัญ

หน้า

1. คำนิยาม 2
2. ทรัพย์สินที่เช่า 2
3. วัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า 2
4. ระยะเวลาการเช่าและการต่อระยะเวลาการเช่า 2
5. ค่าเช่า และเงินมัดจำ 3
6. หน้าที่ของกองทรัสต์ 5
7. สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า 5
8. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า 5
9. การประกันภัย 5
10. หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า 6
11. คำรับรอง 6
12. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย 6
13. เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา 6
14. ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา 8
15. เหตุสุดวิสัย 10
16. การแยกต่างหากของสัญญา 10
17. การแก้ไขเพิ่มเติม 10
18. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ 11
19. คำบอกกล่าว 11
20. การใช้สิทธิ 12
21. กฎหมายที่ใช้บังคับ 12
22. ข้อตกลงอื่นนอกเหนือจากสัญญาฉบับนี้ 12

เอกสารแนบท้าย 1 รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า ..... - 1 -

เอกสารแนบท้าย 2 การคำนวณค่าเช่า ..... - 2 -

เอกสารแนบท้าย 3 คำรับรอง ..... - 3 -

CA

สัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์
โครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร)

สัญญานี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2565 ระหว่าง

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

2. **บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)** สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 206 อาคารพลาซ่า ชั้น 4 ซอยพัฒนาการ 20 แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร ("**ผู้เช่า**")

โดยที่

ก. กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้ปลูกสร้างและตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 261431 รวม 1 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา ตั้งอยู่เลขที่ 115 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ("**ที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า**") โดยกองทรัสต์ได้นำที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) ระหว่างกองทรัสต์ กับผู้เช่า ฉบับลงวันที่ 29 ธันวาคม 2565 ("**สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**")

ข. กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่า (ตามคำนิยามที่จะระบุต่อไปด้านล่าง)

ค. กองทรัสต์ประสงค์จะให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ อันได้แก่ทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งประกอบด้วยระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ได้ติดตั้งและใช้งานอยู่ในที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ง. ผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินการกิจการโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) โดยให้อยู่ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้

จ. ผู้เช่าเข้าใจดีว่าในการพิจารณาให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์นั้น กองทรัสต์จะคำนึงถึงความสามารถและความน่าเชื่อถือในการบริหารทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าเป็นสำคัญ เพื่อผู้เช่าจะสามารถสร้างผลประโยชน์และชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ในอัตราที่คู่สัญญาได้กำหนดไว้ ด้วยเหตุดังกล่าว ในระหว่างระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ผู้เช่าตกลงยินยอมให้กองทรัสต์มีส่วนร่วมในการตรวจสอบความสามารถในการบริหารงานและการชำระค่าเช่าตามสมควร ทั้งนี้ โดยไม่ให้กระทบต่อการดำเนินการธุรกิจของผู้เช่าจนเกินสมควร

CA

ฉ. คู่สัญญาเข้าใจดีว่า การดำเนินการใด ๆ ของผู้เช่าที่เกี่ยวข้องกับกิจการโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) นั้น เป็นการดำเนินการในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้เท่านั้น ผู้เช่ามิใช่ตัวแทนของกองทรัสต์ และผู้เช่ามิได้มีการดำเนินการใด ๆ ในฐานะตัวแทนของกองทรัสต์แต่อย่างใด

ทั้งนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังต่อไปนี้

1. คำนิยาม

เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ให้คำต่าง ๆ มีความหมายตามที่ระบุไว้ในคำนิยามตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ค่าเช่า	หมายถึง	ค่าตอบแทนการได้สิทธิการใช้ทรัพย์สินที่เช่าเป็นจำนวนเงินตามที่ระบุใน**ข้อ 5** และ**เอกสารแนบท้าย 2**
คำรับรอง	หมายถึง	คำรับรองของกองทรัสต์และผู้เช่า โดยมีรายละเอียดปรากฏตาม**เอกสารแนบท้าย 3** และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้
ทรัพย์สินที่เช่า	หมายถึง	ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ได้ติดตั้งและใช้งานอยู่ในที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า โดยรายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่าปรากฏตาม**เอกสารแนบท้าย 1** และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้
ระยะเวลาการเช่า	หมายถึง	ระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ 4**

2. ทรัพย์สินที่เช่า

กองทรัสต์ตกลงให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าและผู้เช่าตกลงจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

3. วัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการพาณิชยกรรมประเภทคลังเอกสาร และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร

4. ระยะเวลาการเช่าและการต่อระยะเวลาการเช่า

4.1. กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่า เช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลาเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยให้นับตั้งแต่วันที่ผู้เช่าได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดสมุทรปราการ หรือสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง CA

("**วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า**") ("**ระยะเวลาการเช่า**") โดยกองทรัสต์ได้ส่งมอบและผู้เช่าได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าแล้วในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า

4.2. ผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อย่างน้อยคราวละ 3 (สาม) ปี โดยแจ้งเป็นหนังสือให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ คู่สัญญาจะตกลงเรื่องระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป และค่าเช่าและหลักประกันการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป โดยกองทรัสต์มีดุลพินิจในการพิจารณาว่าจะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปหรือไม่ ทั้งนี้ หลักเกณฑ์การจัดทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ ("**สัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไป**") ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

5. ค่าเช่า และเงินมัดจำ

5.1. คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเช่าและการชำระค่าเช่าดังต่อไปนี้

5.1.1. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ซึ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตามอัตราที่กำหนดตาม **เอกสารแนบท้าย 2** ของสัญญานี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

5.1.2. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ ณ ที่อยู่ของกองทรัสต์หรือวิธีการตามที่กำหนดใน **ข้อ 19** ของสัญญานี้ โดยให้ชำระค่าเช่าเป็นราย 6 (หก) เดือนโดยจะชำระแบบย้อนหลัง ดังนี้

(1) ระยะเวลาการเช่าเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กรกฎาคม

(2) ระยะเวลาการเช่าเดือนกรกฎาคมถึงเดือนธันวาคม ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคม ของปีถัดไป

5.1.3. ทั้งนี้ สำหรับค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่านับแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าถึงเดือนมิถุนายน 2566 ให้ครบกำหนดชำระค่าเช่าวันที่ 10 กรกฎาคม 2566 และค่าเช่าในปีที่ 10 (สิบ) ให้ครบกำหนดชำระค่าเช่างวดสุดท้ายในวันที่ 28 ธันวาคม 2575

5.1.4. ในกรณีที่สัญญานี้ไม่ได้มีผลตั้งแต่วันแรกของเดือน และ/หรือ ไม่ได้สิ้นสุดลง ณ วันสุดท้ายของเดือน ค่าเช่าของเดือนดังกล่าวจะถูกคำนวณโดยการนำจำนวนวันที่สัญญาเช่ามีผลในเดือนนั้น คูณกับค่าเช่าต่อวันซึ่งจะถูกคำนวณโดยการนำค่าเช่าต่อปีตาม**เอกสารแนบท้าย 2** หารด้วยจำนวนวันทั้งหมดของปีนั้น ๆ

5.1.5. หากวันชำระค่าเช่าไม่ใช่วันทำการของธนาคารพาณิชย์ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด ให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าในวันทำการของธนาคารพาณิชย์ก่อนถึงวันชำระค่าเช่า

5.1.6. การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสาร หรือตั๋วเงินอื่นใด จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อกองทรัสต์สามารถเรียกเก็บเงินตามเช็ค ตราสารหรือ

CA

ตั๋วเงินนั้นได้แล้วเท่านั้น และในกรณีที่การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญานี้ด้วยวิธีการโอนเงินเข้าบัญชีกองทรัสต์ จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้เช่าได้นำส่งสำเนาหลักฐานการโอนเงินให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้รับฝากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้นำส่งรายการเดินบัญชี (Statement) ที่แสดงว่าเงินได้เข้าบัญชีของกองทรัสต์แล้วให้กับทรัสตีของกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

5.1.7. ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าโดยวิธีการและสถานที่ที่คู่สัญญาตกลงร่วมกัน

5.1.8. หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ให้แก่กองทรัสต์ภายใต้สัญญานี้ กองทรัสต์มีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้น ๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น

5.2. คู่สัญญาตกลงเรื่องเงินมัดจำดังต่อไปนี้

5.2.1. ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำในรูปแบบของเงินสด ("**เงินมัดจำ**") ต่อกองทรัสต์ตามอัตราที่กำหนดใน**เอกสารแนบท้าย 2** ของสัญญาฉบับนี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

5.2.2. ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำสำหรับค่าเช่าปีแรกให้แก่กองทรัสต์ ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และตกลงจะวางเงินมัดจำเพิ่มเติมสำหรับค่าเช่าของทุกปีที่มีการปรับเพิ่มค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์อย่างน้อย 7 (เจ็ด) วัน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าของปีก่อนหน้านั้น ทั้งนี้เพื่อให้จำนวนเงินมัดจำค่าเช่าในแต่ละปี เป็นไปตามที่กำหนดใน**เอกสารแนบท้าย 2** ของสัญญานี้

5.2.3. ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า และ/หรือ ผู้เช่าไม่ดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าจนเกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยความเสียหายดังกล่าวเกิดจากความผิดของผู้เช่าภายใต้สัญญานี้ หรือสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ("**เหตุเสียหาย**") กองทรัสต์มีสิทธิหักเอาเงินมัดจำตาม**ข้อ 5.2.1** เพื่อชำระค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ ค่าเสียหาย อันเกิดจากเหตุเสียหายต่อกองทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิหักเงินมัดจำตามวรรคก่อน ผู้เช่าต้องวางเงินค่ามัดจำเพิ่มเติมให้เต็มตามจำนวนที่กำหนดไว้ใน**ข้อ 5.2.1** ภายใน 10 (สิบ) วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งการหักเงินมัดจำจากกองทรัสต์

5.2.4. ในกรณีสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไปสิ้นสุดลง และภายหลังจากกองทรัสต์ได้หักเอาเงินมัดจำเพื่อชำระค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ ค่าเสียหาย และ/หรือ เงินใด ๆ ซึ่งผู้เช่าค้างชำระต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว กองทรัสต์ตกลงคืนเงินมัดจำตาม**ข้อ 5.2.1** ให้แก่ผู้เช่าพร้อมดอกผล (หากมี) ทั้งนี้ ดอกผลดังกล่าวให้คำนวณตามจำนวนเงินมัดจำที่ผู้ให้เช่าเก็บรักษาไว้ในแต่ละขณะของสัญญา หักด้วยภาษี และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ที่กองทรัสต์ต้องชำระให้แก่บุคคลที่สาม หรือที่เป็นค่าใช้จ่ายในการ

CA

ดำเนินการของกองทรัสต์เองตามที่กองทรัสต์กำหนดตามสมควรแก่เหตุ ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน

5.2.5. ผู้เช่าตกลงให้กองทรัสต์เป็นผู้มีสิทธิแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณานำเงินมัดจำไปจัดหาผลประโยชน์ด้วยความระมัดระวัง โดยนอกจากสิทธิในการรับคืนเงินมัดจำจากกองทรัสต์ตามจำนวนที่กำหนดไว้ข้างต้น ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ อันเกิดจากการพิจารณานำเงินมัดจำไปจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ รวมถึงค่าเสียหายจากการที่จัดหาผลประโยชน์ไม่ก่อให้เกิดดอกผลใด ๆ บนเงินมัดจำ

5.2.6. ในกรณีที่กองทรัสต์เก็บรักษาเงินมัดจำโดยฝากไว้ในบัญชีธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยประเภทบัญชีออมทรัพย์ กองทรัสต์ตกลงส่งมอบดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินมัดจำภายในบัญชีธนาคารดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 5 (ห้า) วันทำการ นับจากวันที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยจากธนาคารตามเงื่อนไขและข้อกำหนดของธนาคารดังกล่าว

6. **หน้าที่ของกองทรัสต์**

กองทรัสต์ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า

7. **สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า**

นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าซึ่งได้ระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าเช่นเดียวกับสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามที่กำหนดใน**ข้อ 7** ของสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยอนุโลม

8. **การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า**

ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ตามสัญญานี้

8.1 ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญานี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์

8.2 ผู้เช่าไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้ หรือเช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงเพื่อใช้ในการประกอบกิจการคลังเอกสารและกิจการที่เกี่ยวเนื่อง

9. **การประกันภัย**

ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัย ตามรายละเอียดที่กำหนดใน**ข้อ 9** ของสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

CA

10. **หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า**

ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต่าง ๆ เกี่ยวกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า โดยบำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อยและเหมาะสมกับการใช้งาน (Maintenance) ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาตามปกติให้เป็นไปตามข้อมูลที่ทางผู้เช่าได้จัดส่งให้กองทรัสต์ ตาม**ข้อ** 7.8.4 และ**ข้อ** 7.8.5 ของสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวตามวรรคแรก กองทรัสต์สามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่าและมีสิทธิเรียกร้องค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้ โดยผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบและชดใช้ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ได้ทดรองจ่ายเงินดังกล่าวไป

11. **คำรับรอง**

11.1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะให้คำรับรองตามรายละเอียดปรากฏตาม**เอกสารแนบท้าย** 3 และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเข้าใจดีว่าคำรับรองดังกล่าวถือเป็นสาระสำคัญในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยเฉพาะคำรับรองของผู้เช่า

11.2. ในกรณีที่กองทรัสต์ตรวจพบภายหลังวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ว่าคำรับรองใด ๆ ของผู้เช่าไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นจริงในสาระสำคัญอันมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของกองทรัสต์ ผู้เช่ายังคงต้องรับผิดต่อกองทรัสต์ในบรรดาความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการผิดคำรับรองดังกล่าว รวมทั้งรับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม ค่าปรับใด ๆ (ถ้ามี) ในการดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงใด ๆ เพื่อให้เป็นไปตามคำรับรอง

12. **ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย**

ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีมูลค่าเพิ่ม รวมตลอดถึงภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ

13. **เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา**

นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญาฉบับนี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

CA

13.1. เหตุผิดนัดผิดสัญญา

13.1.1. ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือคำรับรองตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

เพื่อประโยชน์ของสัญญาฉบับนี้ "เหตุสุดวิสัย" หมายถึง เหตุการณ์ตามที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

13.1.2. ในกรณีที่ผู้เช่า ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือ ถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่า ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้

13.1.3. ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ หรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ

13.1.4. การที่ผู้เช่าในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าว หรือคำรับรองตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

13.1.5. ในกรณีที่กองทรัสต์ ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามหน้าที่ของกองทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

13.2. เหตุสิ้นสุดของสัญญา

13.2.1. หากเกิดกรณีตาม**ข้อ 13.1.1** – **ข้อ 13.1.4** และผู้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

13.2.2. หากเกิดกรณีตาม**ข้อ 13.1.5** และกองทรัสต์ไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

13.2.3. หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นผลทันที

(1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า

CA

(2) เมื่อคู่สัญญาร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้

(3) ทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืน หรือกฎหมายอื่น ๆ โดยกองทรัสต์มีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) อย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) ได้

14. ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา

14.1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดใน**ข้อ 13.2** คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

14.1.1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุใน**ข้อ 13.2.1** – **ข้อ 13.2.2** คู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญานี้โดยแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา และคู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และหากกรณีผู้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าที่ถึงกำหนดชำระและคงค้างชำระที่เกิดขึ้นก่อนวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา (หากมี) และค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้เช่าได้อีกส่วนหนึ่งด้วย

เมื่อมีการใช้สิทธิเลิกสัญญาตามวรรคหนึ่ง คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเสียหายดังต่อไปนี้

(1) กรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญาเนื่องจากผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายเท่ากับจำนวนค่าเช่าคงเหลือตลอดระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ทั้งหมด

(2) ค่าเสียหายตาม**ข้อ 14.1.1 (1)** อาจลดลงโดยผู้เช่าอาจดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อดำเนินกิจการบนทรัพย์สินที่เช่าภายในระยะเวลานับจากวันเลิกสัญญาจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยหากผู้เช่ารายใหม่ดังกล่าวเข้าทำสัญญากับกองทรัสต์และค่าตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้สัญญานั้นต่ำกว่าค่าเสียหายที่กองทรัสต์ควรจะได้รับตาม**ข้อ 14.1.1 (1)** ผู้เช่าตกลงชดใช้ค่าเสียหายสำหรับส่วนต่างระหว่างค่าเสียหายที่กองทรัสต์ควรจะได้รับตาม**ข้อ 14.1.1 (1)** หักค่าตอบแทนซึ่งผู้เช่ารายใหม่ตกลงจะชำระให้กับกองทรัสต์

(3) การชำระค่าเสียหายตาม**ข้อ 14.1.1 (1)** และ/หรือ **ข้อ 14.1.1 (2)** กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าชำระตามงวดระยะเวลาการชำระค่าเช่าตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยการชำระค่าเสียหายในแต่ละงวดต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าค่าเช่าคงที่ในงวดดังกล่าว

CA

ทั้งนี้ จนกว่าจะครบจำนวนค่าเสียหายที่ต้องชำระจริง

14.1.2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ใน**ข้อ** 13.2.3 (1) – **ข้อ** 13.2.3 (3) ของสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ อย่างไรก็ดี กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าที่ถึงกำหนดชำระและคงค้างชำระที่เกิดขึ้นก่อนสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง พร้อมดอกเบี้ย (หากมี)

14.2. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าตกลงจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้นตามที่ได้รับการบำรุงรักษาตามรายละเอียดที่กำหนดใน**ข้อ** 10 ของสัญญาฉบับนี้ และตกลงจะกระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือรวมทั้งดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์นำทรัพย์สินที่เช่าออกจัดหาประโยชน์หรือเพื่อให้บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถครอบครองทรัพย์สินที่เช่าและสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกหาประโยชน์ได้ และดำเนินกิจการคลังเอกสารได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ประสานงาน ให้ความร่วมมือและดำเนินการใด ๆ ตามที่กล่าวข้างต้นเป็นระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง

14.3. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการส่งมอบ กระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด สามารถครอบครองระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งรวมถึงไฟฟ้า น้ำประปา และสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกจัดหาประโยชน์ได้ และดำเนินกิจการคลังเอกสารได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ประสานงาน ให้ความร่วมมือและดำเนินการใด ๆ ตามที่กล่าวไว้ข้างต้นโดยผู้เช่าจะรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นทั้งสิ้น ภายในเวลาอันสมควรหลังได้รับคำร้องขอจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร

14.4. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดใน**ข้อ** 14.1.1 ของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้และสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าจะครบกำหนดตามระยะเวลาที่คู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญากำหนดในหนังสือบอกกล่าว

14.5. ในกรณีที่กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า ได้รับความเสียหาย มีข้อเรียกร้อง ข้อพิพาท หรือการดำเนินคดีใด ๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง อันเนื่องมาจากหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์และ/หรือ ผู้เช่า ตกลงสละสิทธิที่จะไม่เรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ และ/หรือ ไม่ร้องทุกข์ดำเนินคดีไม่ว่าทางแพ่ง หรือทางอาญาเอากับคณะกรรมการต่าง ๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตี และ/หรือ ผู้เช่า แล้วแต่กรณี ไม่ว่าเหตุดังกล่าวจะเกิดจากกรณีใด ๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่ กรณีดังกล่าวเกิดขึ้นจากการฉ้อฉล หรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของ

คณะกรรมการต่าง ๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตี และ/หรือ ผู้เช่านั้นเอง

14.6. ในกรณีสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงอันเป็นผลมาจากความเสียหายอันเกิดจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งมีนัยสำคัญและส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ (โดยสภาพของทรัพย์สินที่เช่าไม่สามารถได้รับการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ได้) คู่สัญญาจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดร่วมกันบรรเทาผลกระทบจากความเสียหายดังกล่าว

15. เหตุสุดวิสัย

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด

ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

16. การแยกต่างหากของสัญญา

หากมีสัญญาข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญาฉบับนี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมาย ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญาฉบับนี้ ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญาฉบับนี้ และคู่สัญญาตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความ และ/หรือ ข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

17. การแก้ไขเพิ่มเติม

การแก้ไขเพิ่มเติม การเปลี่ยนแปลง การให้อำนาจ หรือการสละบทบัญญัติใดแห่งสัญญา หรือการให้ความยินยอมของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งให้มีการกระทำดังกล่าว จะมีผลต่อเมื่อได้มีการทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษรและลงนามโดยคู่สัญญา ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อมูลที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้ขัดแย้งกับข้อมูลที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หรือข้อกฎหมายดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ในเวลาใด ๆ ก่อนวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ หรือในระหว่างอายุสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อมูลที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หรือข้อกฎหมายดังกล่าวดังกล่าวโดยเร็ว

CA

18. **การเก็บข้อมูลเป็นความลับ**

ระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาเป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับใด ๆ ที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งคู่สัญญานั้นได้ล่วงรู้มาหรือได้รับการเปิดเผยให้ทราบในระหว่างอายุแห่งสัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลใด ๆ ทราบ เว้นแต่กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

18.1. เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญา เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน

18.2. เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยินยอมอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรให้เปิดเผยได้ หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

18.3. เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่ก่อนแล้ว

19. **คำบอกกล่าว**

เว้นแต่สัญญานี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใด ๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง หรือพนักงานส่งเอกสาร หรือโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามีผลภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์ หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือพนักงานส่งเอกสาร หรือนับแต่เวลาที่ไปถึง หากส่งด้วยตนเอง

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะบอกเลิกสัญญาส่งคำบอกกล่าวด้วยพนักงานส่งเอกสาร หรือโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

หากส่งให้ผู้เช่า
บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่	:	206 อาคารพลาซ่า ชั้น 4 ซอยพัฒนาการ 20 แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250
โทรศัพท์	:	02-318-5514-5
เรียน	:	กรรมการผู้จัดการ

CA

หากส่งให้กองทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

ที่อยู่	:	989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9 และชั้น 24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	:	02-659-8888
เรียน	:	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

20. **การใช้สิทธิ**

การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิ หรือล่าช้า ในการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าการไม่ใช้สิทธิหรือการล่าช้าดังกล่าวเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น

21. **กฎหมายที่ใช้บังคับ**

สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

22. **ข้อตกลงอื่นนอกเหนือจากสัญญาฉบับนี้**

คู่สัญญาตกลงยกเลิกข้อสัญญาหรือข้อตกลงต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับสิทธิของคู่สัญญาที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งได้จัดทำขึ้นก่อน ไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย ก่อนวันทำสัญญาฉบับนี้ โดยคู่สัญญาตกลงที่จะถือปฏิบัติตามสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของคู่สัญญาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้เท่านั้น

CA

(ลงนามในหน้าถัดไป)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น 2 (สอง) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาเก็บไว้คนละฉบับ คู่สัญญาได้อ่านสัญญาและเข้าใจข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยละเอียดครบถ้วนและมีเจตนาผูกพัน และปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

(นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์)

พยาน

(นางอรนุช คงกัน)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

(นายพจน์ หะรินสุต)

(นายอลงกรณ์ ประธานราษฎร์นิกร)

พยาน

(นายธนธร ประสิทธิ์พรม)

เอกสารแนบท้าย 1
รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า

ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ได้ติดตั้งและใช้งานอยู่ในที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า ตามรายละเอียดในเอกสารแนบดังต่อไปนี้ CA

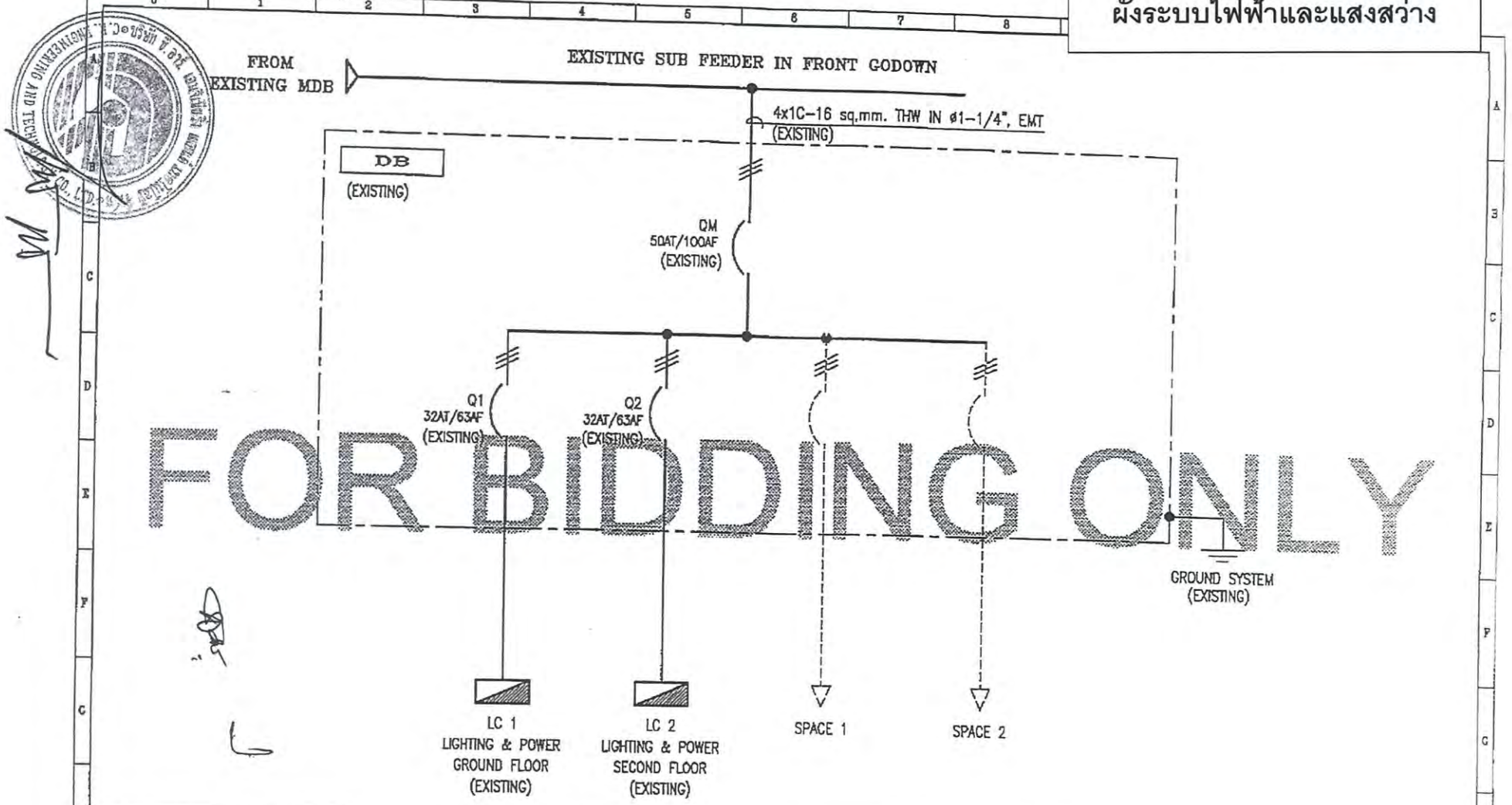
รายการทรัพย์สิน

คลังเอกสารหมายเลข 36

รายการ	รูปถ่าย	จำนวน
1. ชั้นเหล็กสูง 2 ชั้น และเหล็กกันชน		ตามผังแนบ
2. ตู้ควบคุมไฟฟ้า		3 ตู้
3. ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง		ตามผังแนบ
4. ระบบเตือนอัคคีภัย (Smoke Detector)		ตามผังแนบ
5. เครื่องดับเพลิงแบบแขวน		6 ถัง
6. ลิฟท์บรรทุกสินค้า	-	ไม่มี

CA

ผังระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง



FOR BIDDING ONLY

Rev.	Description	Date.

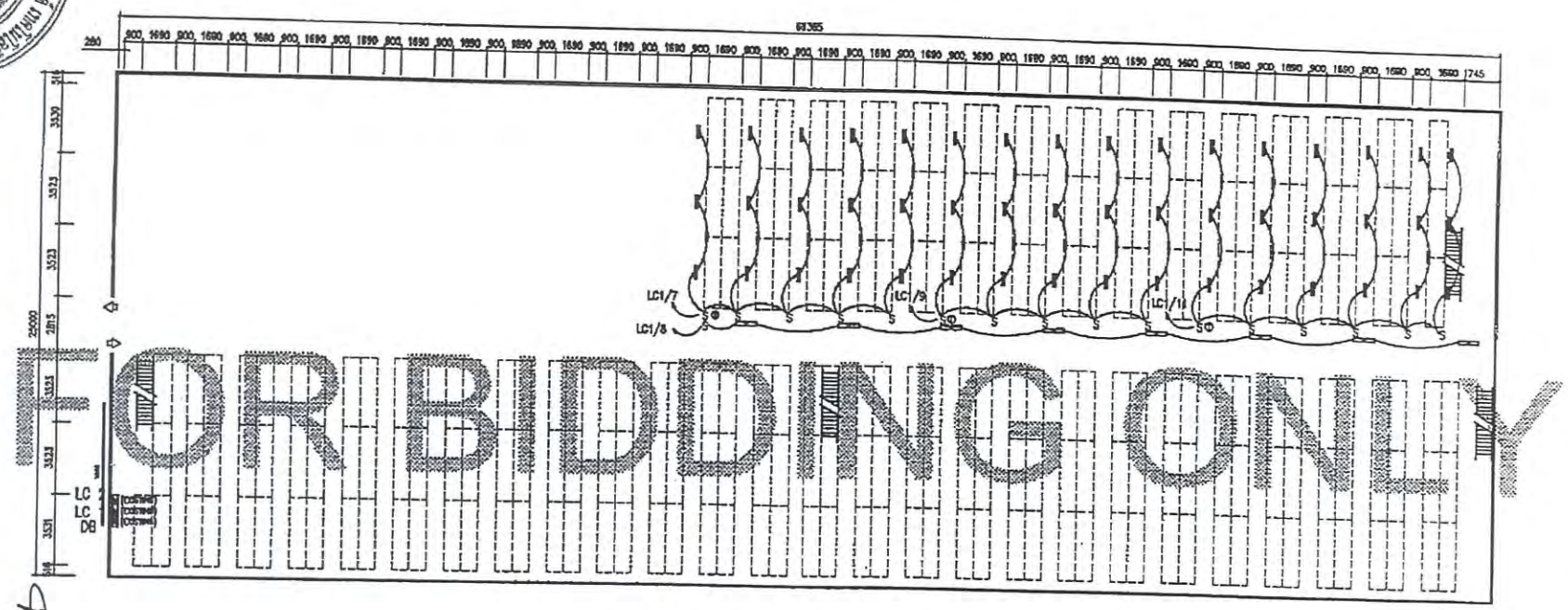
บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.
454, 458 Soi Pollarakorn30 Pollarakorn Rd., Samkaeg Bangkok 10250, Tel. +66 (0) 2719-5950

Drawn By. T.PAISARN	Engineered By. D.WITAYA
Date. 05/08/2013	Checked By. A.SURAPONG
File. SST64-SLD01	

Show	SINGLE LINE DIAGRAM OF DB (EXISTING)
Project	LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GODOWN 36 (PHASE #2)
Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
Scale. Nts.	DWG.No. CR- 1341
Quotation No. SST64/130810	

Sheet. E-03
Cont. E-04
Paper Size A4

CA



LIGHTING & POWER SYSTEM GROUND FLOOR

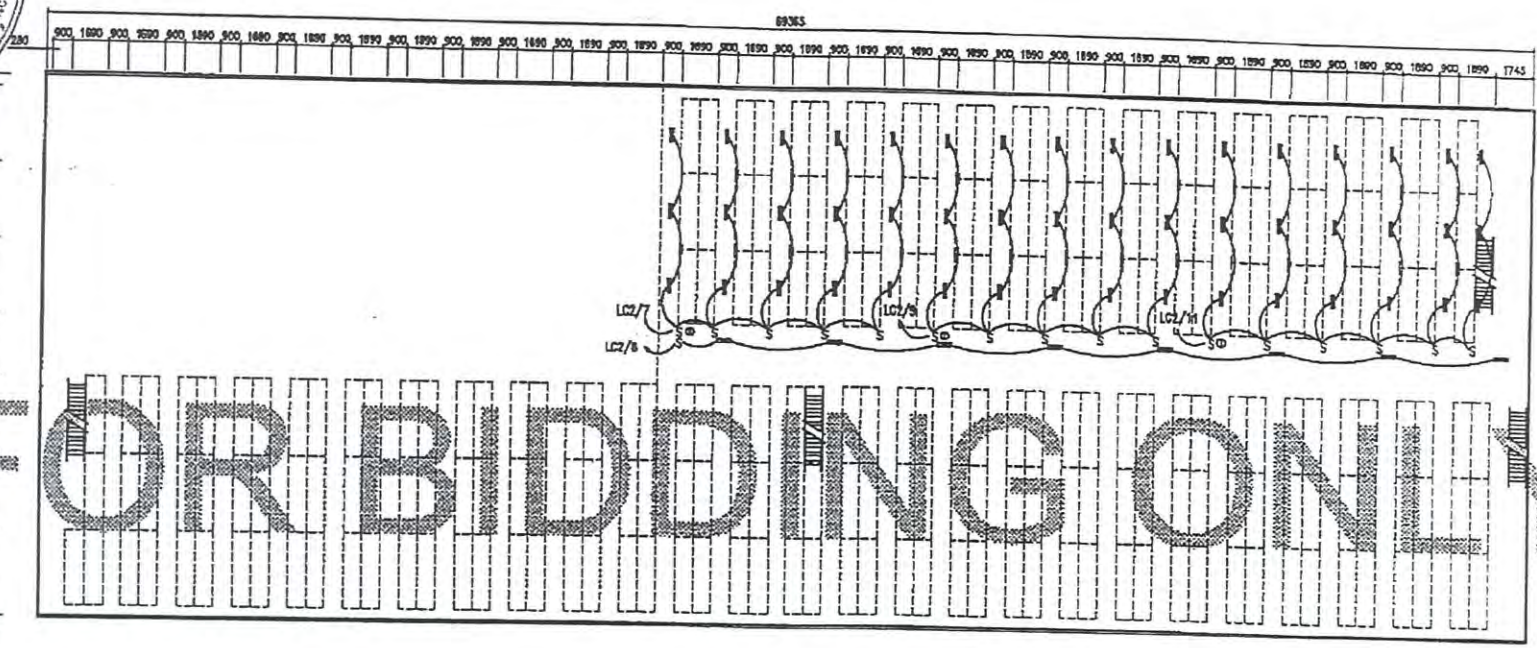
Rev.	Description	Date.

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.
454, 458 Soi Petkasem30 Petkasem Rd., Sorakwan Bangkok 10250, Tel. +66 (0) 2719-5860

Drawn By. T.PAISARN	Engineered By. D.WITAYA		
Date. 05/08/2013	Checked By. A.SURAPONG		
File. SST64-LTD01			

Show	LIGHTING & POWER SYSTEM GROUND FLOOR		
Project	LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GODOWN 36 (PHASE #2)		
Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.		
Scale. Nts.	DWG.No. CR- 1341	Sheet E-04	
Quotation No. SST64/130810		Cont. E-05	

Paper Size A4



LIGHTING & POWER SYSTEM SECOND FLOOR

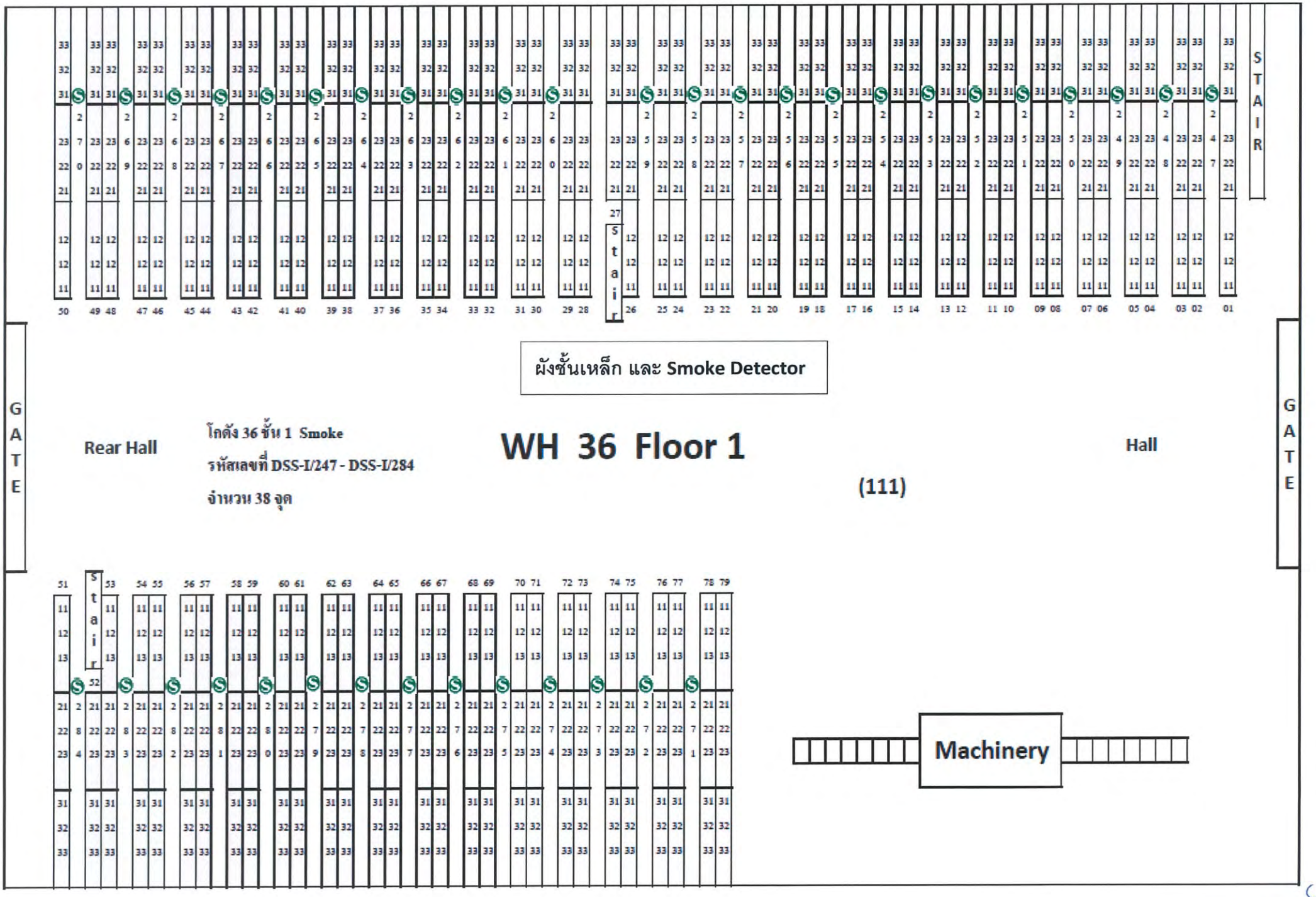
Rev.	Description	Date.

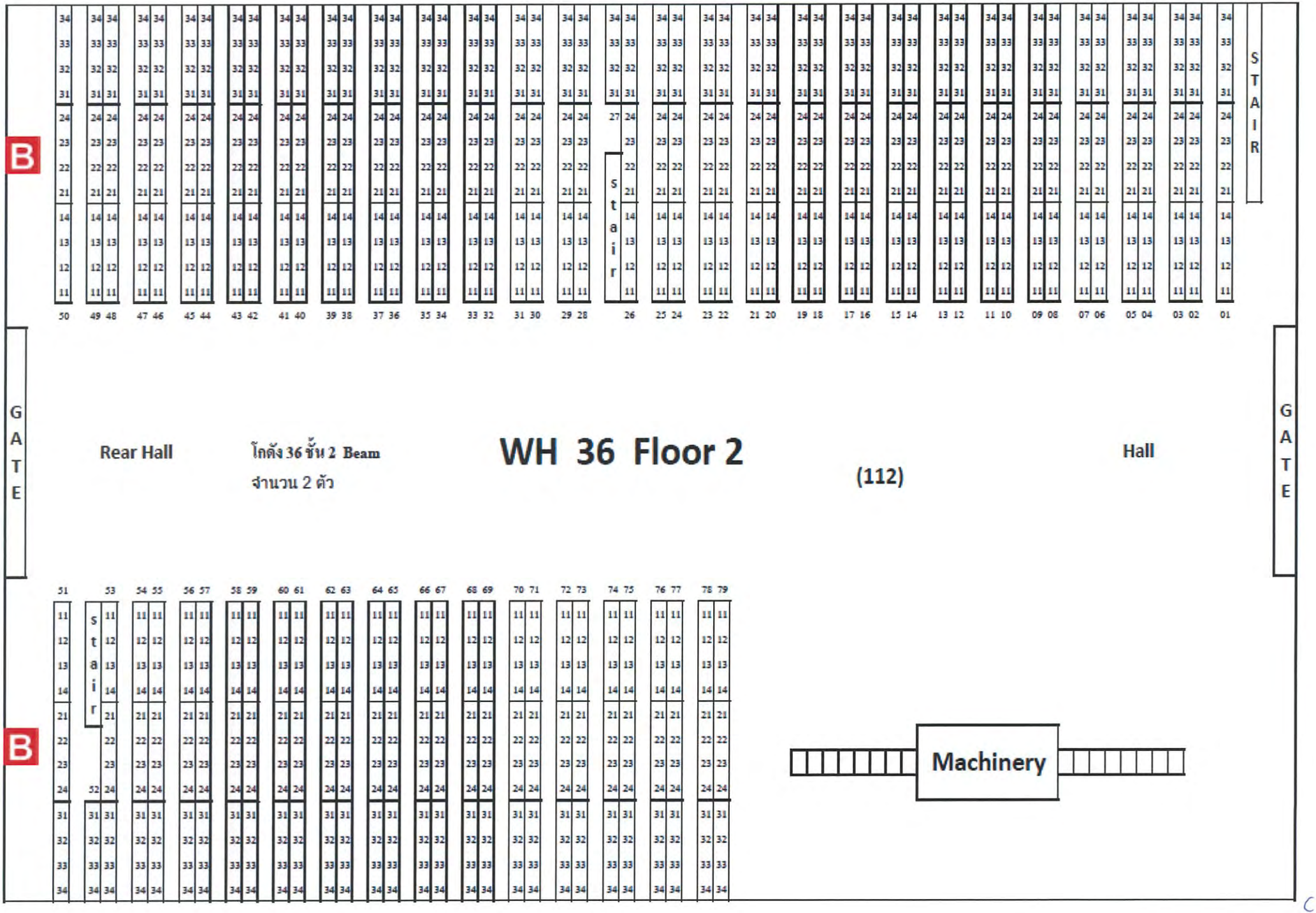
บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.
454, 456 Soi Pattanakarn 30 Pattanakarn Rd., Suanluang Bangkok 10250, Tel. +66 (0) 2719-5860

Drawn By. T.PAISARN	Engineered By. D.WITAYA
Date. 05/08/2013	Checked By. A.SURAPONG
File. SST64-LTD01	

Show	LIGHTING & POWER SYSTEM SECOND FLOOR
Project	LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GODOWN 36 (PHASE #2)
Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
Scale. Nts.	DWG.No. CR- 1341 / Sheet. E-05
Quotation No. SST64/130810	Cont. E--
	Paper Size A4

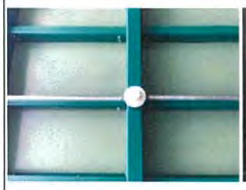
CA


STAIR
GATE
GATE
ผังชั้นเหล็ก และ Smoke Detector
Rear Hall
โกดัง 36 ชั้น 1 Smoke
รหัสเลขที่ DSS-I/247 - DSS-I/284
จำนวน 38 จุด
WH 36 Floor 1
(111)
Hall
stair
Machinery


B
STAIR
stair
GATE
GATE
Rear Hall
โกดัง 36 ชั้น 2 Beam
จำนวน 2 ตัว
WH 36 Floor 2
(112)
Hall
B
stair
Machinery

รายการทรัพย์สิน

คลังเอกสารหมายเลข 37

รายการ	รูปถ่าย	จำนวน
1. ชั้นเหล็กสูง 3 ชั้น และเหล็กกันชน		ตามผังแนบ
2. ตู้ควบคุมไฟฟ้า		4 ตู้
3. ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง		ตามผังแนบ
4. ระบบเตือนอัคคีภัย (Smoke Detector)	 	ตามผังแนบ
5. เครื่องดับเพลิงแบบแขวน		9 ถัง
6. ลิฟท์บรรทุกสินค้า		1 ชุด

CA

: THE PRINT IS OF A CONFIDENTIAL NATURE AND IS THE PROPERTY OF V.A.C. ELECTRO TEC ' 'D. AND SHALL NOT BE TRACED PHOTOGRAPHED OR REPRODUCED IN ANY MAN ' KD FOR ANY PURPOSE WHATSOEVER EXCEPT BY WRITTEN PERMISSION OF V.A.C. ELECTRO TECHNIC CO.,LTD.

ผังระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง

LIGHTING FIXTURE AND RECEPTACLE

SYMBOLS	PICTURE	DESCRIPTION
'A1' / 'A2'		FLUORESCENT LIGHTING FIXTURE (WIRE GUARD BATTEN TYPE) SURFACE MOUNTED 'A1' = LED LAMP 1x22W, (2100 Lumen/Lamp) 'A2' = LED LAMP 1x17W, (1050 Lumen/Lamp)
S		SINGLE POLE SWITCH 220VAC, 16A, PLASTIC COVER PLATE
S3		TWO WAY SWITCH 220VAC, 16A, PLASTIC COVER PLATE
⊕		DUPLEX RECEPTACLE 1Φ, 2P+E 220VAC, 16A, WITH GROUND, SURFACE MOUNTED WITH BOX & PLASTIC COVER PLATE
EL/ED		EMERGENCY LIGHT DURATION 3HRS. LED LAMP 2x8W
EXIT/ED		EXIT SIGN LIGHT DURATION 3HRS. ELECTRO-GALV STEEL SHEET HOUSING LED LAMP 1x6W
CI		CEILING BOX, 200x200x150mm.

FIRE ALARM SYSTEM

SYMBOLS	PICTURE	DESCRIPTION
FCP		FIRE ALARM CONTROL PANEL 1 LOOP ADDRESSABLE TYPE
ANN		GRAPHIC ANUNCIATOR FOR FIRE ALARM SYSTEM ALUMINUM ANODIZE PLATE SIZE A3
FA/M		FIRE ALARM MODULE BOX -STEEL BOX SIZE (WxHxD) 300x400x200 mm. -CM = CONTROL MODULE -MM = MONITOR MODULE
M		FIRE ALARM MANUAL STATION SURFACE MOUNTING
H		ALARM HORN/STROBE , 24VDC
S		PHOTOELECTRIC SMOKE DETECTOR
BT/R---F M	BT/R F	BEAM SMOKE DETECTOR REFLECTOR TYPE UP TO 100M. DISTANCE 'BT/R' = COMBINED TRANSMITTER/RECEIVER UNITS 'RF' = REFLECTOR
T		TEST STATION
TB		TERMINAL BOX FOR FIRE ALARM SYSTEM 200x300x150mm.

SCOPE OF WORK

TYPE OF WORK	SYMBOL	DESCRIPTION
ABOVEGROUND	———	BY CONTRACTOR
	— — —	BY OTHER
	——·—·——	FUTURE
UNDERGROUND	——·—·——	BY CONTRACTOR
	——·—·——	BY OTHER
	· · · · · · ·	FUTURE
	⊣⊢⊣⊢⊣⊢⊣⊢	UNDERGROUND LINE WITH DUCTBANK - EXCAVATION WORK BY CONTRACTOR - HDPE CONDUIT BY CONTRACTOR - DUCT BANK BY OTHER
	H	HAND HOLE BY OTHER

LIST OF DRAWINGS

DRAWING		DESCRIPTIONS
DWG. No.	SHEET No.	
EG-01	01 OF 9	LEGEND, SYMBOLS AND DRAWING LIST
EP-01	02 OF 9	SINGLE LINE DIAGRAM AND LOAD SCHEDULE
EP-02	03 OF 9	OVERALL LAYOUT AND CABLE ROUTE LAYOUT (NEW)
ES-01	04 OF 9	LOAD SCHEDULE
ES-02	05 OF 9	LIGHTING AND RECEPTACLE LAYOUT (GROUND & SECOND FLOOR PLAN) FOR GOODWN 37
ES-03	06 OF 9	LIGHTING AND RECEPTACLE LAYOUT (THIRD FLOOR PLAN) FOR GOODWN 37
EF-01	07 OF 9	RISER DIAGRAM
EF-02	08 OF 9	FIRE ALARM SYSTEM LAYOUT (GROUND & SECOND FLOOR PLAN) FOR GOODWN 32
EF-03	09 OF 9	FIRE ALARM SYSTEM LAYOUT (THIRD FLOOR PLAN) FOR GOODWN 32

งานปรับปรุงระบบไฟฟ้า
อาคารสำนักงาน 5 ของหมู่บ้านวิไทย 76 บริษัท ทรัพย์วิไทย จำกัด (มหาชน)

a. ขั้นตอนในการดำเนินการ

บริษัท ทรัพย์วิไทย จำกัด (มหาชน) หมู่บ้านของ 1 ของหมู่บ้านวิไทย 76 มีอาคารให้เช่าทั้งหมด 14 อาคาร (ให้เช่าอาคารตั้งแต่ 30-36) และจำนวน 1 ชั้น
มีดังนี้ 1 อาคาร ทางโครงการได้ดำเนินการปรับปรุงไปแล้ว
1. อาคารโกดัง 30-31 ของ 30-31 ปรับให้เช่าเป็นสำนักงานแล้ว
2. อาคารโกดัง 28-29 ปรับให้เช่าเป็น ร้านอาหารเรียบร้อยแล้ว
3. อาคารโกดัง 33-35 ให้ลูกค้าของหมู่บ้านวิไทยเช่าทำการค้าขาย
บริษัท มีโครงการที่จะปรับปรุงโกดัง 37 ,37 และโกดัง 38 ร่วมกันเป็นโกดังให้เช่าของหมู่บ้าน BACK FLOOR จำนวน 3 ชั้น เพื่อรับรองการให้เช่า และรองรับลูกค้า
ชำนักงาน 1 ชั้น ขนาด 14x30 ตร.ม. ติดกับสำนักงานเดิม ซึ่งได้ดำเนินการปรับปรุงเรียบร้อยแล้ว ทางโครงการจึงได้ทำการปรับปรุงระบบไฟฟ้า และระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ในอาคารดังกล่าว 1 งานนี้

งานที่ 1. ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง และระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ โกดัง 37
งานที่ 2. ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง และระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ โกดัง 32
งานที่ 3. ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง และระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ โกดัง 33

งานที่ 1. ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง และระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ โกดัง 37

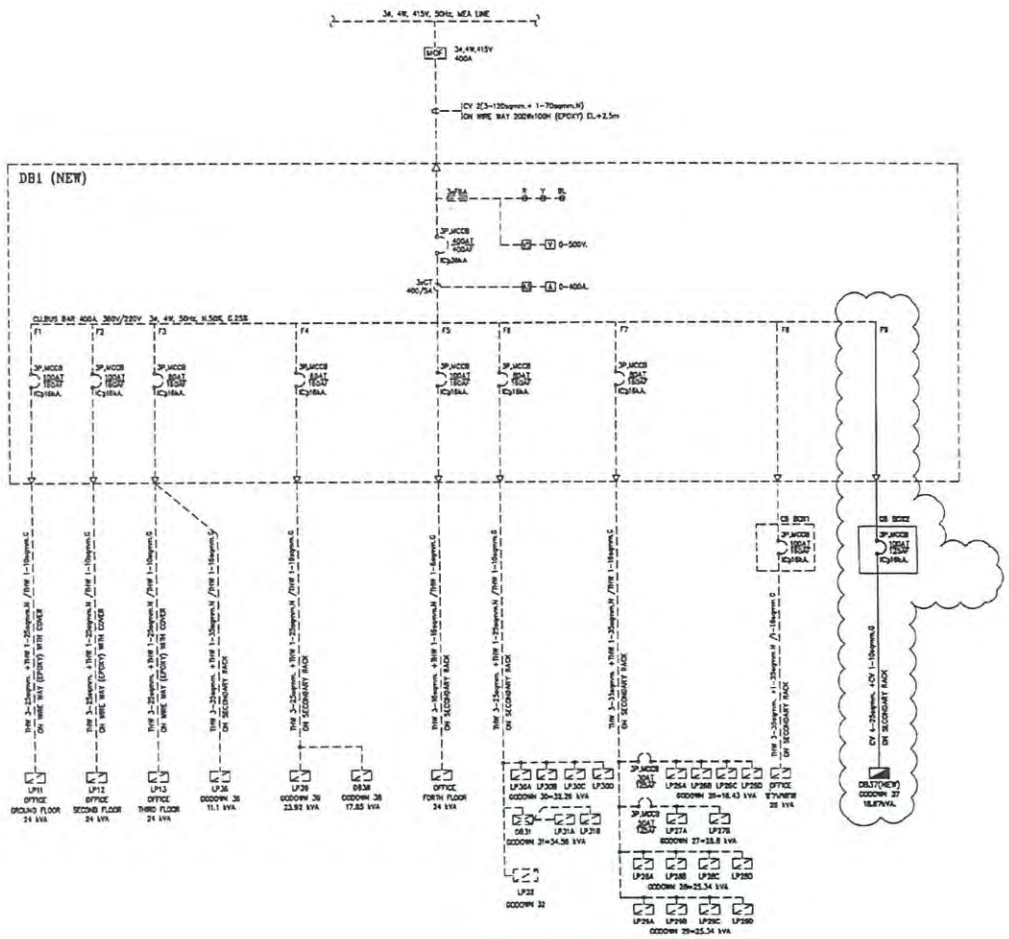
รายการ	ปริมาณงานที่ทำการ	
	งานที่ต้องทำก่อนเปิดใช้	งานที่จำเป็นต้องทำเมื่อเปิดใช้ (SHUT DOWN)
1. งานระบบไฟฟ้าทั่วไป		
(รูปแบบงาน EP-01 – EP-02)		
1.1 ติดตั้งงานเดินท่อ CE BOX (1ชุด)	✓	
1.2 ติดตั้งงานเดินท่อร้อยสายไฟและสายสาย BR1 (เส้น) พร้อม EG เบอร์ (1ชุด)	✓	✓
1.3 ติดตั้งงานเดินท่อร้อยสายไฟและสายสาย CE BOX3 (1ชุด) พร้อม EG#1 (1ชุด)	✓	
2. งานระบบไฟฟ้าแสงสว่าง โกดัง 37		
(รูปแบบงาน ES-01 – ES-03)		
2.1 ติดตั้งงานเดินท่อ DB37, LP37A, LP37B, LP37D	✓	
2.2 ติดตั้งงานเดินท่อร้อยสาย ,สายไฟ,ปลั๊กพร้อมฝาครอบไฟ,สวิทช์ ,เต้ารับ EMERGENCY LIGHT ,EXIT SIGN	✓	
2.3 ติดตั้งงานเดินท่อร้อยสาย ,สายไฟ,ปลั๊กพร้อมฝาครอบไฟ,สวิทช์ ,เต้ารับ EMERGENCY LIGHT ,EXIT SIGN	✓	
3. งานติดตั้งระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้		
3.1 ติดตั้งงานเดินท่อ FIRE ALARM MODULE BOX และติดตั้งอุปกรณ์ FIRE ALARM ชนิด HARD WIRE ของโกดัง 37	✓	
3.2 ติดตั้งงานเดินท่อร้อยสาย ,สายไฟ ,อุปกรณ์ตรวจจับและแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ภายในของโกดัง 37	✓	
3.3 ทดสอบระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ของโกดัง 37	✓	

โกดัง 37.

PROJECT	ปรับปรุงระบบไฟฟ้า
SUBJECT	งานที่ 2 ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง และระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ โกดัง 37
OWNER	บริษัท ทรัพย์วิไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ของหมู่บ้านวิไทย 76 ต.บางพลา อ.พระประแดง จ.สมุทรปราการ
CONTRACTOR	V.A.C.ELECTRO TECHNIC CO.,LTD. 1 SOI BANKAMHAENG 86 TAKT BUAMARK, BANGKAPI, BANGKOK 10240 TEL : 0-2734-2199 (AUTO 4 LINE) FAX : 0-2374-9116, 0-2374-9402
JOB NO.	
REVISION	0
0	FOR PROPOSAL
NO.	DESCRIPTION DWN CHK APPR DATE
AUTOCAD BY	
CHECKED BY	
APPROVED BY	
ISSUE DATE	
DESIGNED	
ELECTRICAL ENGINEER	
DESIGN DRAWING FOR PROPOSAL	
DWG.TITLE	LEGEND, SYMBOLS AND DRAWING LIST
SCALE: N.T.S.	FORMAT: A1
DWG. CODE	FDM002915
DWG. NO.	EG-01
SHEET .NO.	01 OF 09

CA

NOTE : THE PRINT IS OF A CONFIDENTIAL NATURE AND IS THE PROPERTY OF V.A.C. ELECTRO TECHNIC CO.,LTD. AND SHALL NOT BE TRACED PHOTOGRAPHED OR REPRODUCED IN ANY MANNER. NO USED FOR ANY PURPOSE WHATSOEVER EXCEPT BY WRITTEN PERMISSION OF V.A.C. ELECTRO TECHNIC CO.,LTD.



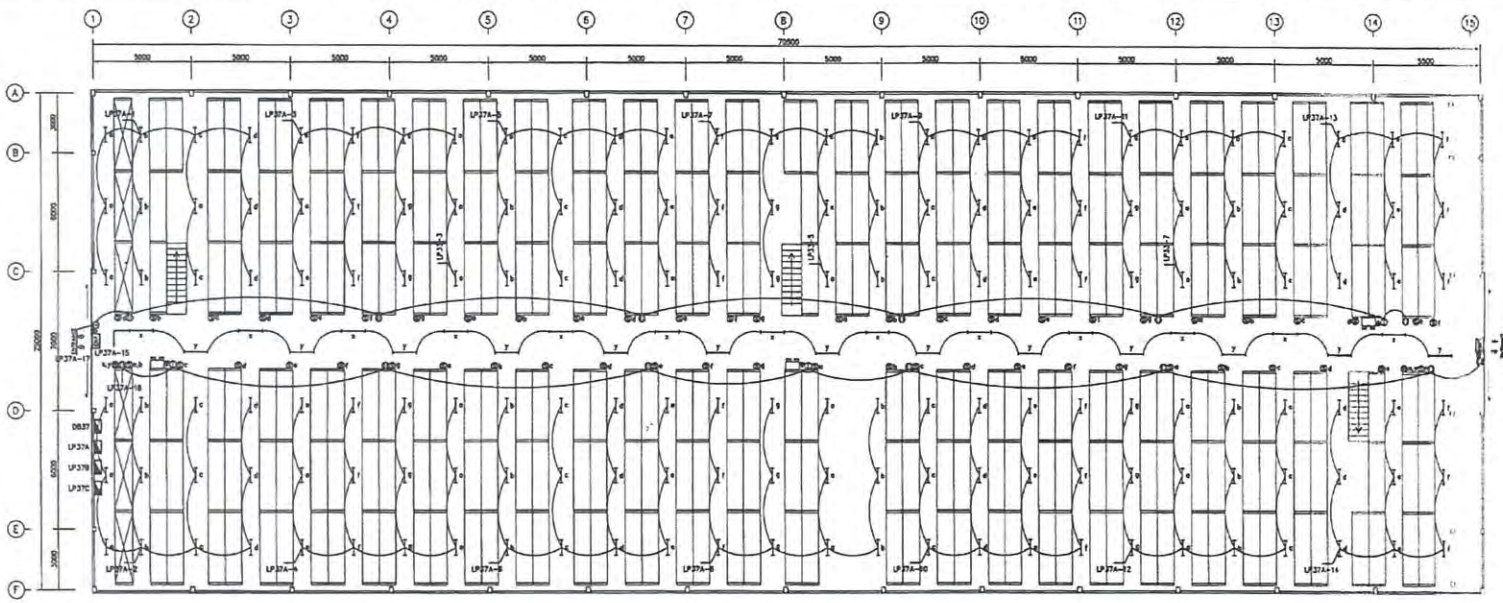
SINGLE LINE DIAGRAM (DB1 NEW)



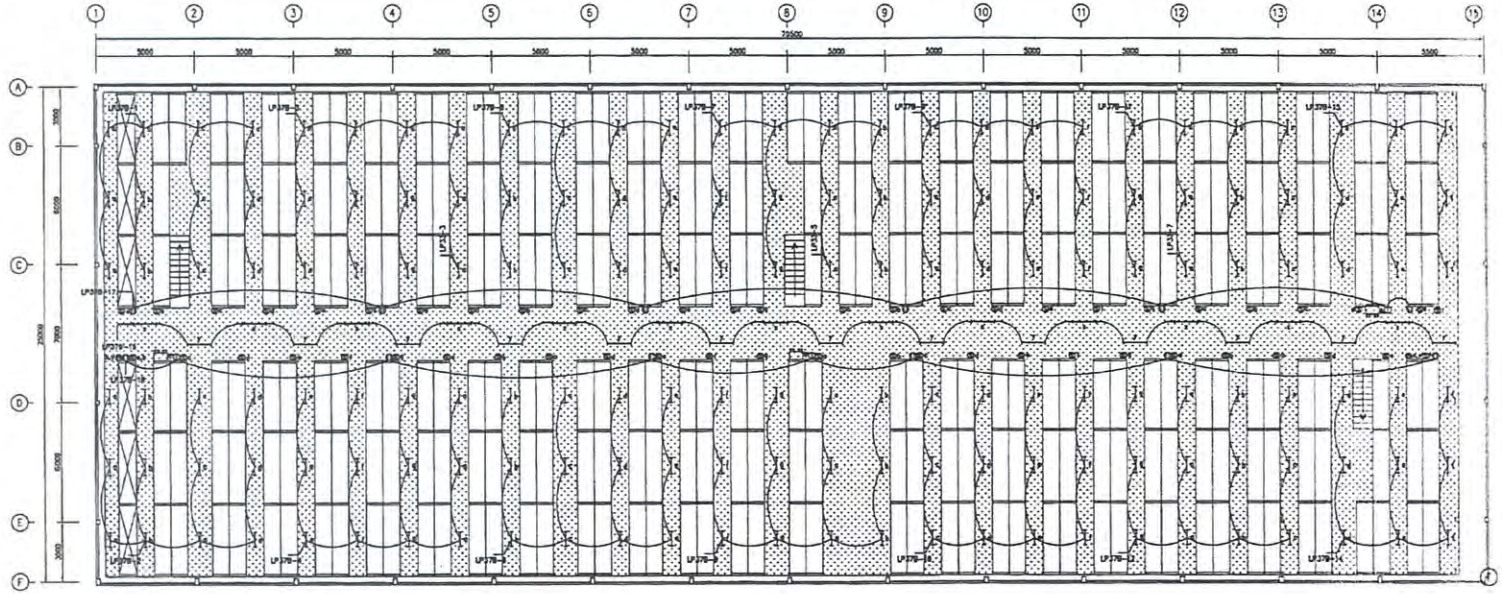
CB BOX2 DETAIL

PROJECT	ปรับปรุงระบบไฟฟ้า
SUBJECT	งานที่ 2. ระบบไฟฟ้าแรงต่ำ และระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ใหม่
OWNER	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ต.บางพลี อ.พระประแดง จ.สมุทรปราการ
CONTRACTOR	V.A.C.ELECTRO TECHNIC CO.,LTD. 1 SOI RAMKAMHAENG 60 YAEY, HUAMARK, BANGKAPI, BANGKOK 10240 TEL : 0-2730-6199 (AUTO) 4 LINES FAX : 0-2375-0118, 0-2374-8432
JOB NO.	
REVISION	0
0	FOR PROPOSAL 16-12-15
NO.	DESCRIPTION DWN CHK APPR DATE
AUTOCAD BY	
CHECKED BY	
APPROVED BY	
ISSUE DATE	
DESIGNED	
ELECTRICAL ENGINEER	
DESIGN DRAWING FOR PROPOSAL	
DWG.TITLE	SINGLE LINE DIAGRAM AND POINT TO MODIFY
SCALE: NTS.	FORMAT: A1
DWG. CODE	PDM002915
DWG. NO.	EP-01
SHEET NO.	02 OF 09

: THE PRINT IS OF A CONFIDENTIAL NATURE AND IS THE PROPERTY OF V.A.C. ELECTRO TECH... ...LTD. AND SHALL NOT BE TRACED PHOTOGRAPHED OR REPRODUCED IN ANY MAN... ...SED FOR ANY PURPOSE WHATSOEVER EXCEPT BY WRITTEN PERMISSION OF V.A.C. ELECTRO TECHNIC CO.,LTD.



GROUND FLOOR PLAN
EL.+0.000m



SECOND FLOOR PLAN
EL.+2.71m

PROJECT
ปรับปรุงระบบไฟฟ้า

SUBJECT
งานที่ 2. ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง และระบบเต้ารับพลังไหม่ ใกล้ๆ 37

OWNER
บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ซอยสุขสวัสดิ์ 76
ต.ปากคลอง อ.พระประแดง จ.สมุทรปราการ

CONTRACTOR
V.A.C.ELECTRO TECHNIC CO.,LTD.
1 SOI RAMKHAMHAENG 82 "1A1"
SUANLUANG, BANGKAPI, BANGKOK 10240
TEL : 0-2730-2199 (AUTO 4 LINE)
FAX : 0-2375-8118, 0-2374-5452

JOB NO.

REVISION 0

NO.	DESCRIPTION	DWN	CHK	APPR	DATE
0	FOR PROPOSAL				15-12-15

AUTOCAD BY

CHECKED BY

APPROVED BY

ISSUE DATE

DESIGNED

ELECTRICAL ENGINEER

DESIGN DRAWING FOR PROPOSAL

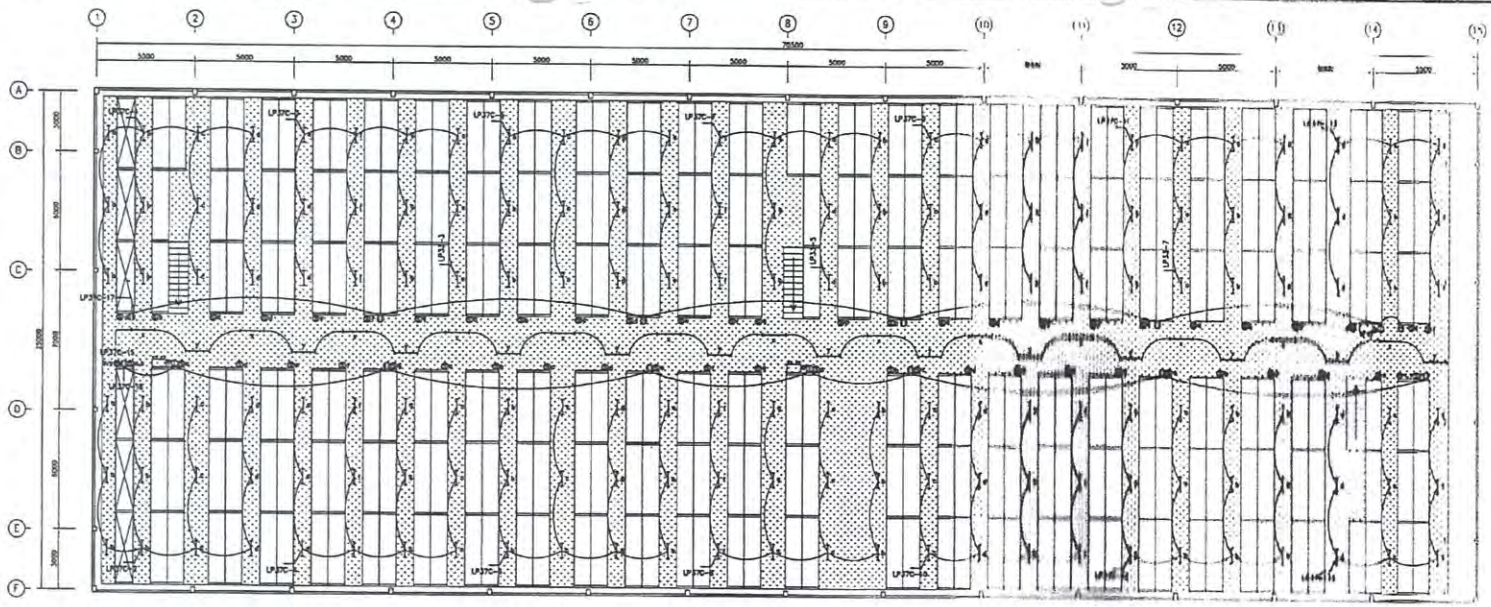
DWG.TITLE
LIGHTING AND RECEPTACLE LAYOUT (GROUND & SECOND FLOOR PLAN) FOR GOODWIN 37

SCALE: 1:125 FORMAT: A1

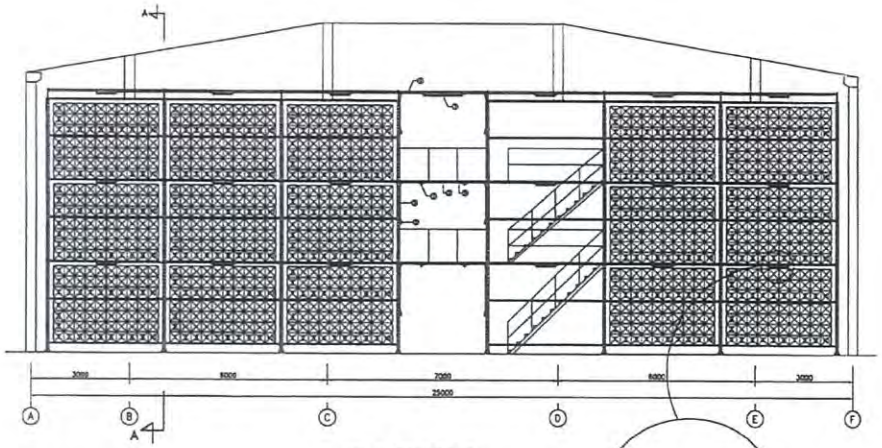
DWG. CODE
PDM002315

DWG. NO.	SHEET NO.
ES-02	05 OF 09

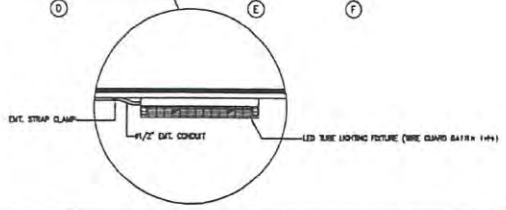
: THE PRINT IS OF A CONFIDENTIAL NATURE AND IS THE PROPERTY OF V.A.C. ELECTRO TE . TD. AND SHALL NOT BE TRACED PHOTOGRAPHED OR REPRODUCED IN ANY MAN ED FOR ANY PURPOSE WHATSOEVER EXCEPT BY WRITTEN PERMISSION OF V.A.C. ELECTRO TECHNIC CO.,LTD.

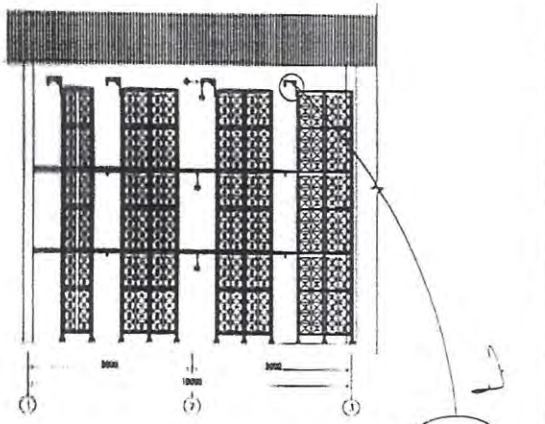


THIRD FLOOR PLAN
EL.+9.180m

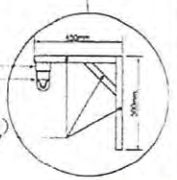


LIGHTING INSTALLATION DETAIL
SCALE 1:75





SECTION 'A-A'

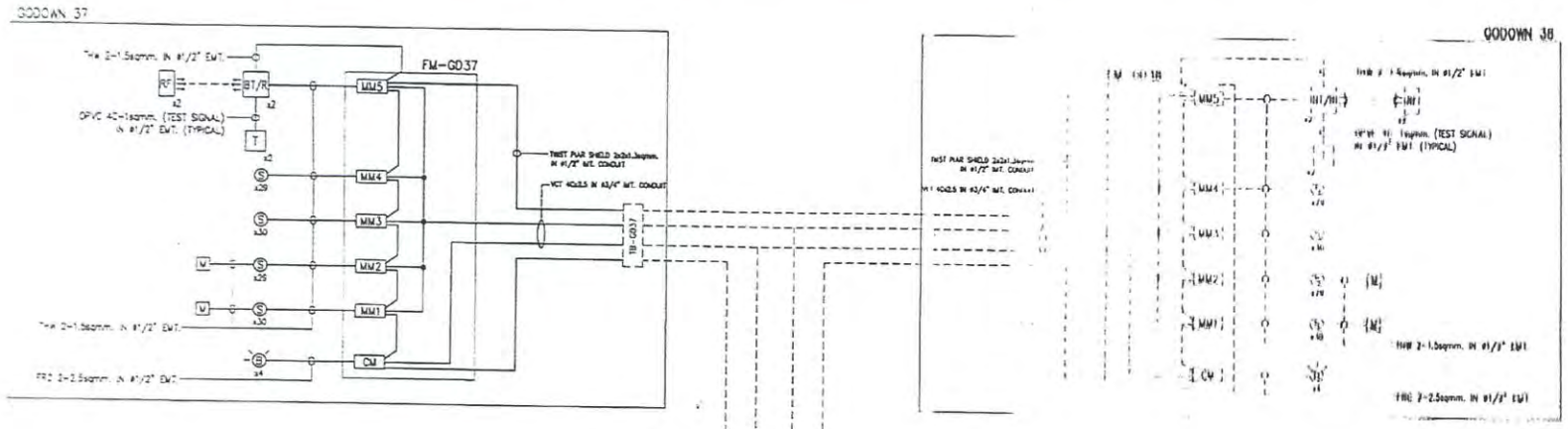


REMARK

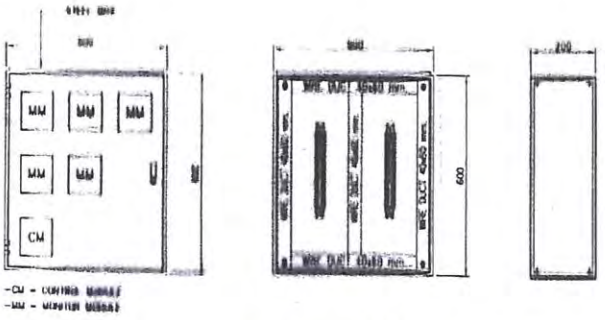
1. LED TUBE LIGHTING FIXTURE (WIRE GUARD BATTEN TYPE)
2. SINGLE POLE SWITCH
3. #1/2" EXT. CONDUIT
4. LIGHTING SUPPORT BY OWNER
5. EXT. STRAP CLAMP

PROJECT	ปรับปรุงระบบไฟฟ้า
SUBJECT	งานที่ 2. ระบบไฟฟ้าแรงต่ำ และระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ โกดัง 37
OWNER	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 115 หมู่ที่ 6 จ.สมุทรสาคร อ.เมืองสมุทรสาคร ต.บางหญ้าแพรก อ.พระประแดง จ.สมุทรปราการ
CONTRACTOR	V.A.C.ELECTRO TECHNIC CO.,LTD. 1 SOI SANGCHAIKAENG 80 YAET, MUANGKE, BANGKAPI, BANGKOK 10240 TEL : 0-2719-5199 (AUTO 4 LINE) FAX : 0-2719-5118, 0-2374-8436
JOB NO.	
REVISION	0
0	FOR PROPOSAL
NO.	DESCRIPTION DWN. CHK. APPR. DATE
AUTOCAD BY	
CHECKED BY	
APPROVED BY	
ISSUE DATE	
DESIGNED	
ELECTRICAL ENGINEER	
DESIGN DRAWING FOR PROPOSAL	
DWG.TITLE	LIGHTING INSTALLATION DETAIL LIGHTING AND RECEPTACLE LAYOUT (THIRD FLOOR PLAN) FOR GODOWN 37
SCALE: 1:125	FORMAT: A1
DWG. CODE	PDM002915
DWG. NO.	ES-03
SHEET NO.	06 OF 09

THIS PRINT IS OF A CONFIDENTIAL NATURE AND IS THE PROPERTY OF V.A.C. ELECTRO TECHNIC CO.,LTD. AND SHALL NOT BE TRACED PHOTOGRAPHED OR REPRODUCED IN ANY MANNER NOR USED FOR ANY PURPOSE WHATSOEVER EXCEPT BY WRITTEN PERMISSION OF V.A.C. ELECTRO TECHNIC CO.,LTD.



FIRE ALARM RISER DIAGRAM (NEW)



FRONT VIEW

FRONT VIEW WITH OUT COVER

SIDE VIEW

FIRE ALARM MODULE BOX
NO. FM-BOX

PROJECT
ปรับปรุงระบบไฟฟ้า

SUBJECT
งานที่ 2. ระบบไฟฟ้าแรงต่ำ และระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ โกดัง SP

OWNER
บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 110 หมู่ที่ 8 ซอยสุขสวัสดิ์ 78
ตำบลราช อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ

CONTRACTOR
V.A.C.ELECTRO TECHNIC CO.,LTD.
1 SOI RAMKAMHAENG 60 YAEY,
SUANLUANG, BANGKAPI, BANGKOK 10240
TEL : 0-9725-2100 (AUTO 6 LINE)
FAX : 0-9375-9110, 0-9374-8488

JOB NO.

REVISION 0

NO.	DESCRIPTION	DWN	CHK	APPD	DAT
0	FOR PROPOSAL				10 10 10

AUTOCAD BY

CHECKED BY

APPROVED BY

ISSUE DATE

DESIGNED

ELECTRICAL ENGINEER

DESIGN DRAWING FOR PROPOSAL

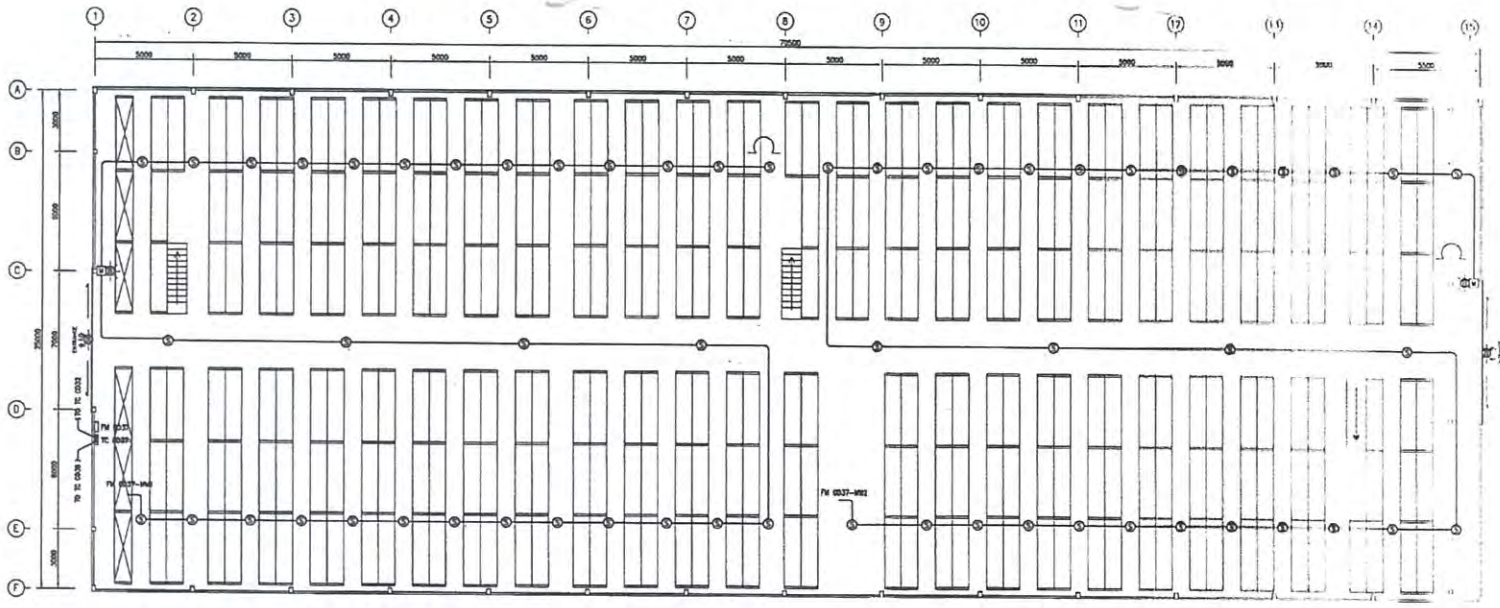
DWG.TITLE
RISER DIAGRAM

SCALE: NTS. | FORMAT: A1

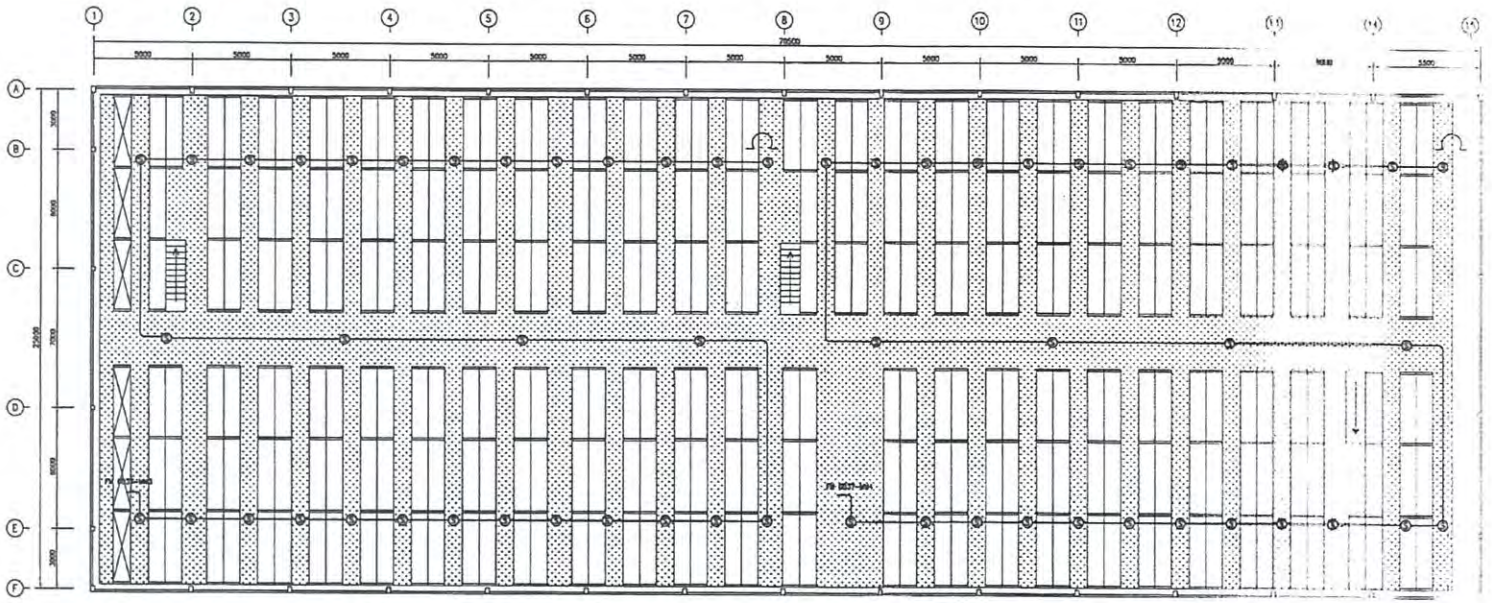
DWG. CODE
PDM002915

DWG. NO. EF-01 | SHEET .NO. 07 OF 09

© : THE PRINT IS OF A CONFIDENTIAL NATURE AND IS THE PROPERTY OF V.A.C. ELECTRO TECHNIC CO.,LTD. AND SHALL NOT BE TRACED PHOTOGRAPHED OR REPRODUCED IN ANY MANNER, NO USED FOR ANY PURPOSE WHATSOEVER EXCEPT BY WRITTEN PERMISSION OF V.A.C. ELECTRO TECHNIC CO.,LTD.



GROUND FLOOR PLAN
EL.+0.000m



SECOND FLOOR PLAN
EL.+2.715m

PROJECT
ปรับปรุงระบบไฟฟ้า

SUBJECT
งานที่ 2 ระบบไฟฟ้าและงานระบบประกอบอื่นๆ คลังสินค้าใหม่ โกดัง 37

OWNER
บริษัท ทรีทอพริไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 119 หมู่ที่ 5 ซอยสุขสวัสดิ์ 76
ต.ปากน้ำ อ.พระประแดง จ.สมุทรปราการ

CONTRACTOR
V.A.C.ELECTRO TECHNIC CO.,LTD.
1 SOI RAMKAMHAENG 60 YAK1
HUAMARK, BANGKAPI, BANGKOK 10240
TEL : 0-2734-2199 (AUTO 4 LINES)
FAX : 0-2375-8115, 0-2374-5452

JOB NO.

REVISION 0

NO	DESCRIPTION	DWN	CHK	APPR	DATE
0	FOR PROPOSAL				

AUTOCAD BY

CHECKED BY

APPROVED BY

ISSUE DATE

DESIGNED

ELECTRICAL ENGINEER

DESIGN DRAWING FOR PROPOSAL

DWG.TITLE
FIRE ALARM SYSTEM LAYOUT
(GROUND & SECOND FLOOR PLAN)
FOR GODOWN 37

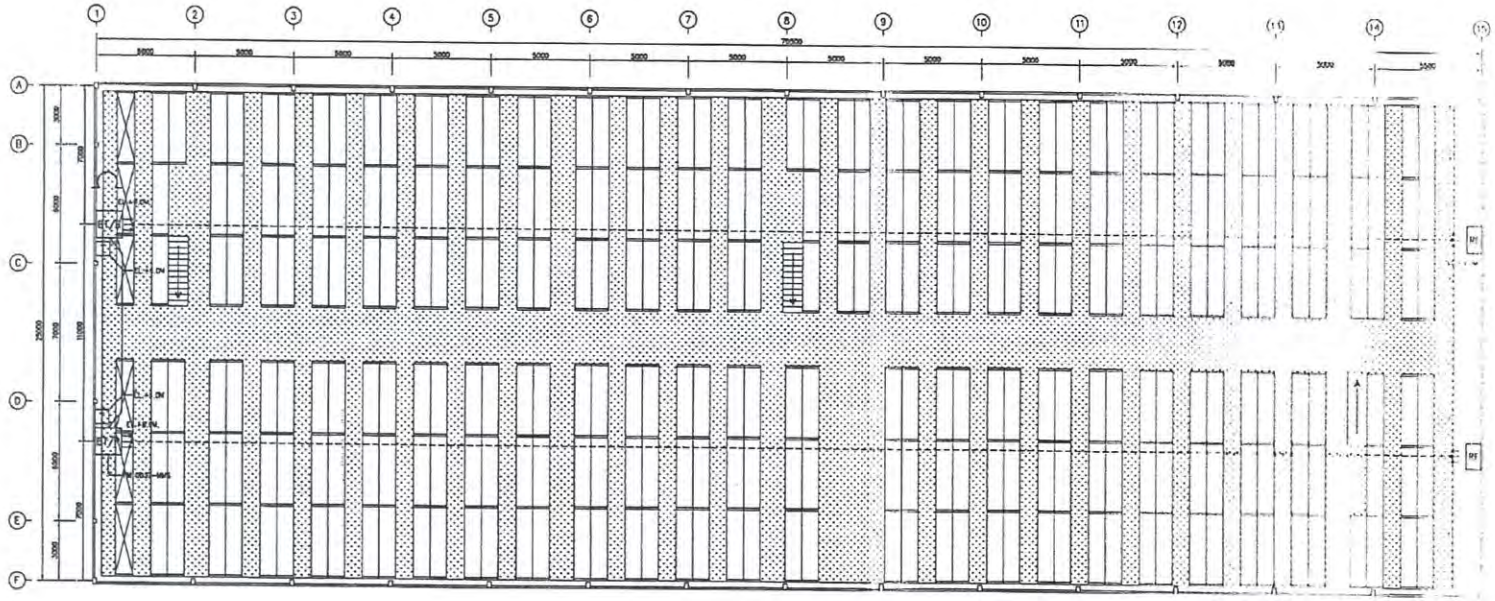
SCALE: 1:125 FORMAT: A1

DWG. CODE
POM00291S

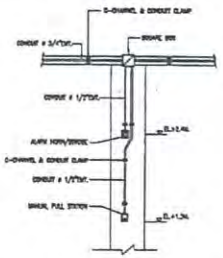
DWG. NO.	SHEET NO.
EF-02	08 OF 08

CA

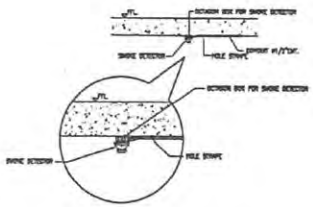
.E : THE PRINT IS OF A CONFIDENTIAL NATURE AND IS THE PROPERTY OF V.A.C. ELECTRO TECHNIC CO.,LTD. AND SHALL NOT BE TRACED PHOTOGRAPHED OR REPRODUCED IN ANY MANNER. NO USED FOR ANY PURPOSE WHATSOEVER EXCEPT BY WRITTEN PERMISSION OF V.A.C. ELECTRO TECHNIC CO.,LTD.



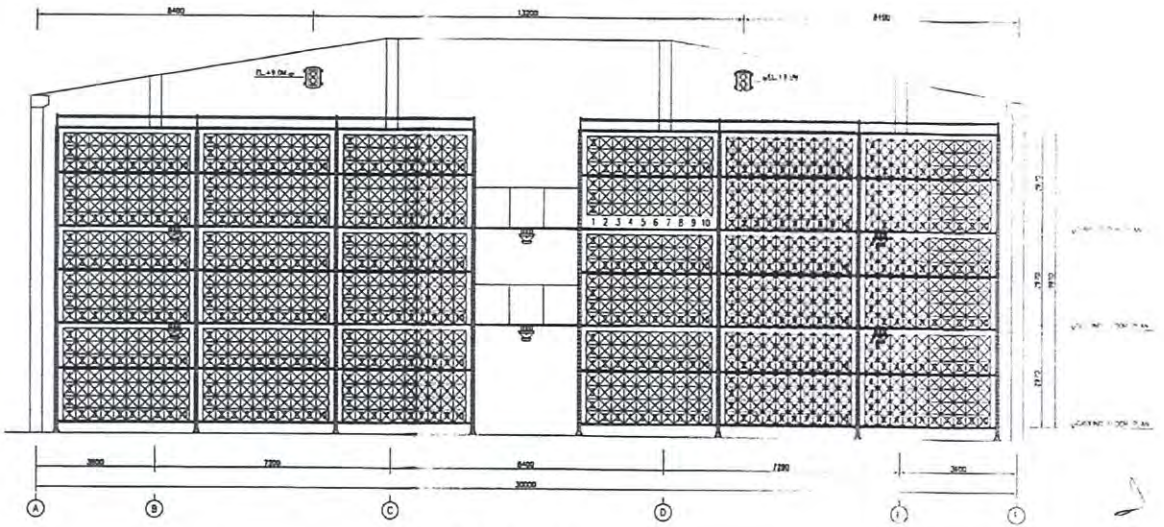
THIRD FLOOR PLAN
EL.+5.100m



TYPICAL DETAIL FOR FIRE ALARM SYSTEM
(FACTORY)

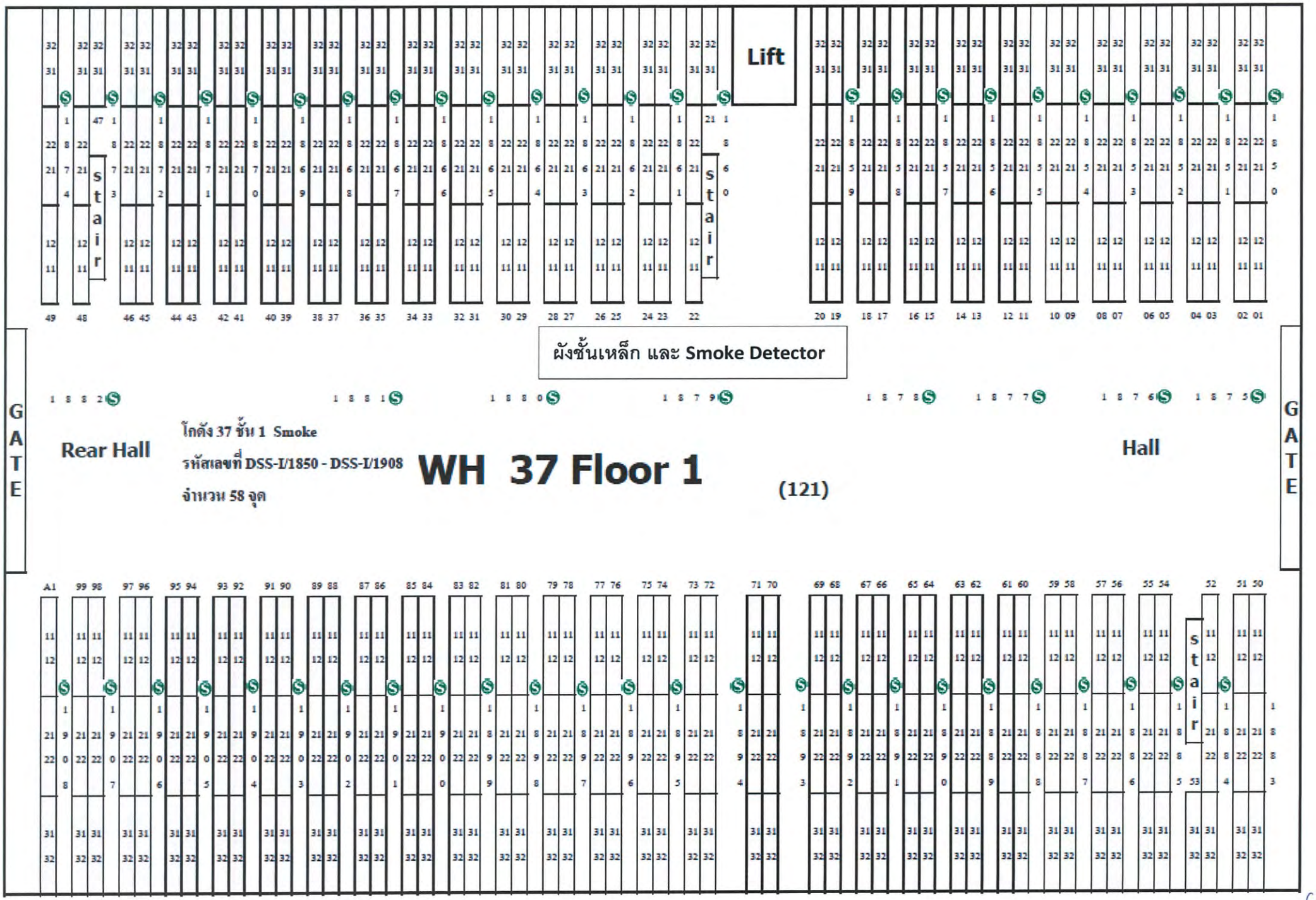


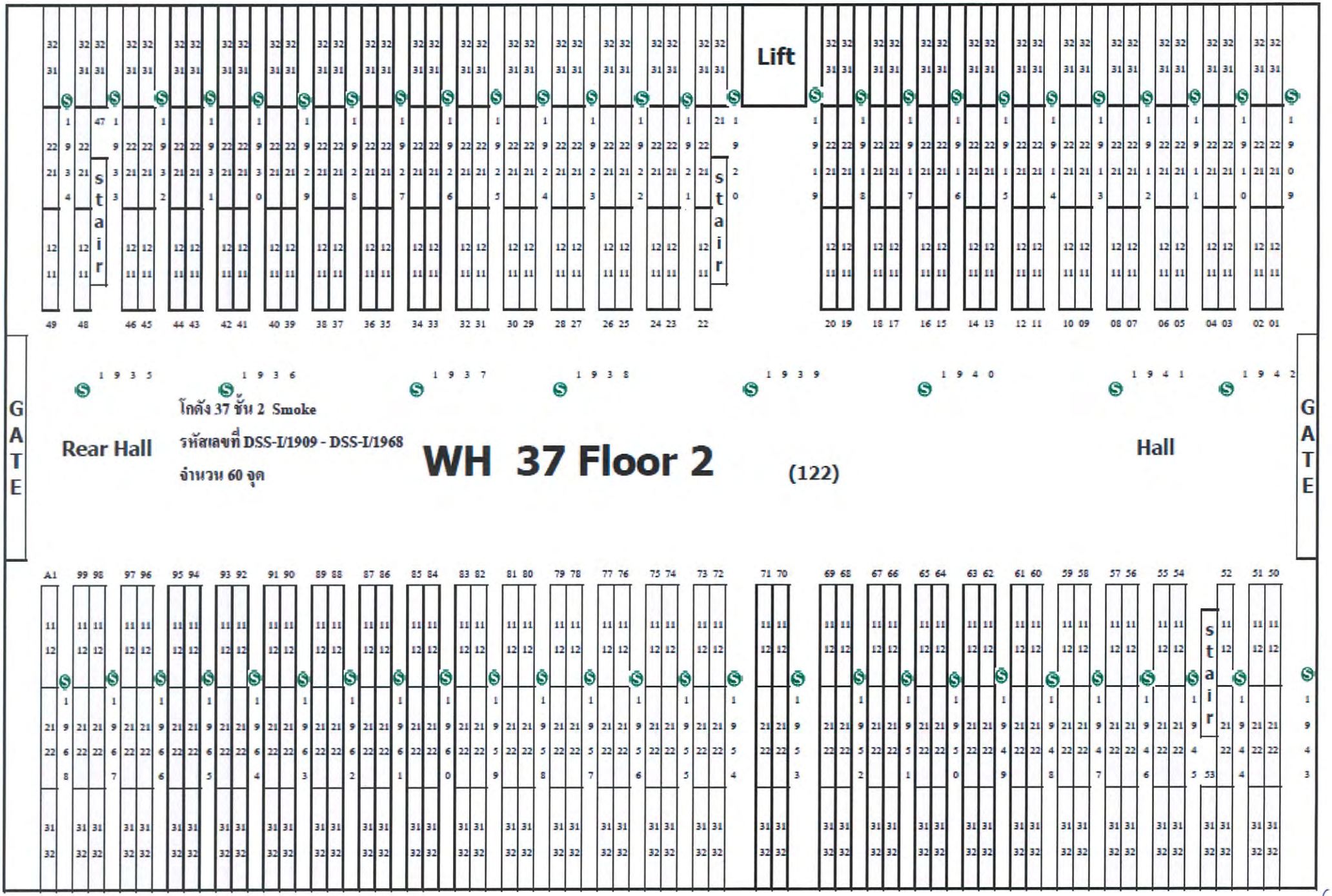
TYPICAL DETAIL FOR SMOKE DETECTOR

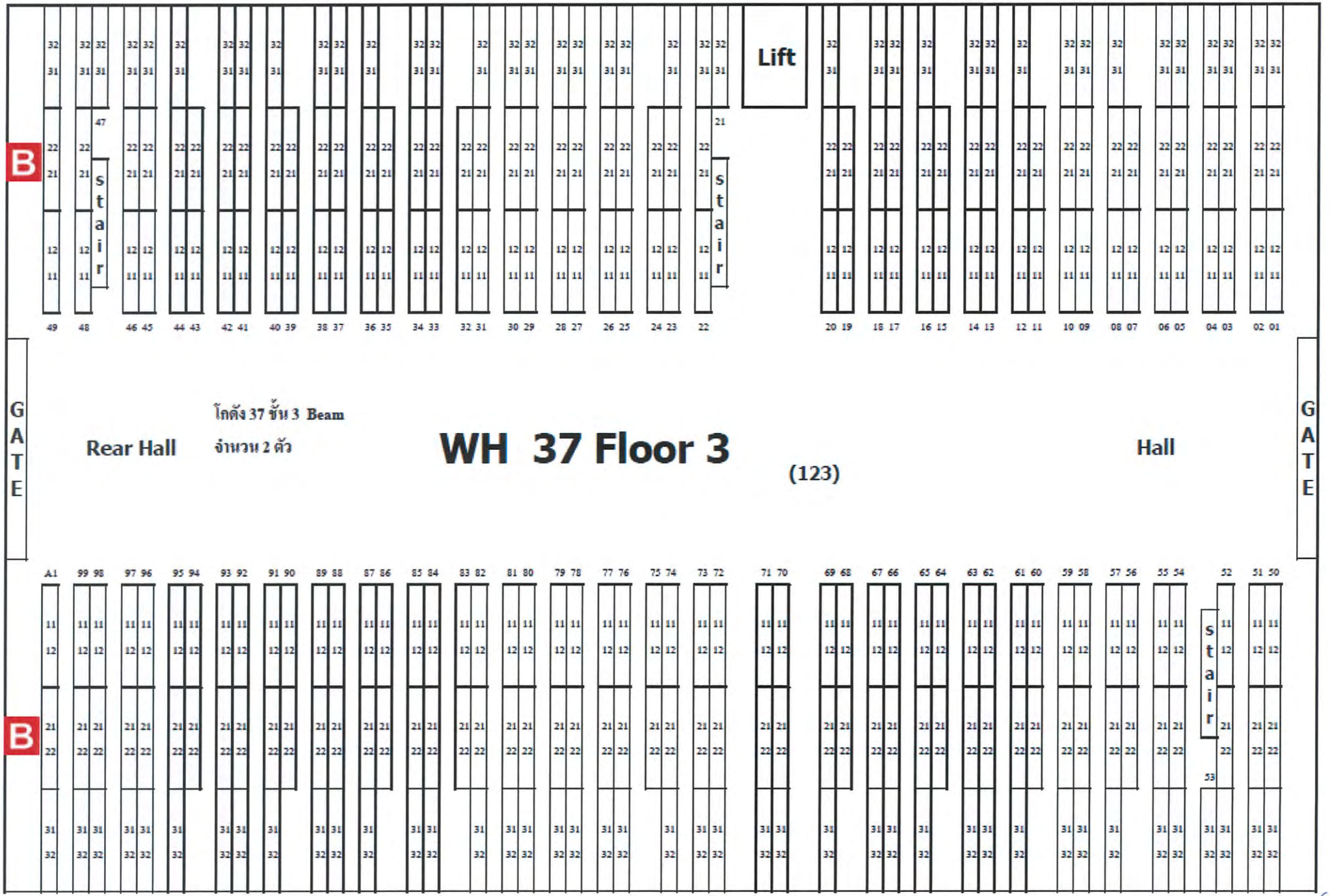


FIRE ALARM INSTALLATION DETAIL

PROJECT	ปรับปรุงระบบไฟฟ้า
SUBJECT	งานที่ 2 ระบบไฟฟ้าและสาย และระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ โกดัง 37
OWNER	บริษัท ทรัพย์ศิริไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 115 หมู่ที่ 8 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ...
CONTRACTOR	V.A.C.ELECTRO TECHNIC CO.,LTD. 1 SOI BANGKAEKHENG 90 TAKT, BUAKHAEK, BANGKAEN, BANGKOK 10242 TEL : 0-2709-2199 (AUTO 4 LINE) FAX : 0-2713-9155, 0-2874-8456
JOB NO.	
REVISION	0
0	FOR PROPOSAL
NO	DESCRIPTION DWN CHK APPR DATE
AUTOCAD BY	
CHECKED BY	
APPROVED BY	
ISSUE DATE	
DESIGNED	
ELECTRICAL ENGINEER	
DESIGN DRAWING FOR PROPOSAL	
DWG.TITLE	FIRE ALARM SYSTEM LAYOUT (THIRD FLOOR PLAN) FOR GODOWN 37
SCALE: 1:125	FORMAT: A1
DWG. CODE	PDW002915
DWG. NO.	EF-03
SHEET NO.	09 OF 09

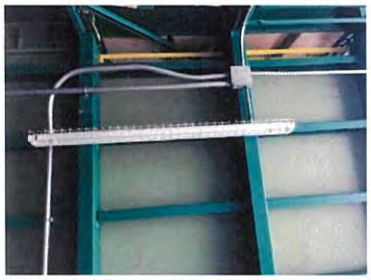

Lift
stair
stair
ผังชั้นเหล็ก และ Smoke Detector
GATE
GATE
Rear Hall
Hall
โกดัง 37 ชั้น 1 Smoke
รหัสเลขที่ DSS-I/1850 - DSS-I/1908
จำนวน 58 จุด
WH 37 Floor 1
(121)
stair


Lift
stair
stair
GATE
GATE
Rear Hall
Hall
โกดัง 37 ชั้น 2 Smoke
รหัสเลขที่ DSS-I/1909 - DSS-I/1968
จำนวน 60 จุด
WH 37 Floor 2
(122)


Lift
stair
stair
stair
B
B
GATE
GATE
Rear Hall
โกดัง 37 ชั้น 3 Beam
จำนวน 2 ตัว
WH 37 Floor 3
(123)
Hall

รายการทรัพย์สิน

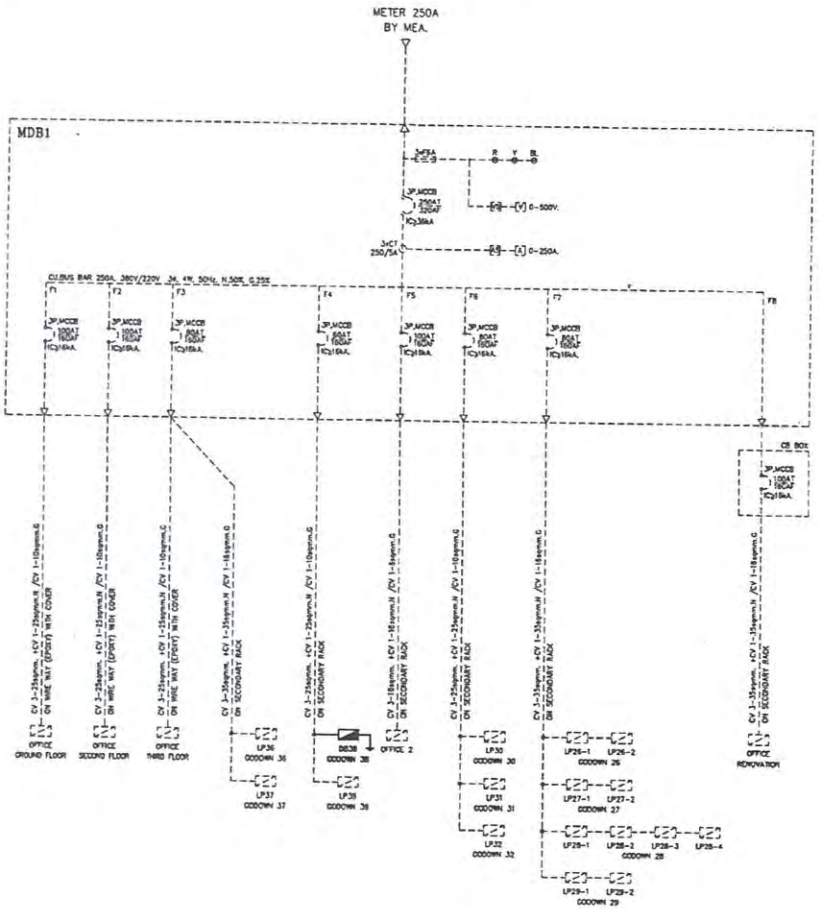
คลังเอกสารหมายเลข 38

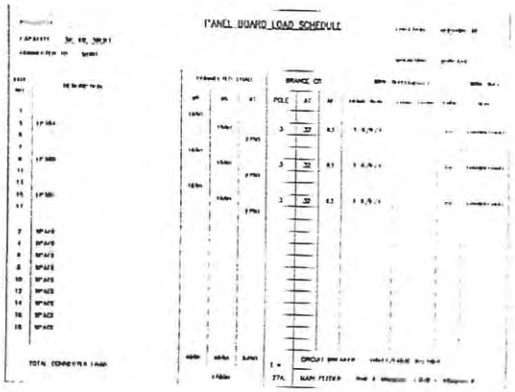
รายการ	รูปถ่าย	จำนวน
1. ชั้นเหล็กสูง 3 ชั้น และเหล็กกันชน		ตามผังแนบ
2. ตู้ควบคุมไฟฟ้า		4 ตู้
3. ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง		ตามผังแนบ
4. ระบบเตือนอัคคีภัย (Smoke Detector)	 	ตามผังแนบ
5. เครื่องดับเพลิงแบบแขวน		9 ถัง
6. ลิฟท์บรรทุกสินค้า		1 ชุด (ใช้งานร่วมกันกับโกดัง 39)

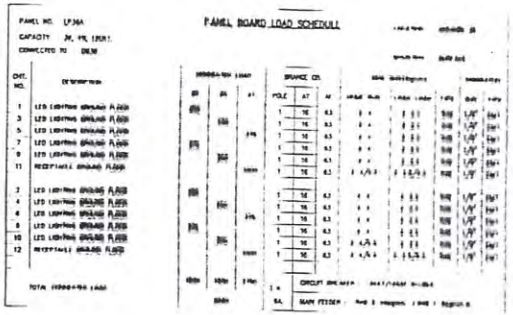
CA
๗

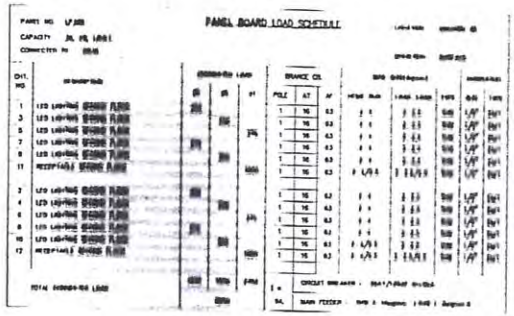
...RE AND IS THE PROPERTY OF V.A.C. ELECTRO TECHNIC CO.,LTD. AND SHALL NOT BE TRACED PHOTOGRAPHED OR REPRODUCED IN ANY MANNER NO USED FOR ANY PURPOSE WHATSOEVER EXCEPT BY WRITTEN PERMISSION OF V.A.C. ELECTRO TECHNIC CO.,LTD.

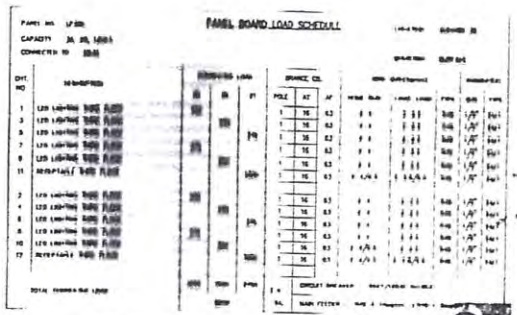
ผังระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง









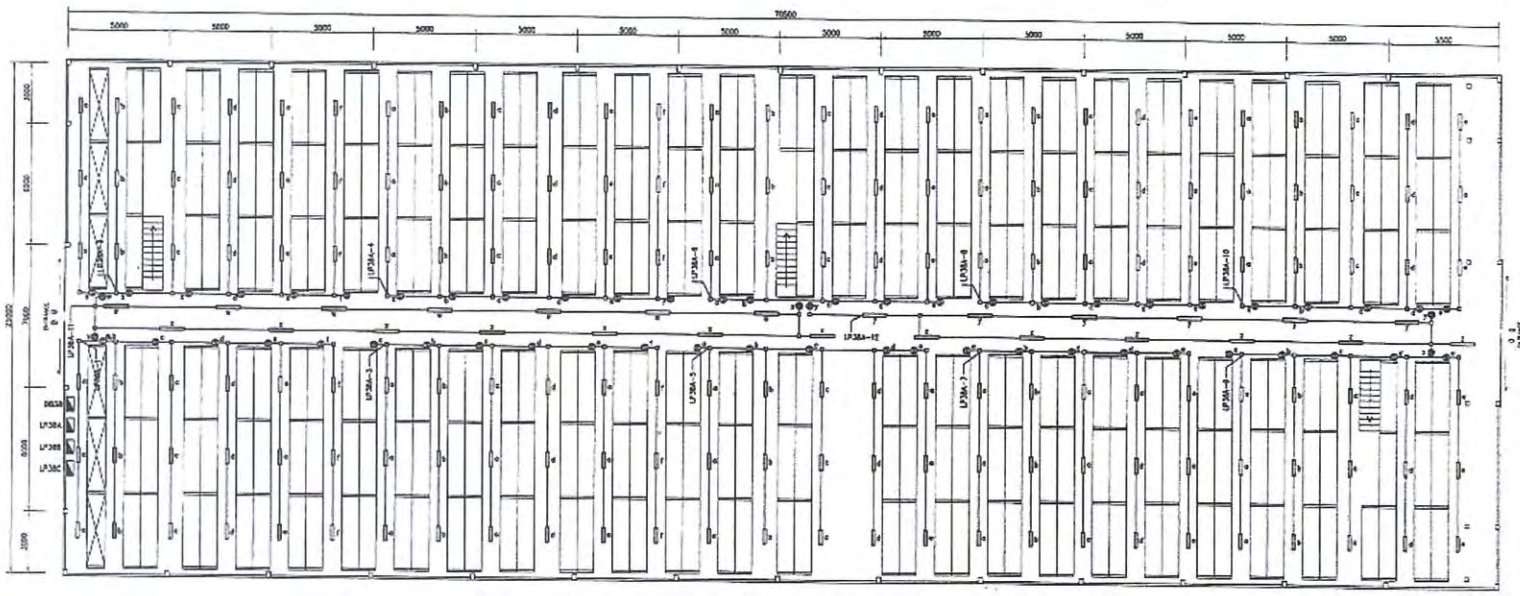


โกดัง 38

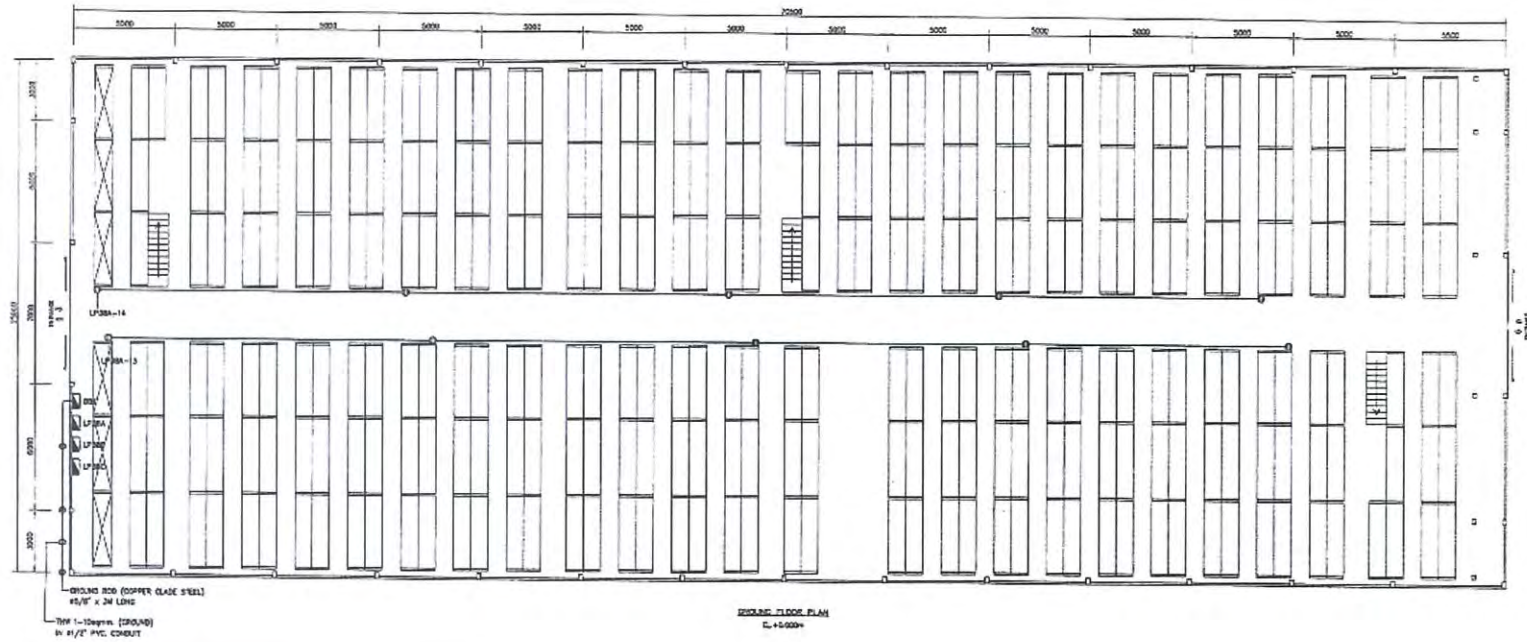
PROJECT	ปรับปรุงระบบไฟฟ้า และแสงสว่างโกดัง
SUBJECT	ระบบไฟฟ้า
OWNER	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ซอยอุดมวิชัย 75 ต.บางพลา อ.บางบ่อ จ.สมุทรปราการ
CONTRACTOR	V.A.C.ELECTRO TECHNIC CO.,LTD. 1 SOI BANGKAMLEUNG 86 TAKT, MUANG, SAMUTPRAKAN, SAMUTPRAKAN 10280 TEL : 0-2755-2199 (ATTO 4 LINE) FAX : 0-2275-9116, 0-2274-6482
JOB NO.	
REVISION	0
	- FOR PROPOSAL 15-05-15
	DESCRIPTION CHK APPR DATE
AUTOCAD BY	
CHECKED BY	
APPROVED BY	
ISSUE DATE	
DESIGNED	
	KLECTRICAL ENGINEER
DESIGN DRAWING FOR PROPOSAL	
DWG.TITLE	SINGLE LINE AND LOAD SCHEDULE
SCALE: NTS.	FORMAT: A1
DWG. CODE	PDW001315
DWG. NO.	ES-01
SHEET .NO.	1 OF 4

CA W

NOTE : THE PRINT IS OF A CONFIDENTIAL NATURE AND IS THE PROPERTY OF V.A.C. ELECTRO TECHNIC CO.,LTD. AND SHALL NOT BE TRACED PHOTOGRAPHED OR REPRODUCED IN ANY MANNER NOR USED FOR ANY PURPOSE WHATSOEVER EXCEPT BY WRITTEN PERMISSION OF V.A.C. ELECTRO TECHNIC CO.,LTD.



GROUND FLOOR PLAN
E.+0.000m



GROUND FLOOR PLAN
E.+0.000m

PROJECT
ปรับปรุงระบบไฟฟ้า
และแรงต่ำงโกดัง

SUBJECT
ระบบไฟฟ้า

OWNER
บริษัท ทรีทส์ตรีไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 115 หมู่ที่ 8 ซอยสุขอนามัย 75
ต.บางพลี อ.พระประแดง จ.สมุทรปราการ

CONTRACTOR
V.A.C.ELECTRO TECHNIC CO.,LTD.
1 SOI RAMKHAMHAENG 60 YAEK,
SUANLUANG, BANGKAPI, BANGKOK 10240
TEL : 0-2719-2199 (AUTO 6 LINES)
FAX : 0-2719-2116, 0-2374-6442

JOB NO.

REVISION 0

1 FOR PROPOSAL 14-JUN-13
NO DESCRIPTION DWN CHK APPR DATE

AUTOCAD BY

CHECKED BY

APPROVED BY

ISSUE DATE

DESIGNED

ELECTRICAL ENGINEER

DESIGN DRAWING FOR PROPOSAL

DWG.TITLE
LIGHTING AND RECEPTACLE LAYOUT
(GROUND FLOOR PLAN)
FOR GODOWN 3B

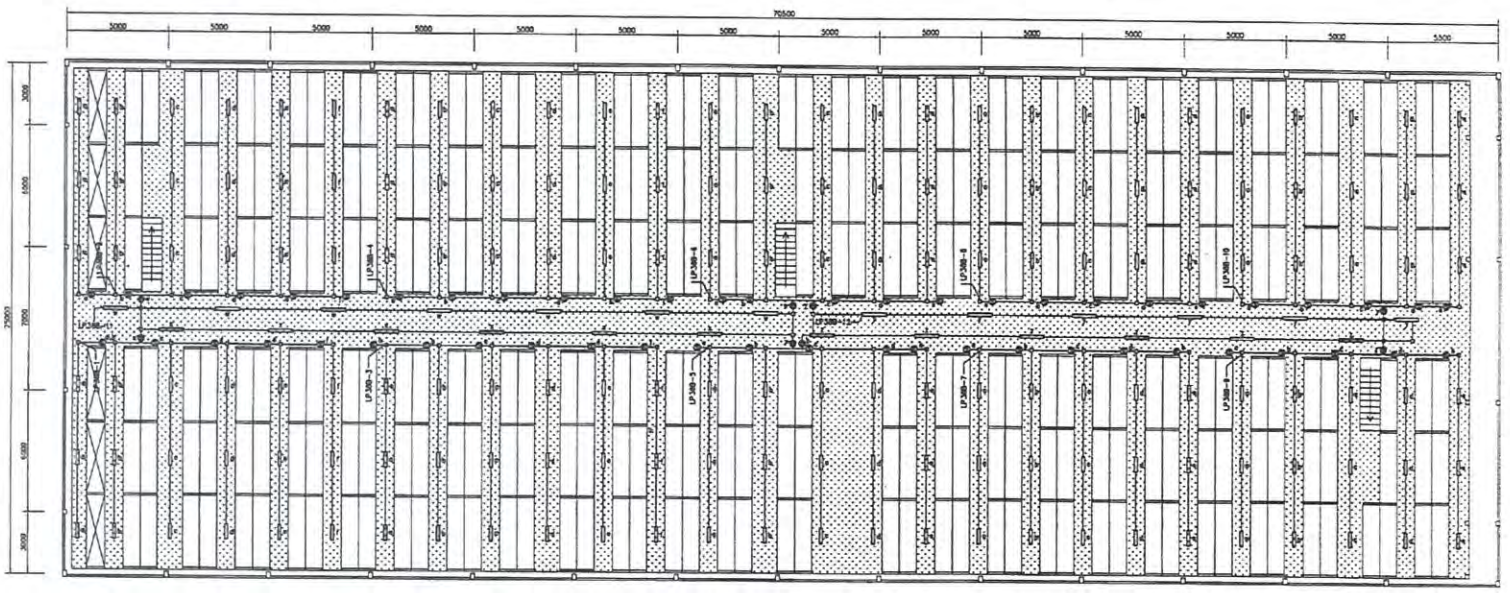
SCALE: 1:125 | FORMAT: A1

DWG. CODE
PDM001315

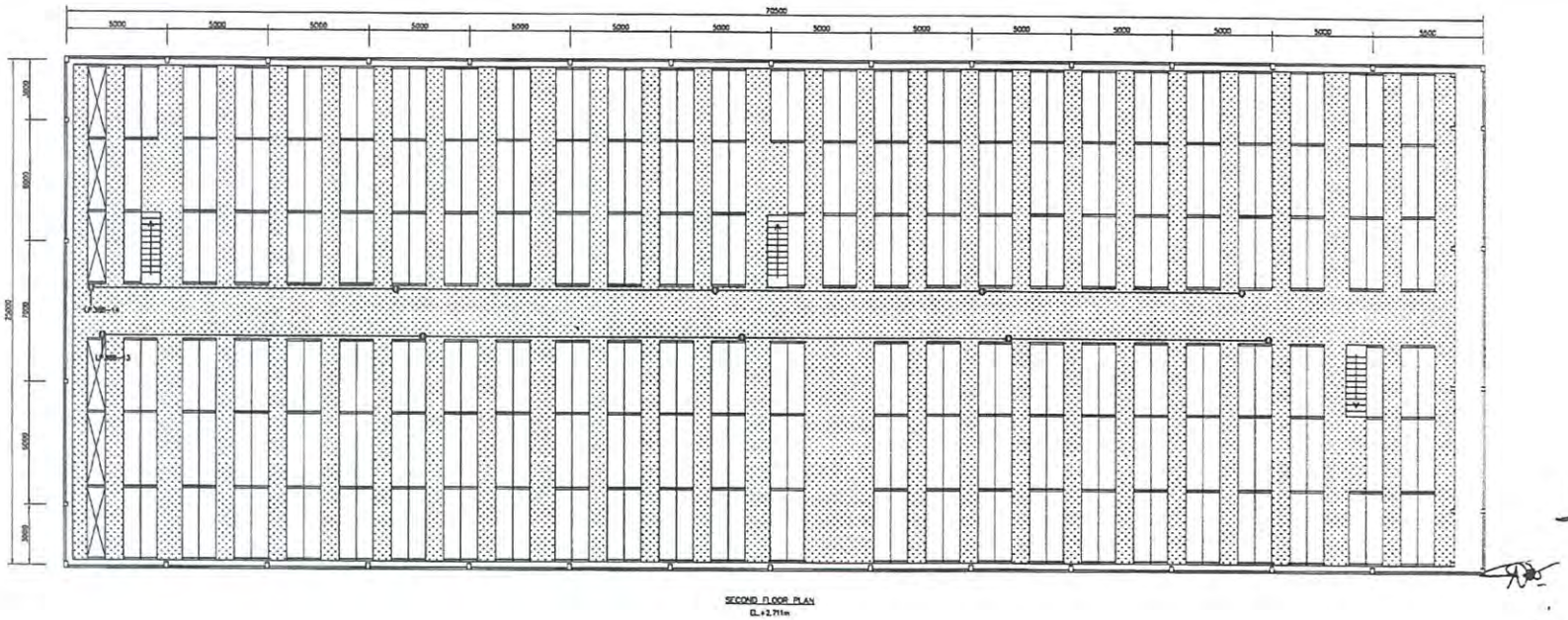
DWG. NO. E5-02 | SHEET NO. 2 OF 4

CA 61

NOTE : THE PRINT IS OF A CONFIDENTIAL NATURE AND IS THE PROPERTY OF V.A.C. ELECTRO TECHNIC CO.,LTD. AND SHALL NOT BE TRACED PHOTOGRAPHED OR REPRODUCED IN ANY MANNER NOR USED FOR ANY PURPOSE WHATSOEVER EXCEPT BY WRITTEN PERMISSION OF V.A.C. ELECTRO TECHNIC CO.,LTD.



SECOND FLOOR PLAN
EL. +2.711m



SECOND FLOOR PLAN
EL. +2.711m

PROJECT
ปรับปรุงระบบไฟฟ้า
และแรงสว่างโกดัง

SUBJECT
ระบบไฟฟ้า

OWNER
บริษัท ทรีพล์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ซอยสุขสวัสดิ์ 76
ต.บางพลา อ.พระประแดง จ.สมุทรปราการ

CONTRACTOR
V.A.C.ELECTRO TECHNIC CO.,LTD.
1 SOI BANKANGKHANG 60 YAET,
SUKSAWAT, BANGKAPI, BANGKOK 10260
TEL : 0-2706-2139 (AUTO 4 LINE)
FAX : 0-2875-8116, 0-2374-5452

JOB NO.

REVISION 0

NO.	DESCRIPTION	DWN	CHK	APPR	DATE
0	FOR PROPOSAL				9-25-12

AUTOCAD BY

CHECKED BY

APPROVED BY

ISSUE DATE

DESIGNED

ELECTRICAL ENGINEER

DESIGN DRAWING FOR PROPOSAL

DWG.TITLE
LIGHTING AND RECEPTACLE LAYOUT
(SECOND FLOOR PLAN)
FOR GODOWN 3B

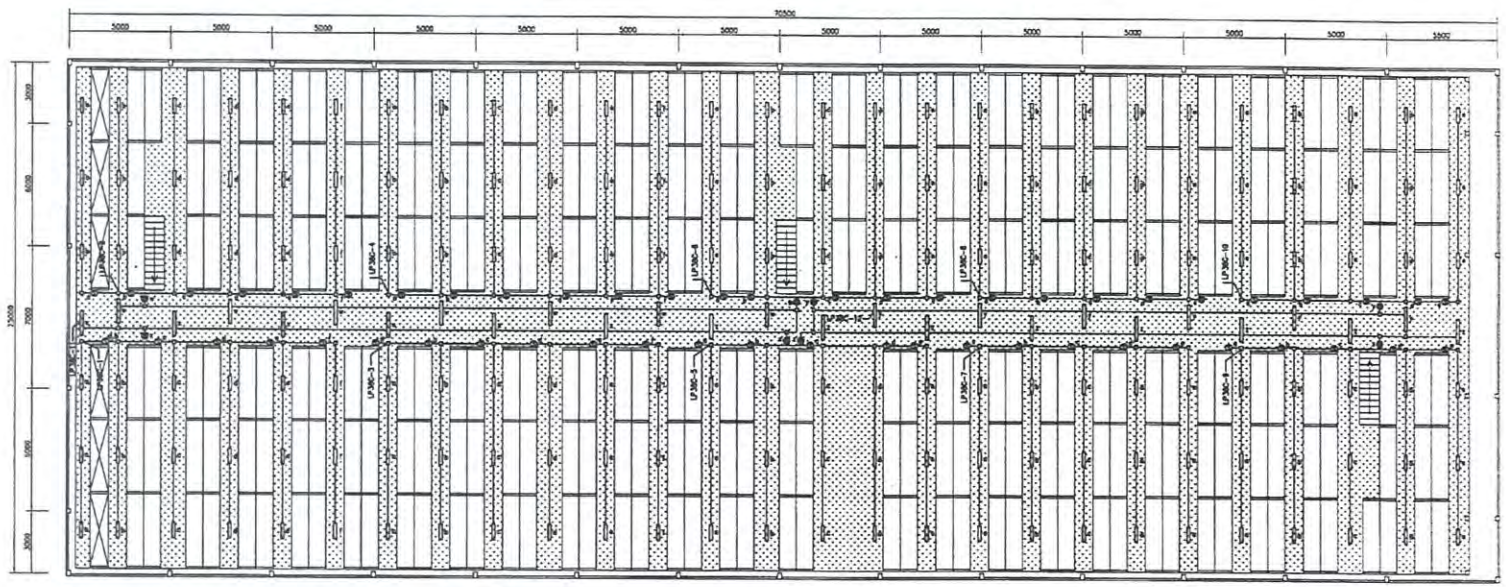
SCALE: 1:125 FORMAT: A1

DWG. CODE
PDM001315

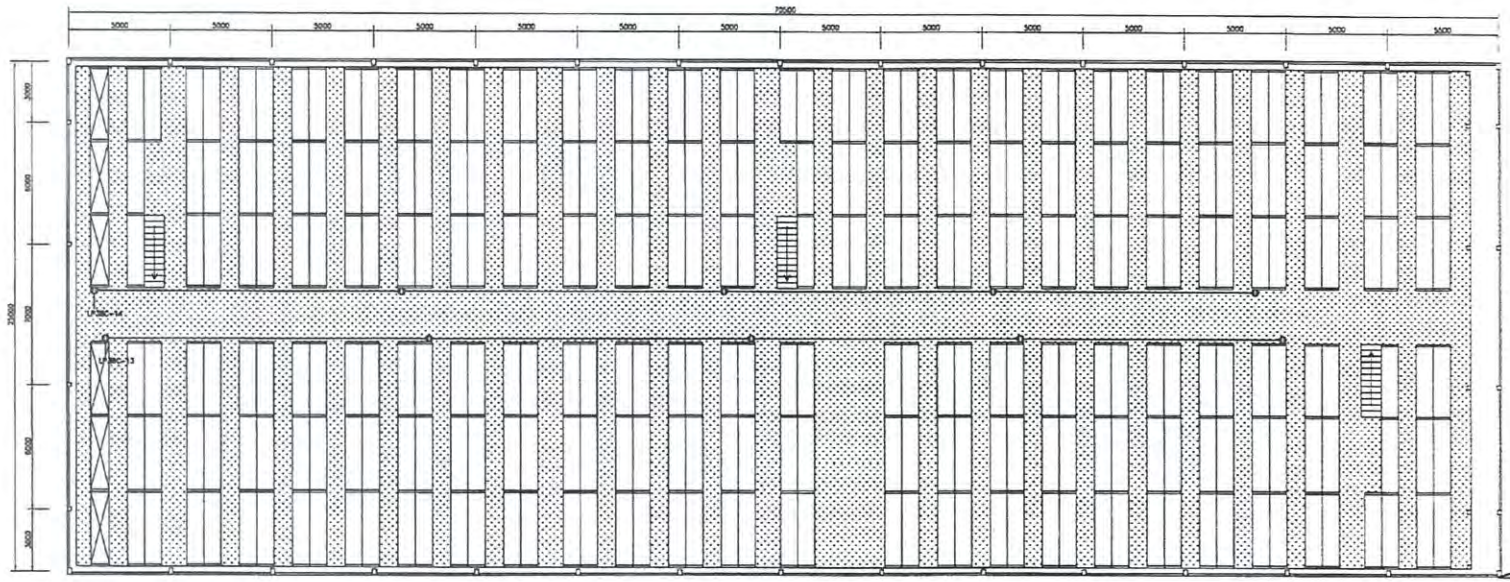
DWG. NO.	SHEET .NO.
ES-03	3 OF 4

CA 64

NOTE : THE PRINT IS OF A CONFIDENTIAL NATURE AND IS THE PROPERTY OF V.A.C. ELECTRO TECHNIC CO.,LTD. AND SHALL NOT BE TRACED PHOTOGRAPHED OR REPRODUCED IN ANY MANNER NOR USED FOR ANY PURPOSE WHATSOEVER EXCEPT BY WRITTEN PERMISSION OF V.A.C. ELECTRO TECHNIC CO.,LTD.



THIRD FLOOR PLAN
EL.+5.185m



THIRD FLOOR PLAN
EL.+5.185m

PROJECT
ปรับปรุงระบบไฟฟ้า
และแรงต่ำงไกลัง

SUBJECT
ระบบไฟฟ้า

OWNER
บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ซอยสุขสวัสดิ์ 76
ต.บางจาก อ.พระประแดง จ.สมุทรปราการ

CONTRACTOR
V.A.C.ELECTRO TECHNIC CO.,LTD.
1 SOI BANKAMRAENG 82 TAEY,
BUAKHAEK, BANGKAPI, BANGKOK 10240
TEL : 0-2720-2199 (AUTO 4 LINE)
FAX : 0-2276-8118, 0-2374-6452

JOB NO.

REVISION 0

0 FOR PROPOSAL 14-05-12
NO DESCRIPTION CHK APPR DATE

AUTOCAD BY

CHECKED BY

APPROVED BY

ISSUE DATE

DESIGNED

ELECTRICAL ENGINEER

DESIGN DRAWING FOR PROPOSAL

DWG.TITLE
LIGHTING AND RECEPTACLE LAYOUT
(THIRD FLOOR PLAN)
FOR GODOWN 38

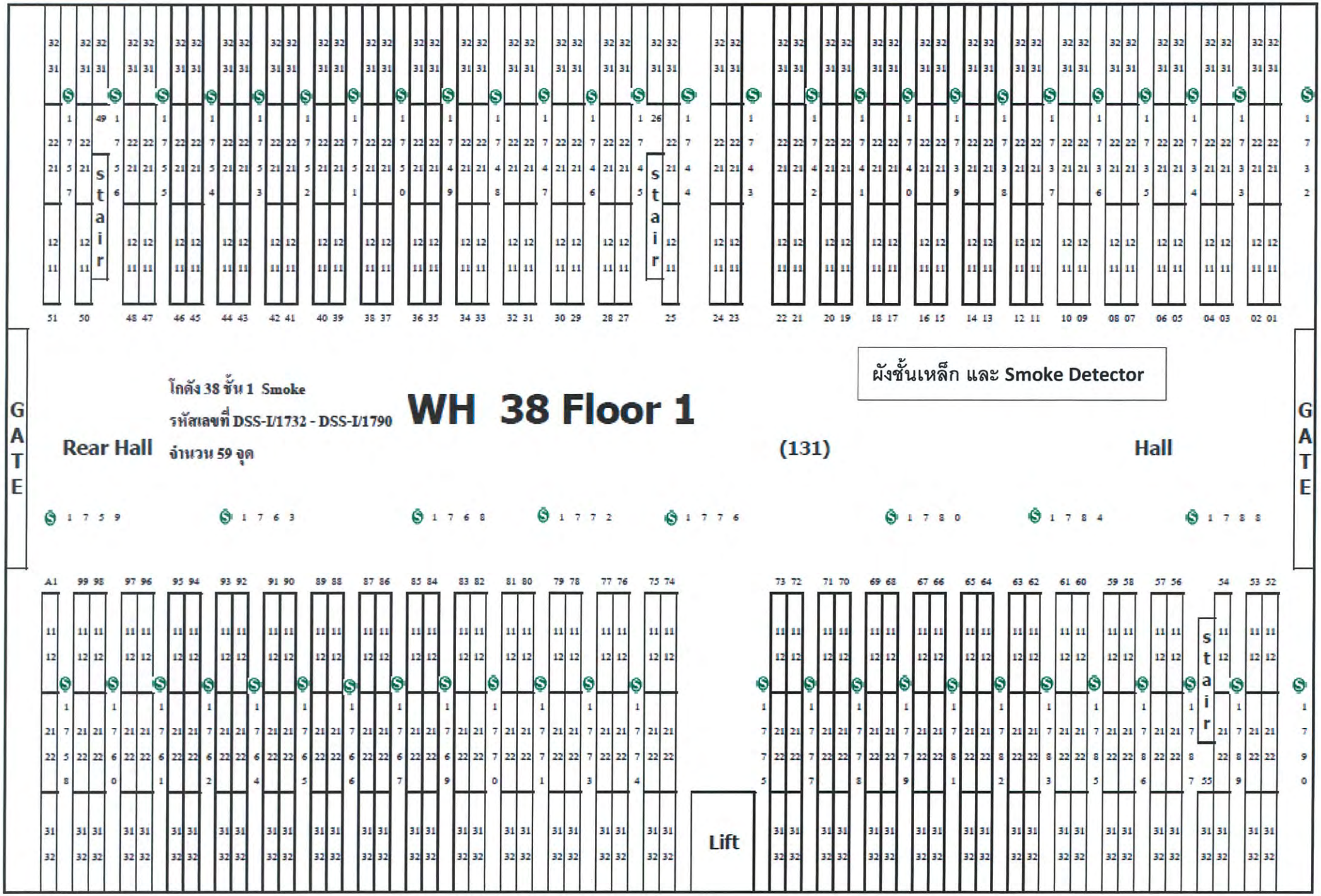
SCALE: 1:125 FORMAT: A1

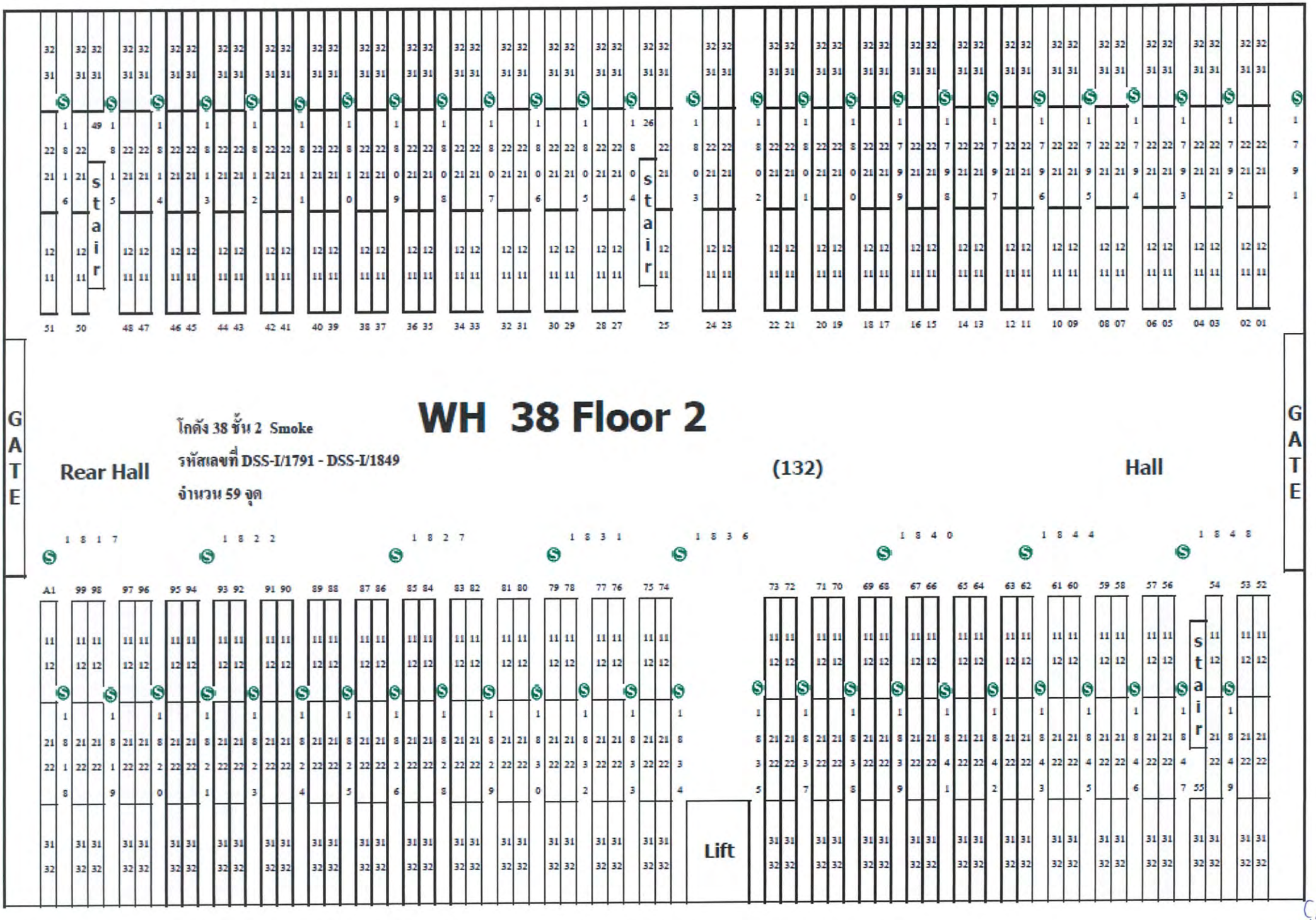
DWG. CODE
PDM001315

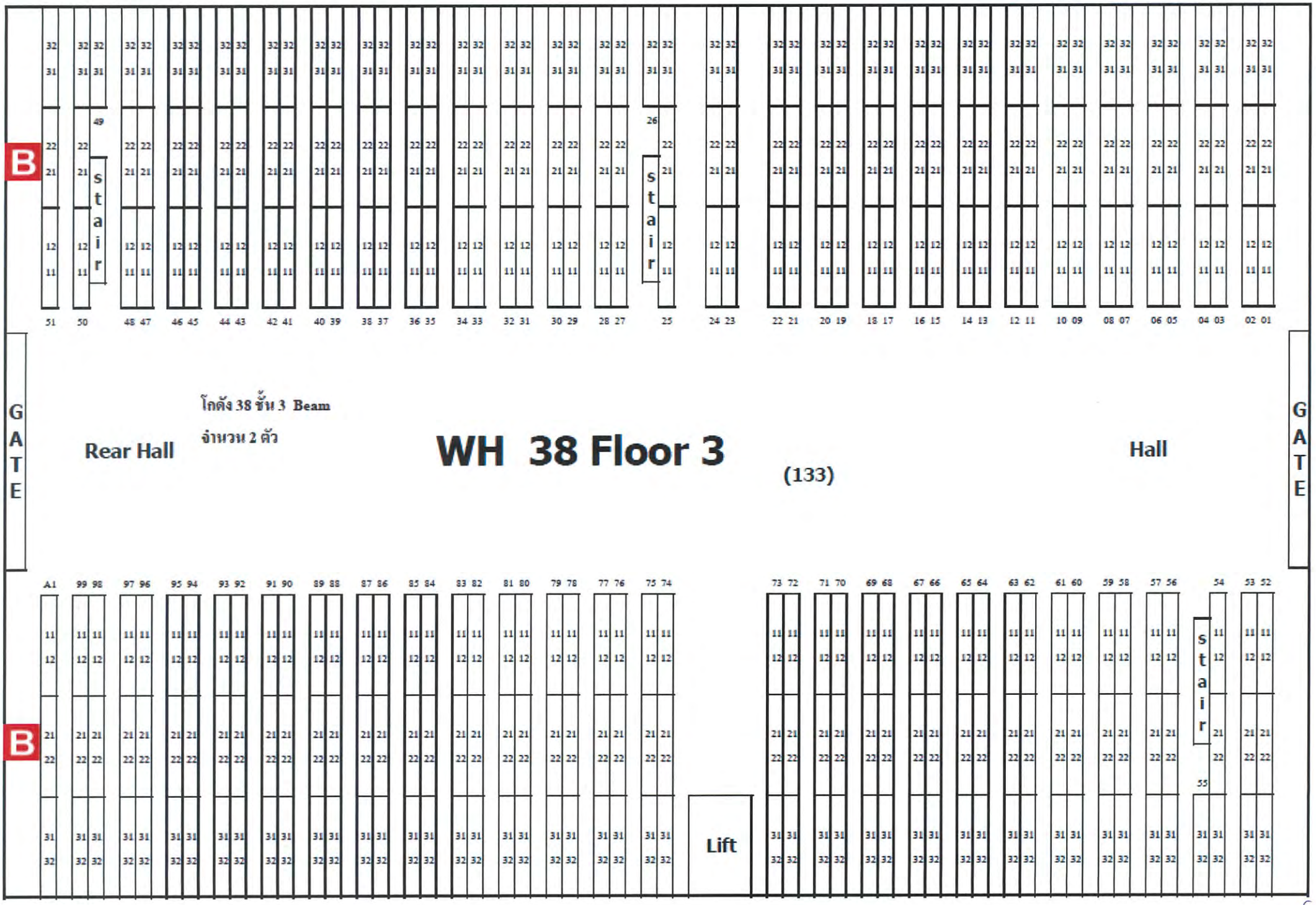
DWG. NO. ES-04

SHEET NO. 4 OF 4

CA


GATE
GATE
โกดัง 38 ชั้น 1 Smoke
รหัสเลขที่ DSS-I/1732 - DSS-I/1790
จำนวน 59 จุด
WH 38 Floor 1
ผังชั้นเหล็ก และ Smoke Detector
Rear Hall
(131)
Hall
stair
stair
stair
Lift


GATE
GATE
stair
stair
stair
WH 38 Floor 2
โกดัง 38 ชั้น 2 Smoke
รหัสเลขที่ DSS-I/1791 - DSS-I/1849
จำนวน 59 จุด
Rear Hall
(132)
Hall
Lift


B
stair
49
stair
26
GATE
โกดัง 38 ชั้น 3 Beam
จำนวน 2 ตัว
Rear Hall
WH 38 Floor 3
(133)
Hall
GATE
B
stair
55
Lift

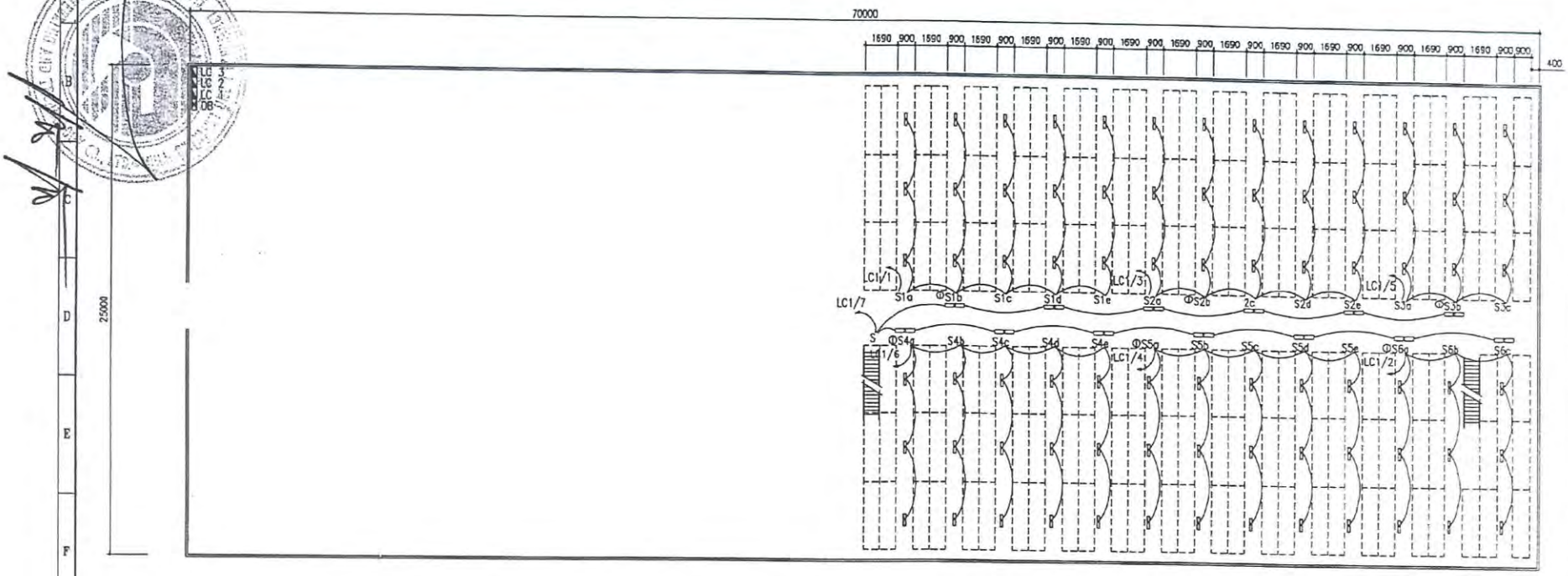
รายการทรัพย์สิน

คลังเอกสารหมายเลข 39

รายการ	รูปถ่าย	จำนวน
1. ชั้นเหล็กสูง 3 ชั้น และเหล็กกันชน		ตามผังแนบ
2. ตู้ควบคุมไฟฟ้า		4 ตู้
3. ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง		ตามผังแนบ
4. ระบบเตือนอัคคีภัย (Smoke Detector)	 	ตามผังแนบ
5. เครื่องดับเพลิงแบบแขวน		9 ถัง
6. ลิฟท์บรรทุกสินค้า		1 ชุด (ใช้งานร่วมกันกับโกดัง 38)

CA

ผังระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง



LIGHTING & POWER SYSTEM 1st. FLOOR

Rev.	Description	Date.

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.
454, 458 Soi Pattanakarn30 Pattanakarn Rd., Suanluang Bangkok 10250, Tel. +66 (0) 2719-5960

Drawn By. T.PAISARN	Engineered By. T.SURIYAN
Date. 24/04/2014	Checked By. A.SURAPONG
File. SST52-LTD01	

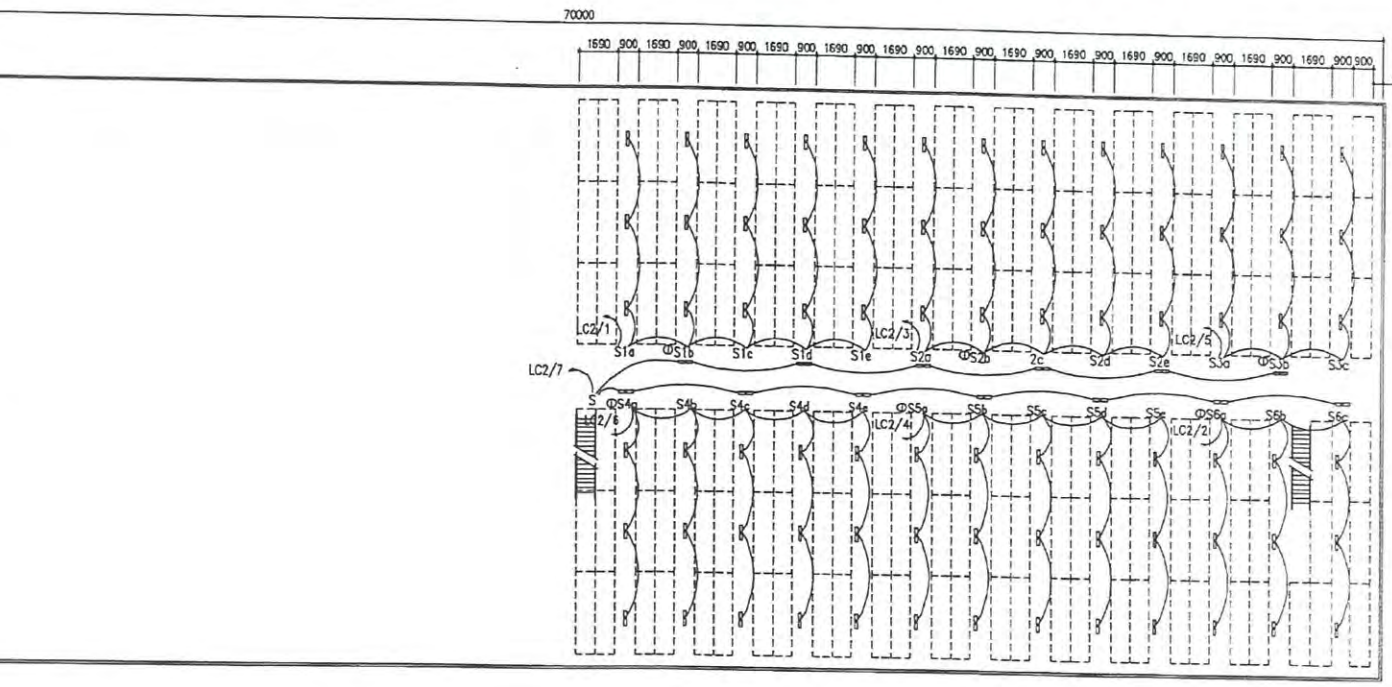
● FOR BIDDING ○ FOR CONSTRUCTION ○ AS-BUILT

Show	LIGHTING & POWER SYSTEM 1st. FLOOR
Project	LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GODOWN 39
Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
Scale. 1:300	DWG.No. CR- 1411/LTD01 / Sheet. E-04
Quotation No. SST52/121117/2	Cont. E-05

Paper Size A4

CA

N



LIGHTING & POWER SYSTEM 2nd. FLOOR

Rev.	Description	Date.

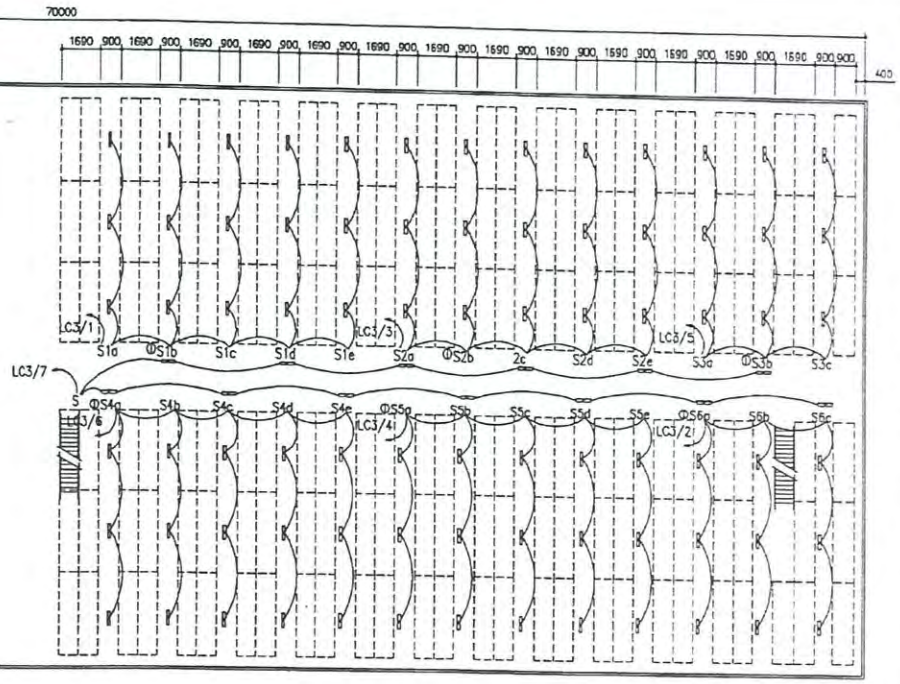
บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.
454, 458 Soi Pattanakarn30 Pattanakarn Rd., Suanluang Bangkok 10250, Tel. +66 (0) 2719-5860

Drawn By. T.PAISARN	Engineered By. T.SURIYAN
Date. 24/04/2014	Checked By. A.SURAPONG
File. SST52-LTD01	

● FOR BIDDING ○ FOR CONSTRUCTION ○ AS-BUILT

Show	LIGHTING & POWER SYSTEM 2nd. FLOOR		
Project	LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GODOWN 39		
Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.		
Scale. 1:300	DWG.No. CR- 1411/LTD01	Sheet. E-05	
Quotation No. SST52/121117/2		Cont. E-06	
			Paper Size A4

CA



LIGHTING & POWER SYSTEM 3rd. FLOOR

Rev.	Description	Date.

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.
454, 458 Soi Pattanakarn30 Pattanakarn Rd., Suanluang Bangkok 10250, Tel. +66 (0) 2719-5960

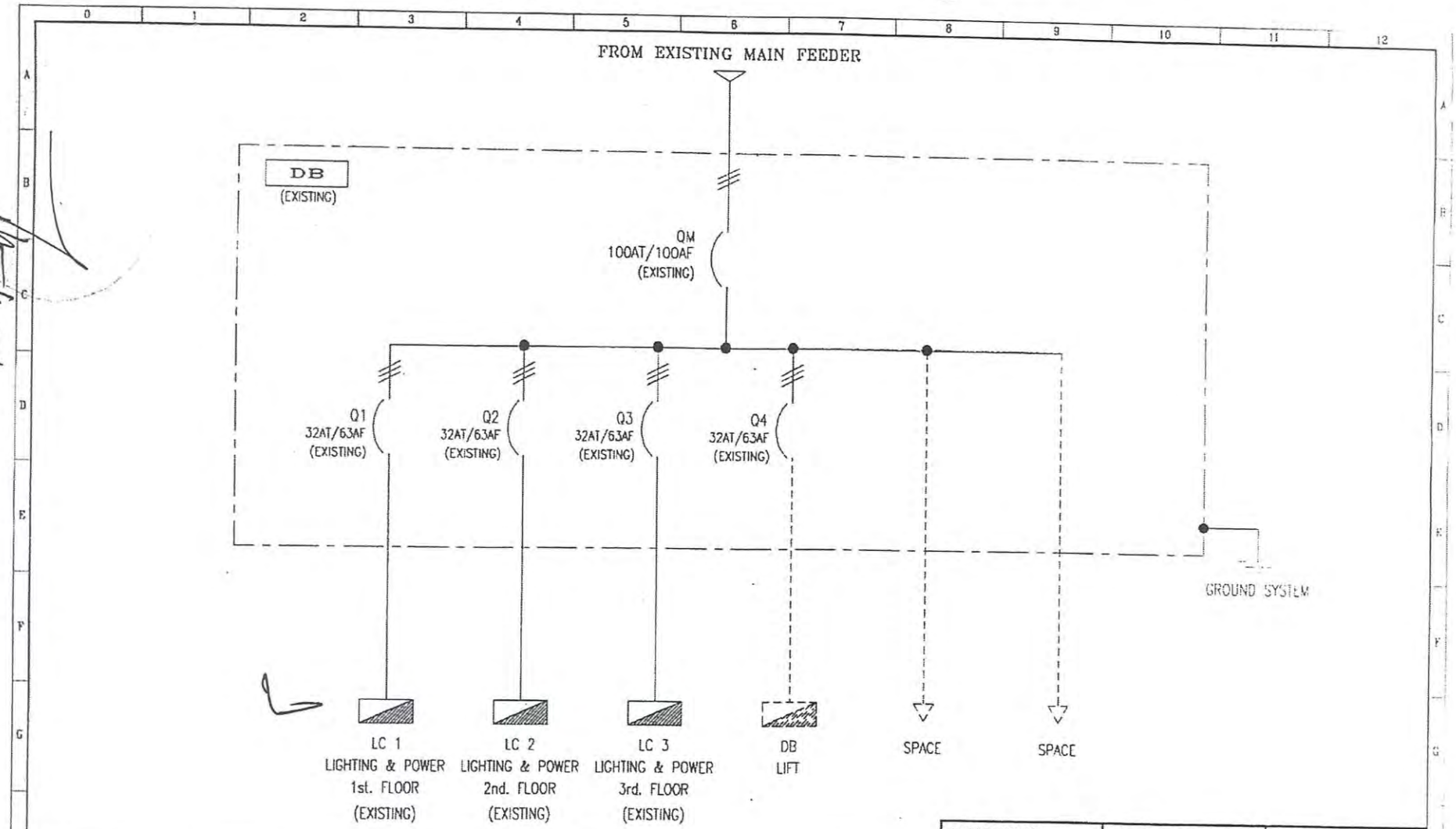
Drawn By. T.PAISARN	Engineered By. T.SURIYAN
Date. 24/04/2014	Checked By. A.SURAPONG
File. SST52-LTD01	

● FOR BIDDING ○ FOR CONSTRUCTION ○ AS-BUILT

Show	LIGHTING & POWER SYSTEM 3rd. FLOOR	
Project	LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GODOWN 39	
Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.	
Scale. 1:300	DWG.No. CR- 1411/LTD01	Sheet. E-06
Quotation No. SST52/121117/2		Cont. E--

Paper Size A4

CA



Rev.	Description	Date.

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.
454, 458 Soi Pattanakarn30 Pattanakarn Rd., Suankuang Bangkok 10250, Tel. +66 (0) 2719-5960

Drawn By. B.KUNLAPONG	Engineered By. T.SURIYAN		
Date. 27/06/2014	Checked By. A.SURAPONG		
File. SST84-SLD01			

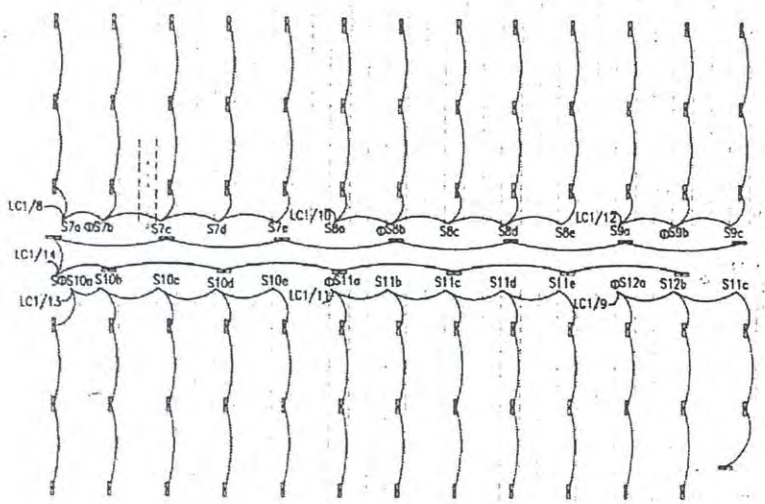
● FOR BIDDING ○ FOR CONSTRUCTION ○ AS-BUILT

Show	SINGLE LINE DIAGRAM OF DB (EXISTING)		
Project	ADDITIONAL LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GODOWN 39		
Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.		
Scale. Nts.	DWG.No. CR- 1423/SLD01	Sheet E-03	
Quotation No. SST84/140636		Cont. E-04	

Paper Size A4

CA

DA



LIGHTING & POWER SYSTEM 1st. FLOOR

Rev.	Description	Date.

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.
454, 458 Soi Pattanakarn30 Pattanakarn Rd., Suanluang Bangkok 10250, Tel. +66 (0) 2719-5960

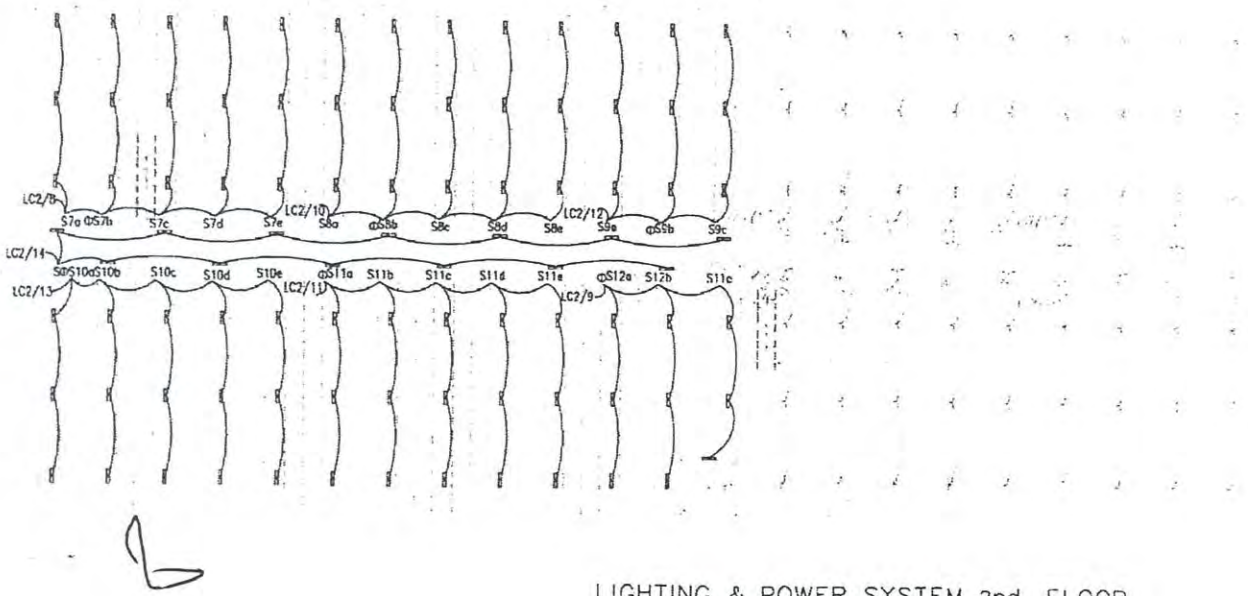
Drawn By. B.KUNLAPONG	Engineered By. T.SURIYAN
Date. 27/06/2014	Checked By. A.SURAPONG
File. SST84-LTD01	

● FOR BIDDING ○ FOR CONSTRUCTION ○ AS-BUILT

Show	LIGHTING & POWER SYSTEM 1st. FLOOR
Project	ADDITIONAL LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GODOWN 39
Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
Scale. 1:300	DWG.No. CR- 1423/LTD01 — Sheet. E - 04
Quotation No. SST84/140636	Cont. E - 05

Paper Size A4

CA



LIGHTING & POWER SYSTEM 2nd. FLOOR

Rev.	Description	Date.

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.
454, 456 Soi Pattanakarn,30 Pattanakarn Rd., Seanluang Bangkok 10250, Tel. +66 (0) 2719-5960

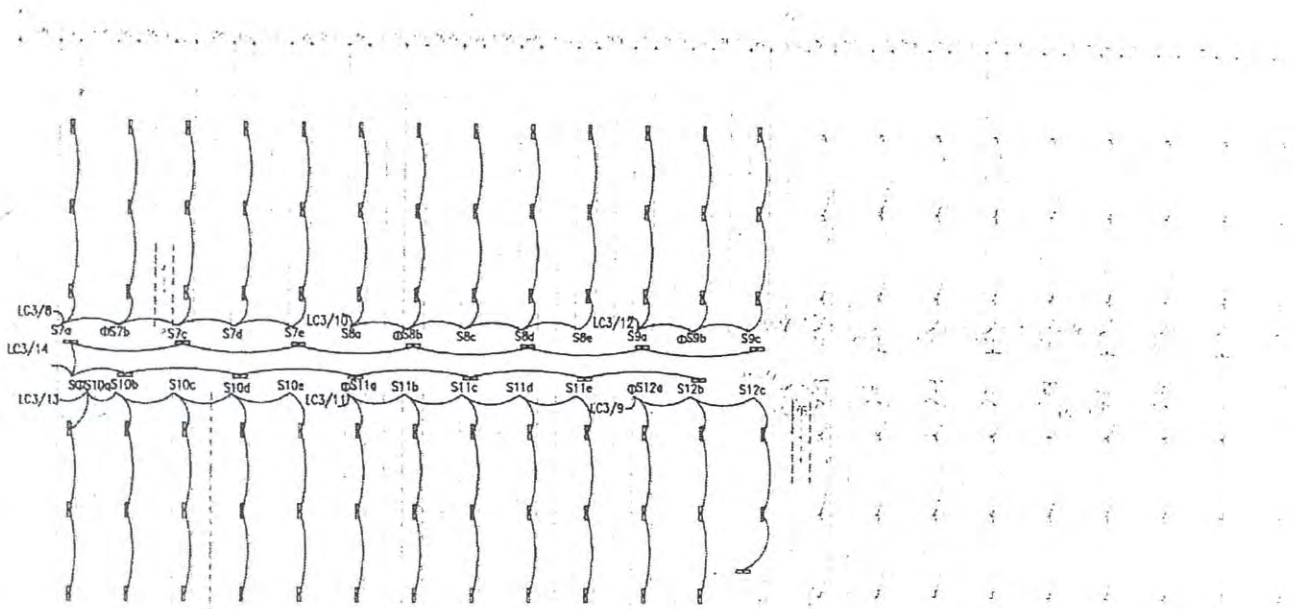
Drawn By. B.KUNLAPONG	Engineered By. T.SURIYAN
Date. 27/06/2014	Checked By. A.SURAPONG
File. SST84-LTD01	

● FOR BIDDING ○ FOR CONSTRUCTION ○ AS-BUILT

Show	LIGHTING & POWER SYSTEM 2nd. FLOOR
Project	ADDITIONAL LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GODOWN 39
Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
Scale. 1:300	DWG.No. CR- 1423/LTD01 — Sheet E 05
Quotation No. SST84/140636	Cont E 06

Paper Size A4

CA



LIGHTING & POWER SYSTEM 3rd. FLOOR

Rev.	Description	Date.

บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.
454, 458 Soi Pattanakarn30 Pattanakarn Rd., Suanluang Bangkok 10250, Tel. +66 (0) 2719-5960

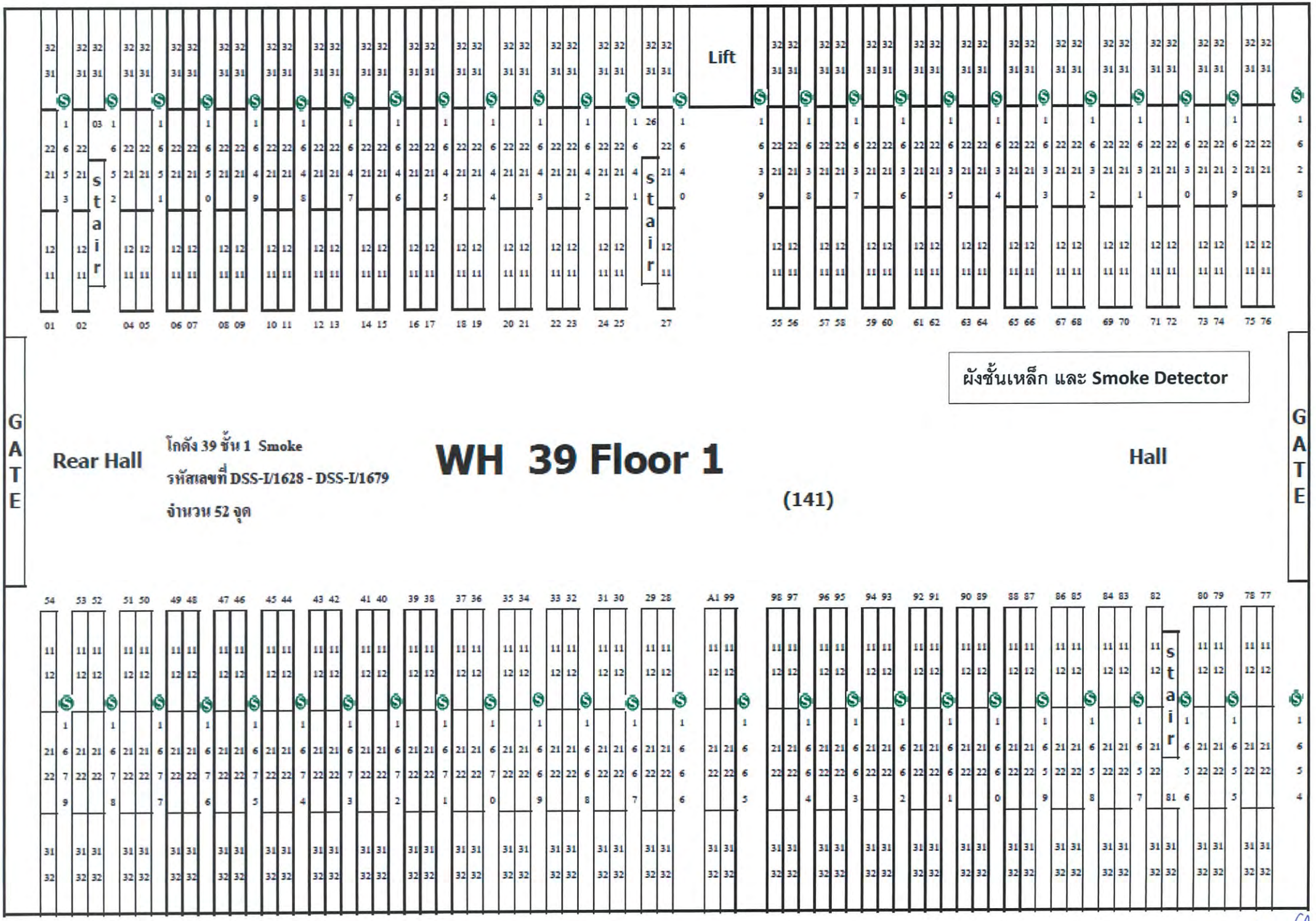
Drawn By. B.KUNLAPONG	Engineered By. T.SURIYAN		
Date. 27/06/2014	Checked By. A.SURAPONG		
File. SST84-LTD01			

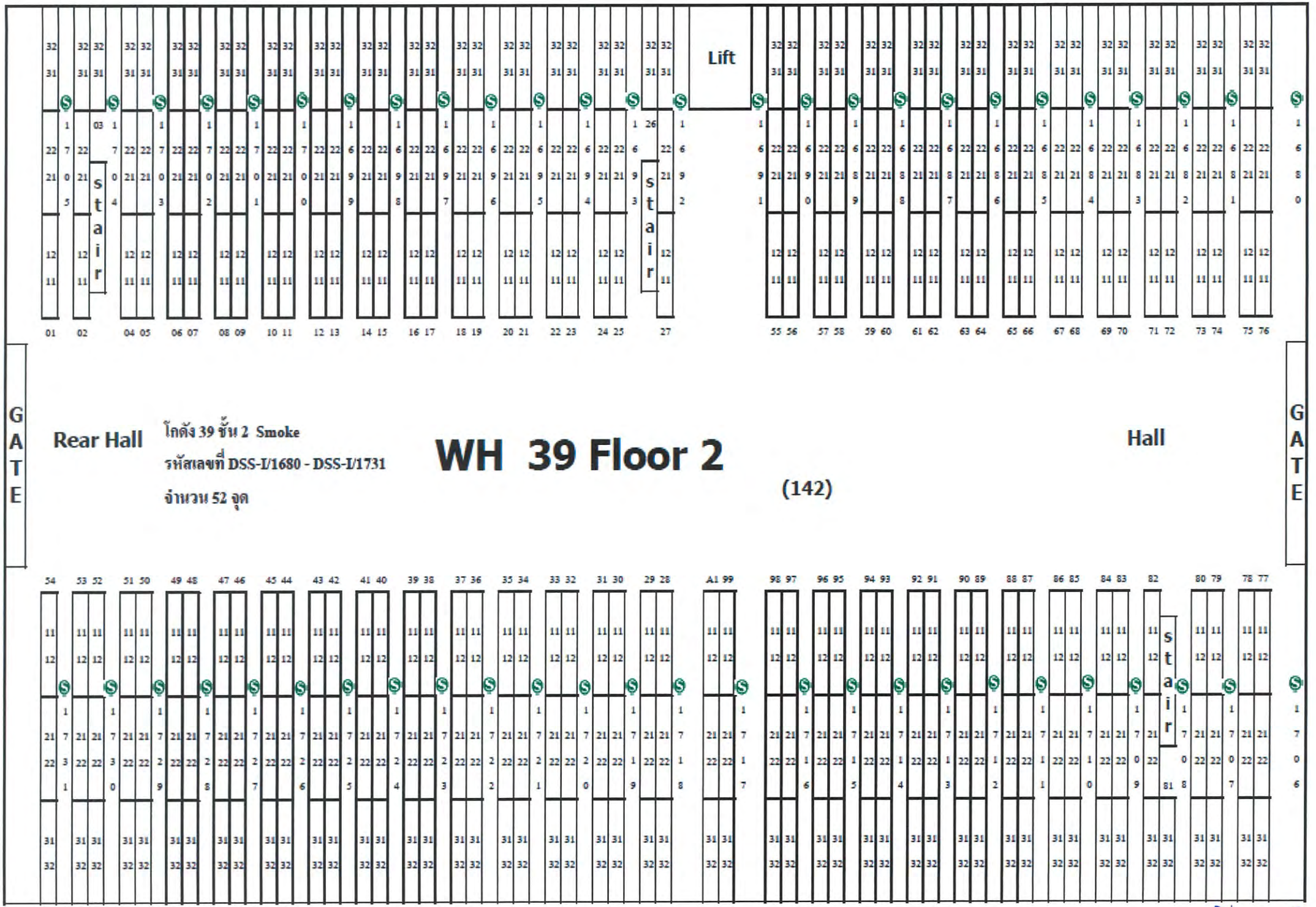
● FOR BIDDING ○ FOR CONSTRUCTION ○ AS-BUILT

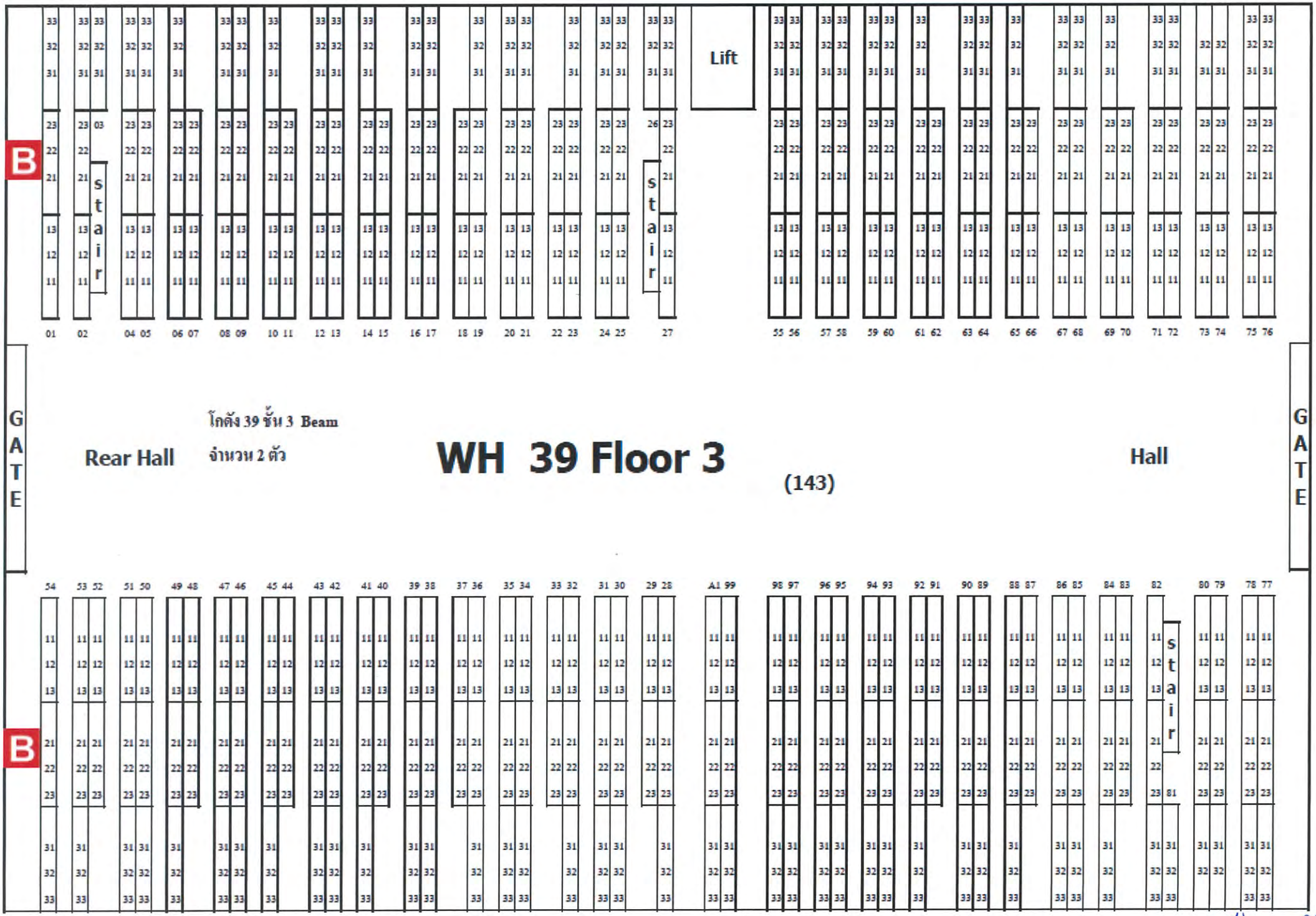
Show	LIGHTING & POWER SYSTEM 3rd. FLOOR	
Project	ADDITIONAL LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GODOWN 39	
Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.	
Scale. 1:300	DWG.No. CR- 1423/LTD01	Sheet E 06
Quotation No. SST84/140636		Cont. E-

Paper Size A4

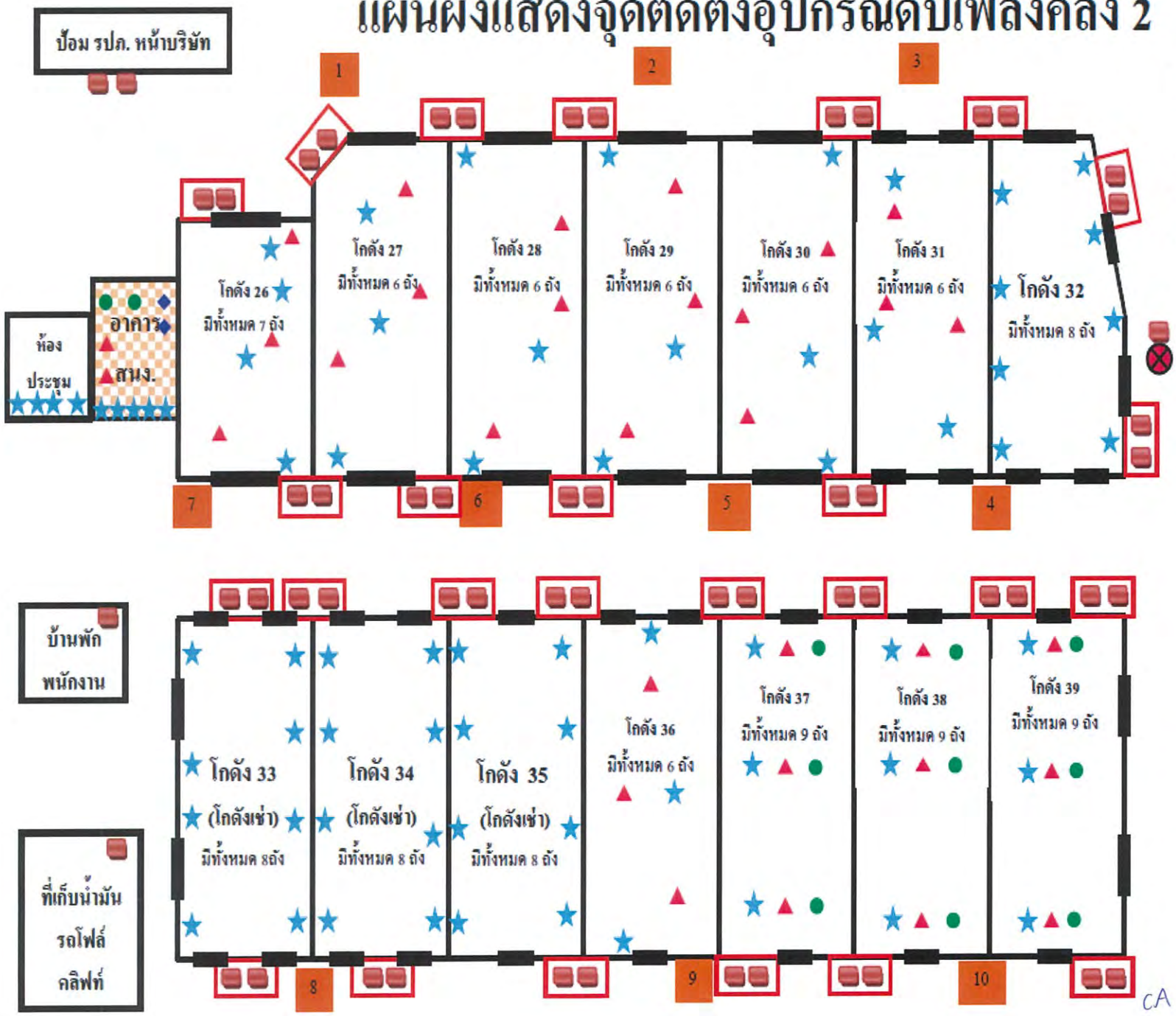
CA


Lift
stair
stair
stair
GATE
GATE
ผังชั้นเหล็ก และ Smoke Detector
Rear Hall
โกดัง 39 ชั้น 1 Smoke
รหัสเลขที่ DSS-I/1628 - DSS-I/1679
จำนวน 52 จุด
WH 39 Floor 1
(141)
Hall


Lift
stair
stair
stair
GATE
GATE
Rear Hall
โกดัง 39 ชั้น 2 Smoke
รหัสเลขที่ DSS-I/1680 - DSS-I/1731
จำนวน 52 จุด
WH 39 Floor 2
(142)
Hall


B
stair
Lift
stair
GATE
โกดัง 39 ชั้น 3 Beam
จำนวน 2 ตัว
Rear Hall
WH 39 Floor 3
(143)
Hall
GATE
B
stair

แผนผังแสดงจุดติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงคลัง 2



ถังดับเพลิง (บริเวณรอบนอก)	มี 52 ถัง
ถังดับเพลิง (ในโกดัง)	มี 102 ถัง
ถังดับเพลิง (ในอาคาร)	มี 15 ถัง
ถังดับเพลิง จุด รปภ.ประตูหน้า	มี 2 ถัง
ถังดับเพลิง จุดเติมน้ำมันรถโฟล์คลิฟท์	มี 1 ถัง
ถังดับเพลิง บ้านพักพนักงาน	มี 1 ถัง
ถังดับเพลิง จุดเครื่องสูบน้ำ	มี 1 ถัง

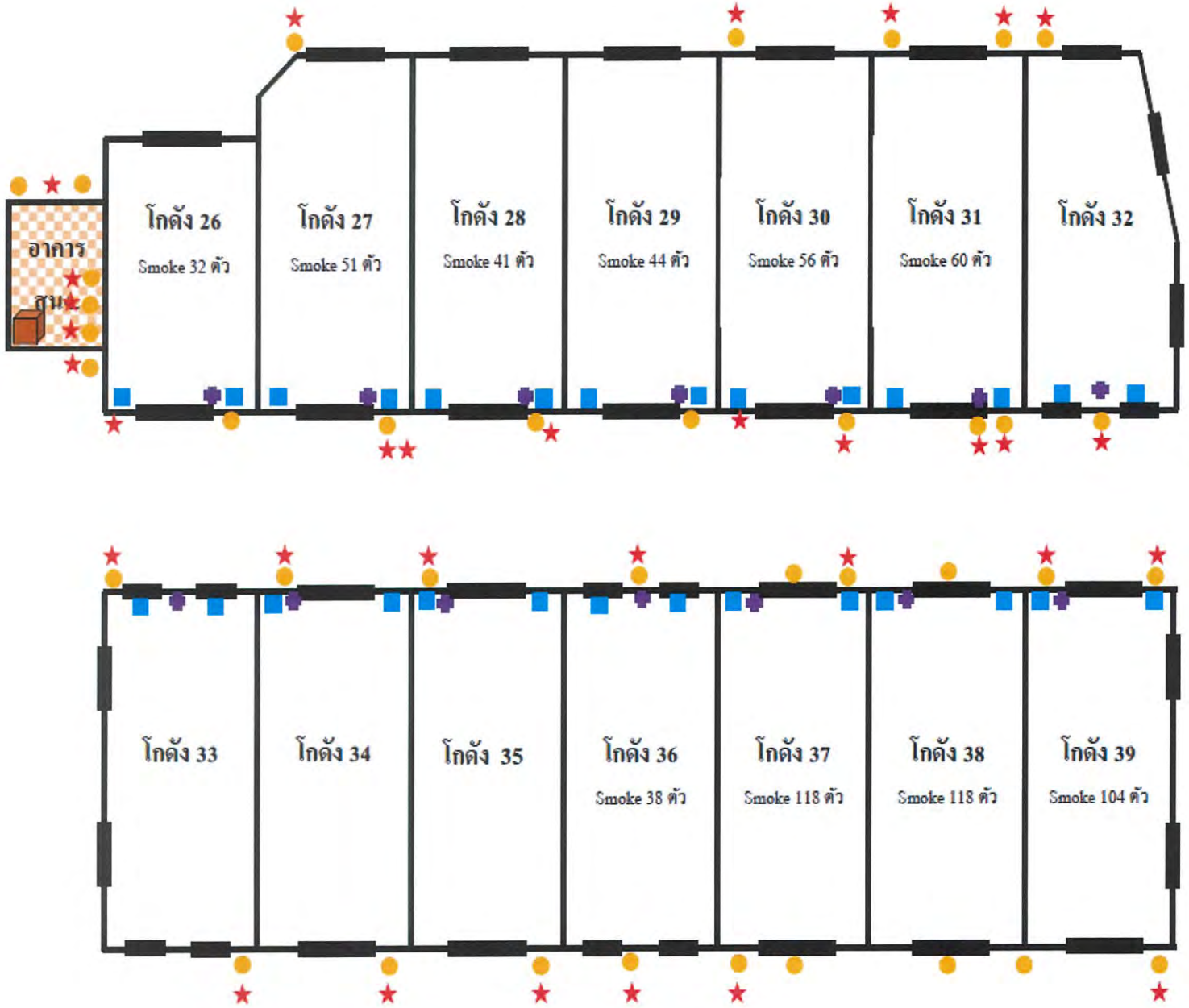
รวมมีถังดับเพลิงทั้งหมด 174 ถัง

สัญลักษณ์อุปกรณ์ดับเพลิง คลัง 2

- ★ = ถังดับเพลิงในโกดัง ชั้น 1
- ▲ = ถังดับเพลิงในโกดัง ชั้น 2
- ● = ถังดับเพลิงในโกดัง ชั้น 3
- ◆ = ถังดับเพลิงในโกดัง ชั้น 4
- ▬ = ตู้เก็บสายดับเพลิง มี 10 ตู้
- ▭ = ตู้ใส่ถังดับเพลิง
- ▬ = ถังดับเพลิงรอบนอก
- ⊗ = เครื่องสูบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ

CA

แผนผังแสดงจุดติดตั้งอุปกรณ์ Fire Alarm คลัง 2



Beam	มีทั้งหมด 28 ตัว
Bell	มีทั้งหมด 37 ตัว
Manual Pull	มีทั้งหมด 32 ตัว
Heat	มีทั้งหมด 15 ตัว
Smoke	มีทั้งหมด 678 ตัว

- ในอาคารสำนักงาน คลัง 2 จำนวน 6 ตัว
- ในห้องประชุม จำนวน 10 ตัว
- ในโกดัง จำนวน 662 ตัว

ตู้ควบคุมระบบ Fire Alarm

- No.1 (มีทั้งหมด 69 โซน 678 ตัว)

สัญญาลักษณ์อุปกรณ์ Fire Alarm

- Beam
- Bell
- Manual Pull
- Module
- ตู้ควบคุมระบบ Fire Alarm

CA

เอกสารแนบท้าย 2

การคำนวณค่าเช่า

ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่า และวางเงินมัดจำ ในอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ดังต่อไปนี้

สัญญาเช่า ในช่วงปีที่	ค่าเช่าต่อปี (บาท)	เงินมัดจำต่อปี (บาท)
1	16,660,000	8,330,000
2	16,660,000	8,330,000
3	16,660,000	8,330,000
4	17,160,000	8,580,000
5	17,160,000	8,580,000
6	17,160,000	8,580,000
7	17,660,000	8,830,000
8	17,660,000	8,830,000
9	17,660,000	8,830,000
10	18,160,000	9,080,000

CA

เอกสารแนบท้าย 3
คำรับรอง

1. **คำรับรอง**

1.1. คำรับรองของกองทรัสต์

1.1.1. กองทรัสต์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) และดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์

1.1.2. ทรัสตีในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูล ของกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1.1.3. การที่ทรัสตีในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์เข้าทำสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญาฉบับนี้ ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ทรัสตีได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

1.2. คำรับรองของผู้เช่า

1.2.1. ผู้เช่าเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทมหาชนจำกัดที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1.2.2. ผู้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และ การดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของผู้เช่า

1.2.3. การที่ผู้เช่าเข้าทำสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญาฉบับนี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้เช่าได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น รวมทั้งไม่อยู่ภายใต้เงื่อนไขแห่งการเพิกถอนกลฉ้อฉล และ/หรือ การเพิกถอนโดยผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน ภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ. 2483 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)

CA

1.2.4. ผู้เช่าไม่อยู่ในระหว่างการเลิกบริษัทหรือขั้นตอนการฟ้องหรือการดำเนินขบวนการล้มละลาย และจะไม่ดำเนินการดังกล่าวหรือยินยอมให้มีการดำเนินการดังกล่าวในระหว่างที่ผู้เช่ามีหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ต่อกองทรัสต์

2. **สถานะและภาระผูกพันของทรัพย์สินที่เช่า**

2.1 ไม่มีการคัดค้านจากบุคคลใด ๆ ซึ่งรวมถึงผู้มีส่วนได้เสียของผู้เช่าซึ่งรวมถึงเจ้าหนี้ของผู้เช่าเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า อันอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา และไม่มีเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า

2.2 ผู้เช่าไม่มีภาระผูกพันใด ๆ กับบุคคลภายนอกอันอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า

3. **ข้อพิพาท**

ผู้เช่ามิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใด ๆ ทั้งในและนอกศาล ที่มีหรืออาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการดำเนินกิจการโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) และไม่มีเหตุ หรือ ข้อขัดแย้ง การถูกฟ้องร้องและการเรียกร้องค่าเสียหายจากหรือกับบุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เหตุการณ์ใด ๆ ที่อาจส่งผลในทางลบต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้อย่างสมบูรณ์ หรืออาจส่งผลกระทบในทางลบกับทรัพย์สินที่เช่า

4. **อื่น ๆ**

บรรดาข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่ผู้เช่า และ/หรือ ตัวแทนของผู้เช่าได้ส่งมอบหรือแจ้งให้กองทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนของกองทรัสต์มิได้มีข้อความหรือรายการที่ไม่ถูกต้องในสาระสำคัญ หรือขาดข้อมูลที่ต้องแจ้งแก่กองทรัสต์ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการเข้าทำสัญญาฉบับนี้ของกองทรัสต์

ทั้งนี้ หากมีเหตุการณ์ใด ๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ อันเป็นผลให้คำรับรองที่ให้ไว้ภายใต้เอกสารแนบนี้ไม่ถูกต้องหรือเป็นจริง ไม่ให้ถือว่าผู้เช่าหรือกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้

CA

ภาคผนวก ฉ
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า





สภาพถนนสุขสวัสดิ์แยกเข้าซอยสุขสวัสดิ์ 76 (จุดถ่ายภาพที่ 1 และ 2)



สภาพซอยสุขสวัสดิ์ 76 และทางเข้าโครงการคลังสินค้าและคลังเอกสารทรัพย์ศรีไทย (จุดถ่ายภาพที่ 3)



สภาพบริเวณภายในโครงการคลังสินค้าและคลังเอกสารทรัพย์ศรีไทย (จุดถ่ายภาพที่ 4)











สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 36)










สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 36)









สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 36)








สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 37)








สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 37)









สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 37)







สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 37)








สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 38)



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 38)





สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 38)








สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 39)









สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 39)








สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คลังเอกสารหมายเลข 39)