
รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร
(คลังเอกสารหมายเลข 26, 27, 28, 29, 30, 45, 46, 50 และ 51)
จำนวน 9 ยูนิต ตั้งอยู่ภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 และ 3
เลขที่ 115 และ 115/7-9 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 แยกจากถนนสุขสวัสดิ์
ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ณ วันที่ 2 พฤษภาคม 2568

เสนอ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย

เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรณ์ ทาวเวอร์ ชั้น 9,24

ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน

เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

จัดทำโดย

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

ชั้น 31 อาคารกรุงเทพประกันภัย/ไ.ดับยู.ซี.เอ

เลขที่ 25 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

File ID: PF 007-01-05-2025

4 สิงหาคม 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย

เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ ทาวเวอร์ ชั้น 9,24

ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน

เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 9 ยูนิต ตั้งอยู่ภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 และ 3

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอจัดส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย **ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 9 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 26, 27, 28, 29, 30, 45, 46, 50 และ 51) ตั้งอยู่ภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 และ 3 เลขที่ 115 และ 115/7-9 ติดถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า ซอยสุขสวัสดิ์ 76 แยกจากถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้างฉบับลงวันที่ 28 เมษายน 2568**

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้นให้แก่ **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย** โดยเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้ประกอบการบันทึกบัญชีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มีได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามีมูลค่าตลาด (Market Value) กรรมสิทธิ์สัมบูรณ์ (Freehold Interest) ของที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 9 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 26, 27, 28, 29, 30, 45, 46, 50 และ 51) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 15,340 ตารางเมตร จำนวนความจุกล่องขนาดมาตรฐานภายในคลังเอกสารรวมประมาณ 1,420,613 กล่อง มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิประมาณ 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา (3,865 ตารางวา) ตั้งอยู่ภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 และ 3 เลขที่ 115 และ 115/7-9 ติดถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า ซอยสุขสวัสดิ์ 76 แยกจากถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ณ วันที่ 2 พฤษภาคม 2568 มีมูลค่าเท่ากับ

594,100,000 บาท

(ห้าร้อยเก้าสิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วย การแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
Nexus Property Consultants Co., Ltd.

นายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

สารบัญ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1 วัตถุประสงค์และหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	8
1.1 การมอบหมาย	8
1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	8
1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	8
1.4 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	8
2 รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	9
2.1 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า.....	9
2.2 ที่ตั้งทรัพย์สิน	9
2.3 รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน.....	11
2.4 รายละเอียดเกี่ยวกับอาคาร.....	18
3 ข้อจำกัดทางกฎหมาย	22
3.1 ข้อกำหนดผังเมือง	22
3.2 กฎหมายควบคุมอาคาร.....	24
3.3 การเวนคืน.....	25
3.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ.....	25
3.5 โครงการพัฒนาของภาครัฐ	25
4 ภาพรวมเศรษฐกิจ และอุตสาหกรรมของไทย.....	32
4.1 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย.....	32
4.2 ภาพรวมตลาดภาคอุตสาหกรรม.....	34
4.3 ภาพรวมโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้าของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน).....	43
5 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	46
5.1 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	46
5.2 เงื่อนไข ข้อจำกัดและสมมติฐานเพิ่มเติมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	46
5.3 วิธีการประเมินมูลค่า	47
5.4 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	48
6 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	60
การรับรองในมูลค่าทรัพย์สิน	61
เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	62

ภาคผนวก	i
ภาคผนวก ก - แผนที่ตั้งโครงการ.....	ii
ภาคผนวก ข - แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน.....	iii
ภาคผนวก ค - ข้อมูลเปรียบเทียบ	iv
ภาคผนวก ง - ผังโครงการ.....	v
ภาคผนวก จ - ผังที่ดิน.....	vi
ภาคผนวก ฉ - ภาพถ่ายทางอากาศ.....	vii
ภาคผนวก ช - แบบแปลนอาคาร.....	viii
ภาคผนวก ซ - ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า.....	ix
ภาคผนวก ฌ - สำเนาเอกสารสิทธิที่ดิน	x
ภาคผนวก ฎ - สำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง (อ.1)	xi
ภาคผนวก ฏ - สำเนาใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6).....	xii
ภาคผนวก ฏ - สำเนาสัญญาก่อตั้งภาระจำยอม.....	xiii
ภาคผนวก ฐ - สำเนาหนังสือสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	xiv
ภาคผนวก ท - สำเนาหนังสือสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์.....	xv
ภาคผนวก ฒ - สำเนาหนังสือสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ต่ออายุครั้งที่ 1).....	xvi
ภาคผนวก ณ - สำเนาหนังสือสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ (ต่ออายุครั้งที่ 1).....	xvii
ภาคผนวก ด - สำเนาสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญา	xviii

ลูกค้า:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย
ทรัพย์สินที่ประเมิน:	ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 9 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 26, 27, 28, 29, 30, 45, 46, 50 และ 51)
ที่ตั้งทรัพย์สิน:	ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 และ 3 เลขที่ 115 และ 115/7-9 ติดถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า ซอยสุขสวัสดิ์ 76 แยกจากถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่า:	การประเมินมูลค่าในครั้งนี้เป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้ประกอบการบันทึกบัญชีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า:	การประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน “เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด” (Market Value) สำหรับการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน
รายละเอียดทรัพย์สิน:	<p>ทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 9 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 26, 27, 28, 29, 30, 45, 46, 50 และ 51) โดยมีรายละเอียดของที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้</p> <p><u>รายละเอียดที่ดิน</u></p> <p>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย เอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน จำนวน 3 ฉบับ ไม่ติดต่อกันมีถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า เป็นทางเชื่อมระหว่างแปลงที่ดิน มีขนาดเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ ประมาณ 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา (3,865 ตารางวา) โดยมีรายละเอียด ดังนี้</p>

ลำดับที่	คลังเอกสาร	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 5 ยูนิต)			
1	คลังเอกสารหมายเลข 26 - 30	17177	5-1-64
บางส่วนของคลังสินค้า 3 (จำนวน 4 ยูนิต)			
2	คลังเอกสารหมายเลข 50 - 51	17185	1-3-32
3	คลังเอกสารหมายเลข 45 - 46	17189	2-1-69
รวมเนื้อที่ดิน			9-2-65

รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

อาคารสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย อาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 9 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 26, 27, 28, 29, 30, 45, 46, 50 และ 51) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	คลังเอกสาร	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	จำนวนความจุที่รับได้ สูงสุด (กล่อง)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 5 ยูนิต)			
1	คลังเอกสารหมายเลข 26	1,100	74,665
2	คลังเอกสารหมายเลข 27	1,863	119,232
3	คลังเอกสารหมายเลข 28	1,875	125,550
4	คลังเอกสารหมายเลข 29	1,875	135,270
5	คลังเอกสารหมายเลข 30	1,875	116,082
บางส่วนของคลังสินค้า 3 (จำนวน 4 ยูนิต)			
6	คลังเอกสารหมายเลข 45	1,557	197,476
7	คลังเอกสารหมายเลข 46	2,305	293,418
8	คลังเอกสารหมายเลข 50	1,445	179,460
9	คลังเอกสารหมายเลข 51	1,445	179,460
รวม		15,340	1,420,613

การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน:

ปัจจุบันเป็นคลังสินค้าให้บริการจัดเก็บเอกสาร และข้อมูลธุรกิจที่สำคัญ บริหารงานโดยบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เดิมชื่อ บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด (มหาชน)

รายละเอียดเอกสารสิทธิ:

ลำดับ ที่	คลังเอกสาร	โฉนด เลขที่	เลขที่ ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 5 ยูนิต)					
1	คลังเอกสารหมายเลข 26 - 30	17177	3	3417	5-1-64
บางส่วนของคลังสินค้า 3 (จำนวน 4 ยูนิต)					
2	คลังเอกสารหมายเลข 50 - 51	17185	258	6445	1-3-32
3	คลังเอกสารหมายเลข 45 - 46	17189	262	6449	2-1-69
รวมเนื้อที่ดิน					9-2-65

ที่ตั้งตามเอกสารสิทธิ: ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

ระวาง: 5136 III 6404 - 12

สิทธิตามกฎหมาย: กรรมสิทธิ์ (Freehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนวรรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ีไทย

ภาระผูกพัน: ติดสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 3 พฤษภาคม 2554 ถึง วันที่ 2 พฤษภาคม 2564 โดยคู่สัญญาตกลงให้ขยายระยะเวลาการเช่าออกไปโดยให้ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาสิ้นสุดในวันที่ 31 มกราคม 2571 ณ วันที่ประเมินมูลค่าคงเหลือระยะเวลาการเช่า 2 ปี 8 เดือน 30 วัน

ผู้ให้เช่า: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนวรรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ีของทรัสต์ีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ีไทย (รับโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2562)

ผู้เช่า: บริษัท ทรัสต์ีไทย จำกัด (มหาชน)

รายละเอียดสัญญาเช่า: (ดูรายละเอียดตามหัวข้อ 2.3.1 เอกสารสิทธิที่ดินประกอบ)

สภาพทางเข้า-ออก:

ตามกฎหมาย:

ถนนสุขสวัสดิ์ เป็นทางสาธารณประโยชน์

ซอยสุขสวัสดิ์ 76 เป็นทางส่วนบุคคล สามารถอธิบายเป็น 2 ส่วนดังนี้

- จากการตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง พบว่าซอยสุขสวัสดิ์ 76 (บางส่วน) ไม่ได้จดทะเบียนให้กับทรัพย์สินและแปลงอื่นๆ แต่จากการตรวจสอบพบว่าสภาพซอยดังกล่าวมีการก่อสร้างสาธารณูปโภคของรัฐ ได้แก่ ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์ ประกอบกับทางดังกล่าวเป็นทางที่ใช้เข้า - ออกอย่างเปิดเผยมาเป็นระยะเวลาต่อเนื่องนานเกินกว่า 10 ปี โดยไม่มีการปิดกั้น จากสมมติฐานข้างต้นทางบริษัทฯ เชื่อว่าเป็นทางที่สามารถใช้ในการเข้า-ออกได้โดยไม่มีปัญหาแต่อย่างใด
- บริเวณด้านหน้าโครงการที่ตั้งทรัพย์สิน (ซอยสุขสวัสดิ์ 76) โฉนดที่ดินเลขที่ 17179 และ 34735 เลขที่ดิน 6 และ 179 ตามลำดับ ถือกรรมสิทธิ์โดยนายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ ปัจจุบันได้จดทะเบียนเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ให้กับทรัพย์สิน ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 17177, 17185 และ 17189 เลขที่ดิน 3, 258 และ 262 ตามลำดับ และถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 ได้แก่โฉนดที่ดินเลขที่ 3699 เลขที่ดิน 1 และทางเข้า - ออกภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า 3 ได้แก่โฉนดที่ดินเลขที่ 17187 เลขที่ดิน 260

ถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า เป็นทางส่วนบุคคล ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3699, 3702 และ 17187 เลขที่ดิน 1, 12 และ 260 ตามลำดับ ปัจจุบันได้จดทะเบียนเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ให้กับทรัพย์สิน ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 17177, 17185 และ 17189 เลขที่ดิน 3, 258 และ 262 ตามลำดับ เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 สำหรับการคมนาคมระหว่างคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 กับ 3 ถูกแบ่งคั่นโดยลัทธิสาธารณประโยชน์ ปัจจุบันมีการก่อสร้างสะพานเป็นทางเชื่อมต่อระหว่างคลัง (ดูรายละเอียดภาคผนวก ง - มังโครงการ, ภาคผนวก จ - มังที่ดิน, ภาคผนวก ฉ - สำเนาเอกสารสิทธิ์ที่ดิน และ ภาคผนวก ข - สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างประกอบ)

ทางกายภาพ:	<p>ถนนสายหลัก: ถนนสุขสวัสดิ์ สภาพปัจจุบันเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวจราจรกว้างประมาณ 24 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 32 เมตร (ขนาด 8 ช่องจราจร พร้อมเกาะกลาง)</p> <p>ถนนสายรอง: ซอยสุขสวัสดิ์ 76 สภาพปัจจุบันเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวจราจรกว้างประมาณ 6 เมตร (ขนาด 2 ช่องจราจร)</p> <p>ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน: ถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า สภาพปัจจุบันเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวจราจรกว้างประมาณ 8 เมตร (ขนาด 2 ช่องจราจร)</p>
การตรวจสอบการเวนคืน:	ณ วันที่สำรวจ บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินไม่อยู่ในแนวสำรวจเพื่อเวนคืนของทางราชการ
การตรวจสอบยืนยันตำแหน่งที่ตั้ง:	จากการตรวจสอบจากแผ่นระวางรูปแผนที่ และโฉนดแปลงคงเหลือ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง พบว่าตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินถูกต้อง
สาธารณูปโภค:	บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้รับบริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าส่องสว่าง
ข้อจำกัดกฎหมายผังเมือง:	<p>บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินปัจจุบันตั้งอยู่ในเขตกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556 กำหนดให้ทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ สีม่วง หมายเลข อ.1-4 เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า</p> <p>หมายเหตุ ปัจจุบันกฎกระทรวงให้บังคับใช้ผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556 ได้หมดอายุบังคับใช้ลง แต่ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558 มาตรา 14 ความว่าบรรดากฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ใช้บังคับอยู่ในก่อนวันที่ พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้คงใช้บังคับต่อไปจนกว่าจะมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ออกตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518</p>

กฎหมายควบคุมอาคาร:

บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินต้องปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารปี 2522 และจากการตรวจสอบพบว่า มีกฎหมายควบคุมอาคารเป็นการเฉพาะ ได้แก่

- กฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่อำเภอ บางบ่อ อำเภอพระประแดง อำเภอบางพลี อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอพระสมุทรเจดีย์ และกิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2547 กำหนดให้ทรัพย์สินตั้งอยู่ใน**บริเวณที่ 1**
- เทศบัญญัติเทศบาลเมืองลาดหลุมแก้ว กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่เขตเทศบาลเมืองลาดหลุมแก้ว อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2551 กำหนดให้ทรัพย์สินตั้งอยู่ใน**บริเวณที่ 1**

(ดูรายละเอียดหัวข้อ 3.2 กฎหมายควบคุมอาคารประกอบ)

โครงการพัฒนาของรัฐ:

ณ วันที่สำรวจ พบว่ามีโครงการการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ได้แก่

- โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีม่วงใต้ ช่วงเตาปูน - ราษฎร์บูรณะ (วงแหวนกาญจนาภิเษก)
- โครงการก่อสร้างทางพิเศษสายพระราม 3 - ดาวคะนอง - วงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครด้านตะวันตก

(ดูรายละเอียดหัวข้อ 3.5 โครงการพัฒนาของรัฐประกอบ)

ราคาประเมินของทางราชการ:

บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้ถูกกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นรายแปลง ตารางวาละ 20,000 และ 19,500 บาท และราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างคลังสินค้า ตารางเมตรละ 3,400 บาท รวมราคาประเมินทุนทรัพย์สำหรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของที่ดินกรรมสิทธิ์ (Freehold) และสิ่งปลูกสร้างคลังสินค้า จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 106,410,028 บาท (ดูรายละเอียดหัวข้อ 2.3.2 ราคาประเมินทางราชการประกอบ)

วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน: ทางบริษัทฯ ได้เลือกใช้วิธีการประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และพิจารณาใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบ โดยสรุปมูลค่าตลาด ในแต่ละวิธีดังต่อไปนี้

รายละเอียด	วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)	วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 9 ยูนิต (คลังเอกสาร หมายเลข 26, 27, 28, 29, 30, 45, 46, 50 และ 51)	226,500,000	594,100,000


สรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน: ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้สรุปเลือกใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value) กรรมสิทธิ์สัมบูรณ์ (Freehold Interest) ของทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 9 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 26, 27, 28, 29, 30, 45, 46, 50 และ 51) ณ วันที่ 2 พฤษภาคม 2568 มีมูลค่าเท่ากับ


594,100,000 บาท
(ห้าร้อยเก้าสิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)

วันที่สำรวจทรัพย์สิน 22 พฤษภาคม 2568

วันที่ประเมินมูลค่า: 2 พฤษภาคม 2568

บริษัท เน็กซ์ พรอเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
Nexus Property Consultants Co.,Ltd.


นายเสกสรรค์ นีรัญประสาทกุล
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.075


นายณัฐพล เมืองนนทะ
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.445 / ผู้สำรวจ

1 วัตถุประสงค์และหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การมอบหมาย

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย ตามหนังสือคำสั่งว่าจ้างฉบับลงวันที่ 28 เมษายน 2568

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้ประกอบการบันทึกบัญชีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย

โดยมีบริษัท ที่เกี่ยวข้องในการใช้รายงานนี้ ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย

การนำรายงานฉบับนี้ไปใช้ประโยชน์จำกัดตามวัตถุประสงค์ และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่นที่มีได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการสำรวจทรัพย์สินเมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2568 และประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ณ วันที่ 2 พฤษภาคม 2568

1.4 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน “เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด” เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้

จากนิยาม มูลค่าตลาด หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้รอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้”

2 รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

2.1 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 9 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 26, 27, 28, 29, 30, 45, 46, 50 และ 51) โดยมีเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน จำนวน 3 ฉบับ ไม่ติดต่อกันมีถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้าเป็นทางเชื่อมระหว่างแปลงที่ดิน มีขนาดเนื้อที่ดิน รวมตามเอกสารสิทธิประมาณ 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา (3,865 ตารางวา) และอาคารคลังเอกสารมีพื้นที่รวม ประมาณ 15,340 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่ชั้นวางเหล็ก (Shelf) รวมประมาณ 66,480 ตารางเมตร สามารถรองรับกล่องเอกสารขนาดมาตรฐานได้ทั้งหมดประมาณ 1,420,613 กล่อง โดยมีรายละเอียดของที่ดินและอาคาร สิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

ลำดับ ที่	คลังเอกสาร	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	พื้นที่ชั้นวางเหล็ก (ตร.ม.)	จำนวนความจุกล่องที่ รับได้สูงสุด	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 5 ยูนิต)						
1	คลังเอกสารหมายเลข 26	1,100	3,777	74,665	17177	5-1-64
2	คลังเอกสารหมายเลข 27	1,863	8,112	119,232		
3	คลังเอกสารหมายเลข 28	1,875	5,942	125,550		
4	คลังเอกสารหมายเลข 29	1,875	6,640	135,270		
5	คลังเอกสารหมายเลข 30	1,875	3,777	116,082		
บางส่วนของคลังสินค้า 3 (จำนวน 4 ยูนิต)						
6	คลังเอกสารหมายเลข 45	1,557	8,817	197,476	17189	2-1-69
7	คลังเอกสารหมายเลข 46	2,305	13,801	293,418		
8	คลังเอกสารหมายเลข 50	1,445	7,807	179,460	17185	1-3-32
9	คลังเอกสารหมายเลข 51	1,445	7,807	179,460		
รวม		15,340	66,480	1,420,613		9-2-65

2.2 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 9 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 26, 27, 28, 29, 30, 45, 46, 50 และ 51) ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 และ 3 เลขที่ 115 และ 115/7-9 ติดถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า ซอยสุขสวัสดิ์ 76 แยกจากถนนสุขสวัสดิ์ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ประมาณ 1.8 กิโลเมตร ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

ระยะทางห่างสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังนี้

ศาลากลางจังหวัดสมุทรปราการ	ประมาณ 16.3 กิโลเมตร
บ่อนพระจุลจอมเกล้า	ประมาณ 16.4 กิโลเมตร
ท่าอากาศยานดอนเมือง	ประมาณ 41.9 กิโลเมตร
ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ	ประมาณ 44.5 กิโลเมตร

ระยะจากที่ตั้งทรัพย์สินถึงโครงข่ายการคมนาคมที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียง ได้แก่

ถนนวงแหวนกาญจนาภิเษกด้านทิศตะวันตก (ทล.9)	ประมาณ 3.6 กิโลเมตร
ถนนวงแหวนอุตสาหกรรม	ประมาณ 6.7 กิโลเมตร
ทางขึ้น-ลงทางพิเศษเฉลิมมหานคร (ด้านสุขสวัสดิ์)	ประมาณ 8.4 กิโลเมตร

2.2.1 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

การเข้าถึงที่ตั้งทรัพย์สินสามารถทำได้โดยอาศัยถนนสุขสวัสดิ์ (ถนนสายหลัก) แยกเข้าซอยสุขสวัสดิ์ 76 (ถนนสายรอง) เป็นถนนที่ผ่านด้านหน้าที่ตั้งของโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า ระยะทางประมาณ 1,800 เมตร มีสภาพถนนและผิวจราจรดังนี้

ถนนสายหลัก: ถนนสุขสวัสดิ์ สภาพปัจจุบันเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวจราจรกว้างประมาณ 24 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 32 เมตร (ขนาด 8 ช่องจราจร พร้อมเกาะกลาง)

ถนนสายรอง: ซอยสุขสวัสดิ์ 76 สภาพปัจจุบันเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวจราจรกว้างประมาณ 6 เมตร (ขนาด 2 ช่องจราจร)

ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน: ถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า สภาพปัจจุบันเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวจราจรกว้างประมาณ 8 เมตร (ขนาด 2 ช่องจราจร)

2.2.2 ทางเข้าออกตามกฎหมาย

ถนนสุขสวัสดิ์ เป็นทางสาธารณประโยชน์

ซอยสุขสวัสดิ์ 76 เป็นทางส่วนบุคคล สามารถอธิบายเป็น 2 ส่วนดังนี้

- จากการตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง พบว่าซอยสุขสวัสดิ์ 76 (บางส่วน) ไม่ได้จดทะเบียนจ่ายมอบให้กับทรัพย์สินและแปลงอื่นๆ แต่จากการตรวจสอบพบว่าสภาพซอยดังกล่าวมีการก่อสร้างสาธารณูปโภคของรัฐ ได้แก่ ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์ ประกอบกับทางดังกล่าวเป็นทางที่เข้า - ออกอย่างเปิดเผยมาเป็นระยะเวลาต่อเนื่องนานเกินกว่า 10 ปี โดยไม่มีการปิดกั้น จากสมมติฐานข้างต้นทางบริษัทฯ เชื่อว่าเป็นทางที่สามารถใช้ในการเข้า-ออกได้โดยไม่มีปัญหาแต่อย่างใด

- บริเวณด้านหน้าโครงการที่ตั้งทรัพย์สิน (ชอยสุขสวัสดิ์ 76) โฉนดที่ดินเลขที่ 17179 และ 34735 เลขที่ดิน 6 และ 179 ตามลำดับ ถือกรรมสิทธิ์โดยนายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ ปัจจุบันได้จัดการจำนองเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ให้กับทรัพย์สิน ได้แก่ โฉนดที่ดิน เลขที่ 17177, 17185 และ 17189 เลขที่ดิน 3, 258 และ 262 ตามลำดับ และถนนภายในคลังเอกสารและ คลังสินค้า 2 ได้แก่โฉนดที่ดินเลขที่ 3699 เลขที่ดิน 1 และทางเข้า - ออกภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า 3 ได้แก่โฉนดที่ดินเลขที่ 17187 เลขที่ดิน 260

ถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า เป็นทางส่วนบุคคล ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3699, 3702 และ 17187 เลขที่ดิน 1, 12 และ 260 ตามลำดับ ปัจจุบันได้จัดการจำนองเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ให้กับทรัพย์สิน ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 17177, 17185 และ 17189 เลขที่ดิน 3, 258 และ 262 ตามลำดับ เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 สำหรับการคมนาคมระหว่างคลังเอกสาร และคลังสินค้า 2 กับ 3 ถูกแบ่งคั่นโดยลำรางสาธารณประโยชน์ ปัจจุบันมีการก่อสร้างสะพานเป็นทางเชื่อมต่อ ระหว่างคลัง (ดูรายละเอียดภาคผนวก ง - ผังโครงการ, ภาคผนวก จ - ผังที่ดิน, ภาคผนวก ฉ - สำเนาเอกสาร สิทธิที่ดิน และ ภาคผนวก ก - สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างประกอบ)

2.2.3 สภาพแวดล้อมโดยรอบทรัพย์สิน

ทรัพย์สินเป็นที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสารที่ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 และ 3 ชอยสุขสวัสดิ์ 76 การใช้ที่ดินโดยรอบบริเวณดังกล่าว ส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมสลักับที่อยู่อาศัย สำหรับการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมนั้นเป็นประเภทโรงงานและคลังสินค้าที่ปลูกสร้างเอง โดยมากจะตั้งกระจุกกระจายตามชอยสุขสวัสดิ์ และชอยแยกย่อยต่างๆ ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ประกอบไปด้วยไปด้วยบ้านจัดสรร อาคารพาณิชย์ อพาร์ทเมนท์ และบ้านปลูกสร้างเอง

2.2.4 ระบบสาธารณูปโภค

สาธารณูปโภคในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ พร้อมทางเดินเท้า และไฟฟ้าส่องสว่าง

2.3 รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

2.3.1 เอกสารสิทธิที่ดิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย เอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน จำนวน 3 ฉบับ ไม่ติดต่อกันมีถนน ภายในคลังเอกสารและคลังสินค้าเป็นทางเชื่อมระหว่างแปลงที่ดิน มีขนาดเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ ประมาณ 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา (3,865 ตารางวา) ทางบริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบกับสำนักงานที่ดิน จังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2568 ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ ที่	คลังเอกสาร	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 5 ยูนิต)					
1	คลังเอกสารหมายเลข 26 - 30	17177	3	3417	5-1-64
บางส่วนของคลังสินค้า 3 (จำนวน 4 ยูนิต)					
2	คลังเอกสารหมายเลข 50 - 51	17185	258	6445	1-3-32
3	คลังเอกสารหมายเลข 45 - 46	17189	262	6449	2-1-69
รวมเนื้อที่ดิน					9-2-65

ที่ตั้งตามเอกสารสิทธิ: ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

ระวาง: 5136 III 6404 - 12

สิทธิตามกฎหมาย: กรรมสิทธิ์ (Freehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนวอร์เรน จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย

ภาระผูกพัน: ติดสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 3 พฤษภาคม 2554 ถึงวันที่ 2 พฤษภาคม 2564 โดยคู่สัญญาตกลงให้ขยายระยะเวลาการเช่าออกไปโดยให้ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาสิ้นสุดในวันที่ 31 มกราคม 2571 ณ วันที่ประเมินมูลค่าคงเหลือระยะเวลาการเช่า 2 ปี 8 เดือน 30 วัน

รายละเอียดสัญญาเช่า: แบ่งเป็น 2 สัญญา ได้แก่ สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ มีรายละเอียดตามสัญญาเช่าดังนี้

สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียด	ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 9 ยูนิต
ผู้ให้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนวอร์เรน จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย (รับโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2562)
ผู้เช่า	บริษัท ทรัสต์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน)
วันที่ทำสัญญา	3 พฤษภาคม 2554 และต่ออายุสัญญาเพิ่มเติมตามหนังสือสัญญาเช่าฉบับต่ออายุครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2562
ระยะเวลาการเช่า	ระยะเวลาการเช่ารวม 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 3 พฤษภาคม 2554 ถึง วันที่ 2 พฤษภาคม 2564 โดยคู่สัญญาตกลงให้ขยายระยะเวลาการเช่าออกไปโดยให้ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาสิ้นสุดในวันที่ 31 มกราคม 2571
วันที่ประเมินมูลค่า	2 พฤษภาคม 2568
อายุสัญญาคงเหลือ	2 ปี 8 เดือน 30 วัน
วัตถุประสงค์ในการเช่า	ผู้เช่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจคลังสินค้าเอกสารและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร

รายละเอียด	ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 9 ยูนิต																											
ทรัพย์สินที่เช่า	<p>(ก) ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 17177 17185 และ 17189 รวมทั้งสิ้น 3 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา ตั้งอยู่เลขที่ 115 และ 115/7-9 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ทั้งนี้ที่ดินทั้ง 3 แปลง รวมเรียกว่า “ที่ดินที่เช่า” และ</p> <p>(ข) อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างและตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ (ก) (“อาคารที่เช่า”)</p> <p>ทรัพย์สินที่กำหนดในข้อ (ก) และข้อ (ข) รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่เช่า”</p>																											
ค่าเช่า	<p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าคงที่ ในอัตราดังต่อไปนี้ โดยแบ่งชำระเป็นราย 6 เดือน ดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="515 595 1409 1144"> <thead> <tr> <th data-bbox="515 595 762 685">สัญญาเช่าในช่วงปีที่</th> <th data-bbox="762 595 1031 685">จำนวนค่าเช่าคงที่ (บาท/ปี)</th> <th data-bbox="1031 595 1409 685">วงเงินค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ (บาท/ปี)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="515 685 762 730">1</td> <td data-bbox="762 685 1031 730">1,840,800</td> <td data-bbox="1031 685 1409 730">1,840,800</td> </tr> <tr> <td data-bbox="515 730 762 775">2</td> <td data-bbox="762 730 1031 775">1,840,800</td> <td data-bbox="1031 730 1409 775">1,840,800</td> </tr> <tr> <td data-bbox="515 775 762 819">3</td> <td data-bbox="762 775 1031 819">1,840,800</td> <td data-bbox="1031 775 1409 819">1,840,800</td> </tr> <tr> <td data-bbox="515 819 762 864">4</td> <td data-bbox="762 819 1031 864">1,840,800</td> <td data-bbox="1031 819 1409 864">1,840,800</td> </tr> <tr> <td data-bbox="515 864 762 909">5</td> <td data-bbox="762 864 1031 909">1,840,800</td> <td data-bbox="1031 864 1409 909">1,840,800</td> </tr> <tr> <td data-bbox="515 909 762 987">6 - 10</td> <td data-bbox="762 909 1031 987">1,840,800</td> <td data-bbox="1031 909 1409 987">ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="515 987 1409 1043">อัตราค่าเช่าใหม่ หลังโอนกรรมสิทธิ์ให้กับ “กองทรัสต์” (ต่ออายุครั้งที่ 1)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="515 1043 762 1144">11 - สิ้นสุดสัญญา (31 ม.ค. 2571)</td> <td data-bbox="762 1043 1031 1144">1,840,800</td> <td data-bbox="1031 1043 1409 1144">ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน</td> </tr> </tbody> </table>	สัญญาเช่าในช่วงปีที่	จำนวนค่าเช่าคงที่ (บาท/ปี)	วงเงินค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ (บาท/ปี)	1	1,840,800	1,840,800	2	1,840,800	1,840,800	3	1,840,800	1,840,800	4	1,840,800	1,840,800	5	1,840,800	1,840,800	6 - 10	1,840,800	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน	อัตราค่าเช่าใหม่ หลังโอนกรรมสิทธิ์ให้กับ “กองทรัสต์” (ต่ออายุครั้งที่ 1)			11 - สิ้นสุดสัญญา (31 ม.ค. 2571)	1,840,800	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน
สัญญาเช่าในช่วงปีที่	จำนวนค่าเช่าคงที่ (บาท/ปี)	วงเงินค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ (บาท/ปี)																										
1	1,840,800	1,840,800																										
2	1,840,800	1,840,800																										
3	1,840,800	1,840,800																										
4	1,840,800	1,840,800																										
5	1,840,800	1,840,800																										
6 - 10	1,840,800	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน																										
อัตราค่าเช่าใหม่ หลังโอนกรรมสิทธิ์ให้กับ “กองทรัสต์” (ต่ออายุครั้งที่ 1)																												
11 - สิ้นสุดสัญญา (31 ม.ค. 2571)	1,840,800	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน																										
การให้เช่าช่วงและโอนสิทธิการเช่า	<ol style="list-style-type: none"> ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ผู้เช่าไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้ หรือว่าเช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนหรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่นเพื่อใช้ในการประกอบกิจการคลังเอกสารและกิจการที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า 																											
ประกันภัย	<p>ภายในระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินที่เช่า (Property All Risk Insurance) รวมไปถึงประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักสำหรับกิจการคลังเอกสารและกิจการที่เกี่ยวข้อง</p>																											
ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย	<p>ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญานี้มีผลบังคับใช้</p>																											

สัญญาเช่างานระบบอาคารอุปโภคและอุปโภค

รายละเอียด	ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 9 ยูนิต																												
ผู้ให้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลักทรัพย์ไทย (รับโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2562)																												
ผู้เช่า	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)																												
วันที่ทำสัญญา	3 พฤษภาคม 2554 และต่ออายุสัญญาเพิ่มเติมตามหนังสือสัญญาเช่าฉบับต่ออายุครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2562																												
ระยะเวลาการเช่า	ระยะเวลาการเช่ารวม 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 3 พฤษภาคม 2554 ถึง วันที่ 2 พฤษภาคม 2564 โดยคู่สัญญาตกลงให้ขยายระยะเวลาการเช่าออกไปโดยให้ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาสิ้นสุดในวันที่ 31 มกราคม 2571																												
วันที่ประเมินมูลค่า	2 พฤษภาคม 2568																												
อายุสัญญาคงเหลือ	2 ปี 8 เดือน 30 วัน																												
วัตถุประสงค์ในการเช่า	ผู้เช่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หารประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจคลังสินเอกสารและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร																												
ทรัพย์สินที่เช่า	ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าระบบอาคารอุปโภคและอุปกรณ์ที่ติดตั้งใช้งานอยู่ในอาคารสิ่งปลูกสร้างในวันจดทะเบียนการเช่า รวมทั้งเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ เพื่อใช้ในการดำเนินกิจการอาคารคลังเก็บเอกสาร ("ระบบอาคารอุปโภคและอุปกรณ์") ระบบอาคารอุปโภคและอุปกรณ์ที่เช่าที่กำหนดข้างต้นรวมเรียกว่า "ทรัพย์สินที่เช่า"																												
ค่าเช่า	ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่า ในอัตราดังต่อไปนี้ โดยแบ่งชำระเป็นราย 6 เดือน ดังนี้ <table border="1" data-bbox="512 1279 1409 1724"> <thead> <tr> <th>สัญญาเช่าในช่วงปีที่</th> <th>จำนวนค่าเช่าคงที่ (บาท/ปี)</th> <th>ค่าเช่าแปรผัน</th> <th>วงเงินค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ (บาท/ปี)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>48,159,200</td> <td>ไม่มี</td> <td>48,159,200</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>49,659,200</td> <td>ไม่มี</td> <td>49,659,200</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>49,659,200</td> <td>ไม่มี</td> <td>49,659,200</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>51,159,200</td> <td>ไม่มี</td> <td>51,159,200</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>51,159,200</td> <td>ไม่มี</td> <td>51,159,200</td> </tr> <tr> <td>6 - 10</td> <td>45,159,200</td> <td>ต้องชำระเพิ่มจากค่าเช่าคงที่</td> <td>ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน</td> </tr> </tbody> </table>	สัญญาเช่าในช่วงปีที่	จำนวนค่าเช่าคงที่ (บาท/ปี)	ค่าเช่าแปรผัน	วงเงินค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ (บาท/ปี)	1	48,159,200	ไม่มี	48,159,200	2	49,659,200	ไม่มี	49,659,200	3	49,659,200	ไม่มี	49,659,200	4	51,159,200	ไม่มี	51,159,200	5	51,159,200	ไม่มี	51,159,200	6 - 10	45,159,200	ต้องชำระเพิ่มจากค่าเช่าคงที่	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน
สัญญาเช่าในช่วงปีที่	จำนวนค่าเช่าคงที่ (บาท/ปี)	ค่าเช่าแปรผัน	วงเงินค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ (บาท/ปี)																										
1	48,159,200	ไม่มี	48,159,200																										
2	49,659,200	ไม่มี	49,659,200																										
3	49,659,200	ไม่มี	49,659,200																										
4	51,159,200	ไม่มี	51,159,200																										
5	51,159,200	ไม่มี	51,159,200																										
6 - 10	45,159,200	ต้องชำระเพิ่มจากค่าเช่าคงที่	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน																										

รายละเอียด	ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 9 ไร่			
ค่าเช่า (ต่อ)	สัญญาเช่า ในช่วงปีที่	จำนวนค่าเช่าคงที่ (บาท/ปี)	ค่าเช่าแปร ผัน	วงเงินค้ำประกันออกโดย ธนาคารพาณิชย์ (บาท/ปี)
	อัตราค่าเช่าใหม่ หลังโอนกรรมสิทธิ์ให้กับ “กองทรัสต์” (ต่ออายุครั้งที่ 1)			
	วันที่โอนทรัพย์สิน และภาวะ - 31 ธ.ค. 2565	47,659,200	ไม่มี	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน
	1 ม.ค. 2566 - 31 ธ.ค. 2568	47,659,200		
1 ม.ค. 2569 - 31 ม.ค. 2571	47,659,200			
<p>*ค่าเช่าแปรผันให้คำนวณจาก $[ก \times (ข - ค - ง)]$ โดยที่ ก หมายถึง ร้อยละ 50 ข หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานทรัพย์สินที่เช่าในช่วงปีนั้นๆ ค หมายถึง ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานทรัพย์สินที่เช่าในช่วงปีนั้นๆ ง หมายถึง ค่าเช่าคงที่ในช่วงปีนั้นๆ</p>				
การให้เช่าช่วงและโอน สิทธิการเช่า	<p>1. ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ให้แก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า</p> <p>2. ผู้เช่าไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้ หรือว่าเช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือ บางส่วนหรือในส่วนของพื้นที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่นเพื่อใช้ในการประกอบกิจการคลัง เอกสารและกิจการที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้ เช่า</p>			
ประกันภัย	ภายในระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัย ตามรายละเอียด ที่กำหนดของสัญญาเช่าที่ดิน			
ภาษีอากรและ ค่าใช้จ่าย	ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญานี้มีผลบังคับใช้			

2.3.2 ราคาประเมินทางราชการ

ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับเรียกเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งประกาศใช้โดยกรมธนารักษ์ รอบบัญชี พ.ศ.2566-2569 และมีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ตำบลบางจาก อำเภอ พระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ มีราคาประเมินทุนทรัพย์ของทางราชการดังนี้

ลำดับ	คลังเอกสาร	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดเนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินทางราชการ (บาท/ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินทางราชการรวม (บาท)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 5 ยูนิต)					
1	คลังเอกสารหมายเลข 26 - 30	17177	2,164	20,000	43,280,000
บางส่วนของคลังสินค้า 3 (จำนวน 4 ยูนิต)					
2	คลังเอกสารหมายเลข 50 - 51	17185	732	19,500	14,274,000
3	คลังเอกสารหมายเลข 45 - 46	17189	969	19,500	18,895,500
รวม			3,865		76,449,500

ดังนั้นทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าขนาดเนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิประมาณ ประมาณ 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา (3,865 ตารางวา) จะมีราคาประเมินทุนทรัพย์ของทางราชการรวมเท่ากับ 76,449,500 บาท

ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ

ทรัพย์สินที่ประเมิน ประกอบด้วย อาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 9 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 26, 27, 28, 29, 30, 45, 46, 50 และ 51) โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 15,340 ตารางเมตร ดังนั้นทรัพย์สินจะมีราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างดังนี้

ลำดับ	อาคารสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่รวม (ตร.ม.)	ราคาประเมิน (บาท/ตร.ม.)	รวมราคา (บาท)	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อมราคา (%)	ราคาประเมินหลังหักค่าเสื่อม (บาท)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 5 ยูนิต)							
1	คลังเอกสารหมายเลข 26	1,100	3,400	3,740,000	32	54%	1,720,400
2	คลังเอกสารหมายเลข 27	1,863	3,400	6,334,200	32	54%	2,913,732
3	คลังเอกสารหมายเลข 28	1,875	3,400	6,375,000	32	54%	2,932,500
4	คลังเอกสารหมายเลข 29	1,875	3,400	6,375,000	32	54%	2,932,500
5	คลังเอกสารหมายเลข 30	1,875	3,400	6,375,000	32	54%	2,932,500
บางส่วนของคลังสินค้า 3 (จำนวน 4 ยูนิต)							
6	คลังเอกสารหมายเลข 45	1,557	3,400	5,293,800	19	28%	3,811,536
7	คลังเอกสารหมายเลข 46	2,305	3,400	7,837,000	19	28%	5,642,640
8	คลังเอกสารหมายเลข 50	1,445	3,400	4,913,000	19	28%	3,537,360
9	คลังเอกสารหมายเลข 51	1,445	3,400	4,913,000	19	28%	3,537,360
รวม		15,340		52,156,000			29,960,528

สรุปราคาประเมินทางราชการ

(บาท)

ราคาประเมินราชการที่ดิน	76,449,500
ราคาประเมินราชการสิ่งปลูกสร้าง	<u>29,960,528</u>
รวมราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	<u>106,410,028</u>

หมายเหตุ : ราคาประเมินทางราชการที่สรุปในครั้งนี้เป็นเพียงการประมาณการตามข้อมูลของทางราชการเท่านั้นซึ่งไม่อาจนำไปใช้เพื่อการจดทะเบียนและทำนิติกรรมได้เนื่องจากควรเป็นการคำนวณโดยเจ้าพนักงานที่ดิน

2.3.3 การยืนยันตำแหน่งที่ตั้ง

จากการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินจากแผ่นระวางรูปแผนที่ และโฉนดแปลงคงเหลือ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง ไม่พบว่าตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินนั้นผิดไปจากตำแหน่งที่ตั้งตามโฉนดที่ดินที่ผู้ดูแลของ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) พานำขึ้น

2.3.4 รายละเอียดของที่ดิน

ขนาดเนื้อที่และรูปแปลงที่ดิน

ประกอบด้วย เอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดที่ดิน จำนวน 3 ฉบับ ไม่ติดต่อกันมีถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้าเป็นทางเชื่อมระหว่างแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา (3,865 ตารางวา) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	คลังเอกสาร	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)	รูปแปลงที่ดิน	ความกว้างที่ดิน (ม. x ม.)	ระดับที่ดิน
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 5 ยูนิต)						
1	คลังเอกสารหมายเลข 26 - 30	17177	5-1-64	หลายเหลี่ยม	118 x 74	สูงเสมอกัน
บางส่วนของคลังสินค้า 3 (จำนวน 4 ยูนิต)						
2	คลังเอกสารหมายเลข 50 - 51	17185	1-3-32	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	59 x 48	สูงเสมอกัน
3	คลังเอกสารหมายเลข 45 - 46	17189	2-1-69	หลายเหลี่ยม	59.5 x 78.5	สูงเสมอกัน
รวมเนื้อที่ดิน			9-2-65			

อาณาเขตติดต่อ

ทิศตะวันออก: ติดคลังเอกสาร

ทิศตะวันตก: โฉนดเลขที่ 17177 ติดอาคารสำนักงานของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

โฉนดเลขที่ 17185 ติดคลังเอกสาร

โฉนดเลขที่ 17189 ติดถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า

ทิศเหนือ: ติดถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า

ทิศใต้: ติดถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า

2.4 รายละเอียดเกี่ยวกับอาคาร

2.4.1 รายละเอียดของอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร ได้แก่ อาคารคลังเอกสาร หมายเลข 26, 27, 28, 29 และ 30 (ตั้งอยู่บางส่วนของคลังสินค้า 2) และคลังเอกสารหมายเลข 45, 46, 50 และ 51 (ตั้งอยู่บางส่วนของคลังสินค้า 3) รวมจำนวน 9 ยูนิต เป็นอาคารชั้นเดียว มีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 15,340 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 19 และ 32 ปี สภาพการบำรุงรักษาดี ภายในคลังเอกสารได้ติดตั้ง อุปกรณ์จัดเก็บกล่องเอกสารเป็นพื้นที่ชั้นวางเหล็ก (Shelf) คิดเป็นพื้นที่รวมประมาณ 66,480 ตารางเมตร สามารถรองรับกล่องเอกสารขนาดมาตรฐานได้ทั้งหมดประมาณ 1,420,613 กล่อง โดยมีรายละเอียดของ วัสดุอาคารโดยสรุปดังนี้

โครงสร้างอาคาร:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา:	อาคารหมายเลข 26 - 30 เป็นโครงเหล็กมุงกระเบื้องลอน อาคารหมายเลข 45, 46, 50 และ 51 เป็นโครงเหล็กมุงแทลชีท
ฝ้าเพดาน:	ไม่มี
พื้น:	คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมันเรียบ
ผนัง:	ก่ออิฐฉาบปูนทาสี
หน้าต่าง:	ไม่มี
ประตู:	อาคารหมายเลข 26 - 30 เป็นบานเลื่อนเหล็ก อาคารหมายเลข 45, 46, 50 และ 51 เป็นบานเลื่อนเหล็ก และบานม้วนเหล็ก
อาคารรับน้ำหนัก:	พื้นอาคารสามารถรับน้ำหนักประมาณ 5 ตันต่อตารางเมตร
งานระบบประกอบอาคาร:	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า, ระบบเตือนอัคคีภัย, ระบบดับเพลิง และลิฟท์ขนส่ง สินค้า น้ำหนักบรรทุก 1,000 กิโลกรัม
การใช้ประโยชน์:	เป็นคลังสินค้าให้บริการจัดเก็บเอกสาร และข้อมูลธุรกิจที่สำคัญ ประกอบด้วย ชั้นเหล็กสูง 6 ชั้น แบ่งเป็นชั้นทางเดินได้ 2 ชั้น และชั้นเหล็กสูง 12 ชั้น แบ่งเป็น ชั้นทางเดินได้ 4 ชั้น

ตารางแสดงรายละเอียดพื้นที่อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ ที่	คลังเอกสาร	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	พื้นที่ชั้นวางเหล็ก (ตร.ม.)	จำนวนความจุ ที่รับได้สูงสุด (กล่อง)	ขนาด อาคาร (ม. X ม.)	อายุ (ปี)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 5 ยูนิต)						
1	คลังเอกสารหมายเลข 26	1,100	3,777	74,665	20 x 55	32
2	คลังเอกสารหมายเลข 27	1,863	8,112	119,232	25 x 75	32
3	คลังเอกสารหมายเลข 28	1,875	5,942	125,550	25 x 75	32
4	คลังเอกสารหมายเลข 29	1,875	6,640	135,270	25 x 75	32
5	คลังเอกสารหมายเลข 30	1,875	3,777	116,082	25 x 75	32
บางส่วนของคลังสินค้า 3 (จำนวน 4 ยูนิต)						
6	คลังเอกสารหมายเลข 45	1,557	8,817	197,476	30 x 54	19
7	คลังเอกสารหมายเลข 46	2,305	13,801	293,418	30 x 78	19
8	คลังเอกสารหมายเลข 50	1,445	7,807	179,460	30 x 49	19
9	คลังเอกสารหมายเลข 51	1,445	7,807	179,460	30 x 49	19
รวม		15,340	66,480	1,420,613		

2.4.2 ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร

ลำดับ ที่	อาคารเลขที่	ใบอนุญาตเลขที่	วันที่ออก ใบอนุญาต	ใบรับรองเลขที่	วันที่รับรอง
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 5 ยูนิต)					
1	คลังเอกสารหมายเลข 26	221/2534	26 ส.ค. 2534	1/2536	2 ก.พ. 2536
2	คลังเอกสารหมายเลข 27				
3	คลังเอกสารหมายเลข 28				
4	คลังเอกสารหมายเลข 29				
5	คลังเอกสารหมายเลข 30				
บางส่วนของคลังสินค้า 3 (จำนวน 4 ยูนิต)					
6	คลังเอกสารหมายเลข 45	86/2548	29 มี.ย. 2548	2/2552	26 ต.ค. 2552
7	คลังเอกสารหมายเลข 46				
8	คลังเอกสารหมายเลข 50				
9	คลังเอกสารหมายเลข 51				

ใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 221/2534

- ผู้ขออนุญาต:** บริษัท ทรีพีซีรีไทยคัลลิงสินค้า จำกัด
- ทำการก่อสร้างบนที่ดิน:** โฉนดที่ดินเลขที่ 17178, 17182, 17183 - 90, 3699 และ 3700 เป็นที่ดินของ บริษัท ทรีพีซีรีไทยคัลลิงสินค้า จำกัด
- อาคารที่ขออนุญาต:**
- (1) ชนิด คสล. ชั้นเดียว จำนวน 14 หลัง เพื่อใช้เป็นคัลลิงสินค้า พื้นที่ 25,985.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั๊บลบรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 205 คัน พื้นที่ 12,550.75 ตารางเมตร
 - (2) ชนิด คสล. 3 ชั้น และโครงเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงาน และห้องควบคุม พื้นที่ 963.90 ตารางเมตร
 - (3) ชนิด คสล. ชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็นห้องน้ำ - ส้วม, บัอมยาม 1 หลัง พื้นที่ 56.50 ตารางเมตร
- อนุญาตโดย:** สุขาภิบาลพระประแดง

ใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 86/2548

- ผู้ขออนุญาต:** บริษัท ทรีพีซีรีไทยคัลลิงสินค้า จำกัด (มหาชน)
- ทำการก่อสร้างบนที่ดิน:** โฉนดที่ดินเลขที่ 34736, 34737, 34738, 34739, 34740 และ 3702 เป็นที่ดินของ บริษัท ทรีพีซีรีไทยคัลลิงสินค้า จำกัด (มหาชน)
- อาคารที่ขออนุญาต:**
- (1) ชนิด คสล. 1 ชั้น และ 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง 8 คูหา เพื่อใช้เป็นสำนักงาน, คัลลิงสินค้า (ที่จอดรถรับสินค้า) พื้นที่ 5,484.00 ตารางเมตร
 - (2) ชนิด คสล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นบัอมยาม พื้นที่ 67.50 ตารางเมตร
- อนุญาตโดย:** เทศบาลเมืองลัดหลวง

ใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 87/2548

- ผู้ขออนุญาต:** บริษัท ทรีพีซีรีไทยคัลลิงสินค้า จำกัด (มหาชน)
- ทำการก่อสร้างบนที่ดิน:** โฉนดที่ดินเลขที่ 3702, 34736, 34737, 34738, 34739 และ 34740 เป็นที่ดินของ บริษัท ทรีพีซีรีไทยคัลลิงสินค้า จำกัด (มหาชน)
- อาคารที่ขออนุญาต:** ชนิด คสล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง 4 คูหา เพื่อใช้เป็นคัลลิงสินค้า พื้นที่ 8,596.00 ตารางเมตร
- อนุญาตโดย:** เทศบาลเมืองลัดหลวง

ใบรับรองการก่อสร้างอาคารเลขที่ 1/2536

ผู้ขอใบรับรอง: บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด
อาคารที่รับรอง: (1) ชนิด คสล. ชั้นเดียว จำนวน 14 หลัง เพื่อใช้เป็นคลังสินค้า โดยมีที่จอดรถ
ที่กลับรถ ละทางเข้าออกของรถ จำนวน 205 คัน
(2) ชนิด คสล. 3 ชั้น และโครงเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงาน
และห้องควบคุม
(3) ชนิด คสล. ชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็นห้องน้ำ - ส้วม
รับรองโดย: สุขาภิบาลพระประแดง

ใบรับรองการก่อสร้างอาคารเลขที่ 2/2552

ผู้ขอใบรับรอง: บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
อาคารที่รับรอง: (1) ชนิด คสล. 1 ชั้น และ 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงาน, พาณิชย
กรรม (ที่จอดรถรับสินค้า)
(2) ชนิด คสล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นป้อมยาม
(3) ชนิด คสล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นคลังสินค้า
รับรองโดย: เทศบาลเมืองลัดหลวง

3.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าปัจจุบันตั้งอยู่บนพื้นที่ สีม่วง หมายเลข อ.1-4 เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ของกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556



ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม คลังสินค้า การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบ ของที่ดินประเภทนั้นในแต่ละบริเวณ เว้นแต่ที่ดินในบริเวณหมายเลข อ.1-2 และ อ.1-3 ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนั้นในแต่ละบริเวณ

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 ู หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าเพื่อการค้า
- 3) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
- 4) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม เว้นแต่โรงแรมที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากริมชายฝั่งทะเลหรือริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา

- 5) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เว้นแต่โรงมหรสพที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากริมชายฝั่งทะเลหรือริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา
- 6) การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม
- 7) การจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย
- 8) การอยู่อาศัยประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- 9) การประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- 10) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก เว้นแต่ที่ให้บริการแก่พนักงานหรือลูกจ้างของสถานประกอบการ ในรูปของสวัสดิการ
- 11) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา
- 12) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ
- 13) สวนสนุกหรือสวนสัตว์
- 14) สถานศึกษา
- 15) สถานพยาบาลตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาล เว้นแต่สถานพยาบาลที่ให้บริการ รักษาพยาบาลแก่พนักงานหรือลูกจ้างของสถานประกอบการในรูปของสวัสดิการ

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 34 สายบางนา - บางปะกง ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3268 สายสำโรง - บรรจบทางหลวง หมายเลข 3317 (บางบ่อ) ทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 สายกรุงเทพมหานคร - บ้านฉาง รวมทั้งแยก ไปบรรจบทางหลวงหมายเลข 34 (บางบัว) และทางแยกเข้าท่าเรือแหลมฉบัง และทางหลวงพิเศษ หมายเลข 9 สายถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 15 เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมชายฝั่งทะเล ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติ ของชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 15 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมและการขนส่งทางน้ำ หรือการสาธารณูปโภค

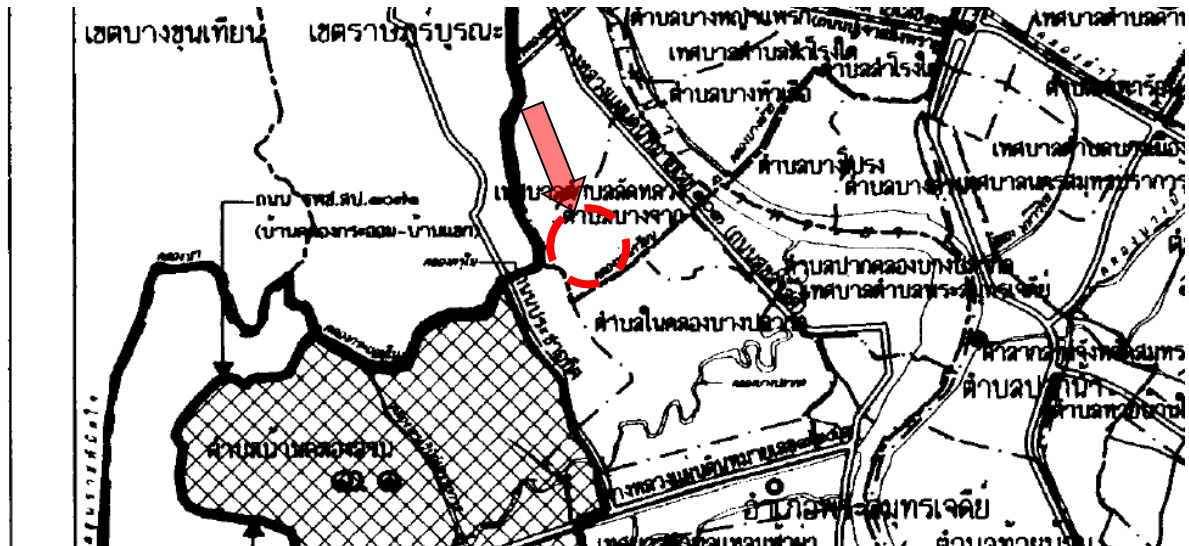
การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติ ของแม่น้ำเจ้าพระยาไม่น้อยกว่า 15 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือ การสาธารณูปโภค สำหรับการ ใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่าง ตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

หมายเหตุ ปัจจุบันกฎกระทรวงให้บังคับใช้ผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556 ได้หมดอายุบังคับใช้ลง แต่ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558 มาตรา 14 ระบุว่าบรรดากฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ใช้บังคับอยู่ในก่อนวันที่ พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้คงใช้บังคับต่อไปจนกว่าจะมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ออกตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518

3.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

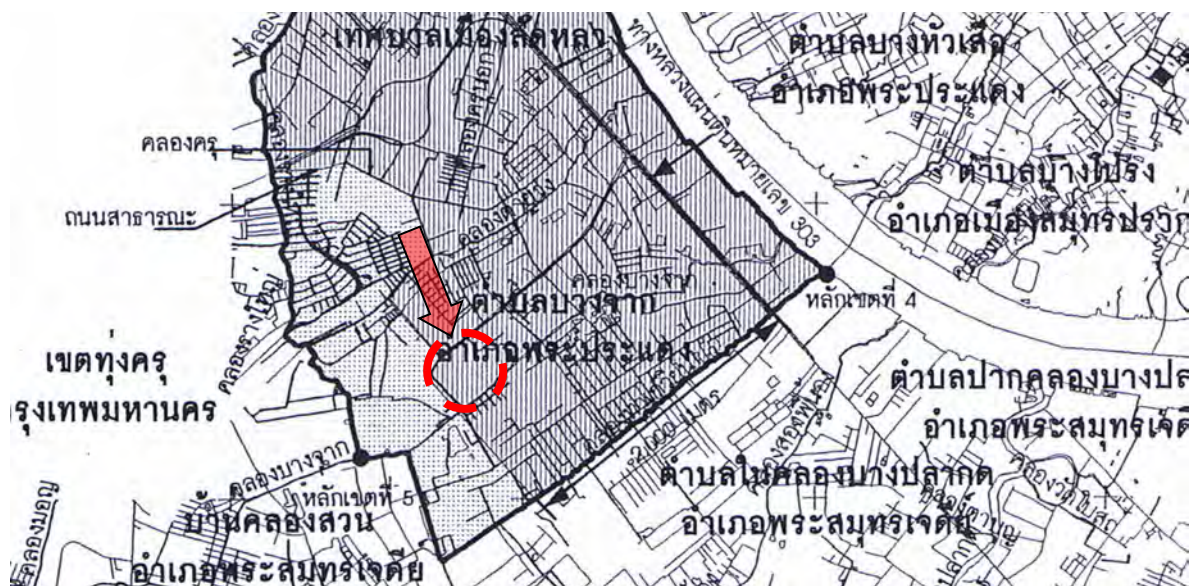
บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินนอกจากที่จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารปี 2522 แล้วแต่จากการตรวจสอบพบว่ามีกฎหมายควบคุมอาคารเป็นการเฉพาะที่ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินดังกล่าว ดังนี้

- **กฎกระทรวง** กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่อำเภอ บางบ่อ อำเภอพระประแดง อำเภอบางพลี อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอพระสมุทรเจดีย์ และกิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2547



กำหนดให้ทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณที่ 1 ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบธุรกิจในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ 300 เมตรขึ้นไป

- **เทศบัญญัติเทศบาลเมืองลัดหลวง** เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่เขตเทศบาลเมืองลัดหลวง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2551



กำหนดให้ทรัพย์สินตั้งอยู่ใน**บริเวณที่ 1** ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารดังต่อไปนี้

- 1) สถานที่เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ กู หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
- 2) สุสาน และฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มืออยู่เดิม
- 3) อาคารอยู่อาศัยที่ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน
- 4) อาคารพาณิชย์ที่ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน
- 5) สถานสงเคราะห์ หรือรับเลี้ยงเด็ก
- 6) สถานสงเคราะห์ หรือรับเลี้ยงคนชรา
- 7) สถานสงเคราะห์ หรือรับเลี้ยงคนพิการ

3.3 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินไม่อยู่ในแนวเวนคืน

3.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ

ณ วันที่สำรวจ ไม่พบว่าที่ดินถูกรอนสิทธิจากบุคคลอื่นหรือที่ดินแปลงอื่นแต่อย่างใด

3.5 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

ณ วันที่สำรวจ พบว่ามีโครงการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ ได้แก่

- โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีม่วงใต้ ช่วงเตาปูน - ราษฎร์บูรณะ (วงแหวนกาญจนาภิเษก)
- โครงการก่อสร้างทางพิเศษสายพระราม 3 - ดาวคะนอง - วงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครด้านตะวันตก

มีรายละเอียดของโครงการดังนี้

โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีม่วงใต้ ช่วงเตาปูน - ราษฎร์บูรณะ (วงแหวนกาญจนาภิเษก)



หน่วยงานที่รับผิดชอบ:

การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย

ลักษณะโครงการ:

ตามที่คณะรัฐมนตรี (ครม.) ในคราวประชุมเมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2553 ได้มีมติรับทราบผลการประชุมคณะกรรมการจัดระบบการจราจรทางบก ครั้งที่ 1/2553 เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2553 ที่ได้มีมติเห็นชอบแผนแม่บทระบบขนส่งมวลชนทางรางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยกำหนดให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องรับไปดำเนินการในระยะเวลา 10 ปีแรก (เปิดให้บริการภายใน พ.ศ. 2562) จำนวน 7 สาย ระยะทางรวม 23 กิโลเมตร ซึ่งรวมถึงโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงเตาปูน - ราษฎร์บูรณะ ที่อยู่ในความรับผิดชอบของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) ต่อมา ครม. ในคราวประชุมเมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2560 ได้มีมติอนุมัติให้ รฟม. ดำเนินงานก่อสร้างงานโยธาโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงเตาปูน - ราษฎร์บูรณะ (วงแหวนกาญจนาภิเษก) ครอบคลุมเงินรวม 101,112 ล้านบาท

แนวเส้นทาง:

เริ่มต้นจากจุดเชื่อมต่อโครงการรถไฟฟ้าฟ้ามหานคร สายฉลองรัชธรรม ที่สถานีเตาปูน เป็นทางยกระดับตามแนวถนน ง.8 ข้ามคลองบางซื่อ โดยเปลี่ยนเป็นโครงสร้างใต้ดินลอดใต้กรมสรรพาวุธทหารบก เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนทหาร ผ่านแยกเกียกกาย เข้าสู่ถนนสามเสน ผ่านอาคารรัฐสภาแห่งใหม่ (โรงเรียนโยธินบูรณะเดิม) โรงเรียนราชินีบน กรมชลประทาน โรงพยาบาลวชิรพยาบาล หอสมุดแห่งชาติ คลองบางลำพู เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนพระสุเมรุ ผ่านวัดบวรนิเวศราชวรวิหาร ถนนราชดำเนินกลาง แยกผ่านฟ้าลีลาศ เข้าสู่ถนนมหาไชย ผ่านวัดราชันต์ดารามวรวิหาร เข้าสู่ถนนจักรเพชร ลอดใต้แม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณสะพานพระปกเกล้า เข้าสู่ถนนประชาธิปไตย ผ่านสี่แยกบ้านแขก ลอดใต้วงเวียนใหญ่ เข้าสู่ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ผ่านโรงพยาบาลสมเด็จพระปิ่นเกล้า ลอดใต้แยกมไหสวรรย์ หลังจากนั้น แนวเส้นทางจะเปลี่ยนเป็นโครงสร้างยกระดับวิ่งไปตามกลางถนนสุขสวัสดิ์ ผ่านแยกดาวคะนอง ข้ามสะพานข้ามแยกพระราม 2 ผ่านแยกประชาอุทิศ ข้ามทางพิเศษเฉลิมมหานคร สะพานภูมิพล 1 ผ่านสามแยกพระประแดง และสิ้นสุดที่คูใน เป็นโครงสร้างผสมระหว่างโครงสร้างทางวิ่งใต้ดินและโครงสร้างทางวิ่งยกระดับ มีระยะทางรวม 23.6 กิโลเมตร (โครงสร้างทางวิ่งใต้ดิน 12.6 กิโลเมตร และโครงสร้างทางวิ่งยกระดับ 11 กิโลเมตร)

โครงสร้างทางวิ่ง:

ระบบรถไฟฟ้า:

สถานี:

เป็นระบบรถไฟฟ้าขนาดใหญ่ (Heavy Rail Transit)

ประกอบด้วยสถานีทั้งหมด 17 สถานี ดังนี้

ตำแหน่งที่ตั้งสถานีใต้ดิน

1. สถานีรัฐสภา ตั้งอยู่ใต้ถนนสามเสน บริเวณด้านหน้าอาคารรัฐสภาแห่งใหม่ (โรงเรียนโยธินบูรณะเดิม)
2. สถานีศรียาน ตั้งอยู่ใต้ถนนสามเสน บริเวณด้านหน้ากรมชลประทาน
3. สถานีวชิรพยาบาล ตั้งอยู่ใต้ถนนสามเสน บริเวณด้านหน้าโรงพยาบาลวชิรพยาบาล
4. สถานีหอสมุดแห่งชาติ ตั้งอยู่ใต้ถนนสามเสน บริเวณด้านหน้าหอสมุดแห่งชาติ และสมาคมศิษย์เก่าสวนกุหลาบวิทยาลัยในพระบรมราชูปถัมภ์
5. สถานีบางขุนพรหม ตั้งอยู่ใต้ถนนสามเสน บริเวณด้านหน้าวัดเคี่ยมวรารุช
6. สถานีผ่านฟ้า ตั้งอยู่ใต้ถนนพระสุเมรุ บริเวณด้านหน้าห้องอาคารนิเวศน์อินส์ ก่อนถึงถนนราชดำเนินกลาง เป็นสถานีเชื่อมต่อกับสถานีอนุสาวรีย์ประชาธิปไตยของโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงตลิ่งชัน - มีนบุรี
7. สถานีสามยอด ตั้งอยู่ใต้ถนนมหาไชย บริเวณด้านหน้าสวนบรมมณีนารถ ใกล้แยกสามยอด เป็นสถานีเชื่อมต่อกับสถานีวังบูรพาของโครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ช่วงหัวลำโพง - บางแค
8. สถานีสะพานพุทธ ตั้งอยู่ใต้ถนนประชาธิปไตย บริเวณก่อนถึงสี่แยกบ้านแขก

9. สถานีวงเวียนใหญ่ ตั้งอยู่ที่ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน บริเวณใกล้วงเวียนใหญ่

10. สถานีสำเหร่ ตั้งอยู่ที่ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน บริเวณด้านหน้าโรงพยาบาลสมเด็จพระปิ่นเกล้า

ตำแหน่งที่ตั้งสถานียกระดับ

11. สถานีดาวคะนอง ตั้งอยู่บนถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ระหว่างปากซอยสมเด็จพระเจ้าตากสิน 44 และคลองบางสะแก

12. สถานีบางปะแก้ว ตั้งอยู่บนถนนสุขสวัสดิ์ ระหว่างปากซอยสุขสวัสดิ์ 12 ถึงปากซอยสุขสวัสดิ์ 14

13. สถานีบางปะกอก ตั้งอยู่บนถนนสุขสวัสดิ์ ระหว่างปากซอยสุขสวัสดิ์ 32 ถึงปากซอยสุขสวัสดิ์ 34 และมีอาคารจอดแล้วจร (Park & Ride) ตั้งอยู่ระหว่างปากซอยสุขสวัสดิ์ 23 ถึงปากซอยสุขสวัสดิ์ 25

14. สถานีสะพานพระราม 9 ตั้งอยู่บนถนนสุขสวัสดิ์ ระหว่างปากซอยสุขสวัสดิ์ 44 ถึงธนาคารกรุงเทพ สาขาราษฎร์บูรณะ

15. สถานีราษฎร์บูรณะ ตั้งอยู่บนถนนสุขสวัสดิ์ ครอบคลุมคลองแจรงร้อน และมีอาคารจอดแล้วจร (Park & Ride) 2 อาคาร ทั้งฝั่งขาเข้าและขาออก

16. สถานีพระประแดง ตั้งอยู่บนถนนสุขสวัสดิ์ บริเวณใกล้สามแยกพระประแดง

17. สถานีคูใน ตั้งอยู่บนถนนสุขสวัสดิ์ ระหว่างปากซอยสุขสวัสดิ์ 70 ถึงคลองเจ๊กทิม

โรงจอดรถไฟฟ้า:

ตั้งอยู่บริเวณริมถนนกาญจนาภิเษก ข้างด้านเก็บค่าผ่านทางบางพลี - สุขสวัสดิ์ ด้านขาเข้าเมือง

อาคารจอดแล้วจร:

ประกอบด้วยอาคารจอดแล้วจรบางปะกอกตั้งอยู่ที่สถานีบางปะกอก และอาคารจอดแล้วจรราษฎร์บูรณะ ตั้งอยู่ที่สถานีราษฎร์บูรณะ

ความก้าวหน้าของโครงการ:

การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทยได้เริ่มการก่อสร้างโครงการฯ ตั้งแต่เดือน เมษายน 2565 ปัจจุบันมีความก้าวหน้างานโยธาในภาพรวม ร้อยละ 57.36 ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2568 คาดว่าจะสามารถเปิดให้บริการได้ในปี 2572

โครงการก่อสร้างทางพิเศษสายพระราม 3 - ดาวคะนอง - วงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครด้านตะวันตก



หน่วยงานที่รับผิดชอบ:

การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

ลักษณะโครงการ:

คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2560 เรื่อง การระดมทุนผ่านกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานเพื่ออนาคตประเทศไทย (Thailand Future Fund: TFF) ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ เห็นชอบโครงสร้างรูปแบบกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานเพื่ออนาคตประเทศไทย (Thailand Future Fund) เพื่อการระดมทุนของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย (กทพ.) และต่อมาคณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2560 อนุมัติให้ กทพ. ดำเนินโครงการโครงการดังกล่าวเป็นโครงการทางพิเศษที่อยู่ในแผนแม่บททางพิเศษในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งเป็นโครงข่ายทางพิเศษที่เชื่อมโยงการเดินทางในแนวรัศมีระหว่างกรุงเทพมหานครกับพื้นที่ทางด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมถึงการเดินทางจากจังหวัดในภาคใต้ของประเทศไทย เพื่อช่วยให้การเดินทางเข้าสู่กรุงเทพมหานครเป็นไปอย่างสะดวก รวดเร็ว และช่วยลดปัญหาการจราจรติดขัดในปัจจุบันบนถนนพระรามที่ 2

แนวเส้นทาง:

มีจุดเริ่มต้นโครงการฯ อยู่ที่ กม. 13+000 ของถนนพระรามที่ 2 ก่อสร้างเป็นทางยกระดับขนาด 6 ช่องจราจร ช้อนทับไปตามแนวเกาะกลางถนนพระรามที่ 2 ในทิศตะวันออกเฉียงเหนือจนถึงดาวคะนอง จากนั้นแนวเส้นทางจะเบนไปทางขวาเข้าช้อนทับกับทางพิเศษเฉลิมมหานครและข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณสะพานพระราม 9 โดยจะก่อสร้างสะพานซึ่งขนาด 8 ช่องจราจร ซึ่งมีช่วงความยาวช่วงสะพาน (Main Span) 450 เมตร ขนานอยู่ทางด้านทิศใต้ของสะพานพระราม 9 จากนั้นแนวเส้นทางจะเชื่อมต่อกับทางพิเศษศรีรัชและทางพิเศษเฉลิมมหานครบริเวณทางแยกต่างระดับบางโคล่ซึ่งเป็นจุดสิ้นสุดโครงการฯ มีระยะทางรวม 18.7 กิโลเมตร โครงการฯ มีทางขึ้น - ลง จำนวน 7 แห่ง โดยแบ่งงานก่อสร้างออกเป็น 5 สัญญา

ลักษณะของสัญญา:

สัญญาที่ 1 เป็นงานก่อสร้างทางยกระดับขนาด 6 ช่องจราจร ซ้อนทับไปตามแนวเกาะกลางถนนพระรามที่ 2 โครงสร้างทางพิเศษเป็นโครงสร้างคานคอนกรีตอัดแรงรูปกล่องสำเร็จรูป จุดเริ่มต้นของโครงการฯ คือ กม. 13+000 ของถนนพระรามที่ 2 ถึง กม. 6+600 ของถนนพระรามที่ 2 ระยะทางรวมประมาณ 6.4 กิโลเมตร

สัญญาที่ 2 เป็นงานก่อสร้างทางยกระดับขนาด 6 ช่องจราจร ซ้อนทับไปตามแนวเกาะกลางถนนพระรามที่ 2 โครงสร้างทางพิเศษเป็นโครงสร้างคานคอนกรีตอัดแรงรูปกล่องสำเร็จรูปตั้งแต่ กม.6+600 ของถนนพระรามที่ 2 ถึงบริเวณทางแยกต่างระดับดาวคะนอง ระยะทางรวมประมาณ 5.3 กิโลเมตร

สัญญาที่ 3 เป็นงานก่อสร้างทางยกระดับขนาด 6 ช่องจราจรคร่อมตามแนวทางพิเศษเฉลิมมหานครช่วงดาวคะนอง-สุขสวัสดิ์-ราษฎร์บูรณะ โครงสร้างทางพิเศษเป็นโครงสร้างคานคอนกรีตอัดแรงรูปกล่องสำเร็จรูประยะทางรวมประมาณ 5 กิโลเมตร

สัญญาที่ 4 เป็นงานก่อสร้างทางยกระดับขนาด 6 ช่องจราจรและก่อสร้างสะพานชิง (Cable-Stayed Bridge) ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา ขนาด 8 ช่องจราจร มีความยาวช่วงสะพาน 450 เมตร สิ้นสุดที่ทางแยกต่างระดับบางโคล่ ระยะทางรวมประมาณ 2 กิโลเมตร ส่วนของสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยามีความยาวสะพานประมาณ 780 เมตร ช่วงโครงสร้างสะพานส่วนต่อเชื่อม (Approach Bridge) มีรูปแบบเป็นคานคอนกรีตอัดแรงรูปกล่อง ช่วงโครงสร้างพื้นสะพานเป็นแบบ Concrete – Steel Composite Deck

สัญญาที่ 5 งานระบบจัดเก็บค่าผ่านทาง ระบบควบคุมจราจร และระบบสื่อสารจากระบบการจัดเก็บค่าผ่านทางอัตโนมัติพิเศษแบบไม่มีไม้กั้น (Multi-lane Free Flow) หรือระบบ M-Flow 100% เป็นแบบระบบอัตโนมัติ Easy Pass ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน แต่ให้ยกไม้กั้นออก

ความก้าวหน้าของโครงการ:

สัญญาที่ 1 ปัจจุบันมีความก้าวหน้าโครงการในภาพรวม ร้อยละ 87.45 เร็วกว่าแผนที่กำหนดร้อยละ +0.18 (ณ วันที่ 2 กรกฎาคม 2568)

สัญญาที่ 2 ปัจจุบันมีความก้าวหน้าโครงการในภาพรวม ร้อยละ 99.59 ช้ากว่าแผนที่กำหนดร้อยละ -0.96 (ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2568)

สัญญาที่ 3 ปัจจุบันมีความก้าวหน้าโครงการในภาพรวม ร้อยละ 86.97 ช้ากว่าแผนที่กำหนดร้อยละ 4.80 (ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2568)

สัญญาที่ 4 ปัจจุบันเสร็จสิ้นแล้ว 100%

สัญญาที่ 5 รายงานข่าวจากการทางพิเศษแห่งประเทศไทย (กทพ.) เปิดเผยว่า หลังจากเปิดประกวดราคาจ้างก่อสร้างโครงการทางพิเศษสายพระราม 3 - ดาวคะนอง - วงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร ด้านตะวันตก สัญญาที่ 5 (งานระบบจัดเก็บค่าผ่านทาง ระบบควบคุมจราจรและระบบสื่อสาร) ราคากลาง 821,991,574.14 บาท ด้วยวิธีการประกวดราคาอิเล็กทรอนิกส์ (e-bidding) โดยให้ยื่นเสนอราคาเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2568 ปรากฏว่ามีผู้เสนอราคา 2 ราย โดยกิจการร่วมค้าทริปเปิ้ล เอส.เอฟ เสนอราคาต่ำสุดที่ 819,819,000 บาท

สรุป โครงการก่อสร้างทางพิเศษสายพระราม 3 - ดาวคะนอง - วงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครด้านตะวันตก มีระยะทางรวม 18.7 กิโลเมตร มีงานโยธา 4 สัญญา ปัจจุบันแล้วเสร็จ 1 สัญญา เหลืออีก 3 สัญญา การทางพิเศษแห่งประเทศไทย (กทพ.) กำลังเร่งรัดการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในปลายปี 2568

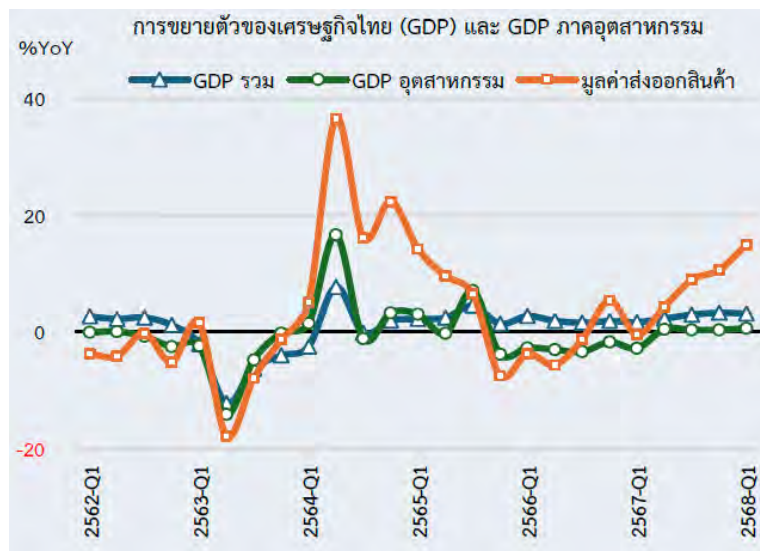
4.1 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสหนึ่งของปี 2568

ประมาณการเศรษฐกิจ ปี 2568

(%YoY)	2566	2567					2568	
	ทั้งปี	ทั้งปี	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	ทั้งปี (f)
GDP (CVM)	2.0	2.5	1.7	2.3	3.0	3.3	3.1	1.3 - 2.3
การลงทุนรวม ^{1/}	1.2	0.0	-4.3	-6.1	5.0	5.1	4.7	0.9
ภาคเอกชน	3.1	-1.6	4.6	-6.8	-2.5	-2.1	-0.9	-0.7
ภาครัฐ	-4.2	4.8	-28.0	-4.2	25.2	39.4	26.3	5.5
การบริโภคภาคเอกชน	6.9	4.4	6.6	4.5	3.3	3.4	2.6	2.4
การอุปโภคภาครัฐบาล	-4.7	2.5	-2.3	0.4	6.1	5.4	3.4	1.3
มูลค่าการส่งออกสินค้า ^{2/}	-1.5	5.8	-0.5	4.3	8.9	10.6	14.9	1.8
ปริมาณ ^{2/}	-2.7	4.4	-1.8	2.5	7.5	9.3	14.0	1.3
มูลค่าการนำเข้าสินค้า ^{2/}	-3.8	6.3	2.6	0.8	11.3	10.7	7.1	2.3
ปริมาณ ^{2/}	-4.1	5.2	3.8	-1.4	9.7	9.1	3.6	1.1
ดุลบัญชีเดินสะพัด								
ต่อ GDP (%)	1.5	2.1	2.6	0.9	1.7	3.0	7.5	2.5
เงินเพื่อ	1.2	0.4	-0.9	0.8	0.6	1.0	1.1	0.0 - 1.0

หมายเหตุ: ^{1/} การลงทุนรวม หมายถึง การสะสมทุนถาวรเบื้องต้น
^{2/} ฐานข้อมูลดุลการชำระเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย



ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสแรกของปี 2568 ตามข้อมูลของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ขยายตัวร้อยละ 3.1 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 3.3 ในไตรมาสที่สี่ของปี 2567 และเมื่อปรับผลของฤดูกาล ออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสแรกของปี 2568 ขยายตัวจากไตรมาสที่สี่ของปี 2567 ร้อยละ 0.7 (%QoQ_SA) รวมทั้งปี 2567 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.5 ขยายตัวร้อยละ 2.0 ในปี 2566

อัตราเงินเฟ้อ ในไตรมาสแรกของปี 2568 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 1.1 ต่อเนื่องจากร้อยละ 1.0 ในไตรมาสก่อนหน้า ขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานอยู่ที่ร้อยละ 0.9 ต่อเนื่องจากร้อยละ 0.8 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการเพิ่มขึ้นของดัชนีราคาค่าโดยสารสาธารณะ และหมวดการบันเทิงการอ่าน การศึกษา และการศาสนาเป็นสำคัญ

- **การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน** ขยายตัวร้อยละ 2.6 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 3.4 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการชะลอตัวในทุกหมวดสินค้า สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในไตรมาสนี้อยู่ที่ระดับ 51.5 เพิ่มขึ้นจากระดับ 50.5 ในไตรมาสก่อนหน้า ขณะที่การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 ชะลอลงจากร้อยละ 5.4 ในไตรมาสก่อนหน้า
- **การลงทุนรวม** ขยายตัวร้อยละ 4.7 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 5.1 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยการลงทุนภาครัฐ ขยายตัวในเกณฑ์สูงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 3 ร้อยละ 26.3 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 39.4 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการขยายตัวของการลงทุนรัฐบาล ในขณะที่การลงทุนรัฐวิสาหกิจลดลง ส่วนการลงทุนภาคเอกชน ลดลงร้อยละ 0.9 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 2.1 ในไตรมาสก่อนหน้า
- **สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม** ขยายตัวร้อยละ 0.6 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 0.3 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการเพิ่มขึ้นของกลุ่มการผลิตเพื่อส่งออกเป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม กลุ่มการผลิตที่มีสัดส่วนการส่งออกในช่วงร้อยละ 03 – 60 และกลุ่มการผลิตเพื่อบริโภคภายในประเทศปรับตัวลดลง
- **สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร** ขยายตัวร้อยละ 10.0 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 15.0 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยนักท่องเที่ยวต่างประเทศที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยมีจำนวน 8.095 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 49.1 ส่งผลให้มูลค่าบริการรับด้านการท่องเที่ยวในไตรมาสนี้อยู่ที่ 2.77 แสนล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 34.8 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 76.8 ในไตรมาสก่อนหน้า รวมทั้งปี 2566 การผลิตสาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหารขยายตัวร้อยละ 18.0 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 34.5 ในปี 2565 โดยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศมีจำนวน 28.150 ล้านคน ส่งผลให้รายรับรวมจากการท่องเที่ยวมีมูลค่า 1.892 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 62.0 สำหรับอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 69.22 ซึ่งเป็นอัตราสูงสุดในรอบ 4 ปี
-
- ขยายตัวร้อยละ 7.2 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 10.4 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการชะลอตัวของจำนวนและรายรับจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศ โดยนักท่องเที่ยวต่างประเทศที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยมีจำนวน 9.549 ล้านคน (คิดเป็นร้อยละ 93.76 ของช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19) เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 ส่งผลให้มูลค่าบริการรับด้านการท่องเที่ยวในไตรมาสนี้อยู่ที่ 4.54 แสนล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 91.05 ของช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19) เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.4 ส่วนการท่องเที่ยวภายในประเทศของนักท่องเที่ยวชาวไทย (ไทยเที่ยวไทย) จำนวน 69.751 ล้านคน-ครั้ง เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 สร้างรายรับจากนักท่องเที่ยวชาวไทย 2.69 แสนล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.1 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 15.7 ในไตรมาสก่อนหน้า ส่งผลให้ในไตรมาสนี้อัตราการเข้าพักเฉลี่ยในไตรมาสนี้อยู่ที่ร้อยละ 74.93 สูงกว่าร้อยละ 73.74 ในไตรมาสก่อนหน้า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 75.27 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2568

เศรษฐกิจไทยในปี 2568 มีแนวโน้มชะลอตัวลงจากปี 2567 ตามแนวโน้มการชะลอตัวของการส่งออกสินค้าที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบโดยตรงจากการดำเนินมาตรการขึ้นภาษีนำเข้าเพื่อการตอบโต้ทางการค้าของสหรัฐฯ และมาตรการตอบโต้จากประเทศคู่ค้าสำคัญ รวมทั้งผลกระทบทางอ้อมผ่านแนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก ขณะเดียวกันการผลิตภาคอุตสาหกรรมมีแนวโน้มที่จะเผชิญกับแรงกดดันจากการเพิ่มขึ้นของสินค้านำเข้าและการแข่งขันทางด้านราคาที่มีแนวโน้มรุนแรงมากขึ้น การชะลอตัวของการส่งออกและการผลิตท่ามกลางความไม่แน่นอนของมาตรการทางการค้าและเศรษฐกิจโลก มีแนวโน้มที่จะส่งผลให้การฟื้นตัวของการลงทุนภาคเอกชนมีความล่าช้าออกไป นอกจากนี้ การขยายตัวของเศรษฐกิจยังมีข้อจำกัดจากภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูง รวมถึงความเสี่ยงจากแนวโน้มความผันผวนในภาคเกษตร ทั้งผลผลิตและราคาสินค้าเกษตรที่สำคัญ อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยยังมีแรงสนับสนุนสำคัญจากการเพิ่มขึ้นของแรงสนับสนุนจากรายจ่ายลงทุนภาครัฐ การขยายตัวของการอุปโภคบริโภคภายในประเทศ รวมถึงการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวข้อง

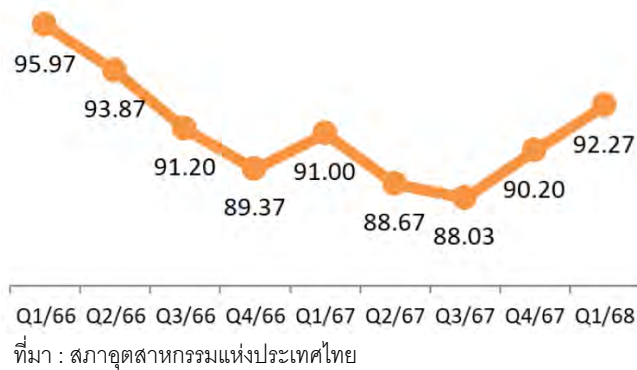
จากการคาดการณ์ของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ คาดว่าแนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2568 จะขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.3 – 2.3 (ค่ากลางการประมาณการร้อยละ 1.8) โดยคาดว่าจะการอุปโภคบริโภคจะขยายตัวร้อยละ 2.4 และการลงทุนภาคเอกชนลดลงร้อยละ 0.7 ขณะที่มูลค่าการส่งออกในรูปแบบดอลลาร์สหรัฐขยายตัวร้อยละ 1.8 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.0 – 1.0 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.5 ของ GDP

4.2 ภาพรวมตลาดภาคอุตสาหกรรม



GDP ภาคอุตสาหกรรม ในไตรมาสที่ 1 ของปี 2568 ขยายตัวร้อยละ 0.6 ขยายตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ ผ่านมาที่ขยายตัวร้อยละ 0.3 และขยายตัวเพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (2567) ซึ่งหดตัว ร้อยละ 2.8 ผลผลิตมวลรวมของภาคอุตสาหกรรมในไตรมาสที่ 1 ของปี 2568 ขยายตัวร้อยละ 0.6 โดยขยายตัว ต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 4 เป็นการเพิ่มขึ้นของ กลุ่มการผลิตเพื่อการส่งออกเป็นสำคัญ เช่น การผลิตคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ต่อพ่วง การผลิต สัตว์น้ำบรรจุกระป๋อง การผลิตผลิตภัณฑ์ยาง เป็นต้น

ดัชนีความเชื่อมั่นภาคอุตสาหกรรม
ไตรมาส 1 ปี 2568 อยู่ที่ระดับ 92.3



ในไตรมาสที่ 1 ของปี 2568 ดัชนีความเชื่อมั่น ภาคอุตสาหกรรมมีค่า 92.27 เพิ่มขึ้นจากไตรมาส ที่ผ่านมา (90.20) และเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของ ปี 2567 (91.0) ส่วนดัชนีความเชื่อมั่นคาดการณ์ล่วงหน้า 3 เดือน อยู่ที่ระดับ 96.50 ลดลงจากไตรมาส เดียวกันของปี 2567 (99.73) ปัจจัยที่ส่งผลต่อการปรับตัวเพิ่มขึ้นของความเชื่อมั่น ภาคอุตสาหกรรมในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2568 มาจาก ปัจจัยภายนอกประเทศจากการส่งออกที่ขยายตัว ตาม อุปสงค์ ของประเทศคู่ค้าที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะตลาดสหรัฐอเมริกาและมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ เช่น มาตรการ Easy-Receipt 2.0 (ช่วง วันที่ 16 มกราคม ถึง 28 กุมภาพันธ์) เพิ่มเม็ดเงินหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจในประเทศ และ โครงการเพิ่มกำลังซื้อในกลุ่มผู้สูงอายุ 60 ปีขึ้นไป ได้รับเงินโอน 10,000 บาท อีกทั้งภาครัฐลดภาระค่าใช้จ่ายด้าน พลังงาน เช่น มาตรการตรึงราคาน้ำมันดีเซลไม่เกิน 33 บาทต่อลิตร (1 มกราคม ถึง 31 มีนาคม) และการปรับลดค่า ไฟฟ้าอยู่ที่ 4.15 บาทต่อ หน่วย จากเดิม 4.18 บาทต่อหน่วย (มกราคม ถึง เมษายน) รวมทั้งปัจจัยสนับสนุนจากการ ขยายตัวของภาคการท่องเที่ยวที่มีนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นในช่วง เทศกาลปีใหม่และตรุษจีนโดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจีน

ภาวะการส่งเสริมการลงทุนปี 2567

ภาพรวมการส่งเสริมการลงทุน

- **การขอรับการส่งเสริม** ในปี 2567 มีการขอรับการส่งเสริมการลงทุน 3,137 โครงการ เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ร้อยละ 40 และมีมูลค่าเงินลงทุน 1,138,508 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 35 ทั้งนี้ การลงทุนที่เพิ่มขึ้นทั้งในแง่ จำนวนโครงการและมูลค่าเงินลงทุน เนื่องจากปัจจัยสำคัญด้านทางภูมิรัฐศาสตร์ สงครามการค้าและการกีดกัน ทางเทคโนโลยีที่คาดว่าจะทวีความรุนแรงยิ่งขึ้น ผลักดันให้นักลงทุนต้องเร่งเคลื่อนย้ายฐานการลงทุนเพื่อลด ความเสี่ยง โดยประเทศไทยมีความพร้อมและมีศักยภาพในหลาย ๆ ด้าน ได้แก่ ด้านโครงสร้างพื้นฐาน พื้นที่ รองรับอุตสาหกรรม ไฟฟ้าที่มีความเสถียรและมีศักยภาพด้านพลังงานสะอาด บุคลากรที่มีคุณภาพ ชีพพลาย เซนที่ครบวงจร ต้นทุนการประกอบธุรกิจที่เหมาะสม มาตรการสนับสนุนของรัฐบาล สิทธิประโยชน์และการ บริการต่าง ๆ อีกทั้ง มีความสัมพันธ์ที่ดีกับนานาประเทศ สามารถเป็นสะพานเศรษฐกิจเชื่อมโยงชีพพลายเซน ให้กับมหาอำนาจต่าง ๆ ได้ นักลงทุนจึงมองประเทศไทยเป็นแหล่งลงทุนที่มีความมั่นคงปลอดภัย และมีความโดดเด่นในภูมิภาค

- **การอนุมัติให้การส่งเสริม** ในปี 2567 มีการอนุมัติให้การส่งเสริมการลงทุน 2,953 โครงการ เพิ่มขึ้นร้อยละ 24 และมีมูลค่าเงินลงทุน 973,147 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 30
- **การออกบัตรส่งเสริม** ในปี 2567 มีการออกบัตรส่งเสริม 2,678 โครงการ เพิ่มขึ้นร้อยละ 47 และมีมูลค่าเงินลงทุน 846,461 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 72

**ภาพรวมการส่งเสริมการลงทุน
เปรียบเทียบปี 2566 และปี 2567**

	จำนวนโครงการ			เงินลงทุน (ล้านบาท)		
	2566	2567	ร้อยละ เปลี่ยนแปลง	2566	2567	ร้อยละ เปลี่ยนแปลง
การขอรับการส่งเสริม	2,235	3,137	+40	846,472	1,138,508	+35
การอนุมัติให้การส่งเสริม	2,382	2,953	+24	750,182	973,147	+30
การออกบัตรส่งเสริม	1,825	2,678	+47	490,740	846,461	+72

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

การขอรับการส่งเสริมการลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมาย

- ในปี 2567 มีการขอรับการส่งเสริมในอุตสาหกรรมเป้าหมาย จำนวน 1,616 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 52 ของจำนวนโครงการที่ขอรับการส่งเสริมทั้งหมด และมีมูลค่าทั้งสิ้น 786,618 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 69 ของมูลค่าการขอรับการส่งเสริมทั้งสิ้น
- **อุตสาหกรรมที่มีจำนวนโครงการสูงที่สุด** ได้แก่ อุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ และอุตสาหกรรมเกษตรและแปรรูปอาหาร ตามลำดับ
- **อุตสาหกรรมที่มีมูลค่าเงินลงทุนสูงที่สุด** ได้แก่ อุตสาหกรรมดิจิทัล โดยเฉพาะกิจการ Data Center และ Cloud Service และอุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ ตามลำดับ

คำขอรับการส่งเสริมการลงทุนจำแนกตามอุตสาหกรรมเป้าหมาย
เปรียบเทียบปี 2566 และปี 2567

อุตสาหกรรม	จำนวนโครงการ			เงินลงทุน (ล้านบาท)		
	2566	2567	ร้อยละ เปลี่ยนแปลง	2566	2567	ร้อยละ เปลี่ยนแปลง
ดิจิทัล	132	150	+14	9,507	243,307	+2,459
เครื่องใช้ไฟฟ้า/อิเล็กทรอนิกส์	254	407	+60	348,227	231,710	-33
ยานยนต์และชิ้นส่วน	208	309	+49	81,049	102,366	+26
การเกษตรและแปรรูปอาหาร	284	329	+16	73,462	87,646	+19
ปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์	139	235	+69	45,181	49,061	+9
ท่องเที่ยว	12	36	+200	15,577	30,786	+98
การแพทย์	61	91	+49	15,267	18,037	+18
ระบบอัตโนมัติและหุ่นยนต์	17	24	+41	2,977	14,522	+388
เทคโนโลยีชีวภาพ	25	26	+4	31,808	7,170	-77
อากาศยาน	6	9	+50	1,240	2,013	+62
รวมทั้งหมด	1,138	1,616	+42	624,295	786,618	+26

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

การขอรับการส่งเสริมการลงทุนในโครงการใหม่และโครงการขยาย

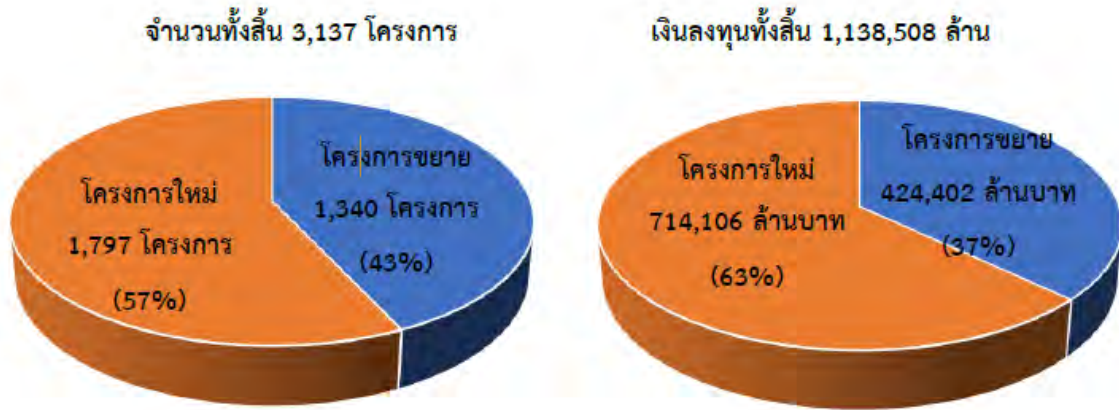
- หากพิจารณาถึงคำขอรับการส่งเสริมตามลักษณะของการลงทุน พบว่าเป็นโครงการใหม่ 1,797 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 57 ของจำนวนคำขอต้งสิ้น มีเงินลงทุนรวม 714,106 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 63 ของเงินลงทุนทั้งสิ้น และเป็นโครงการขยาย 1,340 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 43 ของจำนวนคำขอต้งสิ้น มีเงินลงทุนรวม 424,402 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37 ของเงินลงทุนทั้งสิ้น

โครงการใหม่และโครงการขยาย
เปรียบเทียบปี 2566 และปี 2567

	จำนวนโครงการ			เงินลงทุน (ล้านบาท)		
	2566	2567	ร้อยละ เปลี่ยนแปลง	2566	2567	ร้อยละ เปลี่ยนแปลง
โครงการใหม่	1,034	1,797	+74	383,338	714,106	+86
โครงการขยาย	1,201	1,340	+12	463,134	424,402	-8
รวม	2,235	3,137	+40	846,472	1,138,508	+35

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

คำขอรับการส่งเสริมการลงทุนโครงการใหม่และโครงการขยาย ปี 2567



ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

การกระจายสัดส่วนผู้ถือหุ้น : โครงการที่ต่างชาติถือหุ้นทั้งสิ้น มีจำนวนมากที่สุด

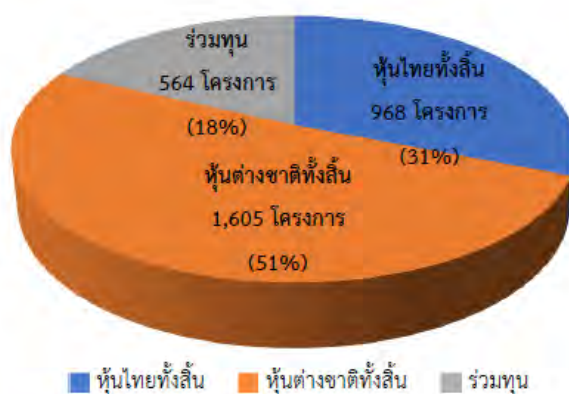
- โครงการคนไทยถือหุ้นทั้งสิ้น มีจำนวน 968 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 31 ของจำนวนโครงการที่ขอรับการส่งเสริมทั้งหมด และมีเงินลงทุน 267,427 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23 ของเงินลงทุนทั้งหมด
- โครงการต่างชาติถือหุ้นทั้งสิ้น มีจำนวน 1,605 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 51 ของจำนวนโครงการที่ขอรับการส่งเสริมทั้งหมด และมีเงินลงทุน 703,090 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 62 ของเงินลงทุนทั้งหมด
- โครงการร่วมลงทุนไทยและต่างชาติ มีจำนวน 564 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 18 ของจำนวนโครงการที่ขอรับการส่งเสริมทั้งหมด และมีเงินลงทุน 167,991 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15 ของเงินลงทุนทั้งหมด

การกระจายสัดส่วนผู้ถือหุ้น
เปรียบเทียบปี 2566 และปี 2567

การกระจายผู้ถือหุ้น	จำนวนโครงการ			เงินลงทุน (ล้านบาท)		
	2566	2567	ร้อยละเปลี่ยนแปลง	2566	2567	ร้อยละเปลี่ยนแปลง
โครงการไทยทั้งสิ้น	792	968	+22	150,596	267,427	+78
โครงการต่างชาติทั้งสิ้น	956	1,605	+68	463,320	703,090	+52
โครงการร่วมลงทุนไทยและต่างชาติ	487	564	+16	232,556	167,991	-28
รวม	2,235	3,137	+40	846,472	1,138,508	+35

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

โครงการที่ต่างชาติถือหุ้นทั้งสิ้นมีสัดส่วนมากที่สุด
คิดเป็นร้อยละ 51 ของจำนวนโครงการทั้งหมด



ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

ที่ตั้งโครงการลงทุน : การลงทุนกระจุกตัวในภาคตะวันออกมากที่สุด

- ในปี 2567 มีจำนวนการขอรับการส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่ภาคตะวันออกมากที่สุด จำนวน 1,456 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 46 ของจำนวนโครงการทั้งหมด เงินลงทุน 573,066 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50 ของเงินลงทุนทั้งหมด
- การลงทุนในภาคกลาง มีจำนวนการขอรับการส่งเสริมการลงทุนมากเป็นอันดับ 2 โดยมีค่าขอรับการส่งเสริม 1,160 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 38 ของจำนวนโครงการทั้งหมด เงินลงทุน 360,281 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32 ของเงินลงทุนทั้งหมด

การกระจายของที่ตั้งโครงการ
เปรียบเทียบปี 2566 และปี 2567

แหล่งที่ตั้ง	จำนวนโครงการ			เงินลงทุน (ล้านบาท)		
	2566	2567	ร้อยละเปลี่ยนแปลง	2566	2567	ร้อยละเปลี่ยนแปลง
ภาคตะวันออก	859	1,456	+69	450,177	573,066	+27
ภาคกลาง	952	1,160	+22	264,894	360,281	+36
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	118	139	+18	48,195	71,591	+49
ภาคเหนือ	89	125	+40	17,070	42,525	+149
ภาคใต้	118	139	+18	23,428	36,976	+58
ภาคตะวันตก	61	76	+25	19,975	21,717	+9
อื่น ๆ*	38	42	+11	22,733	32,352	+42
รวม	2,235	3,137	+40	846,472	1,138,508	+35

หมายเหตุ: *กิจการที่ไม่มีที่ตั้งแน่นอน เช่น กิจการขนส่งทางอากาศ กิจการขนส่งทางเรือ กิจการขนส่งทางท่อ เป็นต้น

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

การขอรับการส่งเสริมในพื้นที่เป้าหมาย

คำขอรับการส่งเสริมการลงทุนปี 2567 มีการลงทุนในพื้นที่ต่าง ๆ ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายรัฐบาล ดังนี้

- การขอรับการส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่ EEC มีจำนวน 1,315 โครงการ เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 67 และมีเงินลงทุน 504,945 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 37 ส่วนมากเป็นการลงทุนในอุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ และอุตสาหกรรมดิจิทัล โดยแบ่งเป็นการลงทุนในแต่ละจังหวัด ดังนี้
 - จังหวัดชลบุรี จำนวน 718 โครงการ เงินลงทุน 261,197 ล้านบาท
 - จังหวัดระยอง จำนวน 469 โครงการ เงินลงทุน 202,333 ล้านบาท
 - จังหวัดฉะเชิงเทรา จำนวน 128 โครงการ เงินลงทุน 41,415 ล้านบาท
- การขอรับการส่งเสริมการลงทุนในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษชายแดน มีจำนวน 5 โครงการ ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 44 ในแง่ของเงินลงทุนมีมูลค่า 558 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 26 ส่วนมากเป็นการลงทุนในอุตสาหกรรมท่องเที่ยว
- การขอรับการส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่ 20 จังหวัดที่มีรายได้ต่อหัวต่ำ มีจำนวน 60 โครงการ เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 13 ในแง่ของเงินลงทุนมีมูลค่า 16,379 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 29 ส่วนมากเป็นการลงทุนในอุตสาหกรรมเกษตรและแปรรูปอาหาร และอุตสาหกรรมท่องเที่ยว
- การขอรับการส่งเสริมการลงทุนในนิคมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริม มีจำนวน 955 โครงการ เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 34 ในแง่ของเงินลงทุนมีมูลค่า 468,578 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7 ส่วนมากเป็นการลงทุนในอุตสาหกรรมดิจิทัล และอุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์

คำขอรับการส่งเสริมการลงทุนจำแนกตามพื้นที่เป้าหมาย เปรียบเทียบปี 2566 และปี 2567

พื้นที่เป้าหมาย	จำนวนโครงการ			เงินลงทุน (ล้านบาท)		
	2566	2567	ร้อยละ เปลี่ยนแปลง	2566	2567	ร้อยละ เปลี่ยนแปลง
เขตพัฒนาพิเศษภาค ตะวันออก (EEC)	787	1,315	+67	369,672	504,945	+37
- ฉะเชิงเทรา	88	128	+45	28,962	41,415	+43
- ชลบุรี	424	718	+69	195,273	261,197	+34
- ระยอง	275	469	+71	145,437	202,333	+39
เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ชายแดน	9	5	-44	755	558	-26
20 จังหวัดที่มีรายได้ต่อหัวต่ำ	53	60	+13	12,653	16,379	+29
นิคมอุตสาหกรรมหรือ เขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการ ส่งเสริม	714	955	+34	501,981	468,578	-7

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

การขอรับการส่งเสริมตามมาตรการพิเศษ

- มาตรการยกระดับอุตสาหกรรม (Smart and Sustainable Industry) ในปี 2567 มี คำขอรับการส่งเสริมการลงทุนจำนวน 407 โครงการ เงินลงทุน 35,560 ล้านบาท โดยจำแนกได้ดังนี้
 - มาตรการด้านการประหยัดพลังงาน การใช้พลังงานทดแทน หรือการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม จำนวน 298 โครงการ เงินลงทุน 15,761 ล้านบาท
 - มาตรการด้านการปรับเปลี่ยนเครื่องจักร จำนวน 60 โครงการ เงินลงทุน 8,789 ล้านบาท
 - มาตรการด้านการใช้เทคโนโลยีดิจิทัล จำนวน 18 โครงการ เงินลงทุน 619 ล้านบาท
 - มาตรการด้านการยกระดับไปสู่อุตสาหกรรม 4.0 จำนวน 2 โครงการ เงินลงทุน 153 ล้านบาท
 - มาตรการด้านการนำระบบอัตโนมัติและหุ่นยนต์มาใช้ในการผลิตหรือบริการ จำนวน 15 โครงการ เงินลงทุน 3,376 ล้านบาท
 - มาตรการด้านการยกระดับอุตสาหกรรมยานยนต์และชิ้นส่วน จำนวน 14 โครงการ เงินลงทุน 6,862 ล้านบาท

การอนุมัติให้การส่งเสริมในพื้นที่เป้าหมาย

- ในปี 2567 มีการอนุมัติให้การส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่ต่าง ๆ ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายรัฐบาล ดังนี้

การอนุมัติให้การส่งเสริมการลงทุนจำแนกตามพื้นที่เป้าหมายในปี 2567

พื้นที่เป้าหมาย	จำนวนโครงการ	เงินลงทุน (ล้านบาท)
เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC)	1,218	488,978
- ฉะเชิงเทรา	115	34,531
- ชลบุรี	675	247,388
- ระยอง	428	207,059
เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษชายแดน	5	552
20 จังหวัดที่มีรายได้ต่อหัวต่ำ	59	14,718
นิคมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริม	999	570,172

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

ภาพรวมตลาดนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทย

จากข้อมูลของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) และ BOI พบว่า ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมของไทยได้รับประโยชน์จากการกระจายฐานการผลิตเพื่อลดความเสี่ยงจากปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ในหลายประเทศ อีกทั้ง ศักยภาพของตลาดอาเซียนที่ยังเติบโตได้อีกมาก จึงดึงดูดให้นักลงทุนต่างชาติเข้ามาลงทุนในไทยอย่างต่อเนื่อง สอดคล้องกับข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ที่ระบุว่ามูลค่าการลงทุนอนุมัติส่งเสริมการลงทุนขยายตัวจากค่าเฉลี่ยในช่วงปี 2559-2562 ที่ 5.8 แสนล้านบาท เป็น 6.1 แสนล้านบาท ในปี 2565 และ 7.5 แสนล้านบาท ในปี 2566 โดยกว่า 50% เป็นโครงการลงทุนของนักลงทุนต่างชาติโดยเฉพาะการลงทุนจากนักลงทุนจีนที่มีสัดส่วนราว 26% ของมูลค่าโครงการลงทุนต่างชาติทั้งหมด ตามด้วยสิงคโปร์ และสหรัฐฯ โดยส่วนใหญ่เป็นการอนุมัติลงทุนใน 3 กลุ่มอุตสาหกรรม ได้แก่ 1) กลุ่มเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ 2) กลุ่มเกษตรและแปรรูปอาหาร และ 3) กลุ่มยานยนต์ ซึ่งทั้ง 3 กลุ่มอุตสาหกรรมนี้ยังเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ทาง BOI ตั้งเป้าดึงดูดการลงทุนจากต่างชาติในเชิงรุกควบคู่ไปด้วย จึงทำให้ความต้องการที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมของไทยเติบโตขึ้นจากประมาณ 1,800 ไร่/ปี ในช่วงปี 2559-2562 เป็นมากกว่า 3,000 ไร่/ปี ในช่วงปี 2565-2566 ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับความต้องการพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าจากอัตราพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นจาก 80% ในปี 2565 เป็น 87% ในปี 2566

ความต้องการที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม

ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2567 ผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมในไทยยังคงได้รับอานิสงค์จากการกระจายฐานการผลิตของนักลงทุนต่างชาติอย่างต่อเนื่อง สะท้อนได้จากมูลค่าการลงทุนอนุมัติส่งเสริมการลงทุนของ BOI ในช่วง 9 เดือนแรกที่ขยายตัว 40% YoY ส่วนใหญ่ยังคงเป็นการตั้งโรงงานผลิตอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์และชิ้นส่วนยานยนต์ของนักลงทุนชาวจีน เพื่อลดความเสี่ยงจากการกีดกันทางการค้าระหว่างจีน-สหรัฐฯ ที่ยืดเยื้อ และแผนการขยายตลาดรถยนต์ EV จีนในภูมิภาคอาเซียนที่สอดคล้องกับยอดขาย Pre-Sale ที่ดินในภาพรวมของผู้ประกอบการในช่วงครึ่งปีแรกที่อยู่ในระดับสูงใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า ส่งผลให้ยอดโอนที่ดินนิคมอุตสาหกรรมในปี 2567 มีแนวโน้มอยู่ที่ 3,500 ไร่

สำหรับปี 2568 ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) คาดว่าการกระจายฐานการผลิตของนักลงทุนต่างชาติจะยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่อง แต่เป็นไปในทิศทางที่ชะลอลงลง อีกทั้ง ความต้องการที่ดินมีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงไปจากช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากการลงทุนของบริษัทผู้ผลิตรายใหญ่ที่มีความต้องการที่ดินแปลงใหญ่ อย่างการตั้งโรงงานผลิตรถยนต์ EV มีไม่มากเท่าช่วงก่อนหน้า โดยคาดว่ากลุ่มอุตสาหกรรมที่จะเข้ามาลงทุนในระยะต่อไปจะเป็น Supply chain ของผู้ผลิตรายใหญ่ที่มีโรงงานอยู่ในไทยแล้ว เช่น การผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ และชิ้นส่วนอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งกลุ่มอุตสาหกรรมเหล่านี้มีความต้องการที่ดินขนาดใหญ่ไม่มากนัก จึงส่งผลให้ยอดโอนที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมมีโอกาสชะลอลงมาอยู่ที่ 3,000 ไร่

4.3 ภาพรวมโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้าของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)



ที่ตั้ง: ตั้งอยู่เลขที่ 115 และ 115/7-9 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 แยกจากถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

รายละเอียดโครงการ: คลังเอกสาร ของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ตั้งขึ้นเมื่อ พ.ศ. 2538 เพื่อดำเนินธุรกิจในด้านบริการดูแลและเก็บรักษาเอกสารที่สำคัญ โดยมุ่งเน้นให้บริการที่คุ้มค่าและปลอดภัย ช่วยลดค่าใช้จ่ายและเพิ่มความสะดวกรวดเร็วในการค้นหาและเรียกดูเอกสาร ให้แก่ บริษัท ห้างร้าน และหน่วยงานราชการต่างๆ อาทิ เอกสารทางด้านบัญชี เอกสารการเงิน เอกสารนิติกรรมต่างๆ ตลอดจนเอกสารข้อมูลสำคัญอื่นๆ ที่กฎหมายกำหนดให้เก็บรักษาเอกสารเหล่านี้ไว้ตรวจสอบอย่างน้อยประมาณ 5 - 10 ปี

บริษัทฯ มีระบบการจัดเก็บที่ทันสมัยด้วยอาคารศูนย์เก็บเอกสารขนาดใหญ่ มีระบบระบายอากาศภายในคลังเอกสาร มีชั้นสำหรับวางและจัดเก็บเอกสารเป็นชั้นเหล็กสำเร็จรูปแข็งแรงและทนทาน สะดวกต่อการจัดเก็บและดูแลเพื่อรักษาสภาพกล่องเอกสารและมีระบบคลังเอกสารอัตโนมัติ AS/RS ที่ใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยซึ่งนับเป็นแห่งแรกในประเทศไทยมาใช้สำหรับบริการจัดเก็บเอกสาร มีระบบการควบคุมการจัดเก็บด้วยระบบคอมพิวเตอร์ และรหัสบาร์โค้ดที่สามารถค้นหาเอกสารได้อย่างรวดเร็ว และแม่นยำ พร้อมทั้งมีเจ้าหน้าที่ผู้เชี่ยวชาญในการจัดบรรจุและทำรายการต่างๆ อีกทั้งมีบริการนำส่งเอกสารที่ต้องการใช้ตรวจสอบได้รวดเร็ว

นอกจากการให้บริการอย่างมีประสิทธิภาพแล้ว ทางบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ยังให้ความสำคัญของเอกสารซึ่งถือเป็นเอกสารลับเฉพาะของผู้ฝากแต่ละราย โดยจัดให้มีระบบการควบคุมดูแลรักษาความปลอดภัยในด้านการป้องกันข้อมูลรั่วไหล ตลอดไปจนถึงระบบการป้องกันอัคคีภัยที่ทันสมัยและมีประสิทธิภาพ คลังเอกสารมีพนักงานรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง พร้อมควบคุมด้วยกล้องวงจรปิด มีการตรวจสอบการเข้า-ออกบริเวณศูนย์เก็บเอกสาร มีการติดตั้งอุปกรณ์สัญญาณเตือนภัย รวมทั้งระบบตรวจจับแสงอินฟราเรดภายในอาคาร ติดตั้งระบบตรวจจับกลุ่มควัน (Smoke Detector) ระบบตรวจจับความร้อน (Heat Detector) ระบบเครื่องพ่นน้ำ

น้ำยาดับเพลิงทั่วทุกบริเวณของศูนย์เก็บเอกสาร มีการติดตั้งท่อส่งน้ำเพื่อใช้ในการดับเพลิง และระบบตัดไฟอัตโนมัติ โดยมีการตรวจสอบและทดสอบการใช้งานเป็นประจำ นอกจากนี้ยังมีการฉีดพ่นเพื่อป้องกันปลวกแมลงต่างๆ ซึ่งปัจจุบันบริการรับฝากเอกสารได้รับรองมาตรฐานคุณภาพ ISO 9001:2008, ISO/IEC 27001, ISO 45001

บริการต่าง ๆ: ทางโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้าของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) มีการให้บริการต่างๆ เช่น 1.รับฝากเก็บและดูแลเอกสาร 2.รับฝากเก็บและบริหารสื่ออิเล็กทรอนิกส์ 3.รับฝากเก็บด้วยห้องมั่นคง (Strong Room) 4.การเก็บเอกสารในรูปแบบข้อมูลรูปภาพ (Scan) 5.บริการอื่นๆ มีรายละเอียดการให้บริการดังนี้

1. รับฝากเก็บและดูแลเอกสาร

บริษัทฯ มีระบบการจัดเก็บที่ทันสมัยด้วยอาคารศูนย์เก็บเอกสารขนาดใหญ่ โดยแบ่งการรับฝากออกเป็น เอกสารแบบรับฝากเป็นกล่อง แบบรายแฟ้ม และประเภทระบอบบรรจุเอกสารขนาดใหญ่

- แบบรายกล่อง บริษัทฯ มี Computer Program ที่ออกแบบพิเศษโดยเฉพาะมีการใช้ Barcode System ช่วยในการจัดเก็บและระบุตำแหน่งที่เก็บกล่องเอกสารอย่างมีระบบช่วยให้การบันทึกข้อมูลรวดเร็วและระบบยังมีการตรวจสอบขั้นตอนการทำงานทุกขั้นตอนเพื่อความถูกต้อง นอกจากนี้ บริษัทฯ มีบริการบันทึกข้อมูลรายการเอกสารทั้งหมดด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ที่ทันสมัย เพื่อการค้นหาได้ถึงแฟ้มข้อมูลที่ต้องการได้ง่ายและรวดเร็วด้วย Program Packing and Filing ผู้ฝากสามารถค้นหาข้อมูลเอกสารของท่านได้โดยใช้ Key Word ต่างๆ เช่น หมายเลขกล่อง, วันที่นำฝาก, หรือวันหมดอายุของเอกสาร เป็นต้น
- แบบรายแฟ้ม บริษัทฯ มี Computer Program ที่ออกแบบพิเศษสำหรับการจัดเก็บแบบรายแฟ้มโดยเฉพาะ มีการใช้ Barcode System ช่วยในการจัดเก็บและระบุตำแหน่งที่เก็บแฟ้มเอกสารอย่างมีระบบ ช่วยให้การบันทึกข้อมูลรวดเร็วและระบบยังมีการตรวจสอบขั้นตอนการทำงานทุกขั้นตอนเพื่อความถูกต้อง
- ตรวจสอบข้อมูลและรายงานผล Computer Program ที่ใช้ในการบันทึกและรายงานผลจะช่วยให้ผู้ฝากสามารถติดตามการปฏิบัติงานได้ทุกขั้นตอนและทราบสถานะของเอกสาร
- การรับ-ส่งข้อมูลกับลูกค้าและรายงานต่างๆ บริษัทฯ บริการการส่งรายงานในรูปแบบของแผ่น Diskette หรือถ้าท่านต้องการความรวดเร็วท่านสามารถใช้ระบบ Computer On-line โดยเข้ามาที่ website: www.subsrithai.co.th ท่านก็จะทราบข้อมูลที่ท่านต้องการทันที นอกจากนี้ผู้ฝากจะสามารถสอบถามข้อมูลของเอกสารของท่านได้โดยตรงทันทีจากพนักงาน

2. รับฝากเก็บและบริหารสื่ออิเล็กทรอนิกส์

บริษัทฯ มีห้องปลอดภัยสำหรับจัดเก็บรักษาเทปข้อมูล และสื่ออิเล็กทรอนิกส์ มีการควบคุมอุณหภูมิอยู่ที่ 20°C - 25°C และความชื้นสัมพัทธ์อยู่ที่ 40 - 50% ตลอด 24 ชั่วโมง พร้อมด้วยกล่องบรรจุเอกสารอิเล็กทรอนิกส์

3. รับฝากเก็บด้วยห้องมั่นคง (Strong Room)

บริษัทฯ มีห้องมั่นคงสำหรับฝากเก็บเอกสารสำคัญหรืออื่นๆ ที่ต้องการจัดเก็บแบบเป็นพิเศษ โดยใช้ระบบ Automated Storage and Retrieval System (ASRS) มาใช้สำหรับบริการจัดเก็บเอกสารและข้อมูล โดยเอกสารจะถูกจัดเก็บอยู่ในห้องมั่นคง (Strong Room) กันไฟได้นานกว่า 3 ชั่วโมง ซึ่งเป็นห้องระบบปิดที่ไม่มีพนักงานเข้าไปและใช้หุ่นยนต์ซูเปอร์คอมพิวเตอร์ในการเก็บรักษาและค้นหาเอกสาร จึงค้นหาได้ไว และมีความปลอดภัยเต็มที่

4. การเก็บเอกสารในรูปแบบข้อมูลรูปภาพ (Scan)

บริษัทฯ มีบริการในรูปแบบใหม่ที่เพิ่มความสะดวกให้แก่ลูกค้า โดยการ Scan เอกสารที่รับฝากเก็บไว้ในรูปของ File เพื่อลูกค้าสามารถเข้ามาตรวจสอบได้ด้วยการ Online

5. บริการอื่นๆ

- จัดหากล่องเอกสาร มีกล่องเอกสารที่ได้มาตรฐานออกแบบมาโดยเฉพาะสำหรับบรรจุเอกสาร
- การจัดบรรจุเอกสาร ให้บริการบรรจุเอกสารพร้อมทั้งจัดทำทะเบียนด้วยทีมงานที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในด้านการจัดบรรจุเอกสารมานาน
- บริการค้นหาเอกสาร มีระบบการจัดเก็บกล่องเอกสารที่ทันสมัยด้วยระบบ Computer-Barcode ทำให้สามารถค้นหาเอกสารได้รวดเร็วและ ถูกต้องแม่นยำ มั่นใจได้ว่าเอกสารจะไม่มีสูญหาย
- ให้บริการนำส่งกล่องเอกสาร ให้บริการนำส่งเอกสารเพื่อการตรวจสอบ ณ ที่ทำการของผู้ฝากโดยเจ้าหน้าที่และรถประจำของบริษัทฯ โดยรถขนส่งติดตั้งระบบสื่อสารและบอกตำแหน่ง (GPS) เพื่อติดตามได้ตลอดเวลา
- จัดห้องรับรองสำหรับตรวจสอบเอกสาร กรณีที่ผู้ฝากประสงค์จะเดินทางมาตรวจสอบเอกสาร ณ ศูนย์เก็บเอกสาร บริษัทมีบริการห้องรับรองเพื่อตรวจสอบเอกสารพร้อมอุปกรณ์ สำนักงาน เช่น โทรศัพท์ โทรสาร และเครื่องถ่ายเอกสาร

5.1 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

การใช้ประโยชน์สูงสุด หมายถึง การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ภายใต้เงื่อนไขที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพ ความเป็นไปได้ทางการตลาดและการเงินซึ่งส่งผลโดยรวมให้ทรัพย์สินมีมูลค่าสูงสุด สำหรับทรัพย์สินที่ประเมิน เนื่องจากเป็นที่ดินที่ตั้งอยู่ในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ซึ่งการใช้ที่ดินที่เหมาะสมเป็นประเภทโรงงานและคลังสินค้า ดังนั้นเมื่อพิจารณาการใช้ประโยชน์ที่ดินตามสภาพปัจจุบัน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินปัจจุบันที่เป็น “คลังเอกสารและคลังสินค้า” ได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุดแล้ว

5.2 เงื่อนไข ข้อจำกัดและสมมติฐานเพิ่มเติมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้กำหนดสมมติฐานเพิ่มเติมในการประเมินดังนี้

- 1) มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินในครั้งนี้อยู่ภายใต้พิจารณาตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สิน ณ วันที่สำรวจ เป็นเกณฑ์ และถือเสมือนว่าทรัพย์สินจะยังคงไม่มีการโอนเปลี่ยนมือภายในวันที่ประเมิน
- 2) รายละเอียดของวัสดุที่ใช้ภายในอาคารที่ผู้ประเมินนำมาคำนวณต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร (รวมส่วนของงานโครงสร้างอาคารและฐานราก งานสถาปัตยกรรมและงานระบบอาคาร) ผู้ประเมินได้พิจารณาจากวัสดุตามแบบมาตรฐานที่ใช้ปลูกสร้างอาคารสำหรับให้เช่าเป็นเกณฑ์
- 3) การประเมินมูลค่าไม่ได้มีการรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดิน เนื้อที่ดินที่ใช้ในการวิเคราะห์ได้พิจารณาตามรายละเอียดเอกสารสิทธิ สำหรับรูปแปลงที่ดินได้พิจารณาจากรูปแผนที่ของโฉนดที่ดิน ประกอบกับการตรวจสอบจากสภาพจริงของที่ดินและผังโครงการ ทำให้เชื่อได้ว่าเนื้อที่ดินดังกล่าวถูกต้องใกล้เคียงกัน
- 4) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ผู้ประเมินได้รับข้อมูล ได้แก่ ผังบริเวณ โฉนดที่ดิน และแบบแปลนอาคารจากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
- 5) ณ วันที่สำรวจ ผู้ประเมินได้รับอนุญาตจากผู้เช่าให้เข้าทำการสำรวจสภาพภายในอาคารคลังเอกสารและคลังสินค้า และจากการสังเกตเบื้องต้นไม่พบว่าตัวอาคารมีสภาพชำรุด ซึ่งส่งผลต่อโครงสร้างหลักของตัวอาคารอย่างมีนัยสำคัญ

5.3 วิธีการประเมินมูลค่า

ตามหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน วิธีการประเมินที่ใช้และเป็นมาตรฐานที่ยอมรับกันโดยทั่วไปมี 3 วิธีดังนี้

“วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด” (Market Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าตลาด โดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือราคาเสนอขายในปัจจุบันของทรัพย์สินที่มีลักษณะ และคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยใช้ปัจจัยต่าง ๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงิน ตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน

“วิธีคิดจากต้นทุน” (Cost Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดจากต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะ และคุณประโยชน์คล้ายคลึงกัน แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมเพื่อสะท้อนให้เห็นความเสื่อมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งาน และความเสื่อมอันเนื่องมาจากความล้าสมัยของทรัพย์สินนั้น ๆ

“วิธีพิจารณาจากรายได้” (Income Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่า มูลค่าของทรัพย์สินใด ๆ จะมีค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่ประมาณการว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นในอนาคต หลักการในการ “ประมาณการ” นั้น คือ การที่นักลงทุนรับรู้ถึงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้จากทรัพย์สินและมูลค่าของทรัพย์สิน ดังนั้นการที่จะประมาณการผลประโยชน์ของทรัพย์สินได้นั้น จะต้องมีการประมาณการกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่ประเมินราคา และเลือกใช้วิธีในการหาผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหมาะสมเพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินราคา

โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่า 2 วิธี คือ **วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)** และ **วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)** เนื่องจากเป็นวิธีประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สินที่เป็นคลังเก็บเอกสารให้เช่า สำหรับการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดจะไม่ถูกนำมาพิจารณาในการประเมินมูลค่าเนื่องจากมีข้อจำกัดทางด้านข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบทั้งขนาดแปลงที่ดิน พื้นที่อาคาร ตลอดจนระยะเวลาในการซื้อขายและราคาเสนอขายของคลังเอกสารและคลังสินค้า

5.4 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

5.4.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุนเป็นการคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) ซึ่งพิจารณาถึงมูลค่าตลาดของที่ดินรวมกับต้นทุนก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่คล้ายคลึงกันและพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ปัจจัยที่มีผลต่อการเสื่อมค่าของทรัพย์สิน ได้แก่ อายุทางเศรษฐกิจที่เหลืออยู่ตามสภาพทรัพย์สินในปัจจุบัน ความล้ำสมัยของรูปแบบการใช้ประโยชน์ของอาคาร สำหรับการประเมินมูลค่าตลาดของที่ดินจะพิจารณาถึงการให้ประโยชน์สูงสุดของที่ดินโดยเปรียบเทียบราคาซื้อขายและราคาเสนอขายที่เกิดขึ้นในบริเวณใกล้เคียงและมีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าที่ดิน

การประเมินมูลค่าในส่วนของที่ดินกรรมสิทธิ์ครั้งนี้ได้พิจารณาใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) จากการสำรวจราคาซื้อขาย เสนอขายที่ดินและสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงเพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดที่เหมาะสมของที่ดินเสมือนว่างเปล่า จากการสำรวจราคาซื้อขายและเสนอขายของที่ดินจำนวน 8 แปลงในบริเวณซอยสุขสวัสดิ์ 76 และบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินพบว่าทรัพย์สินพบว่ามีทรัพย์สินแปลงที่สามารถนำมาเปรียบเทียบได้กับแปลงทรัพย์สิน ได้แก่ ทรัพย์สินแปลงที่ 2, 3 และ 6 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 6
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ทำเลที่ตั้ง	ซอยสุขสวัสดิ์ 78 แยก 19	ซอยสุขสวัสดิ์ 76/1	ซอยสุขสวัสดิ์ 76/2
ระยะห่างจากถนนสายหลักถนนสุขสวัสดิ์	ประมาณ 2.0 กม.	ประมาณ 1.5 กม.	ประมาณ 0.4 กม.
เขตการใช้ประโยชน์	เขตอุตสาหกรรม	เขตอุตสาหกรรม	เขตอุตสาหกรรม
ขนาดที่ดิน (ตารางวา)	1,179	2,493	826
ขนาดที่ดิน (เมตร)	55 x 85	94 x 113.5	62 x 60
หน้ากว้างติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
รูปแปลงที่ดิน	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมคางหมู
ถนนด้านหน้าที่ดิน	คสล. 6 เมตร	คสล. 6 เมตร	คสล. 8 เมตร
ระดับที่ดิน	เสมอถนน	เสมอถนน	เสมอถนน
ราคาซื้อขาย (บาท/ตร.ว.)	28,000	-	-
ราคาเสนอขาย (บาท/ตร.ว.)	-	31,689	35,000
ปีที่ซื้อ-ขาย/เสนอขาย	2563	พฤษภาคม 2568	พฤษภาคม 2568
ติดต่อ	082-161-7248	083-989-0768	080-785-3223

จากข้อมูลที่ได้จากการสำรวจภายในบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า พบว่าในปัจจุบัน มีราคาเสนอขายที่ดินในบริเวณดังกล่าวอยู่ตารางวาละ 30,000 – 50,000 บาท และราคาซื้อขายในปี 2563 อยู่ตารางวาละ ประมาณ 28,000 บาท ทั้งนี้ราคาเสนอขายดังกล่าวสามารถต่อรองได้ ประมาณ 5% - 10% ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของการชำระเงินและขนาดที่ดินที่ซื้อ ดังนั้นเมื่อนำมาเปรียบเทียบและพิจารณาปรับค่าความแตกต่างในด้านทำเลที่ตั้ง เขตการใช้ประโยชน์ ข้อจำกัดด้านกฎหมาย ตลอดจนระยะเวลาการซื้อขายและเสนอขายที่ผ่านมา บริษัทฯ มีความเห็นว่าที่ดินที่ประเมินมูลค่าขนาดเนื้อที่ 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา (3,865 ตารางวา) จะมีมูลค่าเท่ากับ 119,815,000 บาท (หนึ่งร้อยสิบเก้าล้านแปดแสนหนึ่งหมื่นห้าพันบาทถ้วน) หรือตารางวาละ 31,000 บาท (ดูตารางที่ 1 ประกอบ)

ตารางที่ 1 : การวิเคราะห์และปรับแก้ข้อมูลเปรียบเทียบราคาที่ดิน

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมิน	แปลงเปรียบเทียบ 2	ปรับมูลค่า	แปลงเปรียบเทียบ 3	ปรับมูลค่า	แปลงเปรียบเทียบ 6	ปรับมูลค่า
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า		ที่ดินว่างเปล่า		ที่ดินว่างเปล่า	
ขนาดที่ดิน (ตารางวา)	732-2,164	1,179		2,493		826	
ระดับพื้นดิน	เสมอระดับถนน	เสมอระดับถนน		เสมอระดับถนน		เสมอระดับถนน	
ปีที่เสนอขาย/ซื้อขาย		ประมาณปี 2563		พฤษภาคม 2568		พฤษภาคม 2568	
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)		-		31,689		35,000	
ราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา)		28,000		-		-	
ปรับราคาเสนอขาย/ราคาซื้อขาย			20%		-5%		-5%
ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ตารางวา)		33,600		30,105		33,250	
รายละเอียดตัวแปร			ปรับตัวแปร		ปรับตัวแปร		ปรับตัวแปร
ทำเลที่ตั้ง							
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ซอยสุขสวัสดิ์ 76	ซอยสุขสวัสดิ์ 78 แยก 19	0%	ซอยสุขสวัสดิ์ 76/1	0%	ซอยสุขสวัสดิ์ 76/2	0%
ระยะห่างจากถนนหลัก	ห่างจากถนนสุขสวัสดิ์ ประมาณ 1.5 กม.	ห่างจากถนนสุขสวัสดิ์ ประมาณ 2 กม.	0%	ห่างจากถนนสุขสวัสดิ์ ประมาณ 1.5 กม.	0%	ห่างจากถนนสุขสวัสดิ์ ประมาณ 0.4 กม.	-5%
สภาพแวดล้อมโดยรอบที่ดิน	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	0%	อุตสาหกรรม	0%	อุตสาหกรรม	0%
สภาพถนนผ่านหน้าแปลงที่ดิน	ทางภายในโครงการ (คสล.กว้างประมาณ 8 เมตร)	ทางสาธารณะประโยชน์ (คสล.กว้างประมาณ 6 เมตร)	-5%	ทางสาธารณะประโยชน์ (คสล.กว้างประมาณ 6 เมตร)	-5%	ทางสาธารณะประโยชน์ (คสล.กว้างประมาณ 8 เมตร)	-5%
รวม			-5%		-5%		-10%
กายภาพ							
ขนาดแปลงที่ดิน (ตารางวา)	732-2,164	1,179	0%	2,493	0%	826	0%
รูปแปลงที่ดิน	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	0%	หลายเหลี่ยม	5%	คล้ายสี่เหลี่ยมคางหมู	0%
ขนาดที่ดิน (กว้าง x ลึก)	118x74 เมตร, 59x48 เมตร, 59.5x78.5 เมตร	55x85 เมตร	0%	94x113.5 เมตร	0%	62x60 เมตร	0%
ติดถนน (ด้าน)	1 ด้าน	1 ด้าน	0%	1 ด้าน	0%	1 ด้าน	0%
รวม			0%		5%		0%
ข้อจำกัดด้านกฎหมาย							
ข้อจำกัดด้านผังเมือง	ประเภทอุตสาหกรรม	ประเภทอุตสาหกรรม	0%	ประเภทอุตสาหกรรม	0%	ประเภทอุตสาหกรรม	0%
ศักยภาพการพัฒนา	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	0%	อุตสาหกรรม	0%	อุตสาหกรรม	0%
รวม			0%		0%		0%
รวมตัวแปรทั้งหมดหลังปรับแก้		-5%		0%		-10%	
มูลค่าที่ดินหลังปรับแก้ตัวแปร		31,920		30,105		29,925	
การปรับค่ามดิน		0		0		0	
มูลค่าที่ดินหลังปรับค่ามดิน		31,920		30,105		29,925	
ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	100%	35%		35%		30%	
มูลค่าที่ดินหลังเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก หรือประมาณ		30,686 บาทต่อตารางวา					
		31,000 บาทต่อตารางวา					
มูลค่าที่ดินรวม @ 3,865 ตารางวา		119,815,000 บาท					

การประเมินมูลค่าอาคาร

การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง พร้อมส่วนปรับปรุงทั้งหมดเป็นการประมาณการตามสภาพจริง ในขณะสำรวจ พร้อมทั้งได้พิจารณาประกอบกับหลักวิชาการออกแบบโครงสร้างมาทำการพิจารณาเปรียบเทียบ และประยุกต์เข้ากับอาคารที่ทำการประเมินมูลค่า

โดยต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคารได้มาจากการสอบถามผู้รับเหมาก่อสร้างอาคารทั่วไปในตลาด และอ้างอิงจากต้นทุนค่าก่อสร้างของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ปี 2568 - 2569 โดยคำนึงถึงสภาพของทรัพย์สิน รูปแบบอาคารและการก่อสร้าง วัสดุก่อสร้างที่ใช้ ในการพิจารณาปรับให้เหมาะสมกับการประเมินในครั้งนี้

การคำนวณค่าเสื่อมราคา ในการพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาต่อปีของสิ่งปลูกสร้างนั้น บริษัทฯ ได้ประมาณการหักอัตราค่าเสื่อมของอาคารตามการประมาณการของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ปี 2568 - 2569 ประกอบกับการพิจารณาถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่มีผลต่ออัตราค่าเสื่อมของอาคาร ได้แก่ ปัจจัยทางด้านกายภาพ ปัจจัยทางการใช้ประโยชน์และปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ เป็นต้น

อาคารคลังเอกสารและคลังสินค้า

ลำดับ ที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างใหม่ (บาท/ตร.ม.)	ต้นทุนทดแทน (บาท)	อายุ (ปี)	หักค่าเสื่อม (%)	ต้นทุนทดแทน สุทธิ (บาท)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 5 ยูนิต)							
1	คลังเอกสารหมายเลข 26	1,100	10,100	11,110,000	32	75.0%	2,777,500
2	คลังเอกสารหมายเลข 27	1,863	10,100	18,816,300	32	75.0%	4,704,075
3	คลังเอกสารหมายเลข 28	1,875	10,100	18,937,500	32	75.0%	4,734,375
4	คลังเอกสารหมายเลข 29	1,875	10,100	18,937,500	32	75.0%	4,734,375
5	คลังเอกสารหมายเลข 30	1,875	10,100	18,937,500	32	75.0%	4,734,375
บางส่วนของคลังสินค้า 3 (จำนวน 4 ยูนิต)							
6	คลังเอกสารหมายเลข 45	1,557	13,600	21,175,200	19	42.5%	12,175,740
7	คลังเอกสารหมายเลข 46	2,305	13,600	31,348,000	19	42.5%	18,025,100
8	คลังเอกสารหมายเลข 50	1,445	13,600	19,652,000	19	42.5%	11,299,900
9	คลังเอกสารหมายเลข 51	1,445	13,600	19,652,000	19	42.5%	11,299,900
รวมมูลค่าอาคารคลังเอกสาร		15,340		178,566,000			74,485,340

งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์

รายละเอียด	พื้นที่ (ตร.ม.)	ค่าก่อสร้าง ใหม่	ต้นทุนทดแทน (บาท)	อายุ (ปี)	หักค่า เสื่อม (%)	ต้นทุนทดแทน สุทธิ (บาท)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 5 ยูนิต)						
คลังเอกสารหมายเลข 26 -พื้นที่ชั้นวางเหล็กสูง 2 ชั้น -ระบบ Fire Alarm -ลิฟท์บรรทุกสินค้า	3,777	เหมาะจ่าย	12,200,000	30	85%	1,830,000
คลังเอกสารหมายเลข 27 -พื้นที่ชั้นวางเหล็กสูง 2 ชั้น -ระบบ Fire Alarm -ลิฟท์บรรทุกสินค้า	8,112	เหมาะจ่าย	26,200,000	21	85%	3,930,000
คลังเอกสารหมายเลข 28 -พื้นที่ชั้นวางเหล็กสูง 2 ชั้น -ระบบ Fire Alarm -ลิฟท์บรรทุกสินค้า	5,942	เหมาะจ่าย	19,200,000	24	85%	2,880,000
คลังเอกสารหมายเลข 29 -พื้นที่ชั้นวางเหล็กสูง 2 ชั้น -ระบบ Fire Alarm -ลิฟท์บรรทุกสินค้า	6,640	เหมาะจ่าย	21,400,000	23	85%	3,210,000
คลังเอกสารหมายเลข 30 -พื้นที่ชั้นวางเหล็กสูง 2 ชั้น -ระบบ Fire Alarm -ลิฟท์บรรทุกสินค้า	3,777	เหมาะจ่าย	12,200,000	20	85%	1,830,000
บางส่วนของคลังสินค้า 3 (จำนวน 4 ยูนิต)						
คลังเอกสารหมายเลข 45 -พื้นที่ชั้นวางเหล็กสูง 4 ชั้น -ระบบ Fire Alarm -ลิฟท์บรรทุกสินค้า	8,817	เหมาะจ่าย	28,500,000	19	85%	4,275,000
คลังเอกสารหมายเลข 46 -พื้นที่ชั้นวางเหล็กสูง 4 ชั้น -ระบบ Fire Alarm -ลิฟท์บรรทุกสินค้า	13,801	เหมาะจ่าย	44,600,000	17	85%	6,690,000
คลังเอกสารหมายเลข 50 -พื้นที่ชั้นวางเหล็กสูง 4 ชั้น -ระบบ Fire Alarm -ลิฟท์บรรทุกสินค้า	7,807	เหมาะจ่าย	25,200,000	17	85%	3,780,000
คลังเอกสารหมายเลข 51 -พื้นที่ชั้นวางเหล็กสูง 4 ชั้น -ระบบ Fire Alarm -ลิฟท์บรรทุกสินค้า	7,807	เหมาะจ่าย	25,200,000	17	85%	3,780,000
รวมมูลค่างานระบบ สาธารณูปโภคและอุปกรณ์	66,480		214,700,000			32,205,000

สรุปผลการประเมินมูลค่าโดยวิธีต้นทุน

ดังนั้น ผลจากการประเมินมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) ซึ่งเป็นรูปแบบหนึ่งของการประยุกต์ใช้การประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) นั้นสามารถสรุปมูลค่าได้ดังนี้

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันประเมิน (บาท)
มูลค่าที่ดิน	119,815,000
มูลค่าอาคารหลังหักค่าเสื่อม	74,485,340
มูลค่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์หลังหักค่าเสื่อม	32,205,000
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทน	226,505,340
หรือประมาณ	226,500,000

5.4.2 การประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยทั่วไปจะมีวิธีการคิดอยู่ 2 วิธี คือ วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization) และวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยการใช้จะขึ้นอยู่กับสมมติฐานของรายได้ในอนาคตของทรัพย์สินว่ามีการเปลี่ยนแปลงอย่างไร ถ้ารายได้ของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงน้อยหรือค่อนข้างมีเสถียรภาพจะใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง แต่ถ้าคาดว่ารายได้ของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงมากตามสภาวะของตลาดก็จะใช้วิธีวิเคราะห์จากกระแสเงินสด

สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นการกำหนดมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ที่ติดภาระการให้เช่า โดยถือเสมือนว่ามี การบริหารกิจการในลักษณะของการให้เช่าของคลังเก็บเอกสาร ผู้ประเมินได้เลือกใช้วิธีคำนวณมูลค่า ปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ เนื่องจากทรัพย์สินสามารถสร้างรายได้ (Income Producing Property) จากการให้เช่าของคลังเก็บเอกสาร ซึ่งระดับราคาเช่าจะขึ้นอยู่กับสภาวะ ตลาดที่มีการเปลี่ยนแปลง การประเมินโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นการประมาณการกระแสเงินสดรับที่เป็นรายได้จากค่าเช่าหรือรายได้อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตลอด ช่วงระยะเวลาประมาณการค่าเช่าในอนาคต หักด้วยอัตราว่างและกระแสเงินสดจ่าย ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการ บริหาร ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่ เพื่อที่จะหากระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงานที่ เกิดขึ้นในอนาคตตามระยะเวลาที่ประมาณไว้เป็นมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Present Value) ด้วยอัตรา คิดลดกระแสเงินสด (Discounted Rate) ซึ่งผลรวมทั้งหมดของมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เกิดขึ้น (NPV) และ นำมารวมกับการหามูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ณ ปีที่สิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ซึ่งกำหนดจากอัตรา ผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) ที่นักลงทุนคาดหวัง มูลค่าที่ได้จะเป็นมูลค่าของทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากรายได้ ผู้ประเมินได้ทำการตั้งสมมติฐานในการคำนวณดังนี้

- 1) ณ วันที่สำรวจ ผู้ประเมินได้รับแบบแปลนของอาคาร และผังของอาคาร ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ผู้ประเมินได้ยึดตามแบบแปลนและผังของอาคารเป็นเกณฑ์ ประกอบกับการสำรวจจากสภาพจริงของ อาคารไม่พบว่ามีแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากแบบและผังอาคารที่ได้รับ

- 2) ณ วันสำรวจ มีอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 9 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 26, 27, 28, 29, 30, 45, 46, 50 และ 51) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 15,340 ตารางเมตร จำนวนความจุกล่องขนาดมาตรฐานภายในคลังเอกสารรวมประมาณ 1,420,613 กล่อง
- 3) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ผู้ประเมินได้รับรายละเอียดเกี่ยวกับผลประกอบการย้อนหลังของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ย้อนหลังตั้งแต่ปี 2562 – Q1 2568 ประมาณ 6 ปี ซึ่งเมื่อนำข้อมูลที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างดังกล่าวมาพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลในตลาด พบว่าไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้นผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลดังกล่าวน่าจะเป็นข้อมูลที่ถูกต้อง ดังนั้นในการประมาณการเกี่ยวกับรายได้และค่าใช้จ่าย ผู้ประเมินจึงได้พิจารณาจากข้อมูลผลประกอบการย้อนหลัง 6 ปี เป็นเกณฑ์

รายได้ค่าเช่าตามตลาด

ในการประมาณการรายได้ค่าเช่าของอาคารคลังเก็บเอกสาร เป็นการประมาณการที่เกิดจากการเปรียบเทียบและวิเคราะห์ราคาเช่าของอาคารคลังเก็บเอกสาร ที่มีรูปแบบของการใช้ประโยชน์ และสิ่งอำนวยความสะดวกในการบริหารจัดการ จากการสำรวจและเก็บข้อมูลค่าเช่าฝากเก็บเอกสารแบบกล่องและแบบแฟ้มในตลาดมีรายละเอียดคู่แข่งดังนี้

อาคารคลังเก็บเอกสาร	บริษัท กรุงเทพคลังเอกสาร จำกัด	บริษัท เอพีที อินเตอร์โพลิส จำกัด
ค่าบริการจัดเก็บเอกสารแบบกล่อง		
ค่าจัดเก็บเอกสาร (รายเดือน)	ขั้นต่ำ 100 กล่อง เหมาจ่าย 1,000 บาท 101-1,500 กล่อง กล่องละ 8.50 บาท 1,501-3,000 กล่อง กล่องละ 8.00 บาท 3,001 กล่องขึ้นไป กล่องละ 7.00 บาท	ขั้นต่ำ 100 กล่อง เหมาจ่าย 1,000 บาท 101 กล่องขึ้นไป กล่องละ 10.00 บาท
ค่าบริการกล่องเก็บเอกสาร	กล่องละ 30 บาท	กล่องละ 35 บาท
ค่าบริการหยิบเอกสาร	กล่องละ 10 บาท	ไม่เสียค่าบริการ
ค่าบริการค้นหา และจัดส่งเอกสารทางโทรสารหรือทางอีเมล	หน้าละ 10 บาท	ดำเนินการภายใน 30 นาที ไม่เสียค่าบริการ ดำเนินการเกิน 30 นาที คิดเป็น 1 ชม. ค่าบริการ 150 บาท/ครั้ง
ค่าทำลายเอกสาร	กล่องละ 10 บาท	ไม่เสียค่าบริการ
ค่าบริการจัดส่งเอกสาร	กล่องละ 25 บาท	300 บาท/เที่ยว (ไม่เกิน 20 กล่อง/เที่ยว)
ค่าบริการรับเอกสารกลับ	กล่องละ 25 บาท	300 บาท/เที่ยว (ไม่เกิน 20 กล่อง/เที่ยว)
ค่าบริการจัดเก็บเอกสารแบบแฟ้ม		
ค่าจัดเก็บเอกสาร (รายเดือน)	1-500 แฟ้ม แฟ้มละ 4 บาท 501 แฟ้มขึ้นไป แฟ้มละ 3.50 บาท	-
ค่าบริการหยิบเอกสาร	แฟ้มละ 10 บาท	-
ค่าบริการค้นหา และจัดส่งเอกสารทางโทรสารหรือทางอีเมล	หน้าละ 10 บาท	-
ค่าทำลายเอกสาร	แฟ้มละ 10 บาท	-
ค่าบริการจัดส่งเอกสาร	1-20 แฟ้ม คิดที่ 25 บาท	-
ค่าบริการรับเอกสารคืน	1-20 แฟ้ม คิดที่ 25 บาท	-

อาคารคลังเก็บเอกสาร	บริษัท อาเซียคลังเอกสาร จำกัด	บริษัท ดาด้าเซฟ จำกัด
ค่าบริการจัดเก็บเอกสารแบบกล่อง		
ค่าจัดเก็บเอกสาร (รายเดือน)	ขั้นต่ำ 100 กล่อง เหม่าจ่าย 1,000 บาท 101 กล่องขึ้นไป กล่องละ 10.00 บาท	ขั้นต่ำ 100 กล่อง เหม่าจ่าย 1,000 บาท 101 กล่องขึ้นไป กล่องละ 10.00 บาท
ค่าบริการกล่องเก็บเอกสาร	กล่องละ 32 บาท	กล่องละ 35 บาท
ค่าบริการหยิบเอกสาร	-	ไม่เสียค่าบริการ (คลังจะไม่เกิน 50 กล่อง) กล่องต่อไปกล่องละ 10 บาท
ค่าบริการค้นหา และจัดส่งเอกสาร ทางโทรสารหรือทางอีเมล	-	หน้าละ 10 บาท
ค่าทำลายเอกสาร	กล่องละ 10 บาท	กล่องละ 20 บาท
ค่าบริการจัดส่งเอกสาร	400 บาท/เที่ยว (ไม่เกิน 25 กล่อง/เที่ยว)	350 บาท/เที่ยว (ไม่เกิน 20 กล่อง/เที่ยว)
ค่าบริการรับเอกสารกลับ	400 บาท/เที่ยว (ไม่เกิน 25 กล่อง/เที่ยว)	350 บาท/เที่ยว (ไม่เกิน 20 กล่อง/เที่ยว)
ค่าบริการจัดเก็บเอกสารแบบแฟ้ม		
ค่าจัดเก็บเอกสาร (รายเดือน)	-	-
ค่าบริการหยิบเอกสาร	-	-
ค่าบริการค้นหา และจัดส่งเอกสาร ทางโทรสารหรือทางอีเมล	-	-
ค่าทำลายเอกสาร	-	-
ค่าบริการจัดส่งเอกสาร	-	-
ค่าบริการรับเอกสารคืน	-	-

อาคารคลังเก็บเอกสาร	บริษัท โปรเฟสชั่นแนล ไฟล์ลิง เซอร์วิส จำกัด
ค่าบริการจัดเก็บเอกสารแบบกล่อง	
ค่าจัดเก็บเอกสาร (รายเดือน)	ขั้นต่ำ 100 กล่อง เหม่าจ่าย 900 บาท 101 กล่องขึ้นไป กล่องละ 9.00 บาท
ค่าบริการกล่องเก็บเอกสาร	กล่องละ 35 บาท
ค่าบริการหีบเอกสาร	กล่องละ 10 บาท
ค่าบริการค้นหา และจัดส่งเอกสาร ทางโทรสารหรือทางอีเมล	-
ค่าทำลายเอกสาร	ไม่เสียค่าบริการ
ค่าบริการจัดส่งเอกสาร	350 บาท/เที่ยว (ไม่เกิน 20 กล่อง/เที่ยว)
ค่าบริการรับเอกสารกลับ	350 บาท/เที่ยว (ไม่เกิน 20 กล่อง/เที่ยว)
ค่าบริการจัดเก็บเอกสารแบบแฟ้ม	
ค่าจัดเก็บเอกสาร (รายเดือน)	-
ค่าบริการหีบเอกสาร	-
ค่าบริการค้นหา และจัดส่งเอกสาร ทางโทรสารหรือทางอีเมล	-
ค่าทำลายเอกสาร	-
ค่าบริการจัดส่งเอกสาร	-
ค่าบริการรับเอกสารคืน	-

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นพบว่าค่าบริการรับฝากเอกสารแบบกล่อง อัตราค่าบริการอยู่ที่ 1-100 กล่อง คิดค่าบริการขั้นต่ำ 900-1,000 บาทต่อเดือน และ 101 กล่องขึ้นไปอัตราค่าบริการอยู่ที่ 7-10 บาทต่อเดือน (ขึ้นอยู่กับปริมาณการฝากเอกสาร) และค่าบริการรับฝากเอกสารแบบแฟ้ม อัตราค่าบริการอยู่ที่ 1-500 แฟ้ม คิดค่าบริการแฟ้มละ 4 บาทต่อเดือน และ 501 แฟ้มขึ้นไปคิดค่าบริการแฟ้มละ 3.50 บาทต่อเดือน

สมมติฐานในการคำนวณรายรับ

จากการพิจารณา และวิเคราะห์ถึงปัจจัยเปรียบเทียบ ของอัตราค่าบริการรับฝากเอกสารข้างต้น กับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแล้ว ทางบริษัทฯ ได้พิจารณากำหนดค่าบริการรับฝากเอกสารตามค่าบริการตลาดที่เหมาะสมในปีแรกเท่ากับ **ค่าบริการรับฝากเอกสารแบบกล่อง 6 บาท/กล่อง/เดือน** โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	จำนวนความจุที่รับได้สูงสุด	ค่าธรรมเนียมการฝาก (บาท/หน่วย/เดือน)		การปรับขึ้นค่าเช่า
		กล่อง	แฟ้ม	
กล่อง	1,420,613 กล่อง	6	-	2% ต่อปีตลอดอายุการประมาณการ
อัตราการใช้พื้นที่	จากข้อมูลของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ย้อนหลัง 6 ปี อัตราการใช้พื้นที่อยู่ที่ประมาณ 87% - 95% ซึ่งเป็นอัตราการใช้พื้นที่ในปัจจุบัน บริษัทฯ เห็นว่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงและกองทรัสต์เข้าเป็นผู้บริหารทรัพย์สินเอง อาจจะมีลูกค้าบางรายยกเลิกการฝากกล่อง ซึ่งทำให้การใช้พื้นที่ลดลง แล้วเริ่มมีลูกค้ากลับเข้ามาใหม่ ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าอัตราการใช้พื้นที่หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าเริ่มต้นที่ 80% และปรับเพิ่มในปีถัดไปที่ 85% และ 88% ตามลำดับ			
รายได้อื่นๆ	คิดที่ 2% ของรายได้จากค่าบริการรับฝากกล่อง			

สมมติฐานในการคำนวณค่าใช้จ่าย

เงินเดือนพนักงานและสวัสดิการ:	ปีที่ 1 และ ปีที่ 2 คิดที่ 26,600,000 บาท ตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไปปรับขึ้นทุกๆปี ปีละ 3%
ต้นทุนการให้บริการคลังสินค้า:	ประมาณ 12% ของรายได้ทั้งหมด
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร:	ประมาณ 2% ของรายได้ทั้งหมด
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง:	คิดที่ 0.3% และ 0.4% (คิดตามชั้นบันไดที่ได้กำหนดไว้) ของราคาประเมินทางราชการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ค่าประกันภัยอาคาร:	ปีที่ 1 คิดที่ 254,903 บาท และปรับขึ้นทุกๆปี ปีละ 1.5%
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร:	ประมาณ 3.5% ของรายได้ทั้งหมด
ค่าใช้จ่ายในการขาย:	บริษัทฯ พิจารณาค่าใช้จ่ายในการขายที่ 3.5% ของ Terminal Value เมื่อสิ้นระยะเวลาการลงทุนซึ่งประกอบด้วย ค่านายหน้าในการซื้อขายทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการดำเนินงาน

อัตราคิดลด (Discount Rate)

ในการกำหนดอัตราคิดลดของการลงทุนประเภทคลังสินค้า นั้น ผู้ประเมินได้ใช้วิธีอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง + ความเสี่ยงของกิจการนั้น (Risk Free + Risk Premium) เป็นเกณฑ์ในการวิเคราะห์ โดยวิธีนี้เป็นการพิจารณาอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง เช่น ผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งในที่นี้กำหนดผลตอบแทนพันธบัตรระยะยาวอายุ 15 - 30 ปี ที่ 2.12% - 2.63% ในขณะที่ผลตอบแทนจากการลงทุนที่นักลงทุนต้องการเพิ่มในทรัพย์สินที่มีความเสี่ยงอยู่ที่ประมาณ 5% - 7% ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้เท่ากับ 9.75%

อัตราผลตอบแทนการลงทุน

ในการกำหนดอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนนั้น ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากการสำรวจและวิเคราะห์อัตราส่วนระหว่างรายได้ที่ได้รับจากการลงทุนกับราคาซื้อขายทรัพย์สินของโรงงานและคลังสินค้าในนิคมอุตสาหกรรมจะได้อัตราผลตอบแทนอยู่ที่ประมาณ 6.20% - 8.07% ดังนั้นทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังของนักลงทุนสำหรับทรัพย์สินที่เป็นคลังสินค้าในสภาวะปัจจุบันจะอยู่ที่เท่ากับ 8%

ตารางการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนการลงทุนจากข้อมูลในตลาด

ทำเลที่ตั้ง (นิคมฯ)	ประเภท	ราคาซื้อขาย	รายได้สุทธิ (บาท/ปี)	อัตราผลตอบแทน
อมตะซิตี้ ชลบุรี	โรงงาน	53,000,000	4,275,180	8.07%
ไฮเทค	โรงงาน	55,500,000	4,463,100	8.04%
โรจนะ	โรงงาน	40,400,000	2,988,849	7.40%
บางปะอิน	โรงงาน	21,900,000	1,642,178	7.50%
ทีเอพีดี	โรงงาน	29,800,000	2,033,550	6.82%
แหลมฉบัง 2	คลังสินค้า	513,000,000	31,759,656	6.20%
ศรีราชา	คลังสินค้า	124,000,000	9,832,671	7.92%

สรุปการประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้

จากสมมติฐานดังกล่าวข้างต้น มูลค่าตลาดจากวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ของทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสารและอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 9 ฐาน (คลังเอกสารหมายเลข 26, 27, 28, 29, 30, 45, 46, 50 และ 51) จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 594,100,000 บาท (ห้าร้อยเก้าสิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน) (ดูตารางที่ 2 ประกอบ)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

อาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 9 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 26, 27, 28, 29, 30, 45, 46, 50 และ 51)

ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	2/5/2568 - 1/5/2569	2/5/2569 - 1/5/2570	2/5/2570 - 1/5/2571	2/5/2571 - 1/5/2572	2/5/2572 - 1/5/2573	2/5/2573 - 1/5/2574	2/5/2574 - 1/5/2575	2/5/2575 - 1/5/2576	2/5/2576 - 1/5/2577	2/5/2577 - 1/5/2578	2/5/2578 - 1/5/2579
พื้นที่คลังเอกสารทั้งหมด (ตารางเมตร)											
- คลังเอกสารหมายเลข 26 - 30 (ตารางเมตร)	8,588	8,588	8,588	8,588	8,588	8,588	8,588	8,588	8,588	8,588	8,588
- คลังเอกสารหมายเลข 45 - 46 และ 50 - 51 (ตารางเมตร)	6,752	6,752	6,752	6,752	6,752	6,752	6,752	6,752	6,752	6,752	6,752
รวมพื้นที่คลังเอกสารทั้งหมด (ตารางเมตร)	15,340	15,340	15,340	15,340	15,340	15,340	15,340	15,340	15,340	15,340	15,340
พื้นที่ชั้นหลัก (ตารางเมตร)	66,480	66,480	66,480	66,480	66,480	66,480	66,480	66,480	66,480	66,480	66,480
จำนวนความจุกล่องขนาดมาตรฐานทั้งหมด											
- คลังเอกสารหมายเลข 26 (กล่อง)	74,665	74,665	74,665	74,665	74,665	74,665	74,665	74,665	74,665	74,665	74,665
- คลังเอกสารหมายเลข 27 (กล่อง)	119,232	119,232	119,232	119,232	119,232	119,232	119,232	119,232	119,232	119,232	119,232
- คลังเอกสารหมายเลข 28 (กล่อง)	125,550	125,550	125,550	125,550	125,550	125,550	125,550	125,550	125,550	125,550	125,550
- คลังเอกสารหมายเลข 29 (กล่อง)	135,270	135,270	135,270	135,270	135,270	135,270	135,270	135,270	135,270	135,270	135,270
- คลังเอกสารหมายเลข 30 (กล่อง)	116,082	116,082	116,082	116,082	116,082	116,082	116,082	116,082	116,082	116,082	116,082
- คลังเอกสารหมายเลข 45 (กล่อง)	197,476	197,476	197,476	197,476	197,476	197,476	197,476	197,476	197,476	197,476	197,476
- คลังเอกสารหมายเลข 46 (กล่อง)	293,418	293,418	293,418	293,418	293,418	293,418	293,418	293,418	293,418	293,418	293,418
- คลังเอกสารหมายเลข 50 (กล่อง)	179,460	179,460	179,460	179,460	179,460	179,460	179,460	179,460	179,460	179,460	179,460
- คลังเอกสารหมายเลข 51 (กล่อง)	179,460	179,460	179,460	179,460	179,460	179,460	179,460	179,460	179,460	179,460	179,460
รวมจำนวนความจุกล่องขนาดมาตรฐานทั้งหมด (กล่อง)	1,420,613	1,420,613	1,420,613	1,420,613	1,420,613	1,420,613	1,420,613	1,420,613	1,420,613	1,420,613	1,420,613
ระยะเวลาในการคำนวณ											
จำนวนวันของสัญญาเช่าคงเหลือ	365	365	275	-	-	-	-	-	-	-	-
จำนวนเดือนของสัญญาเช่าคงเหลือ	12	12	9	-	-	-	-	-	-	-	-
จำนวนวันหลังจากหมดสัญญาเช่า	-	-	90	365	365	365	365	365	365	365	365
จำนวนเดือนหลังจากหมดสัญญาเช่า	-	-	3	12	12	12	12	12	12	12	12
รายได้จากธุรกิจคลังสินค้า											
อัตราการใช้ (%)	-	-	80%	85%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%
จำนวนกล่องขนาดมาตรฐานที่รับฝากได้ (กล่อง)	-	-	280,231	1,207,521	1,250,139	1,250,139	1,250,139	1,250,139	1,250,139	1,250,139	1,250,139
อัตราค่าบริการรับฝากกล่อง (บาท/กล่อง/เดือน)	6.00	6.12	6.24	6.37	6.49	6.62	6.76	6.89	7.03	7.17	7.31
ปรับค่าบริการรับฝากกล่องทุกปี @ 2%	-	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
รายได้จากค่าบริการรับฝากกล่อง (บาท)	-	-	20,991,731	92,263,032	97,429,762	99,378,357	101,365,924	103,393,243	105,461,107	107,570,330	109,721,736
รายได้อื่นๆ	-	-	419,835	1,845,261	1,948,595	1,987,567	2,027,318	2,067,865	2,109,222	2,151,407	2,194,435
รวมรายได้ทั้งหมด	-	-	21,411,566	94,108,293	99,378,357	101,365,924	103,393,243	105,461,107	107,570,330	109,721,736	111,916,171
หัก ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน											
เงินเดือนพนักงานและสวัสดิการ	-	-	6,755,671	28,219,940	29,066,538	29,938,534	30,836,690	31,761,791	32,714,645	33,696,084	34,706,967
ต้นทุนการให้บริการคลังสินค้า	-	-	2,569,388	11,292,995	11,925,403	12,163,911	12,407,189	12,655,333	12,908,440	13,166,608	13,429,941
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	-	-	428,231	1,882,166	1,987,567	2,027,318	2,067,865	2,109,222	2,151,407	2,194,435	2,238,323
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	-	-	9,753,290	41,395,101	42,979,508	44,129,764	45,311,744	46,526,346	47,774,491	49,057,127	50,375,231
หัก ค่าใช้จ่ายอื่นๆ											
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	-	-	86,369	346,692	343,109	339,527	380,645	376,705	372,764	368,823	413,210
ค่าประกันภัยอาคาร	-	-	64,753	266,546	270,545	274,603	278,722	282,903	287,146	291,453	295,825
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	-	-	749,405	3,293,790	3,478,242	3,547,807	3,618,763	3,691,139	3,764,962	3,840,261	3,917,066
รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ	-	-	900,526	3,907,028	4,091,896	4,161,937	4,278,131	4,350,746	4,424,872	4,500,537	4,626,101
กำไรจากการดำเนินงาน (Gross Operating Profit)	-	-	10,757,749	48,806,163	52,306,952	53,074,223	53,803,367	54,584,015	55,370,967	56,164,072	56,914,839
รายได้จากการให้เช่า											
ค่าเช่าตามสัญญา	50,836,022	51,500,000	38,486,559	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้สุทธิจากการให้เช่าและการดำเนินงาน (Net Operating Income)	50,836,022	51,500,000	49,244,308	48,806,163	52,306,952	53,074,223	53,803,367	54,584,015	55,370,967	56,164,072	56,914,839
อัตราคิดลด @9.75%	0.9112	0.8302	0.7565	0.6893	0.6280	0.5722	0.5214	0.4751	0.4329	0.3944	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	46,319,837	42,756,109	37,251,388	33,640,044	32,850,106	30,370,817	28,052,899	25,931,596	23,968,527	22,152,018	
ผลรวมกระแสเงินสด											323,293,341
มูลค่าปัจจุบัน ณ ปลายปีที่ถือครองที่อัตราผลตอบแทน @8%											711,435,486
หัก : ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน ณ ปลายปีที่ถือครอง @3.5%											24,900,242
มูลค่าขาย ณ ปลายปีที่ถือครองหลังหักค่าใช้จ่าย											686,535,244
มูลค่าขาย ณ ปลายปีที่ถือครองหลังหักค่าใช้จ่ายคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน											270,780,601
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิ											594,073,941
หรือประมาณ											594,100,000

6 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) และวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) สามารถสรุปมูลค่าของทรัพย์สินในแต่ละวิธีได้ดังนี้

รายละเอียด	วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)	วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 9 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 26, 27, 28, 29, 30, 45, 46, 50 และ 51)	226,500,000	594,100,000

สำหรับการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินในครั้งนี้ ผู้ประเมินได้เลือกใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เนื่องจากการประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้นั้นเหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ ซึ่งสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินในปัจจุบันกล่าวคือเป็นอาคารคลังเก็บเอกสารให้เช่า ดังนั้นทางบริษัท มีความเห็นว่ามูลค่าตลาด (Market Value) กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 9 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 26, 27, 28, 29, 30, 45, 46, 50 และ 51) ณ วันที่ 2 พฤษภาคม 2568 มีมูลค่าเท่ากับ

594,100,000 บาท
(ห้าร้อยเก้าสิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)

ทางบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการพิสูจน์มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ความรู้และหลักวิชาการ ที่ดีที่สุดของทางบริษัทฯ

1. ทางบริษัทฯ ขอรับรองความถูกต้องในรายงานนี้
2. ทางบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ แสดงความคิดเห็น และผลสรุปมูลค่าภายใต้ข้อจำกัดและข้อสันนิษฐาน ภายในรายงานฉบับนี้ และทำอย่างไม่มีอคติและตรงไปตรงมา
3. ทางบริษัทฯ ไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ ในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในรายงานฉบับนี้ทั้งในปัจจุบันหรืออนาคต อันใกล้นี้ และไม่มีความสัมพันธ์ส่วนบุคคล กับบุคคลกลุ่มใด ๆ ในรายงานฉบับนี้
4. ทางบริษัทฯ ไม่ได้มีอคติเกี่ยวกับทรัพย์สินในรายงานฉบับนี้ หรือ กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้
5. ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นในรายงานฉบับนี้ ไม่ได้ถูกชี้นำโดยบุคคล หรือกลุ่มบุคคลใด
6. ผลตอบแทนสำหรับการทำรายงานฉบับนี้ ไม่ได้มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินที่มีการตั้งใจให้เป็นของผู้ว่าจ้าง ให้บรรลุผลตามมูลค่าของทรัพย์สินที่คาดคะเนไว้ หรือภายหลังเกิดขึ้นโดยมีเจตนาในการประเมินในครั้งนี้
7. บริษัทฯ ขอรับรองว่าทางบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ ให้ความคิดเห็น และสรุปมูลค่าทรัพย์สินซึ่งแสดงอยู่ใน รายงานฉบับนี้ได้เป็นไปตามความรู้ทางวิชาการและความเชื่อมั่นของทางบริษัทฯ และอยู่ในมาตรฐานและ จรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ตามบทบัญญัติของสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
8. นายณัฐพล เมืองนันทะ เป็นผู้ทำการสำรวจทรัพย์สินในรายงานฉบับนี้
9. นายณัฐพล เมืองนันทะและนายเสกสรรค์ หิรัญประสาทกุล เป็นผู้ทำการจัดเตรียม และจัดทำรายงานฉบับ นี้
10. ทางบริษัทฯ ได้รับการว่าจ้างซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับเงื่อนไขมูลค่าที่เจาะจงไว้ หรือมูลค่าที่ได้มีการคาดหวังไว้ สำหรับการจ้างในอนาคตหรือเพื่อการขออนุมัติสินเชื่อ
11. การประเมินมูลค่าในครั้งนี้นี้ไม่มีการกำหนดมูลค่าประเมินขั้นต่ำ มูลค่าที่เฉพาะเจาะจง หรือเพื่อเป็นการขอ สินเชื่อ
12. ทางบริษัทฯ ได้ทำรายงานฉบับนี้ด้วยความรู้และประสบการณ์เพื่อให้เป็นรายงานฉบับสมบูรณ์

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ให้เป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

“การประเมินมูลค่า” หมายถึง รายงานการประเมินมูลค่าและความคิดเห็นในมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นอยู่ หรือเป็นจดหมายที่แสดงความคิดเห็นในมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งทั้งหมดนี้อยู่ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของภาคผนวกนี้

“ทรัพย์สิน” หมายถึง ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

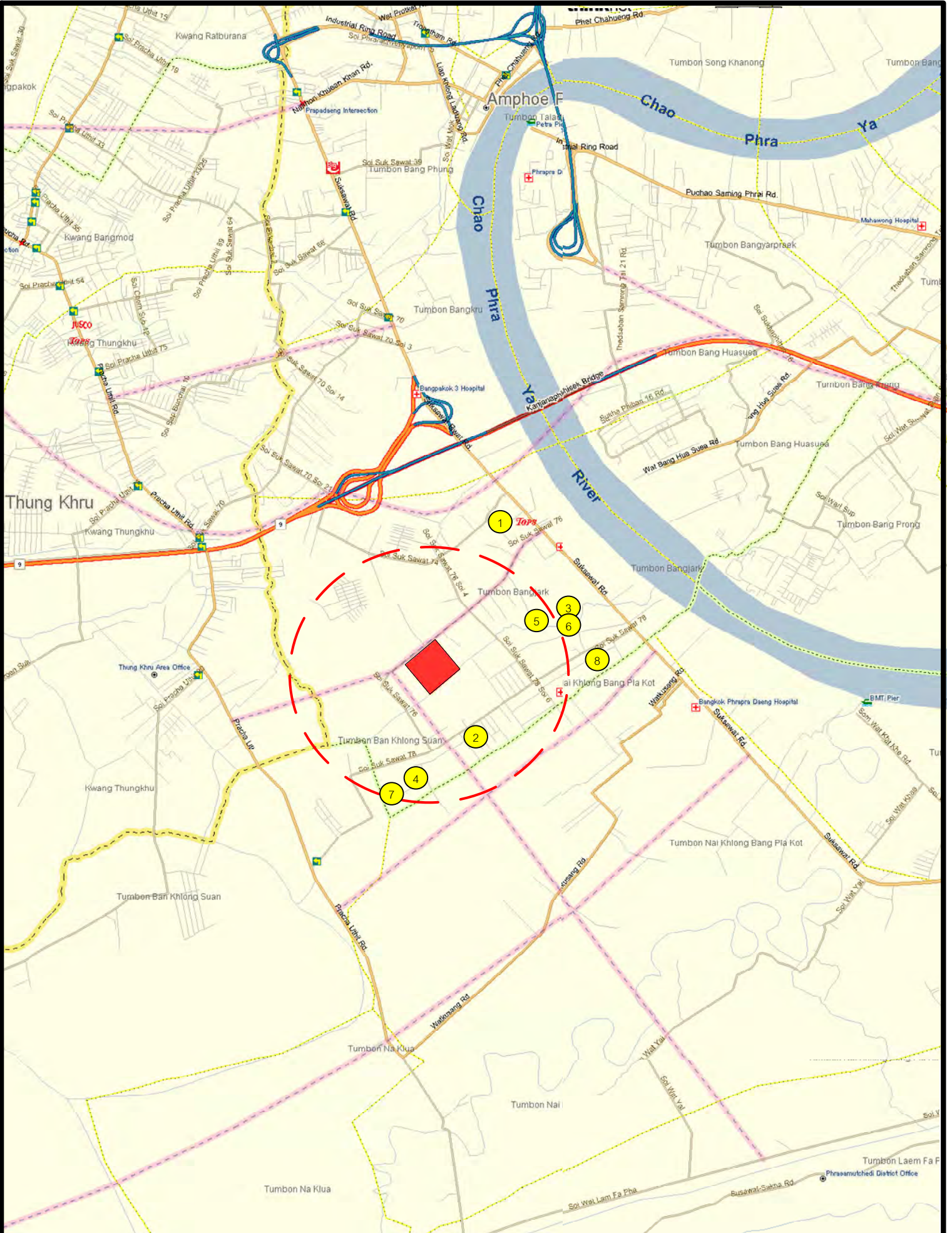
“เน็กซ์” หมายถึง บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด หรือ บริษัทในเครือ ซึ่งทำการประเมินราคา

“ผู้ประเมินราคา” หมายถึง ลูกจ้างของบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ผู้ซึ่งเตรียมและลงนามในการประเมินราคา

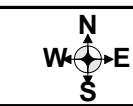
1. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดเตรียมขึ้นสำหรับวัตถุประสงค์ที่ตกลงกันเท่านั้น และจะใช้สำหรับลูกค้าที่ระบุชื่อในรายงานเท่านั้น โดยรายงานนี้ถือเป็นความลับของลูกค้าและที่ปรึกษา ผู้เชี่ยวชาญของลูกค้า แม้ว่ารายงานนี้จะถูกจัดเตรียมขึ้นด้วยทักษะความระมัดระวังอย่างมีเหตุผลซึ่งสามารถคาดหวังได้จากผู้ประเมินมูลค่าที่มีความรู้ความสามารถ เน็กซ์ และผู้ประเมินมูลค่าจะรับผิดชอบต่อกลูกค้าที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น โดยจะไม่รับผิดชอบต่อบุคคลอื่นที่เชื่อถือและใช้รายงานนี้อันถือว่าเป็นความเสี่ยงของผู้ใช้เอง
2. ข้อมูลที่อยู่ในรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ มีพื้นฐานจากการเก็บข้อมูลจากผู้ประเมินมูลค่า ซึ่งมาจากข้อสมมติที่เชื่อถือได้และถูกต้อง บางข้อมูลได้รับจากลูกค้าที่ได้จัดหาให้ เน็กซ์ หรือผู้ประเมินราคา ไม่จำเป็นจะต้องรับผิดชอบต่อความถูกต้องหรือสมบูรณ์ทั้งในข้อมูล รวมถึงการประเมินที่ถูกต้อง ความคิดเห็น ขนาด ต้นฉบับ การอธิบาย และ เนื้อหาข้อเท็จจริง
3. วันที่ประเมินมูลค่าจะเป็นวันเดียวกับวันที่ออกรายงานถ้าไม่มีการระบุเป็นอย่างอื่น
4. การใช้รายงานประเมินมูลค่านี้ ไม่ว่าจะเพียงบางส่วนหรือทั้งหมด ซึ่งอาจถูกใช้ในเอกสารเผยแพร่หนังสือเวียนหรือวงการเงิน หรือประกาศเผยแพร่อื่นใด ให้ใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะเท่านั้น และไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่นและผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานอื่นที่มีได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้
5. การให้บริการของ เน็กซ์ ตั้งอยู่บนพื้นฐานของเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งระบุไว้ข้างต้น แต่อาจมีเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่นเพิ่มเติมซึ่งอาจกำหนดขึ้นโดยลูกค้า โดยที่เงื่อนไขเหล่านี้จะไม่มีการเปลี่ยนแปลง ถ้าไม่มีข้อตกลงเป็นลายลักษณ์อักษร ระหว่างตัวแทนผู้มีอำนาจจาก เน็กซ์ กับลูกค้า
6. รายงานการประเมินมูลค่านี้ตั้งอยู่บนสมมติฐานดังต่อไปนี้โดยที่ เน็กซ์ ไม่ต้องตรวจสอบรับรองความถูกต้อง
 - ข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ที่ได้รับจากลูกค้าและ/หรือผู้เชี่ยวชาญที่ปรึกษาของลูกค้าซึ่งการประเมินมูลค่าได้ยึดถือข้อมูลดังกล่าวนั้นมีความถูกต้องสมบูรณ์
 - ถึงแม้ว่า เน็กซ์ จะได้ทำการตรวจสอบอย่างระมัดระวังเกี่ยวกับเอกสารสิทธิของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ การตรวจสอบโฉนดที่ดิน หรือเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและได้ทำการตรวจสอบภาระผูกพันซึ่งจดทะเบียนไว้ในเอกสารสิทธิ เน็กซ์ ไม่มีพันธะที่ต้องรับผิดชอบต่อข้อมูลที่รับซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของที่ปรึกษากฎหมายของท่านไม่ว่า เน็กซ์ จะได้ทำการตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลที่เรารับเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ไม่ว่าจะเป็นการบอกเล่าหรือเป็นลายลักษณ์อักษรจากตัวแทนหรือที่ปรึกษากฎหมายของท่าน

- ถ้า เน็กซ์ มีได้รับคำบอกกล่าวเป็นอย่างอื่นจะถือว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้ปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับทางราชการแล้ว (ไม่เฉพาะแต่ระเบียบการป้องกันเพลิง กฎระเบียบและสุขภาพ และความปลอดภัยในการทำงาน)
- 7. ไม่มีการตรวจสอบความสมบูรณ์ของโครงสร้างในการประเมินมูลค่านี้ แม้ว่าจะได้มีการทดสอบการทำงานของระบบสาธารณูปโภคในอาคารหรือสำรวจส่วนต่าง ๆ ภายในอาคาร ในการประเมินมูลค่าจะตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า อาคารทั้งภายนอก และภายใน รวมถึงส่วนประกอบต่าง ๆ อยู่ในสภาพและมีการบำรุงรักษาที่ดี ความเสียหายที่พบเห็นได้ชัดเจนหรือส่วนที่ขาดการดูแลรักษาจะถูกนำมาพิจารณาประกอบการประเมินมูลค่า แต่ไม่สามารถรับประกันว่าทรัพย์สินนี้มีความสมบูรณ์ปราศจากความเสียหาย
- 8. การประมาณการของรายได้และรายจ่าย ทางเน็กซ์ ได้ทำการประมาณการรายได้และรายจ่ายที่ดีที่สุดของตลาดในปัจจุบัน ผู้ประเมินราคาและเน็กซ์ ไม่ได้แสดงถึงการรับประกันหรือแสดงข้อคิดเห็นว่าสิ่งที่คาดคะเนนั้นจะเป็นความจริง เนื่องจากตลาดอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงตลอด ผู้ประเมินราคาสามารถสะท้อนตลาดในกลุ่มผู้ลงทุน ณ วันที่ประเมินมูลค่า คิดสำหรับค่าเช่าในอนาคต ค่าใช้จ่ายและอุปสงค์และอุปทาน
- 9. นอกเหนือจากคำบอกกล่าวในรายงานฉบับนี้ ความเสี่ยงที่เป็นไปได้ หรือ อุปสรรคที่เป็นพิษ ซึ่งอาจจะใช้ในการก่อสร้างหรือการบำรุงรักษาสำหรับการพัฒนาหรืออาจจะอยู่ใกล้หรือเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น ซึ่งไม่นำมาคำนึงถึงการประเมินมูลค่า วัตถุประสงค์อื่น ๆ (เช่น สารกันยาฆ่าเชื้อโรค ป้องกันแบริเยทิน) และความเป็นไปได้ของวัตถุประสงค์ที่มีความเสี่ยง อาจส่งผลให้มีมูลค่าตรงกันข้าม ทางเน็กซ์ ได้ทำการแนะนำว่าควรจะให้ผู้มีความเชี่ยวชาญตรวจสอบเกี่ยวกับผลกระทบของความคิดเห็นในมูลค่าทรัพย์สิน
- 10. ถ้ามีงานที่นอกเหนือไปจากที่ตกลงไว้ในรายงานฉบับนี้ทางเน็กซ์ ต้องมีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมที่เพิ่มขึ้น การเตรียมการสำหรับการขึ้นศาล การปรับปรุงมูลค่า การวิจัยเพิ่มเติม การเป็นพยาน การเดินทาง หรือ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น ๆ จะเรียกเก็บเป็นค่าธรรมเนียมที่เพิ่มขึ้น พร้อมทั้งรวมถึงค่าใช้จ่ายที่มีการจ่ายล่วงหน้า
- 11. ในกรณีที่ถูกคำ หรือบุคคลอื่นที่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้น จากความผิดพลาดของข้อมูลภายในรายงานฉบับนี้จากเน็กซ์ หรือผู้บริหารของเน็กซ์ หรือพนักงานของเน็กซ์ ที่เกี่ยวข้องกับงานที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทางเน็กซ์ จะรับผิดชอบเฉพาะความเสียหายที่เกิดขึ้นจากความผิดพลาดของข้อมูลภายในรายงานฉบับนี้ ในจำนวนเงินสูงสุดไม่เกินค่าจ้างที่เน็กซ์ ได้รับจริงจากผู้ว่าจ้างสำหรับงานที่ได้รับมอบหมายครั้งนี้ โดยลูกค้าหรือบุคคลอื่นที่มีสิทธิเรียกร้องไม่สามารถที่จะเรียกร้องค่าเสียหายเพิ่มเติมจากจำนวนเงินสูงสุดไม่เกินค่าจ้างดังกล่าวข้างต้นสำหรับความเสียหายที่จะเกิดขึ้นตามมาในภายหลัง
- 12. ทางลูกค้าขอรับรองว่าทางเน็กซ์ ทำหน้าที่ภายใต้ความเป็นความเป็นอิสระการให้บริการในที่นี้และไม่รู้สึกว่าการทำสัญญา นี้ เป็นการสร้างความสัมพันธ์อื่น ๆ ระหว่างลูกค้ากับทางเน็กซ์ รายงานฉบับนี้เสร็จสมบูรณ์ต่อเมื่อสามารถสรุปมูลค่าทรัพย์สินและส่งรายงานการประเมินราคามูลค่าทรัพย์สินให้แก่ลูกค้า
- 13. รายงานฉบับนี้ ไม่ได้เตรียมขึ้นเพื่อใช้ในการดำเนินคดี และรายงานฉบับนี้ไม่สามารถที่จะใช้ในการดำเนินการฟ้องร้อง ฉะนั้น ทางเน็กซ์ ไม่มีสิทธิ์เป็นผู้ให้การเป็นพยานในศาล เตรียมการสอบสวน หรือการประชุมอื่น ๆ หรือหนังสือให้การเป็นพยาน หรือการให้บริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งนี้รวมถึงการประเมินมูลค่า

ในรายงานฉบับนี้ ถ้าทางเน็กซ์ ได้รับการร้องขอให้เตรียมเอกสารในการฟ้องร้องให้ดำเนินคดี ทั้งนี้ขึ้นถ้ามี
ระบุไว้ในข้อกำหนดที่อยู่ในสัญญาการว่าจ้าง หรือถ้าไม่ได้ระบุไว้ ก็ขึ้นอยู่กับเหตุผลที่ทางเน็กซ์ หรือนัก
ประเมินมีในตอนนั้นและถ้ามีการร้องขอบริการนี้จะต้องมีการชำระค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่าย ต่าง ๆ ที่
เกิดขึ้นทั้งในกรณีที่มีระบุไว้ในสัญญาหรือไม่



แผนที่ตั้งโครงการและแปลงเปรียบเทียบ
 ไม่เข้ามตรารส่วน



- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
- ข้อมูลเปรียบเทียบที่ดินว่างเปล่า

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ – ที่ดินว่างเปล่า

ข้อมูลเปรียบเทียบ 1



ประเภท	ที่ดินเสมือนว่างเปล่า (โรงงานอุตสาหกรรมเดิม)
ที่ตั้ง	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 74
ห่างจากถนนสายหลัก	ถนนสุขสวัสดิ์ ประมาณ 0.4 กม.
สภาพแวดล้อม	ประเภทอุตสาหกรรม
เนื้อที่ดิน	ประมาณ 5-0-00 ไร่ (2,000 ตารางวา)
ลักษณะรูปแปลง	สี่เหลี่ยมคางหมู
ขนาดที่ดิน (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 90 x 100 เมตร
ขนาดหน้ากว้างที่ดินติดถนน	ประมาณ 90 เมตร
ระดับที่ดิน	เสมอรดับถนนผ่านหน้า
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนด้านหน้า	ทางสาธารณะประโยชน์ (ถนน คสล. กว้างประมาณ 8 เมตร)
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ประเภทอุตสาหกรรม
ข้อจำกัดทางผังเมือง	ประเภทอุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	ตารางวาละ 40,000 บาท
ราคาซื้อขาย	-
ปีที่ซื้อขาย/เสนอขาย	พฤษภาคม 2568
แหล่งข้อมูล	081-456-1326

ข้อมูลเปรียบเทียบ 2



ประเภทที่ตั้ง	ที่ดินว่างเปล่า
ห่างจากถนนสายหลัก	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 78 แยก 19
สภาพแวดล้อม	ถนนสุขสวัสดิ์ ประมาณ 2 กม.
เนื้อที่ดิน	ประเภทอุตสาหกรรม
ลักษณะรูปแปลง	ประมาณ 2-3-79 ไร่ (1,179 ตารางวา)
ขนาดที่ดิน (กว้าง x ยาว)	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดหน้ากว้างที่ดินติดถนน	ประมาณ 55 x 85 เมตร
ระดับที่ดิน	ประมาณ 55 เมตร
สาธารณูปโภค	ถมระดับถนนผ่านหน้า
สภาพถนนด้านหน้า	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ทางสาธารณะประโยชน์ (ถนน คสล. กว้างประมาณ 6 เมตร)
ข้อจำกัดทางผังเมือง	ประเภทอุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	ประเภทอุตสาหกรรม
ราคาซื้อขาย	-
ปีที่ซื้อขาย/เสนอขาย	ตารางวาละ 28,000 บาท
แหล่งข้อมูล	ประมาณต้นปี 2563
	082-161-7248

ข้อมูลเปรียบเทียบ 3



ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 76/1
ห่างจากถนนสายหลัก	ถนนสุขสวัสดิ์ ประมาณ 1.5 กม.
สภาพแวดล้อม	ประเภทอุตสาหกรรม
เนื้อที่ดิน	ประมาณ 6-0-93 ไร่ (2,493 ตารางวา)
ลักษณะรูปแปลง	หลายเหลี่ยม
ขนาดที่ดิน (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 94 x 113.5 เมตร
ขนาดหน้ากว้างที่ดินติดถนน	ประมาณ 6 เมตร
ระดับที่ดิน	เสมอรระดับถนนผ่านหน้า
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนด้านหน้า	ทางสาธารณะประโยชน์ (ถนน คสล. กว้างประมาณ 6 เมตร)
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ประเภทอุตสาหกรรม
ข้อจำกัดทางผังเมือง	ประเภทอุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	ตารางวาละ 31,689 บาท
ราคาซื้อขาย	-
ปีที่ซื้อขาย/เสนอขาย	พฤษภาคม 2568
แหล่งข้อมูล	095-829-9266

ข้อมูลเปรียบเทียบ 4



ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 78 แยก 19
ห่างจากถนนสายหลัก	ถนนสุขสวัสดิ์ ประมาณ 2.1 กม.
สภาพแวดล้อม	ประเภทอุตสาหกรรม
เนื้อที่ดิน	ประมาณ 0-3-86 ไร่ (386 ตารางวา)
ลักษณะรูปแปลง	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดที่ดิน (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 23 x 77 เมตร
ขนาดหน้ากว้างที่ดินติดถนน	ประมาณ 77 เมตร
ระดับที่ดิน	เสมอรระดับถนนผ่านหน้า
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนด้านหน้า	ทางสาธารณะประโยชน์ (ถนน คสล. กว้างประมาณ 6 เมตร)
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ประเภทอุตสาหกรรม
ข้อจำกัดทางผังเมือง	ประเภทอุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	ตารางวาละ 29,000 บาท
ราคาซื้อขาย	-
ปีที่ซื้อขาย/เสนอขาย	พฤษภาคม 2568
แหล่งข้อมูล	094-851-8558, 099-54-9556

ข้อมูลเปรียบเทียบ 5



ประเภทที่ดิน	ที่ดินพร้อมโรงงาน
ที่ตั้ง	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 76 แยก 5
ห่างจากถนนสายหลัก	ถนนสุขสวัสดิ์ ประมาณ 980 เมตร
สภาพแวดล้อม	ประเภทอุตสาหกรรม
เนื้อที่ดิน	ประมาณ 4-0-72 ไร่ (1,672 ตารางวา)
ลักษณะรูปแปลง	สี่เหลี่ยมคางหมู
ขนาดที่ดิน (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 82 x 90 เมตร
ขนาดหน้ากว้างที่ดินติดถนน	ประมาณ 82 เมตร
ระดับที่ดิน	เสมอรระดับถนนผ่านหน้า
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนด้านหน้า	ทางสาธารณะประโยชน์ (ถนน คสล. กว้างประมาณ 8 เมตร)
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ประเภทอุตสาหกรรม
ข้อจำกัดทางผังเมือง	ประเภทอุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	ตารางวาละ 40,000 บาท
ราคาซื้อขาย	-
ปีที่ซื้อขาย/เสนอขาย	พฤษภาคม 2568
แหล่งข้อมูล	093-452-9559, 094-959-1991 คุณวรพล

ข้อมูลเปรียบเทียบ 6



ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติตชอยสุขสวัสดิ์ 76/2
ห่างจากถนนสายหลัก	ถนนสุขสวัสดิ์ ประมาณ 400 เมตร
สภาพแวดล้อม	ประเภทอุตสาหกรรม
เนื้อที่ที่ดิน	ประมาณ 2-0-26 ไร่ (826 ตารางวา)
ลักษณะรูปแปลง	คล้ายสี่เหลี่ยมคางหมู
ขนาดที่ดิน (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 62 x 60 เมตร
ขนาดหน้ากว้างที่ดินติดถนน	ประมาณ 62 เมตร
ระดับที่ดิน	เสมอรระดับถนนผ่านหน้า
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนด้านหน้า	ทางสาธารณะประโยชน์ (ถนน คสล. กว้างประมาณ 8 เมตร)
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ประเภทอุตสาหกรรม
ข้อจำกัดทางผังเมือง	ประเภทอุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	ตารางวาละ 35,000 บาท
ราคาซื้อขาย	-
ปีที่ซื้อขาย/เสนอขาย	พฤษภาคม 2568
แหล่งข้อมูล	080-785-3223, 084-160-5011 คุณหนู่ม

ข้อมูลเปรียบเทียบ 7



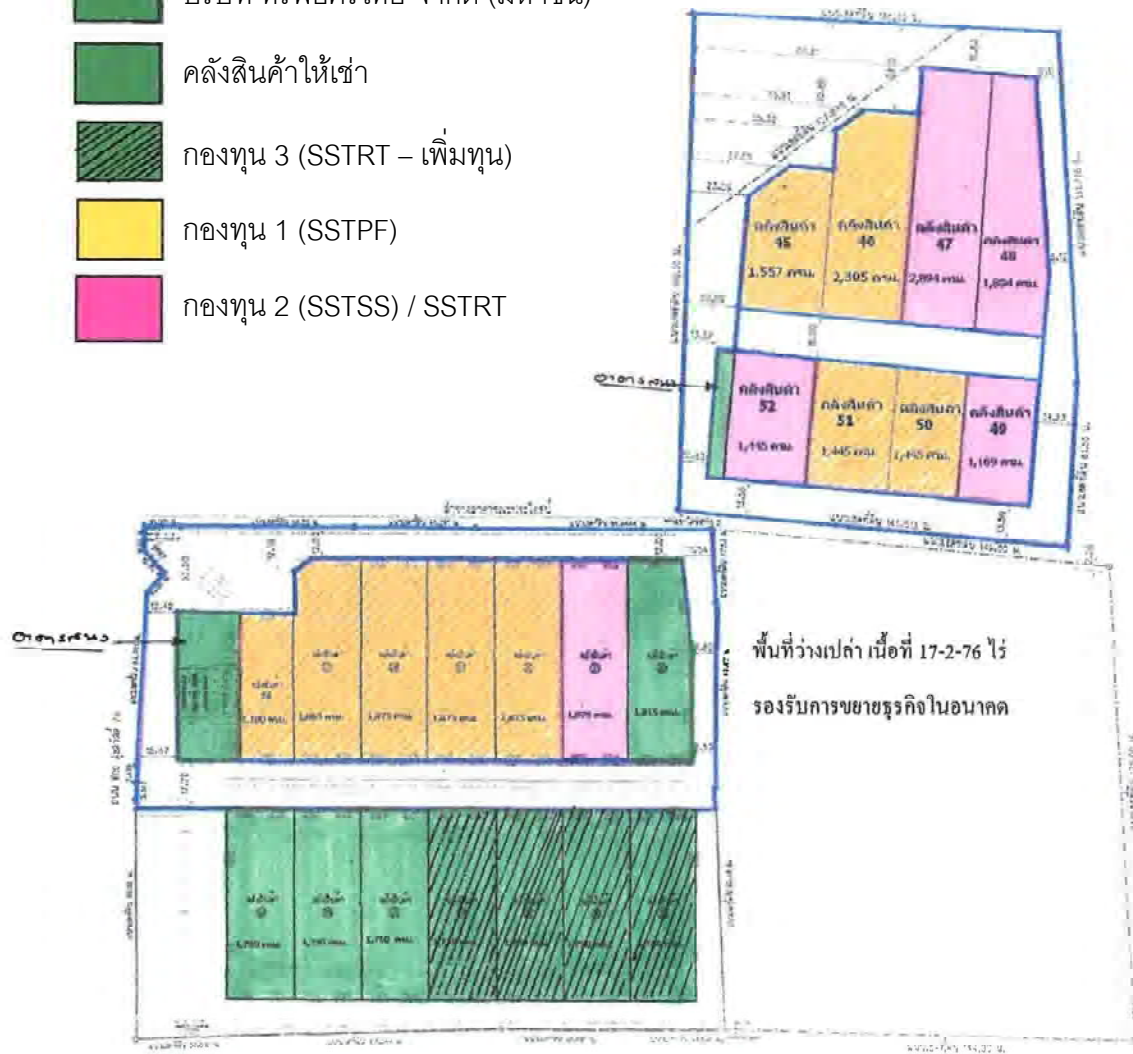
ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดซอยไกรศรัทดิ์ดีดาวัฒน์
ห่างจากถนนสายหลัก	ถนนสุขสวัสดิ์ ประมาณ 2,680 เมตร
สภาพแวดล้อม	ประเภทอุตสาหกรรม
เนื้อที่ดิน	ประมาณ 17-0-00 ไร่ (6,800 ตารางวา)
ลักษณะรูปแปลง	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดที่ดิน (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 85 x 320 เมตร
ขนาดหน้ากว้างที่ดินติดถนน	ประมาณ 85 เมตร
ระดับที่ดิน	เสมอรดับถนนผ่านหน้า
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนด้านหน้า	ทางสาธารณะประโยชน์ (ถนน คสล. กว้างประมาณ 6 เมตร)
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ประเภทอุตสาหกรรม
ข้อจำกัดทางผังเมือง	ประเภทอุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	ตารางวาละ 25,000 บาท
ราคาซื้อขาย	-
ปีที่ซื้อขาย/เสนอขาย	พฤษภาคม 2568
แหล่งข้อมูล	083-276-8080

ข้อมูลเปรียบเทียบ 8



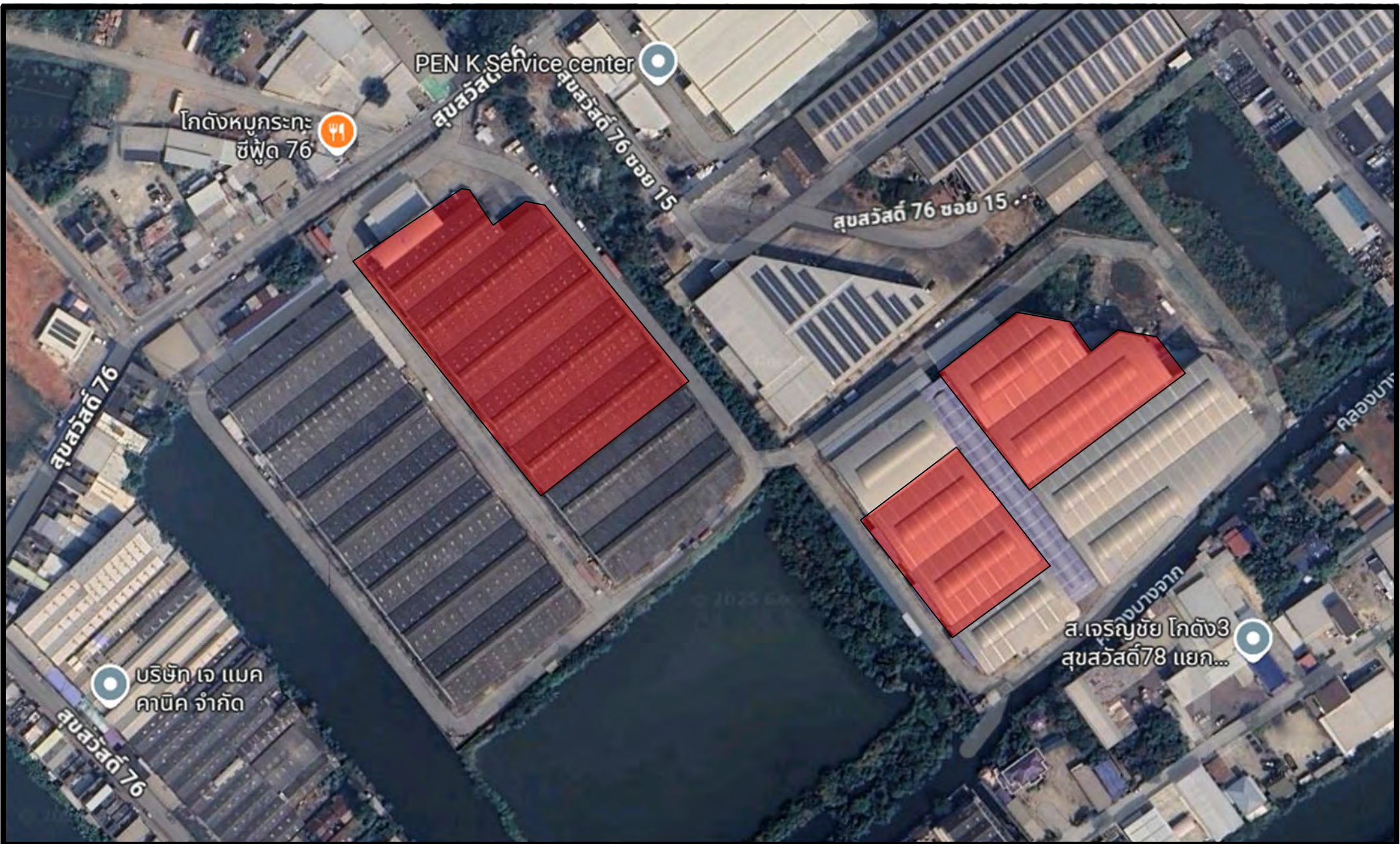
ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 78 ซอย 1
ห่างจากถนนสายหลัก	ถนนสุขสวัสดิ์ ประมาณ 450 เมตร
สภาพแวดล้อม	ประเภทอุตสาหกรรม
เนื้อที่ดิน	ประมาณ 1-3-83.1 ไร่ (783.1 ตารางวา)
ลักษณะรูปแปลง	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดที่ดิน (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 88 x 336 เมตร
ขนาดหน้ากว้างที่ดินติดถนน	ประมาณ 83 เมตร
ระดับที่ดิน	เสมอรระดับถนนผ่านหน้า
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนด้านหน้า	ทางสาธารณะประโยชน์ (ถนน คสล. กว้างประมาณ 6 เมตร)
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ประเภทอุตสาหกรรม
ข้อจำกัดทางผังเมือง	ประเภทอุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	ตารางวาละ 33,000 บาท
ราคาซื้อขาย	-
ปีที่ซื้อขาย/เสนอขาย	พฤษภาคม 2568
แหล่งข้อมูล	093-969-5663

-  บริษัท ทริพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
-  คลังสินค้าให้เช่า
-  กองทุน 3 (SSTRT - เพิ่มทุน)
-  กองทุน 1 (SSTPF)
-  กองทุน 2 (SSTSS) / SSTRT





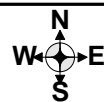
- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
- ทางการจำยอม (ซอยสุขสวัสดิ์ 76)
- ทางการจำยอม (ถนนภายในคลังเอกสารฯ)




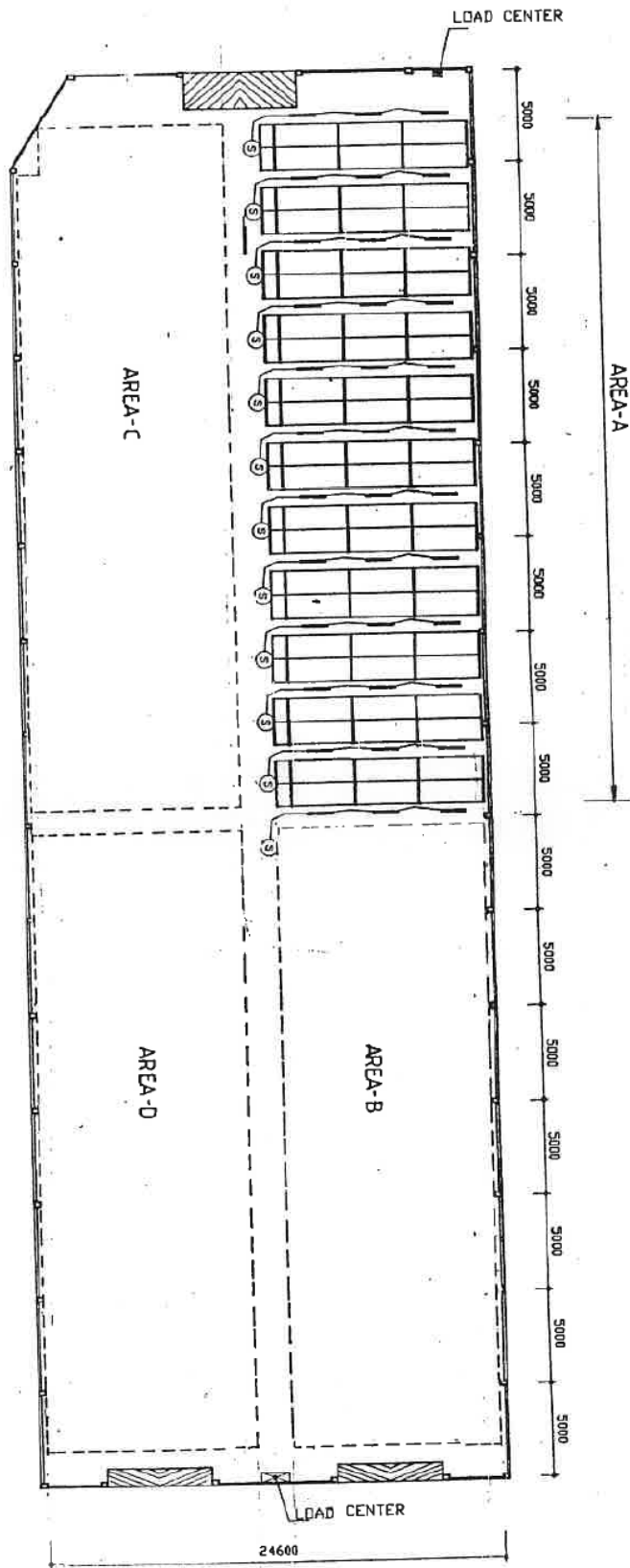
nexus
innovative real estate solutions

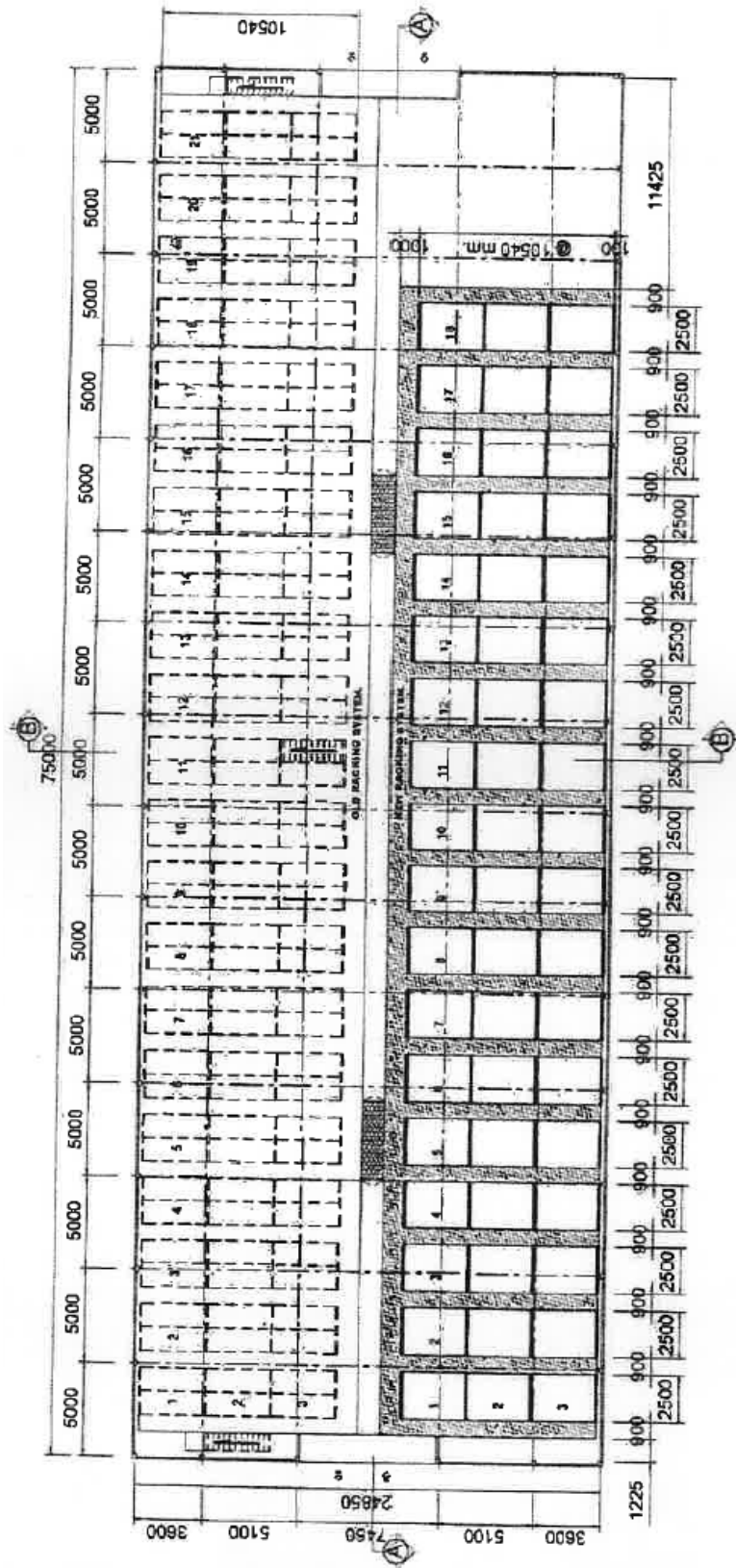
ภาพถ่ายอากาศ

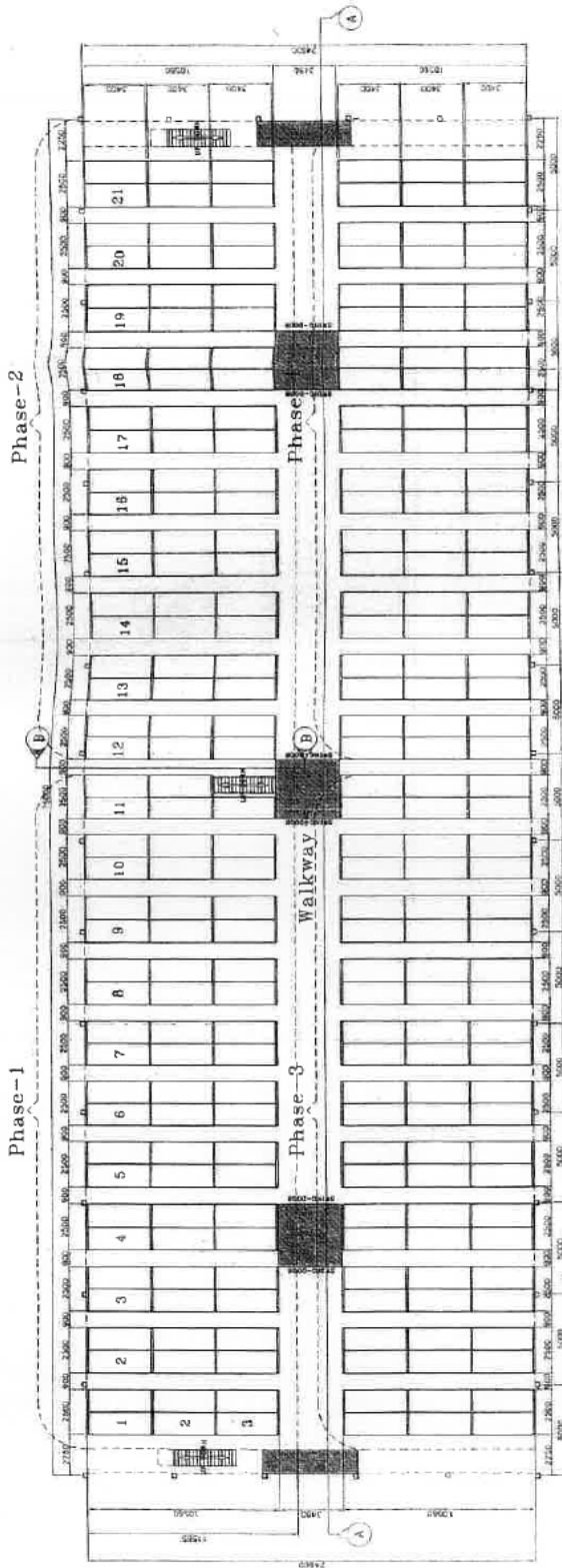
ไม่เข้ามাত্রาส่วน

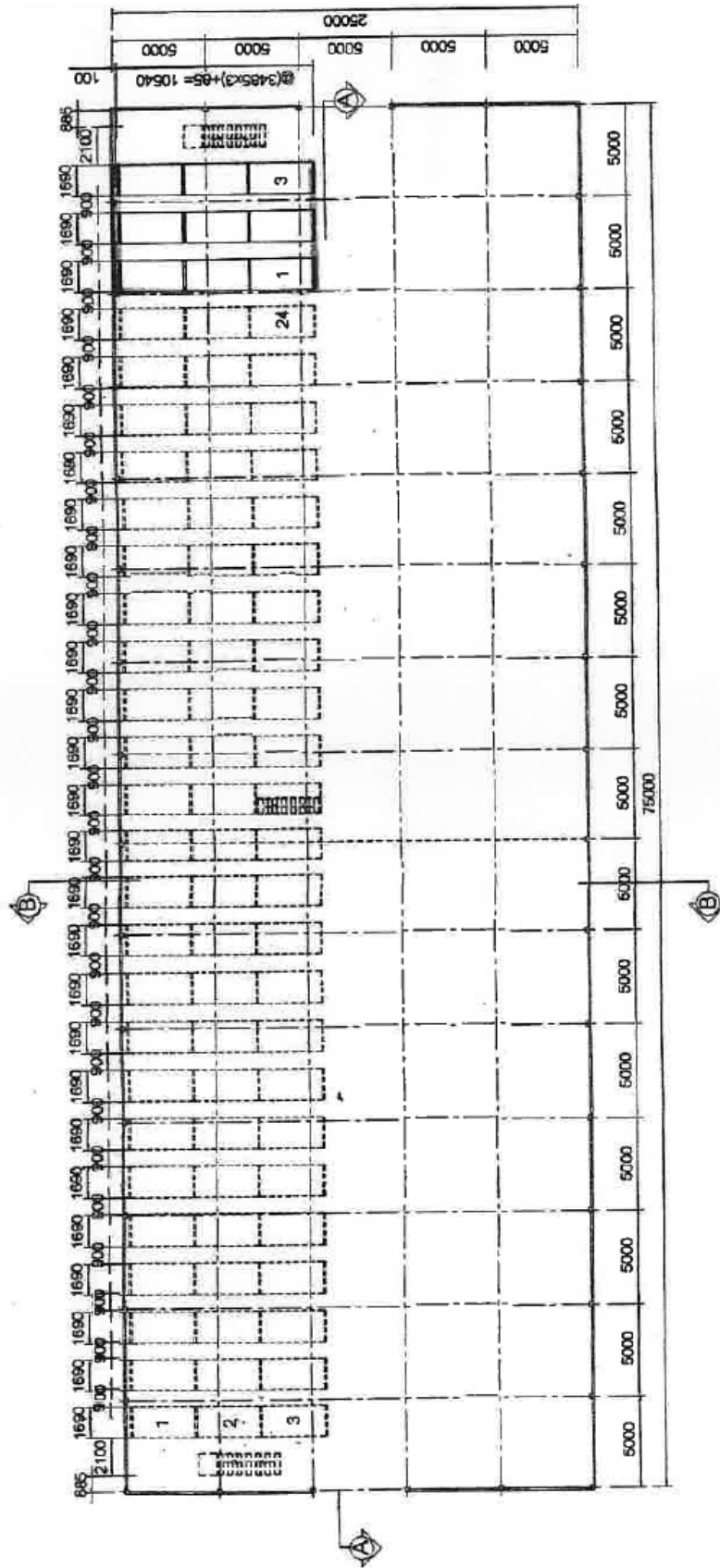


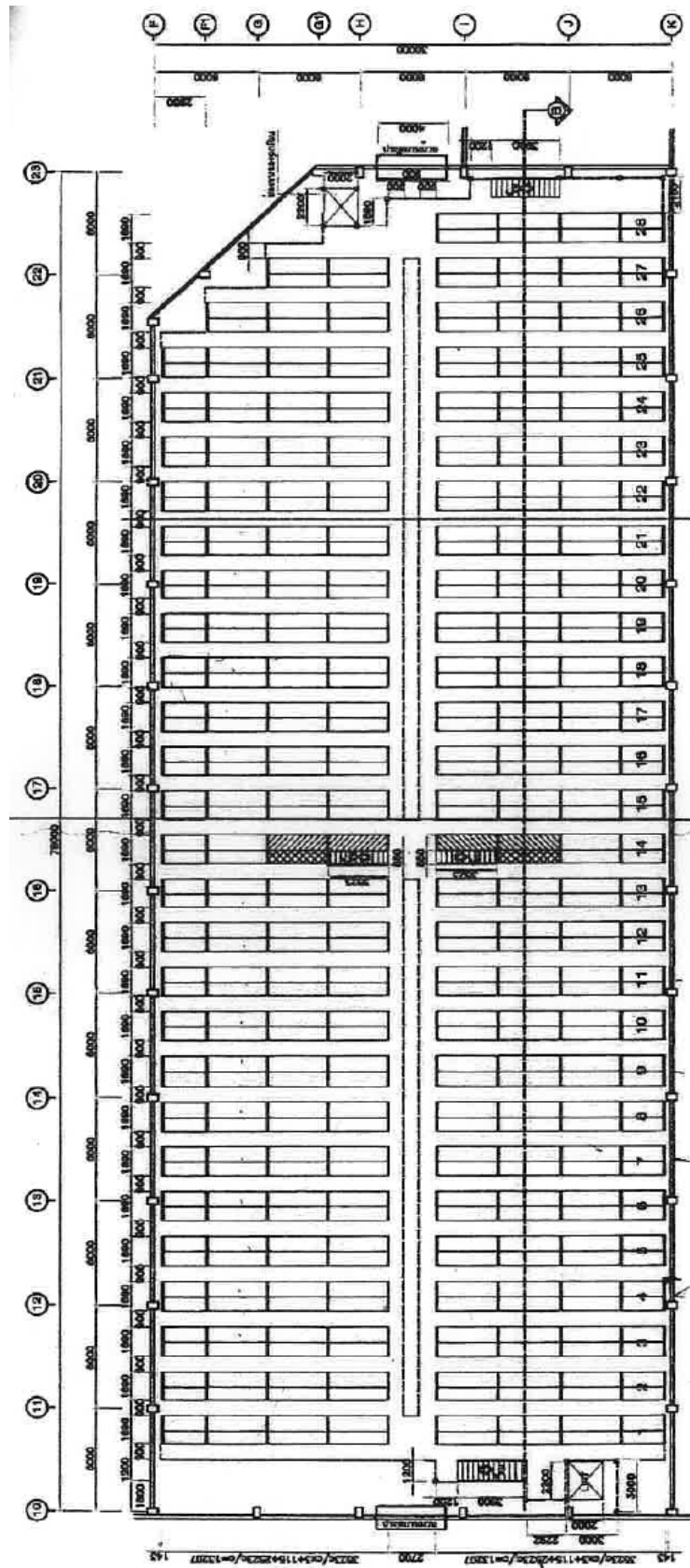
 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

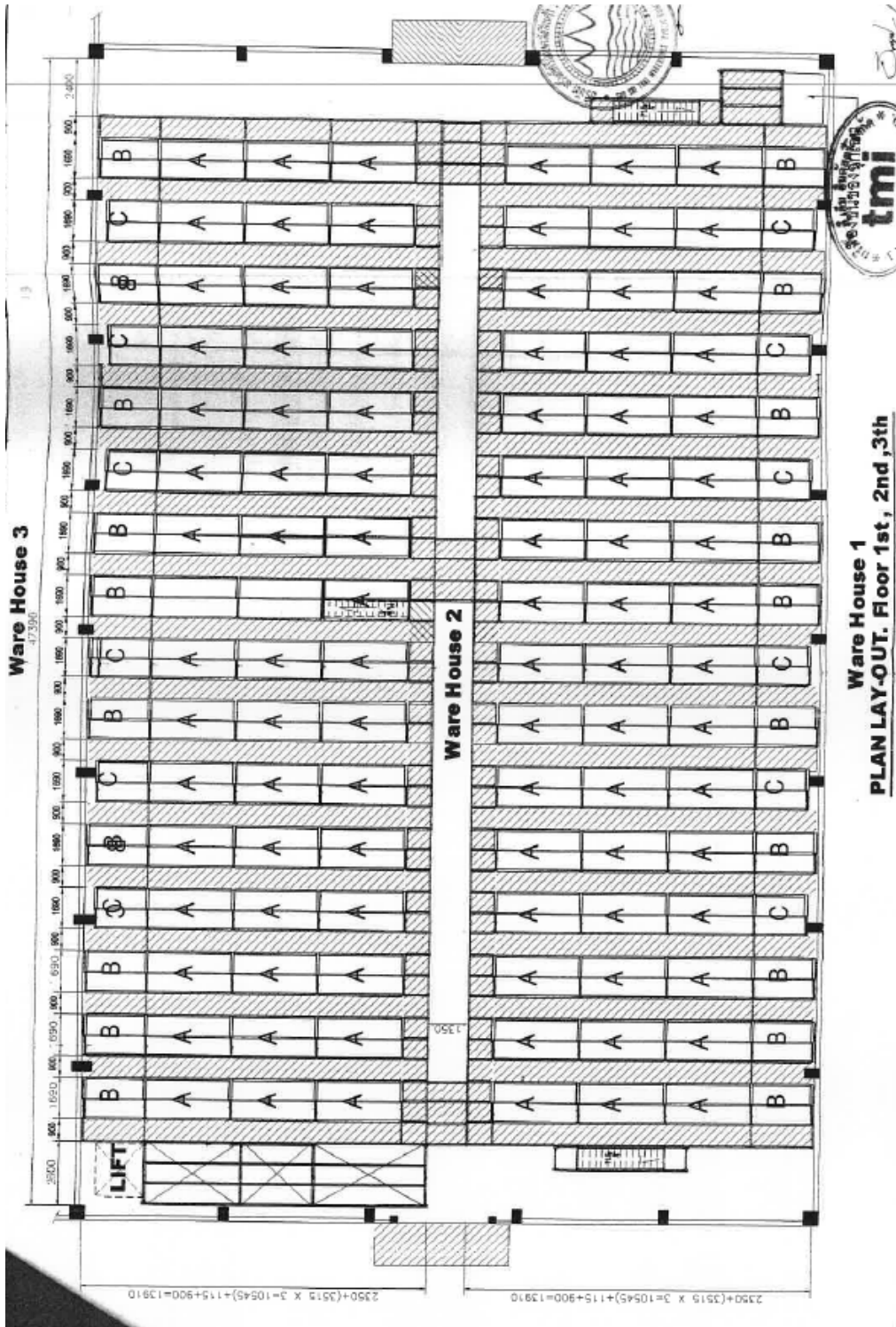


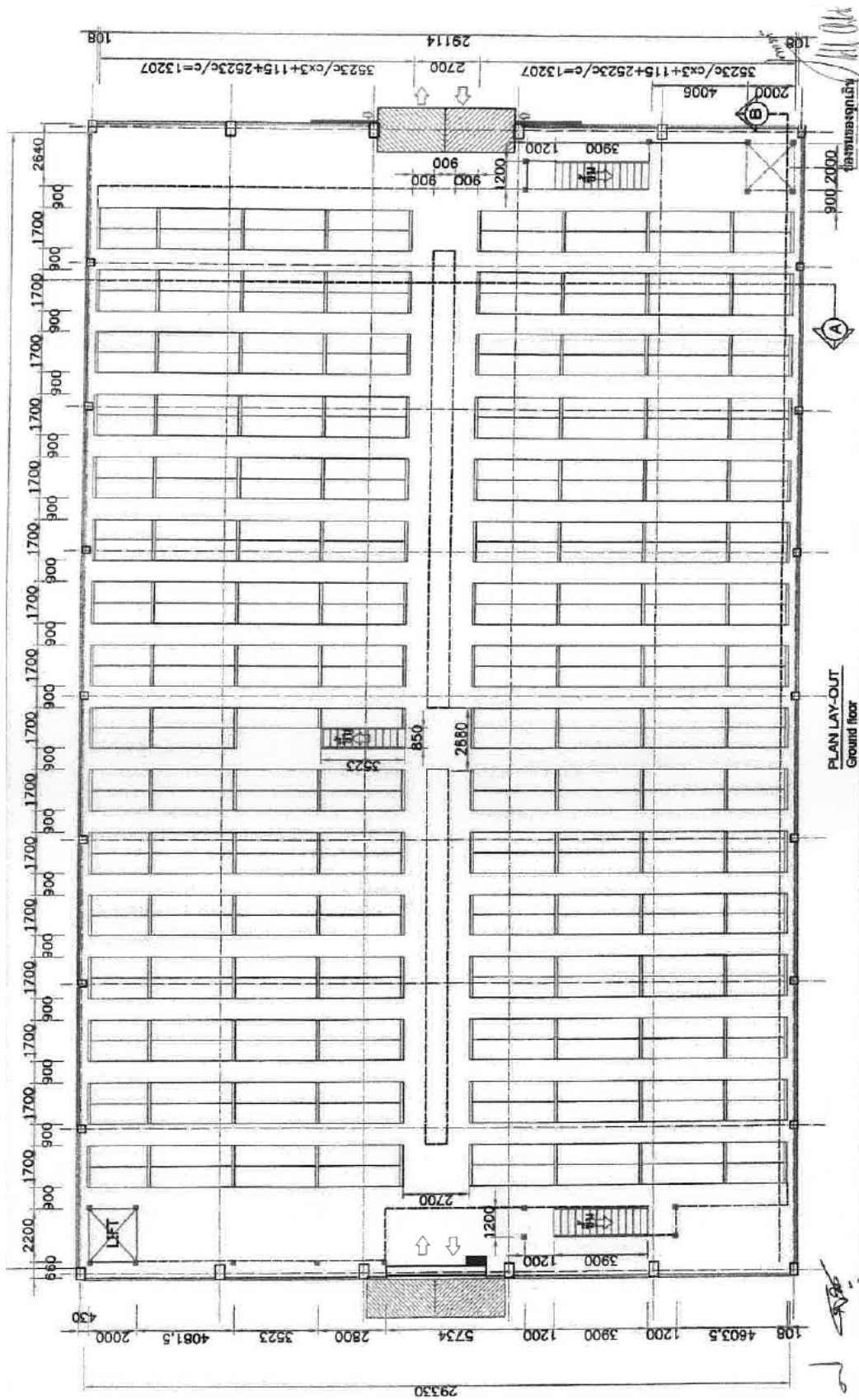






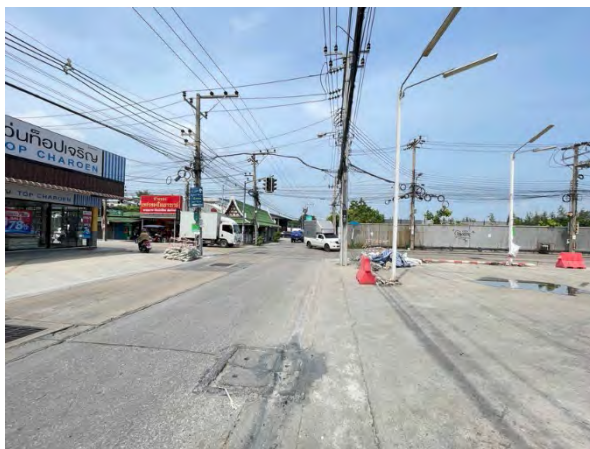








สภาพถนนสุขสวัสดิ์ แยกเข้าซอยสุขสวัสดิ์ 76 เป็นถนนผ่านหน้าโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า



สภาพซอยสุขสวัสดิ์ 76 เป็นถนนผ่านหน้าโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า



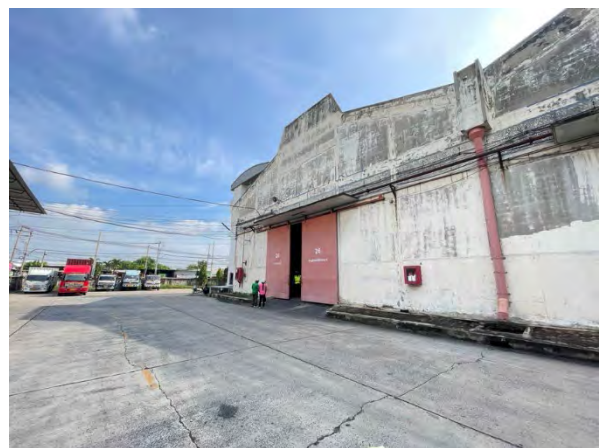
สภาพซอยสุขสวัสดิ์ 76 ผ่านหน้าโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า



สภาพถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้าผ่านหน้าคลังสินค้า 2



สภาพถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้าผ่านหน้าคลังสินค้า 2



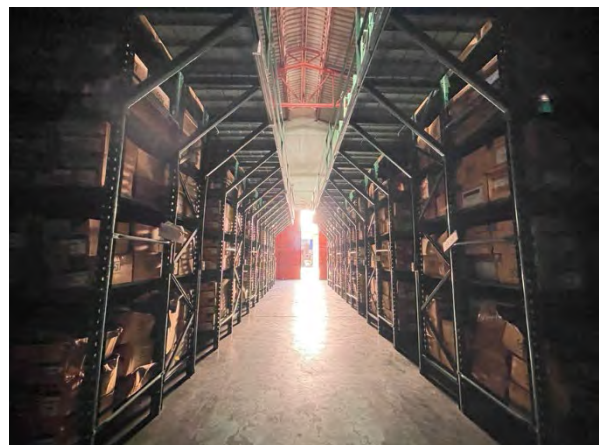
สภาพบริเวณด้านหน้าคลังเอกสาร 26



สภาพบริเวณภายในคลังเอกสาร 26



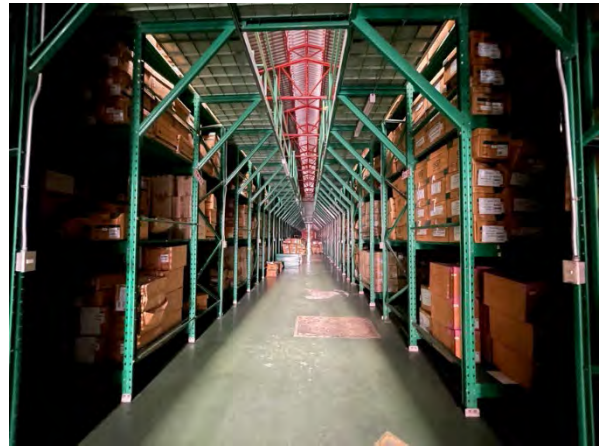
สภาพบริเวณด้านหน้าด้านหน้าคลังเอกสาร 27



สภาพบริเวณภายในคลังเอกสาร 27



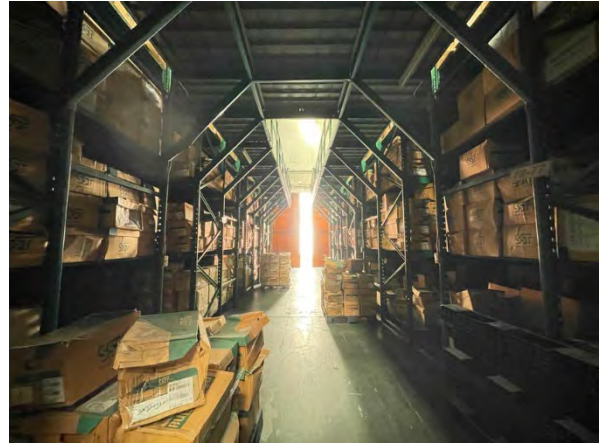
สภาพบริเวณด้านหน้าด้านหน้าคลังเอกสาร 28



สภาพบริเวณภายในคลังเอกสาร 28



สภาพบริเวณด้านหน้าด้านหน้าคลังเอกสาร 29



สภาพบริเวณภายในคลังเอกสาร 29



สภาพบริเวณด้านหน้าด้านหน้าคลังเอกสาร 30



สภาพบริเวณภายในคลังเอกสาร 30



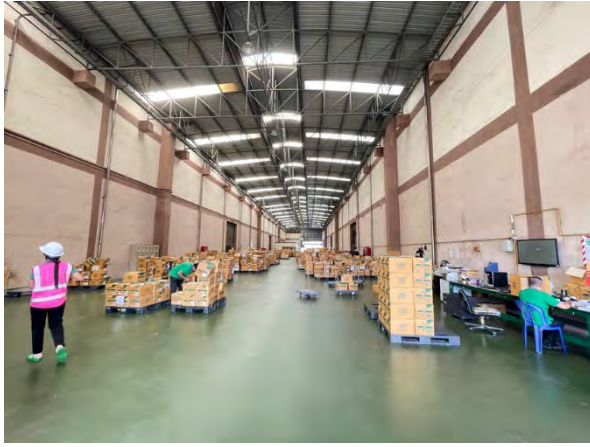
สภาพสะพานคอนกรีตเสริมเหล็กเป็นทางเชื่อมระหว่างคลังสินค้า 2 และคลังสินค้า 3



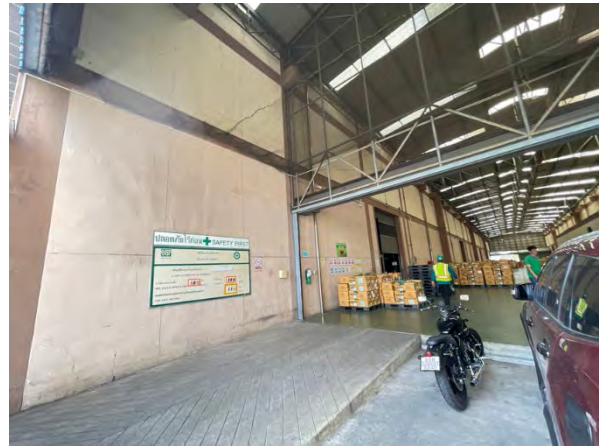
สภาพถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้าผ่านหน้าคลังสินค้า 3



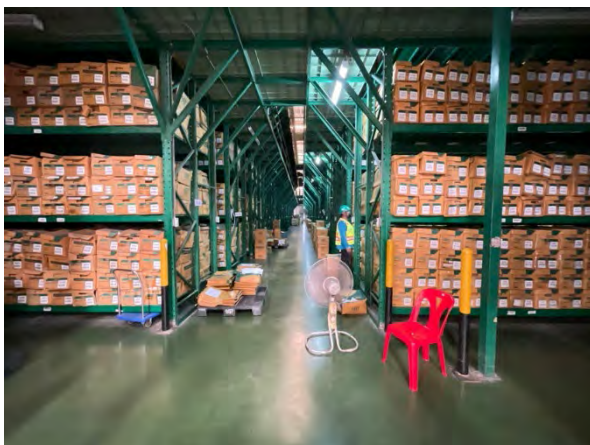
สภาพถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้าผ่านหน้าคลังสินค้า 3



สภาพนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้าผ่านหน้าคลังสินค้า 3



สภาพบริเวณด้านหน้าด้านหน้าคลังเอกสาร 45



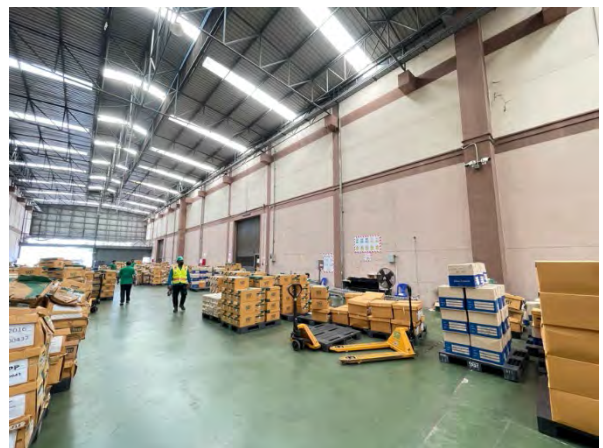
สภาพบริเวณภายในคลังเอกสาร 45



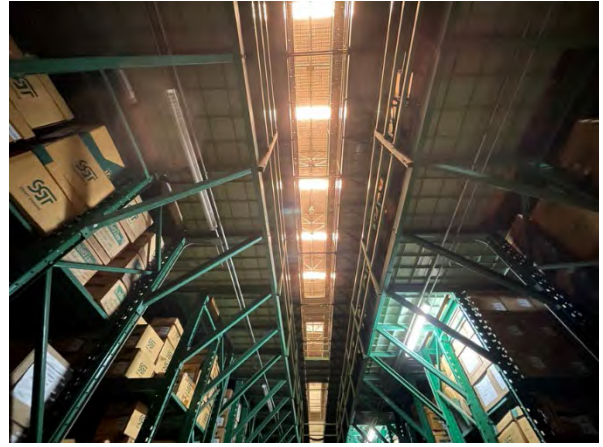
สภาพบริเวณด้านหน้าด้านหน้าคลังเอกสาร 46



สภาพบริเวณภายในคลังเอกสาร 46



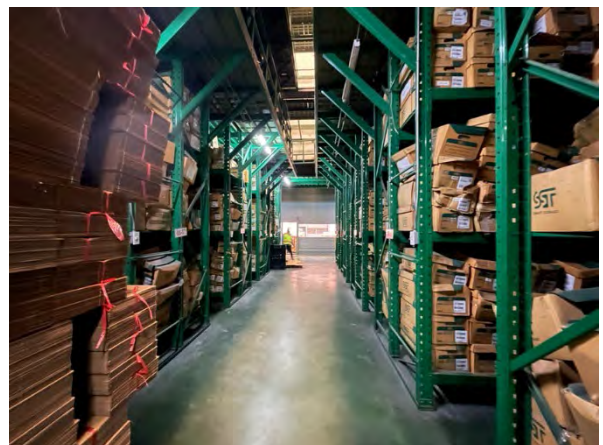
สภาพบริเวณด้านหน้าด้านหน้าคลังเอกสาร 50



สภาพบริเวณภายในคลังเอกสาร 50



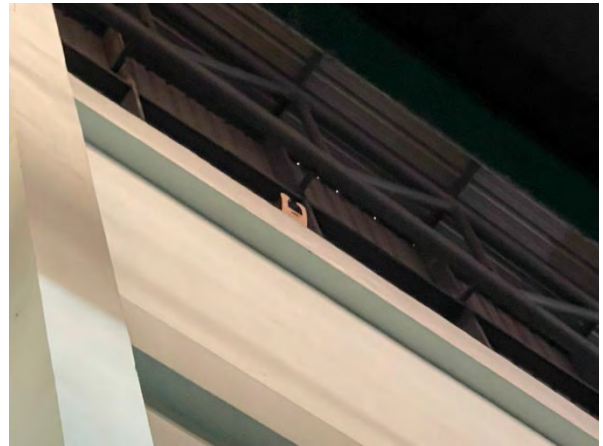
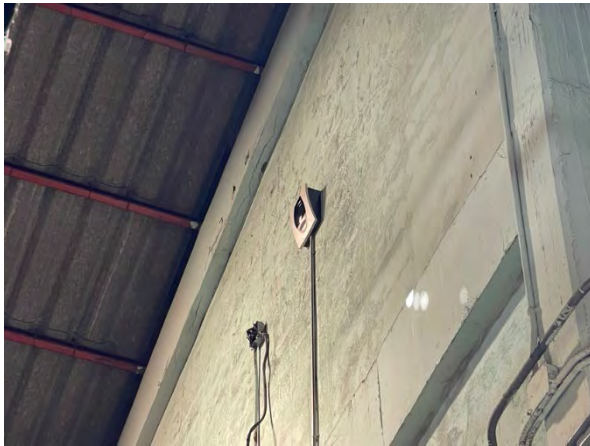
สภาพบริเวณด้านหน้าด้านหลังคลังเอกสาร 51



สภาพบริเวณภายในคลังเอกสาร 51



สภาพระบบตรวจจับควันไฟ และระบบไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉิน



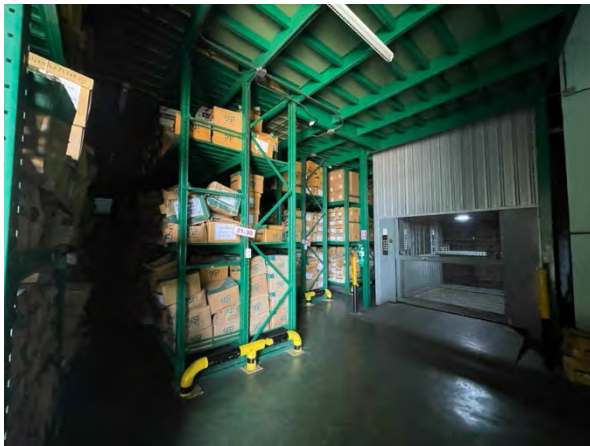
สภาพระบบตรวจจับแสงอินฟราเรด



สภาพระบบดับเพลิง และระบบเตือนอัคคีภัย



สภาพเครื่องมืระบบดับเพลิง



สภาพลิฟท์ขนเอกสาร

(น.ส.๕๖.)



ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 5136 III 6404-12, 8

เลขที่ดิน ๓

หน้าสำรวจ ๓๕๑๗

ตำบล บางจาก

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๑๗๑๑๒

เล่ม ๑๗๒ หน้า ๗๗

อำเภอ พระประแดง

จังหวัด สมุทรปราการ

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

จากโฉนดอสังหาริมทรัพย์ประเภทโฉนดที่ดิน

ให้แก่ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด(มหาชน) สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๒๐๕๔/๒๕๒ หมู่ที่ ๑

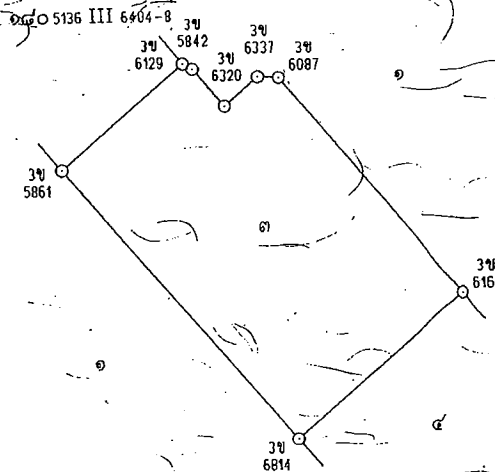
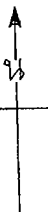
ถนน เพชรวิรัตน์ใหม่ ตำบล บางกะปิ อำเภอ ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

โฉนดแปลงนอกรูปแปลง ๕ ไร่ ๑ งาน ๖๕ ตารางวา (หาไรหนึ่งงานหกสิบสี่ตารางวา)

มาตราส่วนในระวาง ๑:๑๐๐๐

รูปแผนที่

มาตราส่วน ๑:๒๐๐๐



ออก ณ วันที่ หนึ่ง เดือน มิถุนายน พุทธศักราช สองพันห้าร้อยห้าสิบสาม

เจ้าพนักงานที่ดิน (นายชัยยุทธ สุทธิศักดิ์)

นางสาววิภา เที่ยมสารวงศ์

นางสาววิภา เที่ยมสารวงศ์ ผู้ตรวจ

761120

นายเอกสิทธิ์ อนุคุณนารี

นายเอกสิทธิ์ อนุคุณนารี

นายเอกสิทธิ์ อนุคุณนารี

31 พ.ค. 2553

31 พ.ค. 2553

31 พ.ค. 2553

ฉบับนี้พนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

สารบัญจดทะเบียน

1997-36

โฉนดที่ดินเลขที่

17177

อำเภอกระบองทอง

จดทะเบียน วัน (เดือน ปี)	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ถือสัญญา	ผู้ รับสัญญา	โฉนดที่ดิน ตามสัญญา			โฉนดที่ดิน คงเหลือ			รายการ เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	หมายเหตุ
				ย ไร	งาน	ตาราง วา	ย ไร	งาน	ตาราง วา		
วันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ. 2554	ขาย	บริษัท นวัตกรรมไทย	กองสุขุมธรรมสงฆาวิมหวิทย์	5	1	69	-	-	-		
	รวมที่ดิน	บริษัท นวัตกรรมไทย	บริษัท นวัตกรรมไทย								
	มีกำหนด		จำกัด (มหาชน)								
วันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ. 2554	เช่า	กองสุขุมธรรมสงฆาวิมหวิทย์	บริษัท นวัตกรรมไทย	5	1	69	-	-	-		
	รวมที่ดิน	บริษัท นวัตกรรมไทย	บริษัท นวัตกรรมไทย								
	มีกำหนด		จำกัด (มหาชน)								
วันที่ 28 สิงหาคม พ.ศ. 2555	เช่า	กองสุขุมธรรมสงฆาวิมหวิทย์	บริษัท นวัตกรรมไทย	5	1	69	-	-	-		
	รวมที่ดิน	บริษัท นวัตกรรมไทย	บริษัท นวัตกรรมไทย								
	มีกำหนด		จำกัด (มหาชน)								
วันที่ 26 สิงหาคม พ.ศ. 2562	เช่า	กองสุขุมธรรมสงฆาวิมหวิทย์	บริษัท นวัตกรรมไทย	5	1	69	-	-	-		
	มีกำหนด	บริษัท นวัตกรรมไทย	จำกัด (มหาชน)								
	รวมที่ดิน		มีกำหนด								
วันที่ 26 สิงหาคม พ.ศ. 2562	ขาย	กองสุขุมธรรมสงฆาวิมหวิทย์	บริษัท นวัตกรรมสงฆาวิมหวิทย์	5	1	69	-	-	-		
	(รวมที่ดิน)	บริษัท นวัตกรรมไทย	กองสุขุมธรรมสงฆาวิมหวิทย์								
	(รวมที่ดิน)	(รวมที่ดิน)	เลขที่ 100 หมู่ 10 ตำบลกระบองทอง อำเภอกระบองทอง จังหวัดสุรินทร์								

สารบัญชีจดทะเบียน

ใบลงบัญชีเลขที่

17185

สำนักงานทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ถือหุ้น	ผู้รับสัญญา	นอกตน (ค่าสัญญา)		นอกตน คงเหลือ		รายการ เลขที่ เงินค้ำประกัน พิมพ์	หมายเหตุ
				ย 1	ตรา 7	ย 1	ตรา 7		
วันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ. 2554	ขายรวม สามใบ	บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน)	กองทรวรรณสงขลาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย	1	3 32	-	-	-	ใบลงบัญชี เลขที่ 17185 (นายสมชาย ใจดี)
วันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ. 2554	ขายรวม สามใบ มีกำหนด ปี	กองทรวรรณสงขลาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย	บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) ผู้เช่า	1	3 32	-	-	-	ใบลงบัญชี เลขที่ 17185 (นายสมชาย ใจดี)
วันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2555	ขายรวม ใบลงบัญชี เลขที่ 17185	กองทรวรรณสงขลาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย	บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) ผู้เช่า	1	3 32	-	-	-	ขายรวม วันที่ 28 ธันวาคม 2554 มีกำหนดปี ใบลงบัญชีเลขที่ 17185 วันที่ 28 ธ.ค. 2555
วันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ. 2562	เช่า มีกำหนด หกปี มีเงื่อนไข (มีเงื่อนไขเช่า) รวมสามใบ	กองทรวรรณสงขลาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย	บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) ผู้เช่า	1	3 32	-	-	-	เช่า วันที่ 26 ธันวาคม 2562 มีกำหนด 6 ปี มีเงื่อนไขเช่า (มีเงื่อนไขเช่า) รวมสามใบ
วันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ. 2562	ขาย (ขายของ สภาพ) (ระหว่างเช่า) รวมสามใบ	กองทรวรรณสงขลาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย	บริษัท สอนิกริมทรัพย์ กองทรวรรณ จำกัด ในนามบริษัทสงขลาริมทรัพย์ เพื่อการค้าในสงขลาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย	1	3 32	-	-	-	ขาย วันที่ 26 ธันวาคม 2562 มีกำหนด 6 ปี มีเงื่อนไขเช่า (มีเงื่อนไขเช่า) รวมสามใบ

สารบัญจดทะเบียน

12989-0/2

ในหลักเกณฑ์

17189

อำเภอกระปรัง

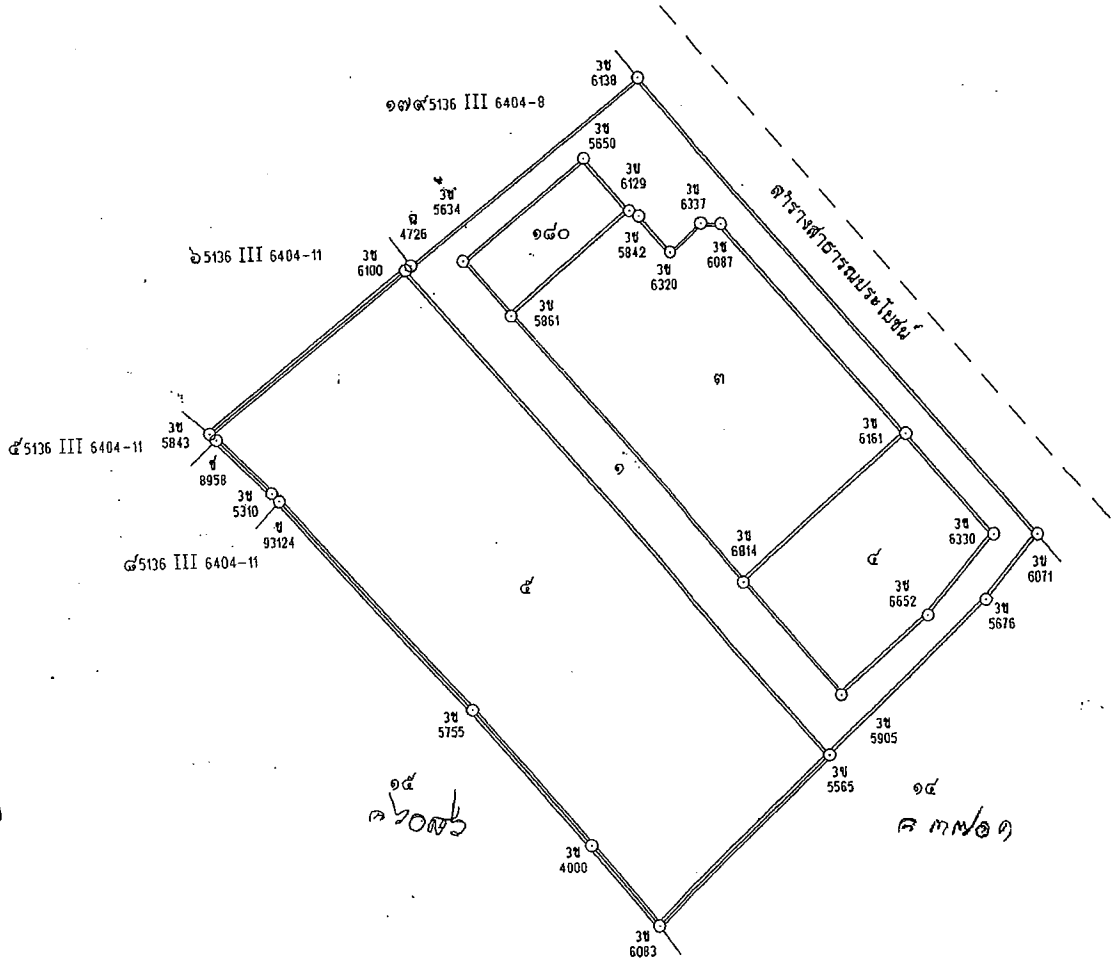
จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ให้สัญญา	ผู้ รับสัญญา	เนชกน ตามสัญญา			เนชกน คงเหลือ			รวม เลขที่ เนชกน ใหม่	หมายเหตุ
				ไร่	งาน	วา	ไร่	งาน	วา		
วันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ. 2554	ขายรวม สามโฉนด	บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน)	กองทรววมสงหวามทรัพย ทรัพย์สินไทย	2	1	69	-	-	-		
วันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ. 2554	ขายรวม สามโฉนด มีกำหนดสมัย	บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) บุรีรัมย์	2	1	69	-	-	-		
วันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2555	ขายรวม สามโฉนด มีกำหนดสมัย	บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) บุรีรัมย์	2	1	69	-	-	-		
วันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ. 2562	เช่า มีกำหนด สมัย (มีเงื่อนไขเช่า) รวมสามโฉนด	บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) บุรีรัมย์	2	1	69	-	-	-		
วันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ. 2562	ขาย (กรรมสิทธิ์ สามโฉนด) (ระหว่างเช่า) รวมสามโฉนด	บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน)	กองทรววมสงหวามทรัพย ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) บุรีรัมย์	2	1	69	-	-	-		

รูปแผนที่ (ใบต่อ)

แผ่นที่ ๑

ที่ดินรายนาม ๕๑๖ III 6404-12, 8, 11 เลขที่ดิน ๑ หน้าสำรวจ ๑๖๑ โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๒๕๕
 ตำบล หนองปรือ อำเภอ พระประแดง จังหวัด สมุทรปราการ

มาตราส่วน ๑ : ๒๐๐๐.



หน้าทำการ
 (นายเอกสิทธิ์ อมฤตนาวิ)
 31 พ.ธ. 2553

สำหรับโฉนดฉบับสำนักงานที่ดิน

เจ้าพนักงาน
 (นางสาวศศิเดชา ดีเยี่ยม)

สารบัญชีจดทะเบียน

369-21

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้เสียสัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา		เนื้อที่ดิน คงเหลือ		ราคา เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับ ตรา
				ไร่ งาน	ตารางวา	ไร่ งาน	ตารางวา		
วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ.2553	แบ่งแยกใน นามเดิม	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด(มหาชน)	- 3 30	24 2 48	5136/16404-107	180 3700	(ลายมือชื่อ/ประทับตรา)	
				5 1 64	19 - 84	5136/16404-28	3 17177	(ลายมือชื่อ/ประทับตรา)	
				2 1 25	16 3 59	5136/16404-2	4 17178	(ลายมือชื่อ/ประทับตรา)	
				11 2 35	5 1 24	5136/16404-211	5 17182	(ลายมือชื่อ/ประทับตรา)	
วันที่ 5 สิงหาคม พ.ศ.2554	การจำยอม (ไม่มีค่าตอบแทน)	ที่ดินทั้งแปลง อำเภอพระประแดง ของที่ดินโฉนดที่ 369 ตำบลบางจาก ตกอยู่ในบังคับการจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดินโฉนดที่ 17182, 17185, 17189 ตำบล อำเภอดีงลิ้น ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ.2554						(ลายมือชื่อ/ประทับตรา)	
วันที่ 7 สิงหาคม พ.ศ.2557	การจำยอม (ไม่มีค่าตอบแทน)	ที่ดินทั้งแปลง อำเภอพระประแดง ของที่ดินโฉนดที่ 369 ตำบลบางจาก ตกอยู่ในบังคับการจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดินโฉนดที่ 17188, 17186, 17184, 254134 ตำบล อำเภอดีงลิ้น ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 7 สิงหาคม พ.ศ.2557						(ลายมือชื่อ/ประทับตรา)	
วันที่ ๒๙ ธันวาคม พ.ศ.๒๕๖๕	การจำยอม ไม่มีค่าตอบแทน	ที่ดินทั้งแปลงของโฉนดที่ดิน ๓๖๙๙ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง ตกอยู่ในบังคับการจำยอม เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ ไฟฟ้าประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดินโฉนดที่ ๒๖๑๔๓๑ ตำบล อำเภอดีงลิ้น ตามบันทึกข้อตกลง ฉบับลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม พ.ศ.๒๕๖๕						(ลายมือชื่อ/ประทับตรา)	

๒๓๐๑/๒๓๐๑

๑๑๑๑

เลขที่	๑๑๑๑
เลขที่	๑๑๑๑

๑๑๑๑

๑๑๑๑

เมือง

เมือง

เมือง

ผู้บัญชาการ

ตำแหน่งงานและประเภทการ

ยศ

ได้โดยพระบรมราชโองการใน

๑๑๑๑

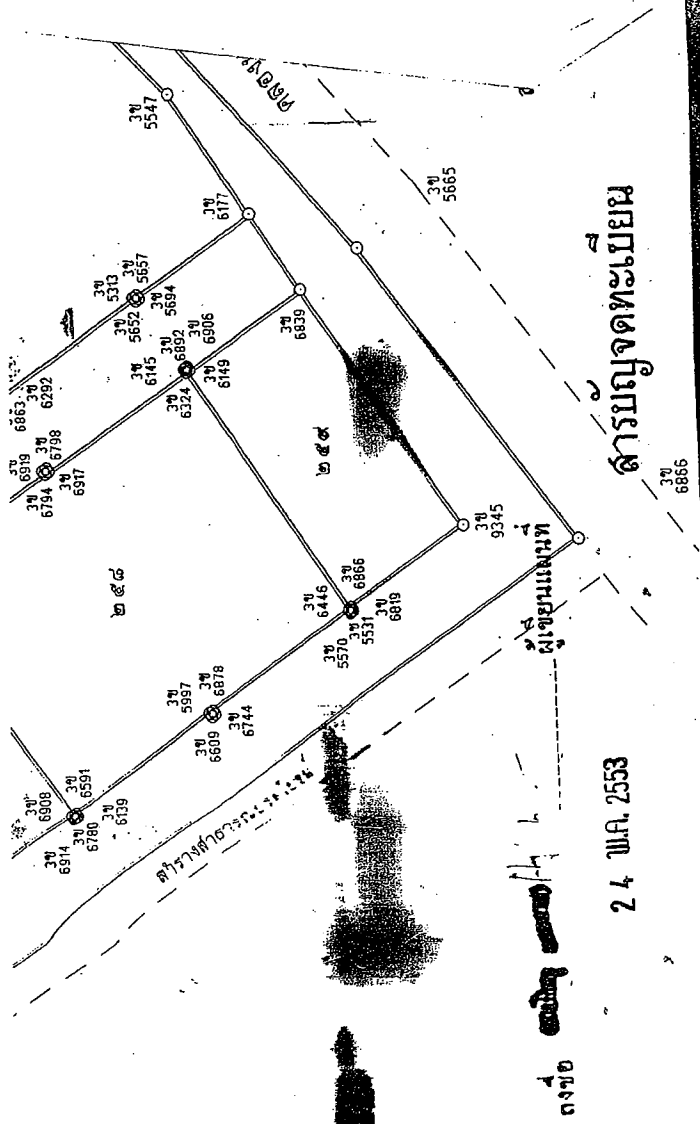
๑๑๑๑

๑๑๑๑

๑๑๑๑

๑๑๑๑

๑๑๑๑



ตำบลหนองทะเล

24 พ.ค. 2553

ถนน

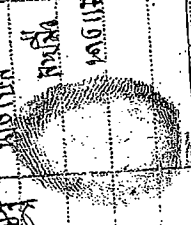
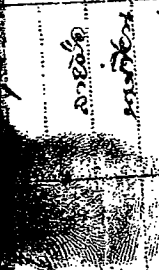
ตำบลหนองทะเล

ตำบลหนองทะเล

ตำบลหนองทะเล

ตำบลหนองทะเล

Handwritten text on a grid background, oriented vertically. The text is written in a cursive script, likely Cyrillic. The page is heavily stained and has irregular, torn edges. The text is organized into several columns and rows, with some lines appearing to be part of a list or ledger. The handwriting is dense and somewhat difficult to decipher due to the high contrast and damage to the document.



Handwritten text on the left edge of the document, oriented vertically. It appears to be a marginal note or a reference number.

Handwritten text at the bottom left corner of the document, oriented vertically.

Handwritten text on the right side of the document, oriented vertically. This section contains several lines of text, possibly a list or a set of instructions, written in the same cursive script as the rest of the page.

Handwritten notes at the top of the page, including a signature and some illegible text.

Handwritten notes in the upper middle section of the page.

Handwritten notes on the left side of the page, including the word "KONSTRUKSI" and other illegible text.

Handwritten notes in the middle section of the page, including the word "KONSTRUKSI" and other illegible text.

Handwritten notes in the middle section of the page, including a signature and other illegible text.

Handwritten notes in the lower middle section of the page, including the word "KONSTRUKSI" and other illegible text.

Handwritten notes in the lower middle section of the page, including the word "KONSTRUKSI" and other illegible text.

Handwritten notes in the lower middle section of the page, including the word "KONSTRUKSI" and other illegible text.

Handwritten notes in the lower middle section of the page, including the word "KONSTRUKSI" and other illegible text.

Handwritten notes in the lower middle section of the page, including the word "KONSTRUKSI" and other illegible text.

Handwritten notes in the lower middle section of the page, including the word "KONSTRUKSI" and other illegible text.

Handwritten notes in the lower middle section of the page, including the word "KONSTRUKSI" and other illegible text.

Handwritten notes at the bottom of the page, including the word "KONSTRUKSI" and other illegible text.

Handwritten notes at the bottom of the page, including the word "KONSTRUKSI" and other illegible text.

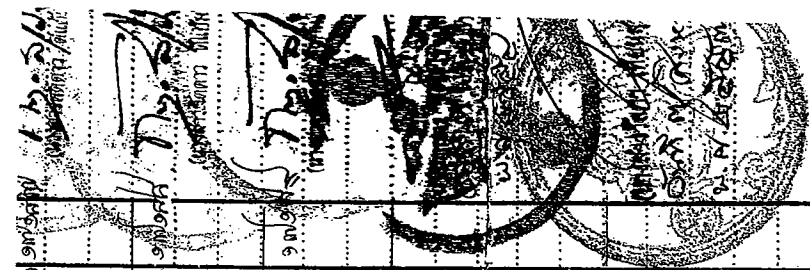
Handwritten notes at the bottom of the page, including the word "KONSTRUKSI" and other illegible text.

Handwritten notes at the bottom of the page, including the word "KONSTRUKSI" and other illegible text.

Handwritten notes at the bottom of the page, including the word "KONSTRUKSI" and other illegible text.

Handwritten notes at the bottom of the page, including the word "KONSTRUKSI" and other illegible text.

Handwritten notes at the bottom of the page, including the word "KONSTRUKSI" and other illegible text.



No.	Date	Page	No.	No.	No.	No.	No.	No.	No.	No.	No.	No.	No.
1	21	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	21	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
3	21	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4	21	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
5	21	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
6	21	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
7	21	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
8	21	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

1. ชื่อ นามสกุล นาย ก. ข. ค. ด. ...
2. ชื่อ นามสกุล นาย ก. ข. ค. ด. ...
3. ชื่อ นามสกุล นาย ก. ข. ค. ด. ...
4. ชื่อ นามสกุล นาย ก. ข. ค. ด. ...
5. ชื่อ นามสกุล นาย ก. ข. ค. ด. ...
6. ชื่อ นามสกุล นาย ก. ข. ค. ด. ...
7. ชื่อ นามสกุล นาย ก. ข. ค. ด. ...
8. ชื่อ นามสกุล นาย ก. ข. ค. ด. ...

สำรณญจตทะเบียน

จตทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จตทะเบียน	ผู้ ให้สัญญา	ผู้ รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา			เนื้อที่ คงเหลือ			รวม เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ และประทับตรา
				ไร่	งาน	วา	ไร่	งาน	วา		
วันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ. 2554	การจำนอง (ไม่ทำโฉนด แทน)	ที่ดินทั้งแปลง, อำเภอ..... สระบุรี เลขที่..... 17189 ลงวันที่..... ๓ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๔	ของที่ดินโฉนดที่..... 17187 ตั้งอยู่ในบังคับการจำนองเรื่อง ชำระหนี้ค่าเช่าหอระฆังและอาคารรูป คล้ายรูปโลกอื่นๆ ของที่ดินโฉนดที่..... .....ตำบล อำเภอ เดียวกัน ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่..... ๓ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๔	ตำบล..... บางรัก (นายภาคกร .....)	.....	.....	.....	.....	.....	(นายภาคกร)
วันที่ 7 สิงหาคม พ.ศ. 2557	การจำนอง (ไม่ทำโฉนด แทน)	ที่ดินทั้งแปลง, อำเภอ..... สระบุรี เลขที่..... 17188 ลงวันที่..... 2 สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๗	ของที่ดินโฉนดที่..... 17187 ตั้งอยู่ในบังคับการจำนองเรื่อง ชำระหนี้ค่าเช่าหอระฆังและอาคารรูป คล้ายรูปโลกอื่นๆ ของที่ดินโฉนดที่..... .....ตำบล อำเภอ เดียวกัน ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่..... 2 สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๗	ตำบล..... บางรัก.....	.....	.....	.....	.....	.....	(นางสาววิลาสา เทียนสุวรรณ)

สำเนาฎีกาเขียน

1994 กค

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ให้สัญญา	ผู้ รับสัญญา	เนือทต ตามสัญญา		เนือทต คงเหลือ		รวม เลขที่ โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน สงขลามอชจ ปรุ่ชย
				ไร่ งาน ตารางวา	ไร่ งาน ตารางวา				
วันที่ ๑๖ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๑	ขายรวม หน้าดิน	นางทองสุข อรทัยโกศล	โดยสมพงษ์ อรณ ลิว สดิงค์	๑๖	๐๑				(นายจำลอง เจริญภักดิ์)
วันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๓๓	การจำนอง ที่ดิน	ที่ดิน ๑๖๖/๑๖๖ ของโฉนดที่ดิน ๑๓๑๓๓ ตามัด อำเภอ...	ตามัด อำเภอ...						(นายจำลอง เจริญภักดิ์)
วันที่ ๑๖ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๑	การขายรวม รวมที่ดิน	ที่ดิน ๑๖๖/๑๖๖ ของโฉนดที่ดิน ๑๓๑๓๓ ตามัด อำเภอ...	ตามัด อำเภอ...						(นายจำลอง เจริญภักดิ์)
วันที่ ๑๖ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๑	การขายรวม รวมที่ดิน	ที่ดิน ๑๖๖/๑๖๖ ของโฉนดที่ดิน ๑๓๑๓๓ ตามัด อำเภอ...	ตามัด อำเภอ...						(นายจำลอง เจริญภักดิ์)
วันที่ ๑๖ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๑	การขายรวม รวมที่ดิน	ที่ดิน ๑๖๖/๑๖๖ ของโฉนดที่ดิน ๑๓๑๓๓ ตามัด อำเภอ...	ตามัด อำเภอ...						(นายจำลอง เจริญภักดิ์)
วันที่ ๑๖ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๑	การขายรวม รวมที่ดิน	ที่ดิน ๑๖๖/๑๖๖ ของโฉนดที่ดิน ๑๓๑๓๓ ตามัด อำเภอ...	ตามัด อำเภอ...						(นายจำลอง เจริญภักดิ์)

สารบัญชีทะเบียน

39935-2/2

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้เสียภาษี	ผู้รับสัญญา	เนอเทศน์ ตามสัญญา		เนอเทศน์ คงเหลือ		ราย เลขที่ ใบดัด ใหม่	เจ้าพนักงาน สงสามมือ ชื่อ ประเภท
				ไร่	งาน	ไร่	งาน		
วันที่ ๒๘ พ.ค.๒๕๓๓	ตราจำนอง	คน... (ชื่อ)	นาง... (ชื่อ)	๑๑๖๖๖	๐	๑๑๖๖๖	๐		
วันที่ ๒๘ พ.ค.๒๕๓๓	ตราจำนอง	คน... (ชื่อ)	นาง... (ชื่อ)	๑๑๖๖๖	๐	๑๑๖๖๖	๐		
วันที่ ๒๘ พ.ค.๒๕๓๓	ตราจำนอง	คน... (ชื่อ)	นาง... (ชื่อ)	๑๑๖๖๖	๐	๑๑๖๖๖	๐		
วันที่ ๒๘ พ.ค.๒๕๓๓	ตราจำนอง	คน... (ชื่อ)	นาง... (ชื่อ)	๑๑๖๖๖	๐	๑๑๖๖๖	๐		
วันที่ ๒๘ พ.ค.๒๕๓๓	ตราจำนอง	คน... (ชื่อ)	นาง... (ชื่อ)	๑๑๖๖๖	๐	๑๑๖๖๖	๐		

สำรวจรับเงิน เล่มที่ ๑ เลขที่ ๑๐ ลงวันที่ ๑๖ ต.ค. ๖๓
 ค่าธรรมเนียมตราแบบ ๑๑๔.๐๐ - บาท
 ตามใบเสร็จรับเงิน เล่มที่ ๑ เลขที่ ๑๐ ลงวันที่ ๑๖ ต.ค. ๖๓
 รวมเป็นเงิน ๑๑๔.๐๐ - บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบสี่บาทถ้วน)



แบบ อ. ๑

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ ๑๘๑ / ๑๕๖๔
 อนุญาตให้ มิ่งนัท ทรัพย์ศิริโภคสังสินศิริ จำกัด เจ้าของอาคาร
 อยู่บ้านเลขที่ ๑๐๙๙/๒๕-๒๖ ตรอก/ซอย - ถนน เพชรบุรีศรีนครินทร์ หมู่ที่ -
 ตำบล/แขวง ม่วงแก้ว อำเภอ/เขต หัวตะพาน จังหวัด กรมเทพมหานคร
 ชื่อ อาคาร ๓๐๕
 ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย กสิกรรมเจริญ ถนน สิงหนคร หมู่ที่ ๕
 ตำบล/แขวง หนองก อำเภอ/เขต พระพรแดง จังหวัด สิงหนคร
 ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ ๑๗๑๕, ๑๗๑๖, ๑๗๑๕-๑๐, ๒๑๑, ๒๑๐
 เป็นที่ดินของ มิ่งนัท ทรัพย์ศิริโภคสังสินศิริ จำกัด

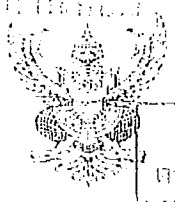
ข้อ ๒ เป็นอาคาร
 (๑) ชนิด ก.ส.๑ ชั้นเดียว จำนวน ๑๔ หลัง เพื่อใช้เป็น คลังสินค้า
 พื้นที่/ความยาว ๑๕,๙๘๕.๐๐ ตารางเมตร ที่จอดรถ ท่อลมรด และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน ๑๐๕ คัน พื้นที่ ๑๒,๕๕๐.๗๕ ตารางเมตร
 (๒) ชนิด ด.ส.๑ ชั้นเดียว และ โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น สำนักงานและห้องประชุม
 พื้นที่/ความยาว ๑๖๓.๑๐ ตารางเมตร ที่จอดรถ ท่อลมรด และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร
 (๓) ชนิด ด.ส.๑ ชั้นเดียว จำนวน ๔ หลัง เพื่อใช้เป็น ห้องน้ำ-ส้วม, ห้องครัว ๑ หลัง
 พื้นที่/ความยาว ๕๖.๕๐ ตารางเมตร ที่จอดรถ ท่อลมรด และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

อาคารประเภทควบคุมการใช้
 ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ
 ตามมาตรา ๓๒
 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

เลขที่ ๑๗๔ / ๑๕๖๔
 ข้อ ๓ โดยมี นายสิริภท ทรัพย์ศิริโภคสังสินศิริ ส.ก. ๒๖๐ ปี. นายอดิษฐ์ ประคองวิทย์ เป็นผู้ควบคุมงาน
 ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 (๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ
 กกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๘ หรือมาตรา ๓๐ แห่ง
 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) โปรดปฏิบัติตาม "คำเตือน" ด้านหลังใบอนุญาตนี้
 ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ ๑๕ เดือน ๑๕ ปี ๒๕๓๕
 ออกให้ ณ วันที่ ๑๖ เดือน ๑๐ ปี ๒๕๓๔
 ตรวจสอบโดย [Signature] (ลายมือชื่อ)
 ปลัดสุขาภิบาล [Signature]
 รองประธานกรรมการสุขาภิบาล [Signature] ตำแหน่ง ประธาน [Signature] ปลัด พระประแดง
 เจ้าพนักงานท้องถิ่น





ให้ใช้บังคับระบอบการปกครองแบบประชาธิปไตย

ตามพระราชบัญญัติฉบับที่ ๓๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓)

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 86 / 2548

อนุญาตให้ บริษัท ทรัพย์ทวีไทยกลังสินค้า จำกัด (มหาชน) เจ้าของอาคาร

อยู่บ้านเลขที่ 20/14/25-27 ตรอก/ซอย - ถนน เจริญบุรีศรีเกษม หมู่ที่ -

ตำบล/แขวง บางกะปิ อำเภอ/เขต ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร

ที่แปลงเลขที่ - ตรอก/ซอย สุขสวัสดิ์ที่ 76 ถนน สุขสวัสดิ์ หมู่ที่ 7

ตำบล/แขวง บางจาก อำเภอ/เขต พระประแดง จังหวัด สมุทรปราการ

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

เป็นที่ดินของ บริษัท ทรัพย์ทวีไทยกลังสินค้า จำกัด (มหาชน)

ข้อ ๒ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด ก.ส.ล. 1 ชั้น และ 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง 8 outh เพื่อใช้เป็น สำนักงาน, คลังสินค้า (ที่จอดรถรับสินค้า)

พื้นที่/ความยาว 5,484.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั้นบริด และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

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

พื้นที่/ความยาว 67.50 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั้นบริด และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๓) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -

พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่กั้นบริด และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ -

อาคารและประเภทควบคุมอาคารให้

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 7 / 2548 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้ ตามมาตรา 32

ข้อ ๓ โดยมี นายสุรพงษ์ ไชยวชิรเวศ ภูม. 14516 นายวรวิฑูร เต็มยศธร เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ

กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐

แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) โปรดปฏิบัติตาม "คำเตือน" ด้านหลังใบอนุญาตนี้

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 28 เดือน มิถุนายน พ.ศ. 2549

ออกให้ ณ วันที่ 29 เดือน มิถุนายน พ.ศ. 2548

(ลายมือชื่อ) นายวิภากร ชัยมงคล

ตำแหน่ง นายกเทศมนตรี เมืองคลองเตย

สำนักงานท้องถิ่น

นายประเสริฐ เตชะวิญญูสิน หัวหน้างานสถาปนากรรม





แบบ บ. ๑

ในเขตผังระบบชลประทานที่ดิน

กรมการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (กรมการอนุรักษ์)

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 87 / 2548

อนุญาตให้ บริษัท ทรัพย์ศรีไทยกลังสินลา จำกัด (มหาชน) เจ้าของอาคาร

อยู่บ้านเลขที่ 2014/25-27 ตรอก/ซอย ถนน เจริญบุรีศรีเกษม หมู่ที่ 7

ตำบล/แขวง บางกะปิ อำเภอ/เขต ขวบขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ที่อาคาร ก่อสร้างอาคาร

ที่บ้านเลขที่ 76 ตรอก/ซอย สุขสวัสดิ์ 76 ถนน สุขสวัสดิ์ หมู่ที่ 7

ตำบล/แขวง บางจาก อำเภอ/เขต พระประแดง จังหวัด สมุทรปราการ

ใบที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ 5702, 34736, 34737, 34738, 34739, 34740

เป็นที่ดินของ บริษัท ทรัพย์ศรีไทยกลังสินลา จำกัด (มหาชน)

ข้อ ๒ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด ก.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง 4 ฤดูหนาว เพื่อใช้เป็น กลังสินลา

พื้นที่/ความยาว 8,596.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กับริด และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๒) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น

พื้นที่/ความยาว - ตารางเมตร

จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๓) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น

พื้นที่/ความยาว - ตารางเมตร

จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 46 / 2548 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี นายสุรพงษ์ ไทศาสตร์ วิชาญ 14516, นายวราวุธ เทียมบุตร 880.243 เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

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

(๒) โปรดปฏิบัติตาม "กักต่อน" ด้านภูมิใบอนุญาตนี้

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 28 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2549

ออกให้ ณ วันที่ 29 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2548

(ลายมือชื่อ)

()

ตำแหน่ง นายอภิรักษ์ บุญชู

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

สำเนาถูกต้อง

นายประเสริฐ ราชกิจวิบูลย์ หัวหน้างานสถาปัตยกรรม





ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 59 / 2553
 อนุญาตให้ บริษัท นวัตกรรมไทย จำกัด (มหาชน) เจ้าของอาคาร
 อยู่บ้านเลขที่ 2014/25-27 ตรอก/ซอย - ถนน เซนต์ริชาร์ด หมู่ที่ -
 ตำบล/แขวง บางกะปิ อำเภอ/เขต กววมขวาง จังหวัด กรุงเทพฯ
 ก่อสร้างอาคาร
 ชั้น ๑ ทำการ
 ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย สุขสวัสดิ์ 76 ถนน สุขสวัสดิ์ หมู่ที่ 6
 ตำบล/แขวง บางจาก อำเภอ/เขต พระประแดง จังหวัด สมุทรปราการ
 ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส.๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ 17307 , 3700
 เป็นที่ดินของ บริษัท นวัตกรรมไทย จำกัด (มหาชน)

ข้อ ๒ เป็นอาคาร
 (๑) ชนิด ธรรมดา ก.ย.ร. จำนวน 1 ครอบงวน เพื่อใช้เป็น ทางข้าม, เวิ้งที่ติด
 พื้นที่/ความยาว 76.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั้บรถ และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร
 (๒) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -
 พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่กั้บรถ และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร
 (๓) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -
 พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่กั้บรถ และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ
 เลขที่ 17 / 2553 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้
 ข้อ ๓ โดยมี นายอภิรักษ์ อภิวงค์ ฝงจ. 176๑, นายเกรียงชัย อภิรักษ์สินธุ์ สบ 5354
 เป็นผู้ควบคุมงาน
 ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 (๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ
 กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐
 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
 (๒) ไ้รตปฏิบัติตาม "กั้บเดือน" ด้านหลังใบอนุญาตนี้

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 16 เดือน พฤษภาคม 2554
 ออกให้ ณ วันที่ 17 เดือน พฤษภาคม 2553
 (ลายมือชื่อ) _____
 ตำแหน่ง นาย _____



เจ้าพนักงานท้องถิ่น



ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ครอบครองอาคาร
หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่...../.....

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า...บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคสังสินค้า จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
อยู่บ้านเลขที่... 2044/25-2 ต.กรอก/ชอบ... ถนน... เพชรบุรีตัดใหม่... หมู่ที่...
ตำบล/แขวง... บางกะปิ... อำเภอ/เขต... หัวขวง... จังหวัด... กรุงเทพมหานคร
ได้ทำการ... ก่อสร้าง... อาคาร... เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาตเลขที่... 221/2534...
ลงวันที่... 26... เดือน... สิงหาคม... พ.ศ. 2534... ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภท
ควบคุมการใช้... เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ ดังต่อไปนี้

ข้อ 1. เป็นอาคาร

- (1) ชนิด... คสล. ชั้นเดียว... จำนวน... 14 หลัง... เพื่อใช้เป็น... คลังสินค้า...
โดยมีที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน... 205... คัน
- (2) ชนิด... คสล. 3 ชั้นและโครงเหล็กชั้นเดียว... 1 หลัง... เพื่อใช้เป็น... สำนักงานและห้องควบคุม
โดยมีที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน... .. คัน
- (3) ชนิด... คสล. ชั้นเดียว... จำนวน... 4... หลัง... เพื่อใช้เป็น... ห้องครัว-ห้องสุขา
โดยมีที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน... .. คัน

ที่บ้านเลขที่.....: ต.กรอก/ชอบ... กลับเจริญ... ถนน... สุขสวัสดิ์... หมู่ที่... 6...
ตำบล... บางจาก... อำเภอ... พระประแดง... จังหวัด... สมุทรปราการ
โดย... บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคสังสินค้า จำกัด... เป็นเจ้าของอาคาร และ... บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคสังสินค้า จำกัด
เป็นผู้ครอบครอง อยู่ในโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส.3 เลขที่/ส.ก.1 เลขที่... 17178, 17182, 17183-90, 3699, 3700
เป็นที่ดินของ... บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคสังสินค้า จำกัด

ข้อ 2. ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดใน
กฎกระทรวงและ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา 8 (11) มาตรา 9 หรือมาตรา 10
แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- (2) ไม่รบกวนปฏิบัติตาม "คำเตือน" ด้านหลังใบอนุญาตนี้

ออกให้ ณ วันที่... เดือน... พ.ศ. 2536

(ลายมือชื่อ).....

(.....)

ตำแหน่ง ประธานกรรมการควบคุมการขออนุญาตพระประแดง

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้รับรอง



ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่ 2 / 2552

นายประสพพร เกษยิ่งยง
หัวหน้างานสถาปัตยกรรม 26 ต.ค. 2552

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า มีพื้นที่ ~~ที่ดิน~~ บ้านเลขที่ 115/7-9 ซากดิน
อยู่บ้านเลขที่ 2044/25-27 ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด
ได้ทำการ ก่อสร้างอาคาร อาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต
เลขที่ 86,87 / 2548 ลงวันที่ 29 เดือน มิถุนายน พ.ศ. 2548 ซึ่งอาคารดังกล่าว
เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

- ข้อ ๑ เป็นอาคาร
(๑) ชนิด ก.ต.ด. 1 ชั้น และ 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง
เพื่อใช้เป็น สำนักงาน,พาณิชย์กรรม (พักอาศัย) โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน คัน
- (๒) ชนิด ก.ต.อ. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง
เพื่อใช้เป็น ปล่อยให้เช่า โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน คัน
- (๓) ชนิด ก.ต.ด. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง
เพื่อใช้เป็น ก่อสร้างอาคาร โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน คัน

ที่บ้านเลขที่ 115/7-9 ตรอก/ซอย หมู่ที่ 76 ถนน
หมู่ที่ ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด สมุทรปราการ

นายประสพพร เกษยิ่งยง
โดยอภัยคุณ

เป็นเจ้าของอาคาร และ
หัวหน้างานสถาปัตยกรรม อยู่ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ 34736-34740 , 3702
เป็นที่ดินของ บริษัท หรือที่อื่นใด (ยกเว้น)

นายประสพพร เกษยิ่งยง
หัวหน้างานสถาปัตยกรรม

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้
26 ต.ค. 2552 (๑) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘(๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) ปรตปฏิบัติตาม " กิ่งเดือน " ด้านหลังใบอนุญาตนี้

ออกให้ ณ วันที่ 26 เดือน พ.ศ. 2552

(ลายมือชื่อ)
(.....)
ตำแหน่ง
เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้รับรอง



สัญญาก่อตั้งภาระจำยอม

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 ระหว่าง

- (1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ **ทรัพย์ศรีไทย** กองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ **ทรัพย์ศรีไทย** เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 44 ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ("**กองทุนรวม**")
- (2) **บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)** บริษัทมหาชนจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 2044/25-27 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ("**ทรัพย์ศรีไทย**")

ให้กองทุนรวมและ ทรัพย์ศรีไทย รวมเรียกว่า "**คู่สัญญา**"

โดยที่

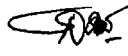
- ก. ทรัพย์ศรีไทย เป็นเจ้าของที่ดินดังรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 1 ของสัญญาฉบับนี้ ("**ที่ดิน ภਾਰยทรัพย์**")
- ข. กองทุนรวมเป็นเจ้าของที่ดินดังรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 2 ของสัญญาฉบับนี้ ("**ที่ดิน สามยทรัพย์**")
- ค. ทรัพย์ศรีไทย ตกลงก่อตั้งและกองทุนรวมตกลงรับการก่อตั้งภาระจำยอมในที่ดินภारยทรัพย์และที่ดินสามยทรัพย์ ภายใต้เงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. การก่อตั้งภาระจำยอม

ทรัพย์ศรีไทย ตกลงยินยอมให้ที่ดินภारยทรัพย์ (อันได้แก่พื้นที่ทั้งหมดของโฉนดเลขที่ 3699 และ 3702) ตกอยู่ในบังคับแห่งภาระจำยอมในเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์เข้า-ออก การติดตั้งสาธารณูปโภคในส่วนไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ทางระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ สำหรับที่ดินสามยทรัพย์ (โฉนดเลขที่ 17177 17185 และ 17189) หรือสำหรับสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินสามยทรัพย์ ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏในแผนผังแสดงรายละเอียดภาระจำยอมในที่ดินตามเอกสารแนบ 3

นอกจากที่ดินภारยทรัพย์ทั้งสองแปลงดังกล่าวข้างต้น ทรัพย์ศรีไทย ตกลงยินยอมให้ที่ดินภारยทรัพย์ (อันได้แก่พื้นที่ทั้งหมดของโฉนดเลขที่ 17187) ตกอยู่ในบังคับแห่งภาระจำยอมในเรื่องทางเดิน เข้า-ออก


 WCE

สำหรับที่ดินสามยทรัพย์ (โฉนดเลขที่ 17177 17185 และ 17189) หรือสำหรับสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินสามยทรัพย์ โดยการใช้ประโยชน์จากภรรยาทรัพย์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ระเบียบ หรือข้อบังคับที่ ทรัพย์ศรีไทย กำหนด ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏในแผนผังแสดงรายละเอียดภาระจำยอมในที่ดินตามเอกสารแนบ 3

2. ค่าตอบแทนภาระจำยอม

ทรัพย์ศรีไทย ตกลงก่อตั้งภาระจำยอมตามสัญญาที่ให้แก่กองทุนรวมโดยไม่มีค่าตอบแทน

3. การจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอม

ทรัพย์ศรีไทย ตกลงจะจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่กองทุนรวม ในวันเดียวกับวันโอนกรรมสิทธิ์ที่กำหนดภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระหว่าง บริษัทฯ และกองทุนรวม ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 (“สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง”)

4. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

ทรัพย์ศรีไทย ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอม อากรแสตมป์ และภาษีทั้งหลายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนดังกล่าวตามที่เจ้าพนักงานที่ดินได้แจ้งให้ทราบ

5. เหตุผิดนัดแห่งสัญญา

เมื่อมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ให้ถือว่าเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญา

- 5.1 กองทุนรวม ไม่สามารถใช้ที่ดินภรรยาทรัพย์ตามวัตถุประสงค์ที่คู่สัญญาตกลงกันในข้อ 1. และมิได้ดำเนินการแก้ไขภายใน 90 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวจากกองทุนรวม
- 5.2 คู่สัญญาฝ่าฝืนข้อตกลงข้อใดข้อหนึ่งตามสัญญาฉบับนี้ และมิได้ดำเนินการแก้ไขภายใน 90 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง

6. การเลิกสัญญา

- 6.1 หากเกิดกรณีตามข้อ 5.1 กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และเรียกค่าเสียหายจากทรัพย์ศรีไทย ได้
- 6.2 กองทุนรวมและ ทรัพย์ศรีไทย อาจตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อยกเลิกภาระจำยอม
- 6.3 สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเลิกกันก่อนที่จะมีการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมตามสัญญา



หคป

7. การแยกต่างหากของสัญญา

หากมีสัญญาข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญาระดับนี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมาย ไม่ว่าจะด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญาระดับนี้ ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญาระดับนี้ และคู่สัญญาตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความหรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาระดับนี้

8. การแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญาระดับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญา

9. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญาระดับนี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใด ๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งจะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ หรือโทรสาร โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามิผล

9.1 ภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือพนักงานส่งเอกสาร หรือ

9.2 นับแต่เวลาที่ไปถึง หากส่งโดยโทรสาร หรือจดหมายอิเล็กทรอนิกส์

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวเลิกสัญญาระดับนี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะบอกเลิกสัญญาส่งคำบอกกล่าวโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

หากส่งให้ ทรัพย์ศรีไทย

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

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

โทรศัพท์: 02-3185514-5

เรียน : กรรมการผู้จัดการ

หากส่งให้กองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย

ที่อยู่ : 44 ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์: 02-6869511

เรียน : ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือ 7 วันก่อนวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

10. การใช้สิทธิ

การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิ หรือล่าช้าในการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าการไม่ใช้สิทธิหรือการล่าช้าดังกล่าวเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น

11. กฎหมายที่ใช้บังคับ

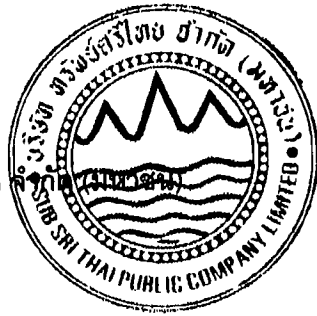
สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 6 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (หากมี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ



WCP

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย
โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน
ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด

นายสุภสิทธิ์ สุขะนินทร์

นายอนุสรณ์ บุรณกานนท์

นายสัมฤทธิ์ ตันติดิลกกุล

พยาน

นางพัชรี บุณนาค

พยาน

นายธีรวัฒน์ อาริยะกุล

รายละเอียดที่ดินภารยทรัพย์

โฉนดที่ดิน	จำนวนเนื้อที่	เนื้อที่ในโฉนด	โฉนดเลขที่	เจ้าของที่ดิน	ประเภทที่ดิน	เลขที่โฉนด (ถ้ามี)
3699	1	161	บางจาก	พระประแดง	สมุทรปราการ	5-1-24
3702	12	168	บางจาก	พระประแดง	สมุทรปราการ	6-2-32
17187	260	6447	บางจาก	พระประแดง	สมุทรปราการ	1-0-40





WCP

รายละเอียดที่ดินสามทรัพย์

โฉนดที่ดิน	เลขที่โฉนด	เนื้อที่โฉนด (ไร่)	เจ้าของ	ที่ดิน	โฉนดที่ดิน	เลขที่โฉนด (ไร่)
17177	3	3417	บางจาก	พระประแดง	สมุทรปราการ	5-1-64
17185	258	6445	บางจาก	พระประแดง	สมุทรปราการ	1-3-32
17189	262	6449	บางจาก	พระประแดง	สมุทรปราการ	2-1-69

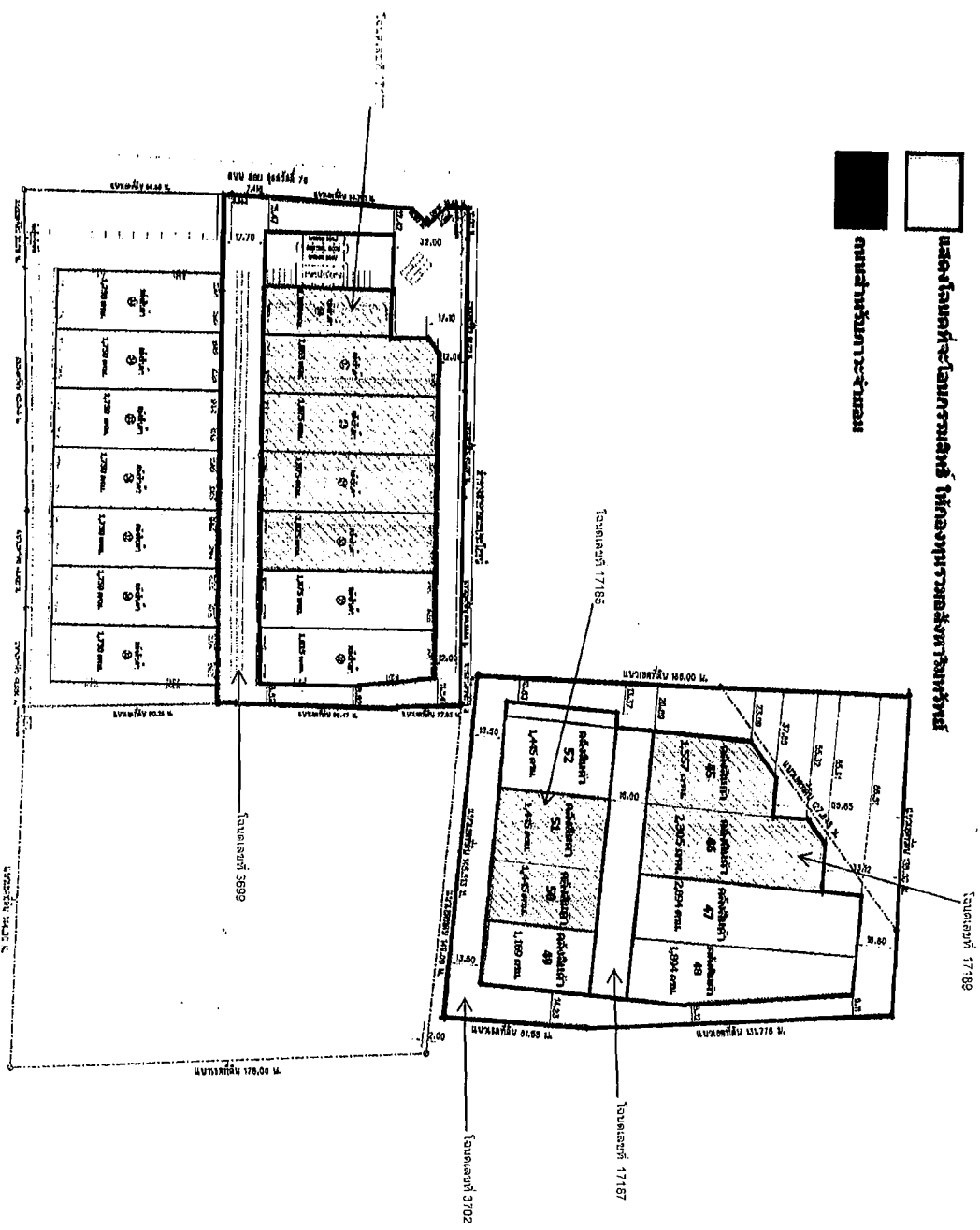





พื้นที่อาคารพาณิชย์
พื้นที่อาคารพาณิชย์



พื้นที่อาคารพาณิชย์



LAY-OUT PLAN
A1 SCALE
1:1000

Handwritten signatures and initials.



บริษัท วิศวกรที่ปรึกษา (ประเทศไทย) จำกัด
101/101-101/102 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ 02-207-2523

1000
ผู้กอง ก.ช.
2554

สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สัญญานี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 ระหว่าง

- (1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย กองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-ฟรินซิเพิล จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 44 ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ("ผู้ให้เช่า" หรือ "กองทุนรวม")
- (2) บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทมหาชนจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 2044/25-27 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ("ผู้เช่า")

โดยที่

- ก. กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เช่า อาคารคลังสินค้า และระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ (ตามที่มีนิยามด้านล่าง)
- ข. กองทุนรวมมีความประสงค์จะให้ผู้เช่าดำเนินการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญานี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ทรัพย์ที่เช่า

กองทุนรวมตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์สินต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- (ก) ที่ดินโฉนดเลขที่ 17177 17185 และ 17189 รวมทั้งสิ้น 3 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา ตั้งอยู่เลขที่ 115 และ 115/7-9 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ทั้งนี้ ที่ดินที่จะซื้อขายทั้ง 3 แปลง รวมเรียกว่า "ที่ดินที่เช่า"
- (ข) อาคาร และสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างและตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ (ก) ("อาคารที่เช่า") และ
- (ค) ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ได้ติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารที่เช่า ("ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์")

ทรัพย์สินที่กำหนดในข้อ (ก) ข้อ (ข) และข้อ (ค) รวมเรียกว่า "ทรัพย์ที่เช่า"

h
WCP

รายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาี้

ข้อ 2. ระยะเวลาการเช่าและการต่อระยะเวลาการเช่า

2.1 กองทุนรวมตกลงให้บริษัทฯ เช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 10 ปี ("ระยะเวลาการเช่า") นับตั้งแต่วันที่คู่สัญญาได้นำสัญญาเช่าฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ หรือสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ("วันจดทะเบียนการเช่า") โดยให้ถือว่ากองทุนรวมได้ส่งมอบและบริษัทฯ ได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า ทั้งนี้ ให้ถือว่ากองทุนรวมได้มีการส่งมอบการครอบครองของทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บริษัทฯ ในวันจดทะเบียนการเช่าตามสภาพของทรัพย์สินที่เช่าที่เป็นอยู่ในขณะนั้น

คู่สัญญาจะนำสัญญาเช่าฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ หรือสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ในวันเดียวกับวันโอนกรรมสิทธิ์ที่กำหนด ภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระหว่าง บริษัทฯ และ กองทุนรวม ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 ("สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง")

ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการจดทะเบียนการเช่าแต่เพียงผู้เดียว

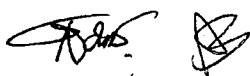
2.2 ผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้คราวละ 3 ปี โดยแจ้งเป็นหนังสือให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้า 1 ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ คู่สัญญาจะตกลงเรื่องค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป โดยกองทุนรวมมีดุลพินิจในการพิจารณาว่าจะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปหรือไม่

ข้อ 3. ค่าเช่า

3.1 เว้นแต่เป็นกรณีที่กำหนดไว้ในข้อ 3.2 ถึงข้อ 3.3 ของสัญญาี้ ผู้เช่าตกลงชำระค่าตอบแทนการได้สิทธิการใช้ทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาี้ ("ค่าเช่า") ให้แก่กองทุนรวมดังต่อไปนี้

ก. ค่าเช่าคงที่ ("ค่าเช่าคงที่") พร้อมด้วยการค้ำประกันด้วยหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ รายละเอียดค่าเช่าคงที่ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญาี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาี้ ทั้งนี้ ให้รายละเอียดของหนังสือค้ำประกันเป็นไปตามเอกสารแนบท้าย 3 ของสัญญาี้

ข. ค่าเช่าแปรผัน ("ค่าเช่าแปรผัน") ทั้งนี้ ให้การคำนวณค่าเช่าแปรผันมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญาี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาี้



3.2 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวม ณ ที่อยู่ของกองทุนรวมตามที่กำหนดในข้อ 17 ของสัญญาฯ ดังต่อไปนี้

ก. ค่าเช่าคงที่ ให้ชำระเป็นราย 6 เดือนโดยจะชำระแบบย้อนหลัง ดังนี้

(1) ระยะเวลาการเช่าเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กรกฎาคม

(2) ระยะเวลาการเช่าเดือนกรกฎาคมถึงเดือนธันวาคม ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคม ของปีถัดไป

ทั้งนี้ สำหรับค่าเช่าคงที่ในปีที่ 1 ให้ครบกำหนดชำระค่าเช่างวดแรกวันที่ 30 มิถุนายน 2554 และงวดที่ 2 ในวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และค่าเช่าคงที่ในปีที่ 10 ให้ครบกำหนดชำระค่าเช่างวดสุดท้ายในวันที่ 2 พฤษภาคม 2564

ข. ค่าเช่าแปรผัน ให้ชำระเป็นรายปี โดยจะชำระแบบย้อนหลัง ภายใน 60 วันนับจากสิ้นรอบปีบัญชี

รอบปีบัญชีสุดท้ายของระยะเวลาการเช่า ให้คำนวณค่าเช่าแปรผันตามข้อมูลทางการเงินของระยะเวลาที่มีการเช่าจริง

"รอบปีบัญชี" ตามที่ระบุในสัญญาฯ ให้หมายความถึงวันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม

วันครบกำหนดชำระค่าเช่าตามข้อ ก. และ ข. รวมเรียกว่า "วันชำระค่าเช่า"

หากวันชำระค่าเช่าไม่ใช่วันทำการของธนาคารพาณิชย์ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด ให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าในวันทำการของธนาคารพาณิชย์ก่อนถึงวันชำระค่าเช่า

การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสาร หรือตัวเงินอื่นใด จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อกองทุนรวมสามารถเรียกเก็บเงินตามเช็ค ตราสารหรือตัวเงินนั้นได้แล้วเท่านั้น

3.3 หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ให้แก่กองทุนรวมภายใต้สัญญาฯ กองทุนรวมมีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราเท่ากับอัตราดอกเบี้ยผิดนัดตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้น ๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น

ข้อ 4. วัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

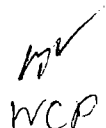
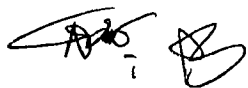
 WEP

ผู้เช่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจคลังเอกสาร และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ 5. สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าซึ่งได้ระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญา นี้ ให้ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 5.1 ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญานี้และตามวัตถุประสงค์ในการเช่าที่กำหนดในข้อ 4 ของสัญญานี้
- 5.2 ผู้เช่ามีสิทธิในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือสวนควบใด ๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเช่าตามที่กำหนดในข้อ 4 ของสัญญานี้โดยผู้เช่าต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม ทั้งนี้ กองทุนรวมจะพิจารณาให้หรือไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวภายในระยะเวลาที่เหมาะสม
ให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม
ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือสวนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงสวนใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่า ตามความในวรรคก่อนก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือกระทำผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียว
- 5.3 ผู้เช่าจะรักษาและดูแลพื้นที่รอบ ๆ และภายในทรัพย์สินที่เช่าให้เรียบร้อย และจะไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการรบกวนความสงบสุขของบุคคลอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง หรือกีดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย
ผู้เช่าจะไม่ดำเนินธุรกิจ การค้า หรือการใด ๆ ที่เป็นอันตราย หรือขัดต่อกฎหมายในทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยมอบให้บุคคลอื่นดำเนินการ และจะไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน
- 5.4 ผู้เช่าจะดำเนินการให้กองทุนรวมหรือตัวแทนของกองทุนรวมเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้โดยกองทุนรวมต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในระยะเวลาอันสมควร
ในกรณีที่กองทุนรวมมีเหตุจำเป็นเร่งด่วน กองทุนรวมหรือตัวแทนของกองทุนรวมเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้ทันที



WCP

- 5.5 ผู้เข้ามีหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เขารวมตลอดถึงกฎหมายเกี่ยวกับการปกครองส่วนท้องถิ่น ภาษีอากร และสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ผู้เข้าจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดตามใบอนุญาตต่าง ๆ (ถ้ามี) ที่จำเป็นกับการประกอบกิจการของผู้เข้าโดยเคร่งครัดและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ (ถ้ามี) ดังกล่าวโดยผู้เข้ามีหน้าที่ส่งมอบสำเนาใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการในทรัพย์สินที่เข้า
- 5.6 ผู้เข้ามีหน้าที่ในการแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าโดยไม่ชักช้า ในกรณีที่ผู้เข้าได้รับทราบข้อมูลหรือเหตุการณ์ใด ๆ อันอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทรัพย์สินที่เข้าภายใต้สัญญาหรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อประกอบการธุรกิจค้ำประกันและธุรกิจที่เกี่ยวข้องโดยผู้เข้า หรือสถานะทางการเงินของผู้เข้าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อปฏิบัติหน้าที่ของผู้สัญญาตามสัญญานี้
- 5.7 ภายในระยะเวลาการเข้า ผู้เข้าตกลงส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่กองทุนรวม
- ก. ยืนยันข้อมูลและการจัดทำงบการเงินรายไตรมาสของผู้เข้าซึ่งสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของผู้เข้าให้แก่กองทุนรวมทราบ ทั้งนี้ ภายใน 45 วันนับจากวันสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน และกันยายน
งบการเงินรายไตรมาสของผู้เข้าซึ่งสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของผู้เข้า ทั้งนี้ ภายใน 60 วันนับจากวันสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายนและกันยายน
 - ข. ยืนยันข้อมูลและการจัดทำงบการเงินประจำปีของผู้เข้า ทั้งนี้ ภายใน 60 วันนับจากวันสุดท้ายของเดือนธันวาคม
งบการเงินประจำปีของผู้เข้าซึ่งตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้เข้า ทั้งนี้ ภายใน 90 วันนับจากวันสุดท้ายของเดือนธันวาคม
 - ค. ตั้งแต่ปีที่ 6 ของระยะเวลาการเข้าตามสัญญานี้เป็นต้นไป ส่งมอบประมาณการรายรับและรายจ่ายของโครงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เข้า สำหรับรอบปีบัญชีถัดไป ทั้งนี้ ภายในวันที่ 1 ธันวาคม ของทุกปี ("ประมาณการรายรับรายจ่าย")
 - ง. ประมาณการค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure Budget) ของโครงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เข้า สำหรับรอบปีบัญชีถัดไป ทั้งนี้ ภายในวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี ("งบประมาณทางการเงิน")
กองทุนรวมตกลงจะพิจารณาอนุมัติเอกสารในข้อ ง. ดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับจากวันที่ผู้เข้าได้รับมอบเอกสารในข้อ ง. ดังกล่าวจากผู้เข้า หากกองทุนรวมไม่

  WCE

สามารถดำเนินการได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้ผู้เช่าบริหารจัดการธุรกิจคลังเอกสารและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ตามรายละเอียดทางการเงินที่ปรากฏในเอกสารในข้อ ง. ที่ได้ส่งมอบให้แก่กองทุนรวม

หากกองทุนรวมมีความเห็นว่าสมควรที่จะให้มีการแก้ไขข้อมูลส่วนใดส่วนหนึ่งในเอกสารในข้อ ง. ดังกล่าว ให้กองทุนรวมแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและให้ผู้เช่าดำเนินการแก้ไขตามที่กองทุนรวมและผู้เช่าตกลงร่วมกัน

ผู้เช่าตกลงที่จะบริหารจัดการธุรกิจคลังเอกสารและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ตามรายละเอียดทางการเงินที่ปรากฏในเอกสารในข้อ ง. ดังกล่าวที่กองทุนรวมได้พิจารณาอนุมัติแล้ว

5.8 ผู้เช่าตกลงส่งมอบข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมตามที่กองทุนรวมแจ้งให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

5.9 ภายในระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงปฏิบัติตามข้อสัญญากระทำการดังต่อไปนี้

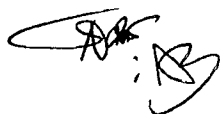
ก. จัดทำงบการเงินของผู้เช่าตามหลักการทางบัญชีที่เป็นที่ยอมรับทั่วไปโดยงบการเงินนั้นจะต้องแสดงผลประกอบการที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าอย่างถูกต้องและสมเหตุสมผล

ข. แจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ผู้เช่าได้รับทราบหรือควรทราบถึงเหตุผิดนัดหรือเหตุการณ์ที่อาจนำไปสู่เหตุผิดนัดในสัญญาใด ๆ ของผู้เช่า พร้อมด้วยรายละเอียดขั้นตอนที่ผู้เช่าได้ดำเนินการหรือจะดำเนินการเพื่อแก้ไขความเสียหายหรือบรรเทาความเสียหายที่เกิดขึ้น หรืออาจเกิดขึ้นจากเหตุผิดนัดหรือเหตุการณ์ดังกล่าวอีกด้วย

ผู้เช่าจะดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อมิให้ผู้เช่าตกเป็นผู้ผิดนัดภายใต้สัญญาผู้ยืมใด ๆ ของผู้เช่า

ค. ดำเนินการต่าง ๆ เพื่อมิให้เจ้าหนี้รายอื่นของผู้เช่ามีสิทธิ หรือภาระผูกพันเหนือทรัพย์สิน หรือรายรับของผู้เช่า

ดำเนินการต่าง ๆ เพื่อมิให้เจ้าหนี้รายอื่นของผู้เช่ามีลำดับการชำระหนี้ที่ต่ำกว่าสิทธิของกองทุนรวมภายใต้สัญญานี้ เฉพาะในกรณีที่ผู้เช่าตกเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นกรณีที่เป็นไปตามคำสั่งศาลหรือหน่วยงานราชการหรือเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด



- ง. ดูแลรักษา ซ่อมแซม ทรัพย์สินทั้งหมดของผู้เช่าให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ตามปกติอยู่ตลอดเวลา
- จ. ผู้เช่าได้ส่งมอบข้อมูลต่าง ๆ ของภาระหนี้สินใด ๆ ของผู้เช่าที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เฉพาะในส่วนที่เกิดขึ้นก่อนวันเริ่มระยะเวลาการเช่า (หากมี) ให้แก่กองทุนรวมเรียบร้อยแล้ว
- ฉ. ในกรณีที่ผู้เช่าจะเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เช่าในระดับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทผู้เช่า หรือระดับการจัดการซึ่งรวมถึงการแต่งตั้ง ถอดถอนประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้ม่อำนาจของผู้เช่า ผู้จัดการฝ่ายการเงิน หรือผู้จัดการทั่วไป ผู้เช่าตกลงแจ้งให้แก่กองทุนรวมทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ผู้เช่ามีมติในเรื่องนั้น ๆ

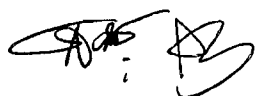
ข้อ 6. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา

- 6.1 ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือหน้าที่ภายใต้สัญญานี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม
- 6.2 ผู้เช่าไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้ หรือเช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนหรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่นเพื่อใช้ในการประกอบกิจการคลังเอกสารและกิจการที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม

ข้อ 7. การประกันภัย

- 7.1 ภายในระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินที่เช่า (Property All Risks Insurance) โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้
 - ก. บริษัทฯ และกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมกัน
 - ข. กองทุนรวมมีฐานะเป็นผู้รับประโยชน์
 - ค. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน
 - ง. ทุนประกันมีจำนวนไม่น้อยกว่า มูลค่าทรัพย์สินทดแทนทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นมูลค่าที่ยังไม่หักค่าเสื่อมราคาที่เกี่ยวข้อง (Replacement Value) ของอาคารและระบบสาธารณูปโภคที่เช่า



7.2 ภายในระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอกโดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ก. บริษัทฯ และกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมกัน

ข. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน

7.3 ภายในระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักสำหรับกิจการคลังเอกสารและกิจการที่เกี่ยวข้อง โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ก. บริษัทฯ และกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมกัน

ข. กองทุนรวมจะเป็นผู้รับประโยชน์

ค. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน

ง. ให้มีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อเดือนในรอบปีก่อนเริ่มจัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก

จ. หากกองทุนรวมได้รับค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก กองทุนรวมตกลงนำส่งเงินค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้เช่า


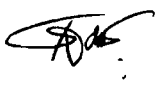
ภายในระยะเวลาที่กองทุนรวมได้รับค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ให้ถือว่ากองทุนรวมได้รับค่าเช่าตามจำนวนที่กำหนดในสัญญาแล้ว

ข้อ 8. หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า

เว้นแต่กรณีทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายโดยเหตุการณ์ต่าง ๆ ภายใต้กรมธรรม์ประกันวินาศภัยและประกันภัยความเสียหายในเครื่องจักรในทรัพย์สินที่เช่า ภายในระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต่าง ๆ เกี่ยวกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงอาคารคลังสินค้าที่เช่า โดยบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อยและเหมาะสมกับการใช้งาน (Maintenance) ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญานี้ เช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวตามวรรคแรก กองทุนรวมสามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่าและมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้

ข้อ 9. คำรับรองและรับประกันของกองทุนรวม



WCP

ในวันทำสัญญาและวันจดทะเบียนการเช่า กองทุนรวมตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่ผู้เช่า ดังต่อไปนี้

- 9.1 กองทุนรวมมีฐานะเป็นกองทุนรวมสงฆ์หรือสหกรณ์ที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
- 9.2 กองทุนรวมมีอำนาจในการเช่าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และ การดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน
- 9.3 การที่กองทุนรวมเช่าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่กองทุนรวมได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

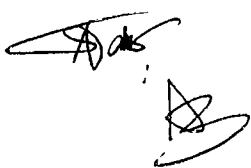
ข้อ 10. คำรับรองและรับประกันของผู้เช่า

ในวันทำสัญญาและวันจดทะเบียนการเช่า ผู้เช่าตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่กองทุนรวม ดังต่อไปนี้

- 10.1 ผู้เช่าเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทมหาชนจำกัดที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 10.2 ผู้เช่ามีอำนาจในการเช่าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และ การดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของผู้เช่า
- 10.3 การที่ผู้เช่าเช่าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้เช่าได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

ข้อ 11. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ



WCP

ข้อ 12. เหตุผิคนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา

นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิคนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

12.1 เหตุผิคนัดผิดสัญญา

- ก. ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือคำรับรอง โดยผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุฝ่าฝืนดังกล่าวและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลา 30 วัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าผิคนัดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิคนัดตามสัญญานี้ทันที โดยค่าเช่าที่ผู้เช่าผิคนัดชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมให้ถือเป็น "ค่าเช่าค้างชำระ" (Accrued Unpaid Amount) ซึ่งค่าเช่าค้างชำระดังกล่าวไม่สามารถค้างชำระได้เกิน 60 วัน และเมื่อผู้เช่าชำระเงินให้กับกองทุนรวม กองทุนรวมจะถือว่าเงินดังกล่าวเป็นการชำระค่าตอบแทนตามลำดับดังต่อไปนี้

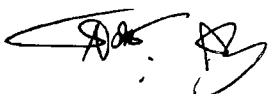
- (1) ค่าเช่าตามจำนวนที่กำหนดในสัญญา
- (2) ค่าเช่าค้างชำระ
- (3) ค่าเช่าอื่นๆ ดอกเบี้ย ค่าปรับ และค่าเสียหายอื่น ๆ (ถ้ามี)

- ข. ในกรณีที่ผู้เช่า ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือ ถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่า ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ามิมีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาเช่านี้

- ค. ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ หรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ

- ง. การที่ผู้เช่าในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินไทย ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือคำรับรองตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว

- จ. ในกรณีที่กองทุนรวม ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามหน้าที่ของกองทุนรวมที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาได้



ภายในระยะเวลา 30 วัน

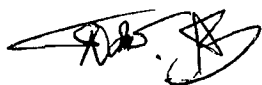
12.2 เหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า

- ก. หากเกิดกรณีตามข้อ 12.1 (ก) – (ง) กรณีไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่กำหนด หรือ ไม่ดำเนินการต่าง ๆ กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้
- ข. หากเกิดกรณีตามข้อ 12.1 จ. และผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้
- ค. หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาเช่านี้เป็นอันสิ้นสุดทันที
1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า
 2. เมื่อคู่สัญญาร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาเช่า
 3. ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ โดยกองทุนรวมมีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการทำงานของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการทำงานของโครงการได้

13. ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา

13.1 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 12.2 คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- ก. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ 12.2 (ก) – (ข) คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญา อาจบอกเลิกสัญญาโดยแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน และคู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และหากกรณีผู้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าค้างชำระ (หากมี) และค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้เช่าได้อีกส่วนหนึ่งด้วย



เมื่อมีการใช้สิทธิเลิกสัญญาตามวรรคหนึ่ง คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเสียหายดังต่อไปนี้

- (1) กรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิเลิกสัญญาเนื่องจากผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายเท่ากับจำนวนค่าเช่าคงเหลือตลอดระยะเวลาการเช่าทั้งหมด
 - (2) ค่าเสียหายตาม (1) อาจลดลงโดยผู้เช่าอาจดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อดำเนินกิจการบนทรัพย์สินที่เช่าภายในระยะเวลานับจากวันเลิกสัญญาจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยหากผู้เช่ารายใหม่ดังกล่าวเข้าทำสัญญากับกองทุนรวมและ ค่าตอบแทนที่กองทุนรวมได้รับภายใต้สัญญานั้นต่ำกว่าค่าเสียหายที่กองทุนรวมควรจะได้รับ ผู้เช่าตกลงชดใช้ค่าเสียหายสำหรับส่วนต่างระหว่างค่าเสียหายที่กองทุนรวมควรจะได้รับหักค่าตอบแทนซึ่งผู้เช่ารายใหม่ตกลงจะชำระให้กับกองทุนรวม
 - (3) การชำระค่าเสียหายตาม (1) และ/หรือ (2) กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่าชำระตามงวดระยะเวลาการชำระค่าเช่าที่กำหนดตามสัญญานี้ต่อไป โดยการชำระค่าเสียหายในแต่ละงวดต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าค่าเช่าในงวดดังกล่าว ทั้งนี้ จนกว่าจะครบจำนวนค่าเสียหายที่ต้องชำระจริง
- ข. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 12.2 (ค) (1) - (3) ของสัญญานี้ ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่ตกลงกันเป็นอย่างอื่น
- 13.2 เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงในกรณีใด ๆ ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทุนรวมในสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้นตามที่ได้รับบริการบำรุงรักษาตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 8 ของสัญญานี้ และผู้เช่าจะต้องดำเนินการโอนสิทธิ และให้ผู้ให้บริการรับทราบการโอนสิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญาฝากเอกสาร หรือสัญญาบริการใด ๆ แก่ผู้ให้บริการให้กับกองทุนรวม รวมตลอดถึงส่งมอบเอกสารทั้งปวงเกี่ยวกับการให้บริการของผู้เช่าในทรัพย์สินที่เช่าให้กับกองทุนรวมภายใน 30 วันนับจากสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง
- 13.3 ในกรณีที่คู่สัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดในข้อ 13 ของสัญญานี้ ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ภายใต้สัญญานี้และสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าจะครบกำหนดตามระยะเวลาที่ผู้เช่ากำหนดในหนังสือบอกกล่าว
- 13.4 ในกรณีที่กองทุนรวมและ/หรือผู้เช่า ได้รับความเสียหาย มีข้อเรียกร้อง ข้อพิพาท หรือการ



ดำเนินคดีใด ๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง อันเนื่องมาจากหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมและ/หรือผู้เช่า ตกลงสละสิทธิที่จะไม่เรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ และ/หรือ ไม่ร้องทุกข์ ดำเนินคดีไม่ว่าทางแพ่ง หรือทางอาญาเอาทั้งคณะกรรมการต่าง ๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงานของกองทุนรวม บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้เช่า แล้วแต่กรณี ไม่ว่าเหตุดังกล่าวจะเกิดจากกรณีใด ๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่ กรณีดังกล่าวเกิดขึ้นจากการฉ้อฉล หรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของคณะกรรมการต่าง ๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงานของกองทุนรวม บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้เช่า นั้นเอง

ข้อ 14. การแยกต่างหากของสัญญา

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

ข้อ 15. การแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญาฉบับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญา ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมหรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้ขัดแย้งกับโครงการจัดการกองทุนรวมหรือข้อกำหนดดังกล่าว ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยเร็ว

ข้อ 16. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ

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

- 16.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญา เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน



16.2 เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยินยอมอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรให้เปิดเผยได้ หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของสำนักงานและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

16.3 เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่แล้ว

ข้อ 17. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญาที่จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใด ๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ตั้งที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง หรือพนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามิผลภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์ หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือพนักงานส่งเอกสาร หรือ

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะบอกเลิกสัญญาส่งคำบอกกล่าวด้วยตนเอง หรือพนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

หากส่งให้บริษัทฯ

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

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

โทรศัพท์ : 02-3185514-5

เรียน : กรรมการผู้จัดการ

หากส่งให้กองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย

ที่อยู่ : 44 ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 02-6869511

เรียน : ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือภายใน 7 วันนับจากวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้ง

เปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

ข้อ 18. การใช้สิทธิ

การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิ หรือล่าช้า ในการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าการไม่ใช้สิทธิหรือการล่าช้าดังกล่าวเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น

ข้อ 19. กฎหมายที่ใช้บังคับ

สัญญานี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

ข้อ 20. ข้อตกลงอื่นนอกเหนือจากสัญญาฉบับนี้

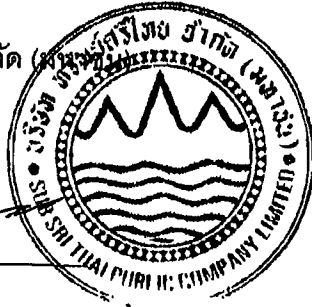
คู่สัญญาตกลงยกเลิกข้อสัญญาหรือข้อตกลงต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับสิทธิของคู่สัญญาที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งได้จัดทำขึ้นก่อน ไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย ก่อนวันทำสัญญาฉบับนี้ โดยคู่สัญญาตกลงที่จะถือปฏิบัติตามสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของคู่สัญญาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้เท่านั้น

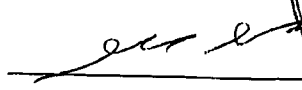
-คู่สัญญาลงนามในหน้าถัดไป-



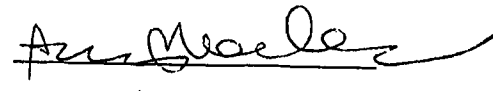
สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 6 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด




นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร


กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย
โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน
ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด


นายอนุสรณ์ บูรณกานนท์




นายสัมฤทธิ์ ตันติดิถกุล

พยาน


นางพัชรี บูณนาค

พยาน


นายธีรวัฒน์ อาริยะกุล

เอกสารแนบท้าย 1
รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า

1. ที่ดิน

โฉนดที่ดิน	เลขที่โฉนด	เนื้อที่ (ไร่/งาน/เศษ)	แปลง	เจ้าที่ดิน	ผู้เช่า	สัญญาเช่า (ปี/เดือน/วัน)
17177	3	3417	บางจาก	พระประแดง	สมุทรปราการ	5-1-64
17185	258	6445	บางจาก	พระประแดง	สมุทรปราการ	1-3-32
17189	262	6449	บางจาก	พระประแดง	สมุทรปราการ	2-1-69

2. อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ 1. ประกอบด้วย

อาคารคลังสินค้า	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	ความจุ (กล่อง)*	ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่
อาคารหมายเลข 26	1,100	74,665	} 17177
อาคารหมายเลข 27	1,863	119,232	
อาคารหมายเลข 28	1,875	125,550	
อาคารหมายเลข 29	1,875	135,270	
อาคารหมายเลข 30	1,875	116,082	
อาคารหมายเลข 45	1,557	197,476	} 17189
อาคารหมายเลข 46	2,305	293,418	
อาคารหมายเลข 50	1,445	179,460	} 17185
อาคารหมายเลข 51	1,445	179,460	
รวม	15,340	1,420,603	

* กล่องมาตรฐานขนาด 12" x 16" x 10.5" (กว้าง x ยาว x สูง)

และ

3. ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ประกอบด้วย

(ก) ชั้นเหล็กสำหรับจัดวางเอกสาร

(ข) ลิฟท์

(ค) ระบบไฟแสงสว่าง รวมถึง

(1) ตู้เมนไฟฟ้า/ตู้ Load center/ชุด Capacitor สำหรับโหลดไฟฟ้า

(2) FL luminari/FL lamp (โคม/หลอดไฟ)

(3) Balast/Starter/Switch

(4) Cable /Wire guard/ราง Wire way

(5) Conduit & Accessory

(ง) ระบบป้องกันอัคคีภัย รวมถึง

(1) Fire Alarm Control Panel with Battery

(2) Beam Smoke Detector "System Sensor"

(3) Smoke Detector

(4) Heat Detector

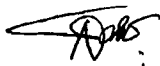
(5) Manual Pull Station

(6) Sounder/Alarm Bell

(7) Conduit, Wiring & Accessory

(8) ถังดับเพลิง

(9) พัดลมระบายอากาศ



เอกสารแนบท้าย 2
การคำนวณค่าเช่า

ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ในอัตราดังต่อไปนี้ โดยแบ่งชำระเป็นราย 6 เดือน ดังนี้

สัญญาเช่า ในช่วงปีที่	จำนวนค่าเช่าคงที่	ค่าเช่าแปรผัน*	วงเงินหนังสือค้ำประกัน ออกโดยธนาคารพาณิชย์/ปี**
1	50 ล้านบาทต่อปี	ไม่มี	50 ล้านบาทต่อปี
2	51.50 ล้านบาทต่อปี	ไม่มี	51.50 ล้านบาทต่อปี
3	51.50 ล้านบาทต่อปี	ไม่มี	51.50 ล้านบาทต่อปี
4	53 ล้านบาทต่อปี	ไม่มี	53 ล้านบาทต่อปี
5	53 ล้านบาทต่อปี	ไม่มี	53 ล้านบาทต่อปี
6-10	47 ล้านบาทต่อปี	ต้องชำระเพิ่ม จากค่าเช่าคงที่	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน

* ค่าเช่าแปรผันให้คำนวณจาก $(ก \times (ข - ค - ง))$

โดยที่

ก	หมายถึง	ร้อยละ 50
ข	หมายถึง	รายได้จากการดำเนินงานทรัพย์สินที่เช่า ในช่วงปีนั้นๆ
ค	หมายถึง	ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานทรัพย์สินที่เช่า ในช่วงปีนั้นๆ และ ให้หมายความรวมถึงค่าเสื่อมราคา หรือค่าใช้จ่ายตัดจ่ายซึ่ง เกิดขึ้นจากทรัพย์สินส่วนกลางที่จำเป็นต้องใช้ในการ ดำเนินงาน เช่น อาคารสำนักงาน รถยนต์ที่ใช้เพื่อประโยชน์ ของการดำเนินงาน ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่พัฒนาเพื่อ ใช้ในการบริหารงาน อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ เครื่องติดบาร์โค้ด เป็นต้น
ง	หมายถึง	ค่าเช่าคงที่

** ผู้เช่าจะนำหนังสือค้ำประกันมาวางเป็นประกันให้แก่ผู้ให้เช่าแบบปีต่อปี โดยในแต่ละปีวงเงินของหนังสือ
ค้ำประกันต้องไม่น้อยกว่ามูลค่าค่าเช่าที่ยังคงค้างชำระสำหรับรอบปีนั้น

เอกสารแนบท้าย 3
แบบหนังสือสัญญาค้ำประกัน

เลขที่ ค. _____ วันที่ _____

ข้าพเจ้า หนาคาร _____ สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ _____
_____ ขอทำหนังสือสัญญาค้ำประกันฉบับนี้ให้ไว้ต่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย
ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "ผู้รับประโยชน์" ดังมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ตามที่ บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "ผู้ให้สัญญา" ได้เช่าที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้างจากผู้รับประโยชน์ ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 ซึ่ง
ต่อไปนี้จะเรียกว่า "สัญญาประธาน" และจะต้องวางหลักประกันการชำระค่าเช่าคงที่ต่อผู้รับประโยชน์ ตามข้อ
3.1 ก. ของสัญญาประธาน นั้น

ข้อ 2. ข้าพเจ้ายอมผูกพันตนเป็นผู้ค้ำประกันผู้ให้สัญญาในการชำระค่าเช่าคงที่ต่อผู้รับประโยชน์ ตาม
เงื่อนไขและรายละเอียด ดังนี้

2.1 การชำระค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ _____
จนถึงวันที่ _____ ซึ่งผู้ให้สัญญาจะต้องชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่ผู้รับประโยชน์เป็นเงิน
_____ บาท (_____) ภายในวันที่ _____ และ

2.2 การชำระค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ _____
จนถึงวันที่ _____ ซึ่งผู้ให้สัญญาจะต้องชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่ผู้รับประโยชน์เป็นเงิน
_____ บาท (_____) ภายในวันที่ _____

กล่าวคือ หากผู้ให้สัญญาไม่ชำระค่าเช่าคงที่ดังกล่าวงวดใด ข้าพเจ้ายอมชำระเงินแทนให้ทันที
โดยมิต้องเรียกร้องให้ผู้ให้สัญญาชำระก่อน

ข้อ 3. หนังสือสัญญาค้ำประกันฉบับนี้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ _____ จนถึง
วันที่ _____ เป็นวันสิ้นสุด และในกรณีที่ข้าพเจ้าจะต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าคงที่งวดใด
ผู้รับประโยชน์จะต้องยื่นคำเรียกร้องเป็นหนังสือภายในกำหนด 15 วัน นับแต่วันครบกำหนดชำระค่าเช่าคงที่งวด
นั้นๆ ดังกล่าวในข้อ 2. (แล้วแต่กรณี) ด้วย หากไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว ให้ถือว่าผู้รับประโยชน์สละสิทธิ
ที่จะบังคับตามหนังสือสัญญาค้ำประกันฉบับนี้

 HCP

เพื่อเป็นหลักฐาน ข้าพเจ้า ธนาคาร _____ โดยผู้มีนามข้างท้ายนี้เป็น
ผู้มีอำนาจลงนามทำนิติกรรม ซึ่งมีผลผูกพันธนาคารได้ลงลายมือชื่อและประทับตรา (ถ้ามี) ให้ไว้เป็นสำคัญ

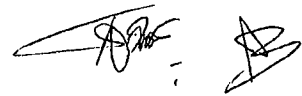
ธนาคาร _____

ลงชื่อ _____ ผู้ค้ำประกัน
()

แทนกรรมการผู้จัดการใหญ่

ลงชื่อ _____ พยาน
()

ลงชื่อ _____ พยาน
()



WCP

สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับแก้ไข
(ฉบับที่ 1)

ระหว่าง

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

("ผู้เช่า")

และ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย

("ผู้ให้เช่า")

ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2555

สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับแก้ไข (ฉบับที่ 1)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2555 โดยและระหว่าง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 44 ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า" หรือ "กองทุนรวม" ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทมหาชนจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 2044/25-27 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- ก. คู่สัญญาได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "สัญญาเช่าที่ดิน") ซึ่งผู้ให้เช่าได้ตกลงให้เช่าและผู้เช่าได้ตกลงเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 17177 17185 และ 17189 รวมทั้งสิ้น 3 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา ตั้งอยู่เลขที่ 115 และ 115/7-9 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ และอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าดังกล่าว (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง") รวมถึงผู้ให้เช่าได้ตกลงให้เช่าและผู้เช่าได้ตกลงเช่าระบบสาธารณูปโภคที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารสิ่งปลูกสร้างในวันจดทะเบียนการเช่า รวมทั้งเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ เพื่อใช้ในการดำเนินกิจการอาคารคลังเก็บเอกสาร (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เช่า")
- ข. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าประสงค์จะแก้ไขจำนวนค่าเช่าคงที่ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่กำหนดในเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญาเช่าที่ดิน โดยการแยกระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เช่าออกจากสัญญาเช่าที่ดินเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบันและเพื่อให้เกิดความชัดเจนและถูกต้องแก่ผู้เช่าในการชำระค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแก่ผู้ให้เช่า

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ตกลงกันมีข้อความต่อไปนี้

- ข้อ 1. ให้ยกเลิกข้อความในข้อ ก. ในหน้า 1 ทั้งหมด และให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

“โดยที่

ก. กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เช่า และอาคารคลังสินค้า (ตามที่มีนิยามด้านล่าง)”

ข้อ 2. ให้ยกเลิกข้อความในข้อ 1. ททรัพย์ที่เช่า และให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

“กองทุนรวมตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์สินต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินโฉนดเลขที่ 17177, 17185 และ 17189 รวมทั้งสิ้น 3 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา ตั้งอยู่เลขที่ 115 และ 115/7-9 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ทั้งนี้ ที่ดินทั้ง 3 แปลง รวมเรียกว่า “ที่ดินที่เช่า” และ

(ข) อาคาร และสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างและตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ (ก) (“สิ่งปลูกสร้างที่เช่า”)

ทรัพย์สินที่กำหนดในข้อ (ก) และข้อ (ข) รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่เช่า”

รายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาฉบับนี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้”

ข้อ 3. ให้ยกเลิกข้อความในข้อ 2.2 และให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

“ผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้คราวละ 3 ปี โดยแจ้งเป็นหนังสือให้กองทุนทราบล่วงหน้า 1 ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ คู่สัญญาจะตกลงเรื่องค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป โดยกองทุนรวมมีดุลพินิจในการพิจารณาว่าจะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปหรือไม่

หากผู้เช่าและกองทุนรวมได้ต่ออายุสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์แล้ว ให้ถือว่าผู้เช่าและกองทุนรวมตกลงต่ออายุสัญญาฉบับนี้ไปเท่ากับอายุสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่ต่อใหม่

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไป คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่มีใช้เรื่องค่าเช่า ภายใต้สัญญาเช่าสำหรับอายุของสัญญาเช่าที่ต่อออกไปเหมือนกับข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ในสัญญาเช่าฉบับนี้ทุกประการ เว้นแต่จะได้ตกลงเป็นอย่างอื่นเป็นลายลักษณ์อักษร”

ข้อ 4 ให้ยกเลิกข้อความในข้อ 3.1 และให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

"เว้นแต่เป็นกรณีที่กำหนดไว้ในข้อ 3.2 ถึงข้อ 3.3 ของสัญญานี้ ผู้เช่าตกลงชำระค่าตอบแทนการได้สิทธิการใช้ทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญานี้ ("ค่าเช่า") ให้แก่กองทุนรวม โดยผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าคงที่ ("ค่าเช่าคงที่") ให้แก่กองทุนรวม พร้อมด้วยการค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าฉบับนี้และสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ด้วยหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ รายละเอียดค่าเช่าคงที่ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญานี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ ทั้งนี้ ให้สาระสำคัญของหนังสือค้ำประกันเป็นไปตามเอกสารแนบท้าย 3 ของสัญญานี้"

ข้อ 5. ให้ยกเลิกข้อความในข้อ 3.2 และให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

"ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทุนรวม ณ ที่อยู่ของกองทุนรวมตามที่กำหนดในข้อ 17 ของสัญญานี้ เป็นราย 6 เดือนโดยจะชำระแบบย้อนหลัง ดังนี้

- (1) ระยะเวลาการเช่าเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กรกฎาคม
- (2) ระยะเวลาการเช่าเดือนกรกฎาคมถึงเดือนธันวาคม ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคม ของปีถัดไป

ทั้งนี้ สำหรับค่าเช่าคงที่ในปีที่ 1 ให้ครบกำหนดชำระค่าเช่างวดแรกวันที่ 30 มิถุนายน 2554 และงวดที่ 2 ในวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และค่าเช่าคงที่ในปีที่ 10 ให้ครบกำหนดชำระค่าเช่างวดสุดท้ายในวันที่ 2 พฤษภาคม 2564

"รอบปีบัญชี" ตามที่ระบุในสัญญานี้ให้หมายความถึงวันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม

วันครบกำหนดชำระค่าเช่าตามข้อ (1) และ (2) รวมเรียกว่า "วันชำระค่าเช่า"

หากวันชำระค่าเช่าไม่ใช่วันทำการของธนาคารพาณิชย์ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด ให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าในวันทำการของธนาคารพาณิชย์ก่อนถึงวันชำระค่าเช่า

การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญานี้ด้วยเช็ค ตราสาร หรือตัวเงินอื่นใด จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อกองทุนรวมสามารถเรียกเก็บเงินตามเช็ค ตราสารหรือตัวเงินนั้นได้แล้วเท่านั้น"

ข้อ 6. ให้ยกเลิกข้อความในข้อ 12.1 ก. วรรคแรก และ วรรคสอง และให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

"ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้หรือสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ โดยผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุฝ่าฝืนดังกล่าวและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลา 30 วัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที โดยค่าเช่าที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมให้ถือเป็น "ค่าเช่าค้างชำระ" (Accrued Unpaid Amount) ซึ่งค่าเช่าค้างชำระดังกล่าว "ไม่สามารถค้างชำระได้เกิน 60 วัน และเมื่อผู้เช่าชำระเงินให้กับกองทุนรวม กองทุนรวมจะถือว่าเงินดังกล่าวเป็นการชำระค่าตอบแทนตามลำดับดังต่อไปนี้..."

ข้อ 7. ให้เพิ่มข้อความดังต่อไปนี้ในข้อ 12.2 เหตุสิ้นสุดสัญญาเช่า

"ง. เมื่อสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ให้ถือว่าสัญญานับนี้สิ้นสุดลง ในทำนองเดียวกันหากสัญญานับนี้สิ้นสุดลง ให้ถือว่าเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์สิ้นสุดลงด้วย"

ข้อ 8. ให้ยกเลิกข้อความในข้อ 13.1 ข. และให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

"ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 12.2 (ค) (1) - (3) ของสัญญานี้ ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือ เงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอันเนื่องมาจากเหตุสิ้นสุดสัญญาตามข้อ 12.2 (ค) (1) - (3) ทั้งนี้ ไม่กระทบถึงสิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบของคู่สัญญาที่เกิดขึ้นก่อนสัญญาสิ้นสุด เว้นแต่ตกลงกันเป็นอย่างอื่นเป็นลายลักษณ์อักษร"

ข้อ 9. ให้ยกเลิกข้อความในข้อ 3 ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ของเอกสารแนบท้าย 1 รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า

ข้อ 10. ให้ยกเลิกข้อความในเอกสารแนบท้าย 2 การคำนวณค่าเช่า ทั้งหมด และให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

"ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ ในอัตราดังต่อไปนี้ โดยแบ่งชำระเป็นราย 6 เดือน ดังนี้

สัญญาเช่าในช่วงปีที่	จำนวนค่าเช่าคงที่	วงเงินหนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์/ปี*
1	1,840,800 บาทต่อปี	1,840,800 บาทต่อปี
2	1,840,800 บาทต่อปี	1,840,800 บาทต่อปี
3	1,840,800 บาทต่อปี	1,840,800 บาทต่อปี
4	1,840,800 บาทต่อปี	1,840,800 บาทต่อปี

สัญญาเช่า ในช่วงปีที่	จำนวนค่าเช่าคงที่	วงเงินหนังสือค้ำประกัน ออกโดยธนาคารพาณิชย์/ปี*
5	1,840,800 บาทต่อปี	1,840,800 บาทต่อปี
6-10	1,840,800 บาทต่อปี	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน

* ผู้เช่าจะนำหนังสือค้ำประกันมาวางเป็นประกันให้แก่ผู้ให้เช่าแบบปีต่อปี โดยในแต่ละปีวงเงินของหนังสือค้ำประกันต้องไม่น้อยกว่ามูลค่าค่าเช่าที่ยังคงค้างชำระสำหรับรอบปีนั้น

ข้อ 11. ให้ยกเลิกข้อความในข้อ 1. ของเอกสารแนบท้าย 3 และให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

"ตามที่บริษัท ทริพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "ผู้ให้เช่าสัญญา" ได้เช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากผู้รับประโยชน์ ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 รวมถึงสัญญาฉบับแก้ไขเพิ่มเติม และสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2555 ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "สัญญาประธาณ" และจะต้องวางหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาประธาณให้แก่ผู้รับประโยชน์ ตามข้อ 3.1 ก. ของสัญญาประธาณ นั้น"

ข้อ 12. ให้ยกเลิกข้อความในข้อ 2. ของเอกสารแนบท้าย 3 และให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

"ข้าพเจ้ายอมผูกพันตนเป็นผู้ค้ำประกันผู้ให้เช่าสัญญาในการปฏิบัติตามสัญญาประธาณของผู้ให้เช่าสัญญาต่อผู้รับประโยชน์ กล่าวคือ หากผู้ให้เช่าสัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาประธาณข้อใด ข้าพเจ้ายอมชดใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้รับประโยชน์ทันที โดยมีต้องเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าสัญญาชำระก่อน"


ข้อ 13. ให้สัญญาเช่าที่ดินฉบับแก้ไขนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 ด้วย นอกจากสัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดินให้ยังคงมีผลสมบูรณ์ และคู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะยังคงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตาม กระทำการ และสอดส่องดูแลข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหมดต่อไป ในกรณีที่ข้อความใดในสัญญาเช่าที่ดินฉบับแก้ไขขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาเช่าที่ดิน ให้ข้อความในสัญญาเช่าที่ดินฉบับแก้ไขมีผลใช้บังคับ


-คู่สัญญาลงนามในหน้าถัดไป-

สัญญาฯนี้ทำขึ้นเป็น 7 ฉบับ คู่สัญญาได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาเช่าที่ดินฉบับแก้ไข
นี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

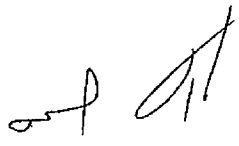


บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)


นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์


นายสัมฤทธิ์ ตันติติลกุล

พยาน



นางพัชรี บุญนาค

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด




CIMB-PRINCIPAL ASSET MANAGEMENT COMPANY LIMITED

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย
โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน
ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด



นายปรากร ทวีสุวรรณ
รักษาการกรรมการผู้จัดการ

พยาน



สัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์

ระหว่าง

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

("ผู้เช่า")

และ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย

("ผู้ให้เช่า")

ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2555

WEERAWONG CHINNAVAT & PEANGPANOR LTD.
WEERAWONG, CHINNAVAT & PEANGPANOR LTD.

สัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์

สัญญานี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2555 ระหว่าง

- (1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย กองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พรินซิเพิล จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 44 ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ("ผู้ให้เช่า" หรือ "กองทุนรวม")
- (2) บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทมหาชนจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 2044/25-27 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ("ผู้เช่า")

โดยที่

- ก. กองทุนรวมเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้ปลูกสร้างและตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 17177 17185 และ 17189 รวมทั้งสิ้น 3 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา ตั้งอยู่เลขที่ 115 และ 115/7-9 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ("ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง") โดยที่กองทุนรวมและผู้เช่าได้เช่าทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 ("สัญญาเช่าที่ดิน") และสัญญาเช่าที่ดินฉบับเพิ่มเติม (ฉบับที่ 1) ฉบับลงวันที่ 27 ธันวาคม 2555 ("สัญญาเช่าฉบับเพิ่มเติม")
- ข. กองทุนรวมเป็นเจ้าของงานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ (ตามที่มีนิยามด้านล่าง)
- ค. กองทุนรวมและผู้เช่าประสงค์จะแก้ไขจำนวนค่าเช่าคงที่ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่กำหนดในเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 โดยการแยกระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เช่าออกจากสัญญาเช่าที่ดินเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบันและเพื่อให้เกิดความชัดเจนและถูกต้องแก่ผู้เช่าในการชำระค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแก่ผู้ให้เช่า กองทุนรวมจึงมีความประสงค์จะให้ผู้เช่าดำเนินการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญานี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ทรัพย์ที่เช่า

กองทุนรวมตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารสิ่งปลูกสร้างในวันจดทะเบียนการเช่า รวมทั้งเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ เพื่อใช้ในการ

ดำเนินกิจการอาคารคลังเก็บเอกสาร (“ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์”)

ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เช่าที่กำหนดข้างต้นรวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่เช่า”

รายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาฉบับนี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

ข้อ 2. ระยะเวลาการเช่าและการต่อระยะเวลาการเช่า

2.1 กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่า เช่าทรัพย์สินที่เช่าที่กำหนดระยะเวลาเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดิน โดยให้สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับตั้งแต่วันที่ 3 พฤษภาคม 2554 (“ระยะเวลาการเช่า”) โดยกองทุนรวมได้ส่งมอบและผู้เช่าได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าแล้วในวันจดทะเบียนสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาเช่าฉบับเพิ่มเติม ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง

2.2 ผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้คราวละ 3 ปี โดยแจ้งเป็นหนังสือให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้า 1 ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ คู่สัญญาจะตกลงเรื่องค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป โดยกองทุนรวมมีดุลพินิจในการพิจารณาว่าจะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปหรือไม่

หากผู้เช่าและกองทุนรวมได้ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินแล้ว ให้ถือว่าผู้เช่าและกองทุนรวมตกลงต่ออายุสัญญาฉบับนี้ไปเท่ากับอายุสัญญาเช่าที่ดินที่ต่อใหม่

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไป คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่มีใช้เรื่องค่าเช่า ภายใต้สัญญาเช่าสำหรับอายุของสัญญาเช่าที่ต่อออกไปเหมือนกับข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ในสัญญาเช่าฉบับนี้ทุกประการ เว้นแต่จะได้ตกลงเป็นอย่างอื่นเป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ 3. ค่าเช่า

3.1 เว้นแต่เป็นกรณีที่กำหนดไว้ในข้อ 3.2 ถึงข้อ 3.3 ของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงชำระค่าตอบแทนการได้สิทธิการใช้ทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ (“ค่าเช่า”) ให้แก่กองทุนรวมดังต่อไปนี้

ก. ค่าเช่าคงที่ (“ค่าเช่าคงที่”) พร้อมด้วยค่าประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าฉบับนี้ และสัญญาเช่าที่ดินด้วยหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ รายละเอียดค่าเช่าคงที่ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญาฉบับนี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ให้สาระสำคัญของหนังสือค้ำประกันเป็นไปตามเอกสารแนบท้าย 3 ของสัญญาฉบับนี้

ข. ค่าเช่าแปรผัน ("ค่าเช่าแปรผัน") ทั้งนี้ ให้การคำนวณค่าเช่าแปรผันมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญาและถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

3.2 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวม ณ ที่อยู่ของกองทุนรวมตามที่กำหนดในข้อ 17 ของสัญญา ดังต่อไปนี้

ก. ค่าเช่าคงที่ ให้ชำระเป็นราย 6 เดือนโดยจะชำระแบบย้อนหลัง ดังนี้

(1) ระยะเวลาการเช่าเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กรกฎาคม

(2) ระยะเวลาการเช่าเดือนกรกฎาคมถึงเดือนธันวาคม ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคม ของปีถัดไป

ทั้งนี้ สำหรับค่าเช่าคงที่ในปีที่ 1 ให้ครบกำหนดชำระค่าเช่างวดแรกวันที่ 30 มิถุนายน 2554 และงวดที่ 2 ในวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และค่าเช่าคงที่ในปีสุดท้าย ให้ครบกำหนดชำระค่าเช่างวดสุดท้ายในวันที่ 2 พฤษภาคม 2564

ข. ค่าเช่าแปรผัน ให้ชำระเป็นรายปี โดยจะชำระแบบย้อนหลัง ภายใน 60 วันนับจากสิ้นรอบปีบัญชี

รอบปีบัญชีสุดท้ายของระยะเวลาการเช่า ให้คำนวณค่าเช่าแปรผันตามข้อมูลทางการเงินของระยะเวลาที่มีการเช่าจริง

"รอบปีบัญชี" ตามที่ระบุในสัญญานี้ให้หมายความถึงวันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม

วันครบกำหนดชำระค่าเช่าตามข้อ ก. และ ข. รวมเรียกว่า "วันชำระค่าเช่า"

หากวันชำระค่าเช่าไม่ใช่วันทำการของธนาคารพาณิชย์ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด ให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าในวันทำการของธนาคารพาณิชย์ก่อนถึงวันชำระค่าเช่า

การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสาร หรือตัวเงินอื่นใด จะถือว่าเป็นการชำระหนี้ที่สมบูรณ์ต่อเมื่อกองทุนรวมสามารถเรียกเก็บเงินตามเช็ค ตราสารหรือตัวเงินนั้นได้แล้วเท่านั้น

3.3 หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ให้แก่กองทุนรวมภายใต้สัญญานี้ กองทุนรวมมีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราเท่ากับอัตราดอกเบี้ยผิดนัดตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้น ๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น

ข้อ 4. วัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจค้ำประกันเอกสารและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ 5. สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าซึ่งได้ระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าเช่นเดียวกับสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามที่กำหนดในข้อ 5 ของสัญญาเช่าที่ดิน

นอกจากนี้ ในส่วนของการค้าประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าฉบับนี้และสัญญาเช่าที่ดินตามที่กำหนดในข้อ 3.1 ก. ของสัญญานี้ ผู้เช่าตกลงดำเนินการให้ธนาคารพาณิชย์ออกหนังสือค้าประกันการชำระค่าเช่าคงที่สำหรับทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ภายใน 7 วันนับจากวันที่ทำสัญญานี้ หรือดำเนินการให้ธนาคารพาณิชย์ออกหนังสือค้าประกันฉบับใหม่โดยกำหนดให้หน้าที่การค้าประกันการชำระค่าเช่าดังกล่าวครอบคลุมทั้งสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาฉบับนี้

ข้อ 6. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้

6.1 ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือหน้าที่ภายใต้สัญญานี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม

6.2 ผู้เช่าไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้ หรือเช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนหรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่นเพื่อใช้ในการประกอบกิจการค้ำประกันเอกสารและกิจการที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม

ข้อ 7. การประกันภัย

ภายในระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัย ตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 7 ของสัญญาเช่าที่ดิน

ข้อ 8. หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า

เว้นแต่กรณีทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายโดยเหตุการณ์ต่าง ๆ ภายใต้อภิมรรณมีประกันวินาศภัยและประกันภัยความเสียหายในเครื่องจักรในทรัพย์สินที่เช่า ภายในระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต่าง ๆ เกี่ยวกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า โดยบำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อยและเหมาะสมกับการใช้งาน (Maintenance) ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามที่ดังกล่าวตามวรรคแรก กองทุนรวมสามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่าและมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้

ข้อ 9. คำรับรองและรับประกันของกองทุนรวม

ในวันทำสัญญาและวันจดทะเบียนการเช่า กองทุนรวมตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่ผู้เช่าดังต่อไปนี้

- 9.1 กองทุนรวมมีฐานะเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
- 9.2 กองทุนรวมมีอำนาจในการเช่าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และ การดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน
- 9.3 การที่กองทุนรวมเช่าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่กองทุนรวมได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

ข้อ 10. คำรับรองและรับประกันของผู้เช่า

ในวันทำสัญญาและวันจดทะเบียนการเช่า ผู้เช่าตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่กองทุนรวมดังต่อไปนี้

- 10.1 ผู้เช่าเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทมหาชนจำกัดที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 10.2 ผู้เช่ามีอำนาจในการเช่าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และ การดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้

และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของผู้เช่า

10.3 การที่ผู้เช่าเข้าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้เช่าได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

ข้อ 11. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีทรัพย์สิน ภาษีมูลค่าเพิ่ม รวมตลอดถึงภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ

ข้อ 12. เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา

นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของผู้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

12.1 เหตุผิดนัดผิดสัญญา

ก. ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ สัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าฉบับเพิ่มเติมหรือคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาเช่าที่ดิน หรือสัญญาเช่าฉบับเพิ่มเติมโดยผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุฝ่าฝืนดังกล่าวและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลา 30 วัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ สัญญาเช่าที่ดิน หรือสัญญาเช่าฉบับเพิ่มเติมให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาทันที โดยค่าเช่าที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมให้ถือเป็น "ค่าเช่าค้างชำระ" (Accrued Unpaid Amount) ซึ่งค่าเช่าค้างชำระดังกล่าวไม่สามารถค้างชำระได้เกิน 60 วัน และเมื่อผู้เช่าชำระเงินให้กับกองทุนรวม กองทุนรวมจะถือว่าเงินดังกล่าวเป็นการชำระค่าตอบแทนตามลำดับดังต่อไปนี้

- (1) ค่าเช่าตามจำนวนที่กำหนดในสัญญา
- (2) ค่าเช่าค้างชำระ
- (3) ค่าเช่าอื่นๆ ดอกเบี้ย ค่าปรับ และค่าเสียหายอื่น ๆ (ถ้ามี)

ข. ในกรณีที่ผู้เช่า ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือ ถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่า ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ามีความกระทบต่อความสามารถของ

ผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาเช่านี้

- ค. ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ หรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ
- ง. การที่ผู้เช่าในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินไทย ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือคำรับรองตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว
- จ. ในกรณีที่กองทุนรวม ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามหน้าที่ของกองทุนรวมที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 30 วัน

12.2 เหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า

- ก. หากเกิดกรณีตามข้อ 12.1 ก. - ง. กรณีไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่กำหนด หรือ ไม่ดำเนินการต่าง ๆ กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้
- ข. หากเกิดกรณีตามข้อ 12.1 จ. และผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้
- ค. หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาเช่านี้เป็นอันสิ้นสุดทันที
 1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มี การต่ออายุสัญญาเช่า
 2. เมื่อคู่สัญญาร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาเช่า
 3. ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืน หรือกฎหมายอื่น ๆ โดยกองทุนรวมมีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการทำงานของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการทำงานของโครงการได้

- ง. เมื่อสัญญาเช่าที่ดินหรือสัญญาเช่าฉบับเพิ่มเติมสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลง และในทำนองเดียวกันหากสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ให้ถือว่าสัญญาเช่าที่ดินหรือสัญญาเช่าฉบับเพิ่มเติมสิ้นสุดลงด้วย

13. ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา

13.1 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 12.2 คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- ก. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ 12.2 ก. - ข. คู่สัญญาฝ่ายที่ได้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญานี้โดยแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน และคู่สัญญาฝ่ายที่ได้ผิดสัญญามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และหากกรณีผู้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าค้างชำระ (หากมี) และค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้เช่าได้อีกส่วนหนึ่งด้วย

เมื่อมีการใช้สิทธิเลิกสัญญาตามวรรคหนึ่ง คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเสียหายดังต่อไปนี้

- (1) กรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิเลิกสัญญาเนื่องจากผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายเท่ากับจำนวนค่าเช่าคงเหลือตลอดระยะเวลาการเช่าทั้งหมด
 - (2) ค่าเสียหายตาม (1) อาจลดลงโดยผู้เช่าอาจดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายในระยะเวลานับจากวันเลิกสัญญาจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยหากผู้เช่ารายใหม่ดังกล่าวเช่าทำสัญญากับกองทุนรวม และ ค่าตอบแทนที่กองทุนรวมได้รับภายใต้สัญญานั้นต่ำกว่าค่าเสียหายที่กองทุนรวมควรจะได้รับ ผู้เช่าตกลงชดใช้ค่าเสียหายสำหรับส่วนต่างระหว่างค่าเสียหายที่กองทุนรวมควรจะได้รับหักค่าตอบแทนซึ่งผู้เช่ารายใหม่ตกลงจะชำระให้กับกองทุนรวม
 - (3) การชำระค่าเสียหายตาม (1) และ/หรือ (2) กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่าชำระตามงวดระยะเวลาการชำระค่าเช่าตามสัญญานี้ต่อไป โดยการชำระค่าเสียหายในแต่ละงวดต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าค่าเช่าคงที่ในงวดดังกล่าว ทั้งนี้ จนกว่าจะครบจำนวนค่าเสียหายที่ต้องชำระจริง
- ข. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 12.2 ค. 1. - 3. ของสัญญานี้ ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือ

เงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอันเนื่องมาจากเหตุสิ้นสุดสัญญาตามข้อ 12.2 ค 1. - 3. ทั้งนี้ ไม่กระทบถึงสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคู่สัญญาที่เกิดขึ้นก่อนสัญญาสิ้นสุด เว้นแต่ตกลงกันเป็นอย่างอื่นเป็นลายลักษณ์อักษร

ค. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 12.2 ง. ของสัญญานี้ นี้ ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลงทันทีโดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าหรือดำเนินการอื่นใด

13.2 เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงในกรณีใด ๆ ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทุนรวมในสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้นตามที่ได้รับการบำรุงรักษาตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 8 ของสัญญานี้ และผู้เช่าจะต้องดำเนินการโอนสิทธิ และให้ผู้ให้บริการรับทราบการโอนสิทธิใด ๆ ภายใต้อสัญญาฝากเอกสาร หรือสัญญาบริการใด ๆ แก่ผู้ใช้บริการให้กับกองทุนรวม รวมตลอดถึงส่งมอบเอกสารทั้งปวงเกี่ยวกับการให้บริการของผู้เช่าในทรัพย์สินที่เช่าให้กับกองทุนรวมภายใน 30 วันนับจากสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง

13.3 ในกรณีที่คู่สัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดในข้อ 13 ของสัญญานี้ ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ภายใต้อสัญญานี้และสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าจะครบกำหนดตามระยะเวลาที่ผู้เช่ากำหนดในหนังสือบอกกล่าว

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

ข้อ 14. การแยกต่างหากของสัญญา

หากมีสัญญาข้อใดข้อหนึ่งภายใต้อสัญญานี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญานี้ และคู่สัญญาตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความ และ/หรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

ข้อ 15. การแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญาฉบับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่าง คู่สัญญา ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมหรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้ ขัดแย้งกับโครงการจัดการกองทุนรวมหรือข้อกำหนดดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญาจะ ร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการ เปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยเร็ว

ข้อ 16. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ

ระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษา ข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาเป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับใด ๆ ที่ เกี่ยวข้องกับสัญญาฉบับนี้หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งคู่สัญญานั้นได้ล่วงรู้มาหรือได้รับการเปิดเผยให้ทราบ ในระหว่างอายุแห่งสัญญานี้ให้แก่บุคคลใด ๆ ทราบ เว้นแต่กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

16.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญา เพื่อ ประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็น ความลับเช่นเดียวกัน

16.2 เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือคู่สัญญาอีก ฝ่ายหนึ่งยินยอมอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรให้เปิดเผยได้ หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนว ทิศทางการปฏิบัติงานของสำนักงานและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

16.3 เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่แล้ว

ข้อ 17. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญานี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใด ๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำ บอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง หรือพนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โดยการส่งคำบอก กล่าวให้ถือว่ามีผลภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์ หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นใน กรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือพนักงานส่งเอกสาร หรือ

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะบอกเลิกสัญญาส่งคำบอก กล่าวด้วยตนเอง หรือพนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

หากส่งให้ผู้เช่า

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

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

โทรศัพท์ : 02-3185514-5

เรียน : กรรมการผู้จัดการ

หากส่งให้กองทุนรวม

กองทุนรวมมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย

ที่อยู่ : 44 ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 02-6869511

เรียน : ผู้จัดการกองทุนรวมมอสังหาริมทรัพย์

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือภายใน 7 วันนับจากวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

ข้อ 18. การใช้สิทธิ

การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิ หรือล่าช้า ในการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าการไม่ใช้สิทธิหรือการล่าช้าดังกล่าวเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น

ข้อ 19. กฎหมายที่ใช้บังคับ

สัญญานี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

ข้อ 20. ข้อตกลงอื่นนอกเหนือจากสัญญาฉบับนี้

คู่สัญญาตกลงยกเลิกข้อสัญญาหรือข้อตกลงต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับสิทธิของคู่สัญญาที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งได้จัดทำขึ้นก่อน ไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย ก่อนวันทำสัญญาฉบับนี้ โดยคู่สัญญาตกลงที่จะถือปฏิบัติตามสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของคู่สัญญาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้เท่านั้น

-คู่สัญญาลงนามในหน้าถัดไป-

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 2 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความ
ในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็น
สำคัญ



บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

นายสุภสิทธิ์ สุขะนินทร์

นายสัมฤทธิ์ ตันติดิถกุล

พยาน

นางพัชรี นุนนาค

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด



CIMB-PRINCIPAL ASSET MANAGEMENT COMPANY LIMITED

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย
โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน
ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด

นายปรภากร ทิวสุวรรณ

รักษาการกรรมการผู้จัดการ

พยาน

เอกสารแนบท้าย 1
รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า

ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ประกอบด้วย

- (ก) ชั้นเหล็กสำหรับจัดวางเอกสาร
- (ข) ลิฟท์
- (ค) ระบบไฟแสงสว่าง รวมถึง
 - (1) ตู้เมนไฟฟ้า/ตู้ Load center/ชุด Capacitor สำหรับโหลดไฟฟ้า
 - (2) FL luminari/FL lamp (โคม/หลอดไฟ)
 - (3) Balast/Starter/Switch
 - (4) Cable /Wire guard/ราง Wire way
 - (5) Conduit & Accessory
- (ง) ระบบป้องกันอัคคีภัย รวมถึง
 - (1) Fire Alarm Control Panel with Battery
 - (2) Beam Smoke Detector "System Sensor"
 - (3) Smoke Detector
 - (4) Heat Detector
 - (5) Manual Pull Station
 - (6) Sounder/Alarm Bell
 - (7) Conduit, Wiring & Accessory
 - (8) ถังดับเพลิง
 - (9) พัดลมระบายอากาศ

เอกสารแนบท้าย 2
การคำนวณค่าเช่า

ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ในอัตราดังต่อไปนี้ โดยแบ่งชำระเป็นราย 6 เดือน ดังนี้

สัญญาเช่า ในช่วงปีที่	จำนวนค่าเช่าคงที่	ค่าเช่าแปรผัน*	วงเงินหนังสือค้ำประกัน ออกโดยธนาคารพาณิชย์ปี**
1	48,159,200 บาทต่อปี	ไม่มี	48,159,200 บาทต่อปี
2	49,659,200 บาทต่อปี	ไม่มี	49,659,200 บาทต่อปี
3	49,659,200 บาทต่อปี	ไม่มี	49,659,200 บาทต่อปี
4	51,159,200 บาทต่อปี	ไม่มี	51,159,200 บาทต่อปี
5	51,159,200 บาทต่อปี	ไม่มี	51,159,200 บาทต่อปี
6-10	45,159,200 บาทต่อปี	ต้องชำระเพิ่ม จากค่าเช่าคงที่	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน

* ค่าเช่าแปรผันให้คำนวณจาก $[ก \times (ข - ค - ง)]$

โดยที่

- ก หมายถึง ร้อยละ 50
- ข หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานทรัพย์สินที่เช่า ในช่วงปีนั้นๆ ภายใต้สัญญานี้ รวมกับรายได้จากการดำเนินงานทรัพย์สินที่เช่าในช่วงปีนั้นๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน
- ค หมายถึง ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานทรัพย์สินที่เช่า ในช่วงปีนั้นๆ ภายใต้สัญญานี้ รวมกับค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานทรัพย์สินที่เช่าในช่วงปีนั้นๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน และให้หมายความรวมถึงค่าเสื่อมราคา หรือค่าใช้จ่ายตัดจ่ายซึ่งเกิดขึ้นจากทรัพย์สินส่วนกลางที่จำเป็นต้องใช้ในการดำเนินงาน เช่น อาคารสำนักงาน รถยนต์ที่ใช้เพื่อประโยชน์ของการดำเนินงาน ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่พัฒนาเพื่อใช้ในการบริหารงาน อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ เครื่องติดบาร์โค้ด เป็นต้น
- ง หมายถึง ค่าเช่าคงที่ในช่วงปีนั้นๆ ตามที่กำหนดในสัญญานี้ รวมกับค่าเช่าคงที่ในช่วงปีนั้นๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน

** ผู้เช่าจะนำหนังสือค้ำประกันมาวางเป็นประกันให้แก่ผู้ให้เช่าแบบปีต่อปี โดยในแต่ละปีวงเงินของหนังสือค้ำประกันต้องไม่น้อยกว่ามูลค่าค่าเช่าที่ยังคงค้างชำระสำหรับรอบปีนั้น

เอกสารแนบท้าย 3
แบบหนังสือค้ำประกัน

W

ภาคผนวก ฅ - สำเนาหนังสือสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ต่ออายุครั้งที่ 1)

สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับต่ออายุครั้งที่ 1

สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับต่ออายุครั้งที่ 1 ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2562 โดยและระหว่าง

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

โดยที่

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

คู่สัญญาจึงได้ตกลงกันมีข้อความดังต่อไปนี้

- ข้อ 1. ให้ขยายระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างออกไปโดยให้ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสิ้นสุดในวันที่ 31 มกราคม 2571

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

2.1 ระยะเวลาการเช่าเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กรกฎาคม

2.2 ระยะเวลาการเช่าเดือนกรกฎาคมถึงเดือนธันวาคม ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคม ของปีถัดไป

โดยกำหนดให้ค่าเช่างวดสุดท้ายซึ่งจะครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในวันที่ 31 มกราคม 2571 มีกำหนดชำระภายในวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2571

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

ในกรณีที่มีการเลื่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระออกไป ผู้ให้เช่าจะแจ้งกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระที่เลื่อนออกไปให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ในกรณีดังกล่าวผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่า นับแต่วันโอนทรัพย์สินและภาระเดิมจนถึงวันก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระที่เลื่อนออกไปให้ผู้เช่าภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่า

ข้อ 4. คู่สัญญาตกลงจะนำการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายในวันโอนทรัพย์สินและภาระก่อนการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมตามสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระ หรือภายในกำหนดระยะเวลา

อื่นใดที่ได้ตกลงกัน โดยผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และอากรแสตมป์ รวมถึง ค่าใช้จ่ายต่างๆ สำหรับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าแต่เพียงผู้เดียว

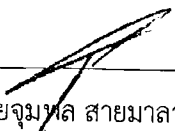
- ข้อ 5. ให้สัญญาฉบับนี้เริ่มมีผลใช้บังคับเมื่อสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระมีผลใช้บังคับ เว้นแต่การขยาย ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าและอัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปตามข้อ 1. และข้อ 2. ให้มีผลนับแต่วันโอนทรัพย์สินและภาระ และในกรณีที่สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระ สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยไม่มีการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ตาม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

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 3 ฉบับ คู่สัญญาได้อ่านและทำความเข้าใจแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตรา สำคัญ (ถ้ามี) ไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานเป็นสำคัญ

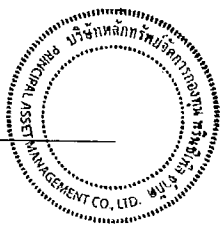
(ลงนามหน้าถัดไป)

OK
KP 5/2/5
C


กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย
โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด



(นายจุมทล สายมาลา)
ผู้รับมอบอำนาจ

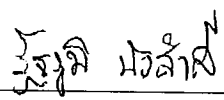


พยาน



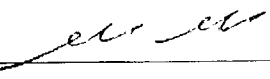
(นายสุทธิพันธ์ กริมหา)

พยาน

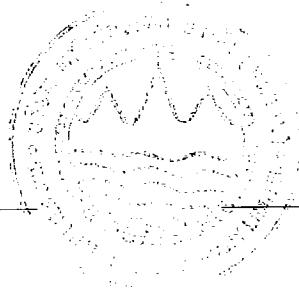


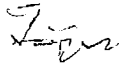
(นายรัฐภูมิ บัวสำลี)

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)



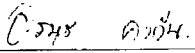
(นายสุภสิทธิ์ สุขะนินทร์)





(นายปิลัญชัย ประดับพงศ์)

พยาน



(นางอรนุช คงกัน)

ภาคผนวก ณ - สำเนาหนังสือสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์
(ต่ออายุครั้งที่ 1)

สัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์
ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมและต่ออายุครั้งที่ 1

สัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมและต่ออายุครั้งที่ 1 ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2562 โดยและระหว่าง

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

โดยที่

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

คู่สัญญาจึงได้ตกลงกันมีข้อความดังต่อไปนี้

NP 5/15
CA

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

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

- ข้อ 3. เพื่อประโยชน์ในการโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ ตามสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระ (“การโอนทรัพย์สินและภาระ”) คู่สัญญาตกลงให้นำอัตราค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันเดิมตามสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคมาคำนวณค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระตามสัดส่วนของจำนวนวัน โดยมีรายละเอียดดังนี้
- (1) ให้ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันที่คำนวณตามอัตราเดิม โดยชำระค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 จนถึงวันก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ และชำระค่าเช่าแปรผันสำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 จนถึงวันก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระให้แก่ผู้ให้เช่าก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับแจ้งกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เมื่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์อนุมัติการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม ทั้งนี้ ไม่ว่ากรณีจะเป็นอย่างไร การชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตามข้อนี้จะต้องไม่ช้ากว่ากำหนดเวลาชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันที่กำหนดไว้เดิมในสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภค

KY
5/1/25
CA

(2) ในการคำนวณค่าเช่าแปรผันตามข้อ 3. (1)ให้นำผลการดำเนินงานของผู้เช่าในเดือนมกราคม 2562 จนถึงเดือนกันยายน 2562 ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระมาคำนวณค่าเช่าแปรผันเฉลี่ย ต่อวันที่ผู้เช่าต้องชำระตามส่วนระยะเวลาดังกล่าวแทนผลการดำเนินงานของระยะเวลาที่มีการเช่าจริง

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

ทั้งนี้ ให้เริ่มคำนวณค่าเช่าคงที่ตามอัตราค่าเช่าที่แก้ไขในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ตามสัดส่วนของจำนวนวันนับแต่วันโอนทรัพย์สินและภาระเป็นต้นไป

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

โดยกำหนดให้ค่าเช่างวดสุดท้ายซึ่งจะครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในวันที่ 31 มกราคม 2571 มีกำหนดชำระภายในวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2571

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

- ข้อ 6. สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภค นอกจากสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น คู่สัญญาตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าระบบ


สาธารณสุขโลกยังคงมีผลสมบูรณ์และนำมาใช้บังคับกับระยะเวลาการเข้าทรัพย์สินที่เข้าที่ขยายออกไปตามสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้โดยอนุโลม ในกรณีที่ข้อความในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาในระบบสาธารณสุขโลก ให้ข้อความในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้มีผลใช้บังคับ

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 2 ฉบับ คู่สัญญาได้อ่านและทำความเข้าใจแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราสำคัญ (ถ้ามี) ไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานเป็นสำคัญ

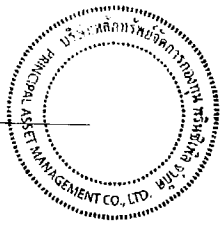
(ลงนามหน้าถัดไป)

WP
CA
3/5/15

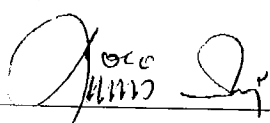
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย
โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด



(นายจุมพล สายมาลา)
ผู้รับมอบอำนาจ

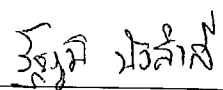


พยาน



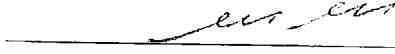
(นายสุทธิพันธ์ กรีมหา)

พยาน



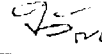
(นายรัฐภูมิ บัวสำลี)

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)



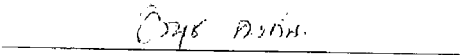
(นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์)





(นายปิณฑุชัย ประดับพงศ์)

พยาน



(นางอรนุช คงกัน)

สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระ
ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศิริไทย

ระหว่าง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศิริไทย

และ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธน จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของทรัสต์เพื่อการ
ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศิริไทย

วันที่ 20 พฤศจิกายน 2562

CHARIN
associates

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

สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2562 ณ กรุงเทพมหานคร

โดยและระหว่าง

- (1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 44 อาคารซีไอเอ็มพี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร (“กองทุนรวม”) ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (ร่วมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวม (“บริษัทจัดการ”) เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน และ
- (2) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามทิวรรณ ทาวเวอร์ ชั้น 9 และ 24 ถนนพระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร (“กองทรัสต์”)

โดยที่

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

ดังนั้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังต่อไปนี้


1. คำนิยาม

เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ให้คำต่างๆ ดังต่อไปนี้ มีความหมายตามที่ระบุไว้ในคำนิยามข้างล่างนี้

SK

KP
S
A
1 PK

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


KCP
CA
2
Dh
วันที่

2. การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม

2.1. ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมตกลงโอน และกองทรัสต์ตกลงรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมทั้งหมด รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงทรัพย์สินดังต่อไปนี้

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

2.1.2 ที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ของกองทุนรวม รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1

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

2.1.4 หน้าที่ในการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินประจำปี 2562 ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมโอนให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญานี้ ซึ่งได้ถูกประเมินหรือเรียกเก็บภายหลังจากวันโอนทรัพย์สินและภาระ

2.2. ขั้นตอนและกระบวนการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้เป็นไปตามข้อ 4

3. การออกหน่วยทรัสต์เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม และการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินที่โอน

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

3.2. ภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์จะต้องได้รับคำรับรองจากบริษัทจัดการของกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4.3.1 กองทรัสต์จะออกและส่งมอบหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่กองทุนรวมในวันโอนทรัพย์สินและภาระ

KP
CA
3
สรุ
15

4. การดำเนินการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ และการออกหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม

4.1. การโอนทรัพย์สินของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์

4.1.1 ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ กองทุนรวมจะส่งมอบเงินสดทั้งหมดที่มีอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระให้แก่กองทรัสต์ เว้นแต่ เงินที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 โดยโอนเข้าบัญชีเงินฝากของกองทรัสต์ดังนี้

ธนาคาร: ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

บัญชีเลขที่: 408-625853-6

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

4.1.2 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามรายละเอียดในเอกสารแนบท้าย 1 ให้แก่กองทรัสต์ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ

4.1.3 กองทุนรวมตกลงโอนกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ของกองทุนรวมตามรายละเอียดในเอกสารแนบท้าย 1 ให้แก่กองทรัสต์ ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ

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

4.1.5 กองทุนรวมตกลงส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินตามที่ระบุในเอกสารแนบท้าย 1 ให้แก่กองทรัสต์ในวันจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์รายการนั้นๆ ให้แก่กองทรัสต์ โดยคู่สัญญาให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีในวันโอนทรัพย์สินและภาระ

4.2. การโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์

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

SV
Pib
KP
CA
4
วิบูลย์

หรือ เจ้าหนี้แห่งสิทธิเข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว หรือบอกกล่าวไปยังลูกหนี้แห่งสิทธิทราบการโอนดังกล่าว หรือขอความยินยอมจากเจ้าหนี้แห่งสิทธิเกี่ยวกับการโอนดังกล่าว ก่อนหรือในวันโอนทรัพย์สินและภาระ

- 4.2.2 ภายในวันโอนทรัพย์สินและภาระ กองทุนรวมจะส่งมอบต้นฉบับสัญญา ต่างๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญาตามรายละเอียดในเอกสารแนบท้าย 2 ให้แก่กองทรัสต์
- 4.2.3 ในกรณีสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และภาระของกองทุนรวมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์อยู่ภายใต้สัญญาเช่าที่กองทุนรวมจดทะเบียนให้เช่าทรัพย์สินแก่ผู้เช่ารายใด กองทุนรวมจะดำเนินการใดๆ ให้มีการแก้ไขทางทะเบียนให้กองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่มีชื่อทางทะเบียน หรือยกเลิกการเช่าที่จดทะเบียนไว้เดิมและจดทะเบียนการเช่าใหม่ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่า เพื่อให้กองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่าที่มีชื่อทางทะเบียน ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์
- 4.2.4 (ก) หนี้สินของกองทุนรวมที่ถึงกำหนดชำระก่อน หรือ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ และกองทุนรวมยังไม่ได้ชำระ หรือ (ข) หนี้สินที่กองทุนรวมมีแผนที่จะชำระก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ เช่น หนี้ของเจ้าหนี้ทางการค้า ดอกเบี้ยเงินกู้ รายการที่กั้นไว้เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับภาระที่กองทุนรวมจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ เป็นต้น หรือ (ค) หนี้ค่าภาษีอากรที่กองทุนรวมได้สำรองเงินสดไว้เพื่อชำระภายหลังจากวันโอนทรัพย์สินและภาระเมื่อมีการชำระบัญชีกองทุนรวม หนี้ดังกล่าวจะไม่โอนให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ต้องมีการชำระหนี้ค่าภาษีอากรตาม (ค) ให้กองทุนรวมเฉลี่ยคืนเงินสดที่สำรองไว้ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในขั้นตอนการชำระบัญชีโดยไม่โอนไปยังกองทรัสต์

4.3. การออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่กองทุนรวม

- 4.3.1 ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ บริษัทจัดการจะออกหนังสือรับรองความถูกต้องและครบถ้วนของเอกสาร หลักฐาน และข้อมูลที่บริษัทจัดการ ได้ส่งมอบให้แก่กองทรัสต์ตามแบบในเอกสารแนบท้าย 3 ให้แก่กองทรัสต์
- 4.3.2 เมื่อกองทรัสต์ได้รับหนังสือรับรองความถูกต้องตามที่ระบุในข้อ 4.3.1 แล้ว กองทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่แก่กองทุนรวม โดยกองทุนรวมและกองทรัสต์จะดำเนินการให้ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (TSD) ดำเนินการออกใบทรัสต์และจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ตามบัญชีรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามที่กองทุนรวมจัดส่งให้ ("การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่") โดยให้ถือว่าการออกใบทรัสต์และการจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ดังกล่าวเป็นการส่งมอบหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่กองทุนรวม และให้ถือว่ากองทุนรวมเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์จนกว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่จะแล้วเสร็จ

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

4.3.4 หลังจากการดำเนินการสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่กับหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเรียบร้อยแล้ว กองทรัสต์จะดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

5. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

คู่สัญญาได้ตกลงเกี่ยวกับการชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องดังรายละเอียดที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย 4

6. ข้อตกลงของกองทุนรวม

6.1. กองทุนรวมตกลงส่งมอบสิทธิและผลประโยชน์ใดๆ ที่ได้รับจากทรัพย์สินที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์นับตั้งแต่วันโอนทรัพย์สินและภาระให้แก่กองทรัสต์ โดยกองทุนรวมจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและส่งมอบสิทธิและผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับจากวันที่ได้รับผลประโยชน์ดังกล่าว

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

ทั้งนี้ กองทุนรวมจะไม่เรียกคืนเบี้ยประกันใดๆ ที่กองทุนรวมได้ชำระไปแล้วจากกองทรัสต์สำหรับระยะเวลาเอาประกันที่เหลือ

8K
KP
CA
3/3/25
6 PK

7. คำรับรอง

7.1. คำรับรองของกองทุนรวม

ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ไปจนถึงวันโอนทรัพย์สินและภาระ

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

SU
PK
KP
CA
5/1/18

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

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

7.2. คำรับรองของกองทรัสต์

ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ไปจนถึงวันโอนทรัพย์สินและภาระ

- 7.2.1 กองทรัสต์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตาม
พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์
- 7.2.2 ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา
การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนจนกระทำการ
ต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบ
แสดงรายการข้อมูลของกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 7.2.3 กองทรัสต์เป็นเจ้าของทรัพย์สินต่างๆ ตามรายละเอียดที่ได้แจ้งให้กองทุนรวมทราบก่อน
หรือในวันที่เข้าทำสัญญานี้ โดยสมบูรณ์และถูกต้องตามกฎหมาย ทั้งนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวไม่
อยู่ภายใต้ข้อพิพาท คดีความ หรือปราศจากภาระผูกพัน การรอนสิทธิใดๆ และไม่ตกอยู่ใน
บังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิ หรือมีข้อพิพาทใดๆ นอกเหนือจากที่กองทรัสต์ได้แจ้งให้กองทุนรวม
ทราบแล้วก่อนวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ยกเว้นสัญญาเช่าระหว่าง กองทรัสต์ กับ บริษัท ทรัพย์
ศรีไทย จำกัด (มหาชน) อันได้แก่ สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ลงวันที่ 7 สิงหาคม 2557
สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ฉบับต่ออายุครั้งที่ 1) ลงวันที่ 15 ธันวาคม 2560 สัญญา
เช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ลงวันที่ 7 สิงหาคม 2557 สัญญาเช่างานระบบ
สาธารณูปโภคและอุปกรณ์ (ฉบับต่ออายุครั้งที่ 1) ลงวันที่ 15 ธันวาคม 2560 และ
หลักประกันตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญากู้เงิน ระหว่าง ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
กับ กองทรัสต์ ลงวันที่ 15 ธันวาคม 2560 และยกเว้นกรณีดังกล่าวที่ไม่ก่อให้เกิดผลกระทบ
ในทางลบใดๆ ต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์

SK
Pik.
KCP
Ca
4/5/15

- 7.2.4 เว้นแต่กรณีที่กองทุนได้แจ้งแก่กองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร ขณะทำสัญญาฉบับนี้ จนถึงวันโอนทรัพย์สินและภาระ เท่าที่กองทุนได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากหน่วยงานราชการ ที่เกี่ยวข้อง ทรัพย์สินของกองทุน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ไม่เป็นที่ดินที่ถูกกำหนดให้ เป็นที่ดินที่จะเวนคืนภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกฎหมาย ต่าง ๆ ซึ่งให้อำนาจหน่วยงานของรัฐในการเวนคืนที่ดินของเอกชน
- 7.2.5 นับแต่วันทำสัญญานี้ กองทุนจะไม่ทำหรือยินยอมให้มีการกระทำในสิ่งที่ทำให้หรืออาจ ทำให้ทรัพย์สินของกองทุนเสียหาย หรือทำให้ทรัพย์สินหรือหน่วยทรัสต์ของกองทุน เสื่อมราคาลง เว้นแต่การใดๆ ที่เป็นการประกอบกิจการตามปกติของกองทุนหรือที่ กองทุนได้แจ้งให้กองทุนรวมทราบแล้วก่อนวันที่ทำสัญญาฉบับนี้
- 7.2.6 นอกจากที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ นับแต่วันทำสัญญานี้ กองทุนตกลงไม่เจรจา ทำสัญญา จะซื้อขาย สัญญาซื้อขาย สัญญาโอนสิทธิการเช่า หรือโอนทรัพย์สินของกองทุนให้แก่ บุคคลอื่น ตลอดจนตกลงไม่เข้าลงทุนกับบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของ กองทุน ทั้งนี้ ไม่ว่าในรูปแบบใด ๆ ก็ตาม เว้นแต่ที่กองทุนได้แจ้งให้กองทุนรวมทราบ แล้วก่อนวันที่ทำสัญญาฉบับนี้
- 7.2.7 ข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทุน ที่ส่งมอบให้แก่กองทุนรวมหรือ เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญ กองทุนรับรองว่า ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ กองทุนไม่ได้ผิดนัด หรือผิด สัญญา หรือมีความรับผิดใดๆ หรือมีข้อพิพาทใดๆ หรือมีคดีความฟ้องร้องใดๆ กับผู้เช่า ภายใต้อสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้รับการแก้ไขหรือไม่เป็นที่ยุติ เว้นแต่ที่กองทุนได้แจ้งให้ กองทุนรวมทราบแล้วก่อนวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ และยกเว้นกรณีดังกล่าวที่ไม่ก่อให้เกิด ผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ ต่อทรัพย์สินของกองทุน

8. การเลิกสัญญา

หากเกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุในการเลิกสัญญา

- 8.1. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาฉบับนี้ร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร
- 8.2. เว้นแต่ที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญานี้ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้ หรือ ผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญานี้ ก่อนหรือในวันโอนทรัพย์สินและภาระ และไม่ได้ ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญากำหนดขึ้นตาม สมควรและได้แจ้งให้คู่สัญญาที่ผิดสัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
- 8.3. ก่อนหรือในวันโอนทรัพย์สินและภาระคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่ง ให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกนิติบุคคลหรือการชำระบัญชี ซึ่งมีผลกระทบต่อความสามารถ ของคู่สัญญาในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญานี้

SV
PK
KP
CA
9
5/1/15

8.4. การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม ไม่สามารถดำเนินการโอนแล้วเสร็จภายในวันที่ 25 ธันวาคม 2562 หรือภายในระยะเวลาอื่นใดที่คู่สัญญาตกลงกัน

9. ผลของการเลิกสัญญา

9.1. ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา ตามข้อ 8.1 ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ทั้งนี้ คู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง

9.2. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตกเป็นฝ่ายผิดสัญญาตามข้อ 8.2 คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และเรียกค่าเสียหาย โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

9.3. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตาม ข้อ 8.3 หรือ ข้อ 8.4 คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ โดยคู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ จากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง

ทั้งนี้ การบอกเลิกสัญญาตามข้อ 9 นี้ ฝ่ายที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาสามารถบอกเลิกสัญญาโดยไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้า

10. คำบอกกล่าว

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

10.1. ภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือ

10.2. นับแต่เวลาที่ไปถึง หากส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร หรือโดยโทรสาร

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวให้ปฏิบัติตามสัญญาหรือบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะบอกกล่าวส่งคำบอกกล่าวโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

หากส่งให้กองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด

ที่อยู่ : 44 อาคารซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 15 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ : 02 686 9500

โทรสาร : 02 657 3167

SK

RK

KP

CA

10
15/12/57

จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ : propertyfund@principal.th

เรียน : ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

หากส่งให้กองทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ครี
ไทย

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

โทรศัพท์ : 02 659 8888

โทรสาร : 02 659 8860-1

จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ : reittrustee@one-asset.com

เรียน : ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนรายละเอียดการส่งคำบอกกล่าวในข้อนี้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้
คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าอย่างน้อย 7 (เจ็ด) วันก่อนวันที่การเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่มีผล
ในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะต้องส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่
แจ้งเปลี่ยนแปลงตามที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

11. การใช้สิทธิ

การละสิทธิใดๆ ของคู่สัญญาจะต้องกระทำเป็นลายลักษณ์อักษร การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิหรือ
ใช้สิทธิใดตามสัญญาฉบับนี้หรือตามกฎหมายสาขา มิให้ถือว่าการไม่ใช้สิทธิหรือการใช้สิทธิล่าช้าดังกล่าวเป็น
การละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น

12. เบ็ดเตล็ด

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

12.2. สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่
เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มี
เขตอำนาจ

CA
KCP
CA 5/11/11

13. เงื่อนไขบังคับก่อน

ให้สัญญาฉบับนี้เริ่มมีผลใช้บังคับเมื่อเหตุการณ์และเงื่อนไขบังคับก่อนต่างๆ ดังต่อไปนี้เกิดขึ้นโดยสมบูรณ์

13.1 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมมีมติให้กองทุนรวมแปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศ ทจ. 34/2559 โดยมีกองทรัสต์รองรับการแปลงสภาพ และอนุมัติเรื่องอื่นใดที่จำเป็นต่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

13.2 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้กองทรัสต์รองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศ ทจ. 34/2559 และอนุมัติเรื่องอื่นใดที่จำเป็นต่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์


13.3 สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้กองทรัสต์เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่แก่กองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

(ลงนามในหน้าถัดไป)

KP
CA
กฤษกร
PK

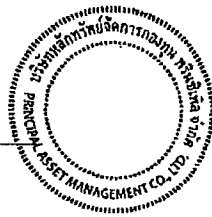
สัญญาที่ทำขึ้น 2 (สอง) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านสัญญาและเข้าใจข้อความโดยละเอียด ครบถ้วนและมีเจตนาผูกพัน และปฏิบัติตามสัญญานี้ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) และเก็บไว้ ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย
โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด

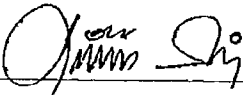


(นายจุมพล สายมาลา)

ผู้รับมอบอำนาจ

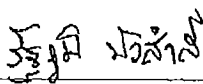


พยาน



(นายสุทธิพันธ์ กรีมหา)

พยาน



(นายรัฐภูมิ บัวสำลี)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย



(นายพจน์ ณะวิณสุต)

(นายศักดิ์ดา มานองพัฒน์)

พยาน

(นายธนธร ประสิทธิ์พรหม)

เอกสารแนบท้าย 1

กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร และระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ของกองทุนรวม

รายละเอียดของทรัพย์สินหลักที่กองทุนรวมลงทุนมีดังต่อไปนี้

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

โดยมีรายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าว ดังต่อไปนี้

ที่ดิน และ อาคารของกองทุนรวม

ที่ตั้งของทรัพย์สิน	เลขที่ 115 และ 115/7-9 หมู่ที่ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ																				
ลักษณะการลงทุนของกองทุนรวม SSTRF	กรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสารจำนวน 9 อาคาร และระบบสาธารณูปโภค งานระบบ ส่วนควบที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์สินศรีไทย																				
ที่ดินที่กองทุนรวม SSTRF ลงทุน	โฉนดเลขที่ 17177, 17189 และ 17185 มีเนื้อที่รวม 9-2-65 ไร่ รายละเอียดดังนี้ <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ลำดับที่</th> <th>โฉนดที่ดินเลขที่</th> <th>เลขที่ดิน</th> <th>หน้าสำรวจ</th> <th>เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>17177</td> <td>3</td> <td>3417</td> <td>5-1-64</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>17189</td> <td>262</td> <td>6449</td> <td>2-1-69</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>17185</td> <td>258</td> <td>6445</td> <td>1-3-32</td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)	1	17177	3	3417	5-1-64	2	17189	262	6449	2-1-69	3	17185	258	6445	1-3-32
ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)																	
1	17177	3	3417	5-1-64																	
2	17189	262	6449	2-1-69																	
3	17185	258	6445	1-3-32																	
อาคารของกองทุนรวม SSTRF ลงทุน	<ul style="list-style-type: none"> • คลังเอกสารหมายเลข 26 พื้นที่ใช้สอยรวม 1,100 ตารางเมตร • คลังเอกสารหมายเลข 27 พื้นที่ใช้สอยรวม 1,863 ตารางเมตร • คลังเอกสารหมายเลข 28 พื้นที่ใช้สอยรวม 1,875 ตารางเมตร • คลังเอกสารหมายเลข 29 พื้นที่ใช้สอยรวม 1,875 ตารางเมตร • คลังเอกสารหมายเลข 30 พื้นที่ใช้สอยรวม 1,875 ตารางเมตร • คลังเอกสารหมายเลข 45 พื้นที่ใช้สอยรวม 1,557 ตารางเมตร • คลังเอกสารหมายเลข 46 พื้นที่ใช้สอยรวม 2,305 ตารางเมตร • คลังเอกสารหมายเลข 50 พื้นที่ใช้สอยรวม 1,445 ตารางเมตร • คลังเอกสารหมายเลข 51 พื้นที่ใช้สอยรวม 1,445 ตารางเมตร 																				

SK

PK

KD
CA
25/15

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

ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ของกองทุนรวม

หมายถึง งานระบบสาธารณูปโภค งานระบบ ส่วนควบซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับการดำเนินการของกองทุนรวม
ในโครงการทรัพย์ศรีไทย

OK
KP
CA
3/15
R

เอกสารแนบท้าย 2

สิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และภาระของกองทุนรวมในสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญา

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

KP
CA
P/2
5/18/57

เอกสารแนบท้าย 3
หนังสือรับรองของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด
วันที่ [●]

เรื่อง การให้คำรับรอง

เรียน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

อ้างถึง สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย ลงวันที่ [●] ("สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระ")

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
- 1) รายการที่ดิน อาคารและทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวม
 - 2) รายการสัญญาที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญา
 - 3) รายชื่อเจ้าหนี้ และมูลค่าหนี้สินแต่ละรายการ ที่กองทรัสต์จะต้องชำระตั้งแต่วันที่โอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม

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

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

OK

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

[●]

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด

PK.
KP
CA

ได้รับโอนเอกสารแล้วครบถ้วนตามรายการที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

[•]

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย

SK

3/1/15

KP

CA

P/2

เอกสารแนบท้าย 4
รายการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดิน

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

SK

KP
CA
5/1/5
P.

สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตาม
สัญญาก่อตั้งภาระจำยอมโครงการทรัพย์สินไทย

ระหว่าง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย

บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน)

และ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย

วันที่ 20 พฤศจิกายน 2562

CHARIN
associates

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

**สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตาม
สัญญาก่อตั้งภาระจำยอมโครงการทรัพย์สินไทย**

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2562 ณ กรุงเทพมหานคร

โดยและระหว่าง

- (1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ **ทรัพย์สินไทย** สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 44 อาคารซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนน หลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ("กองทุนรวม") ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตาม พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวม ("บริษัท จัดการ") เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน และ
- (2) **บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน)** สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 2044/25-27 ถ. เพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบาง กะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "SST") และ
- (3) **บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด** ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ **ทรัพย์สินไทย** สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนน พระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ("กองทรัสต์")

โดยที่

- ก. กองทุนรวม ในฐานะผู้ซื้อและ SST ในฐานะผู้ขาย ได้เข้าทำสัญญาก่อตั้งภาระจำยอม ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 และได้จดทะเบียนภาระจำยอมภายใต้สัญญาดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 ("สัญญาก่อตั้งภาระจำยอมโครงการทรัพย์สินไทย") ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย
- ข. กองทุนรวมและกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ **ทรัพย์สิน ไทย** ฉบับลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2562 เพื่อการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่ กองทรัสต์ ("สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระ") และ
- ค. คู่สัญญาประสงค์จะโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งภาระจำยอมโครงการทรัพย์สินไทย ตาม ข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสามฝ่ายตกลงกันดังต่อไปนี้

๑๙

ทรัพย์สิน

KP
CA
PK

1. คำนิยาม

เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ให้คำต่างๆ มีความหมายตามที่ระบุไว้ในคำนิยามตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งภาระจำยอมโครงการทรัพย์สินไทย

2. การโอนสิทธิและหน้าที่

ในวันที่กองทุนรวมและกองทรัสต์ ตกลงกันให้เป็นวันโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ ตามสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระ (“วันโอนทรัพย์สินและภาระ”)

2.1. กองทุนรวมตกลงโอน และกองทรัสต์ตกลงรับโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และผลประโยชน์ทั้งหมดของกองทุนรวม ตามสัญญาก่อตั้งภาระจำยอมโครงการทรัพย์สินไทย และตกลงให้กองทรัสต์เข้าเป็นผู้สัญญาตามสัญญาก่อตั้งภาระจำยอมโครงการทรัพย์สินไทย แทนกองทุนรวม

2.2. SST ตกลงในการโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และผลประโยชน์ทั้งหมดตามสัญญาก่อตั้งภาระจำยอมโครงการทรัพย์สินไทย และการเปลี่ยนให้กองทรัสต์เป็นผู้สัญญาในสัญญาก่อตั้งภาระจำยอมโครงการทรัพย์สินไทย แทนกองทุนรวมตามข้อ 2.1

2.3. กองทรัสต์และ SST ตกลงให้สิทธิและหน้าที่ของกองทรัสต์และ SST เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งภาระจำยอมโครงการทรัพย์สินไทย และสัญญาฉบับนี้

2.4. คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงว่า มุขนี้ตามสัญญาก่อตั้งภาระจำยอมโครงการทรัพย์สินไทย ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไป โดยสิทธิและความรับผิดชอบใดๆ ที่ SST มีต่อกองทุนรวมภายใต้สัญญาก่อตั้งภาระจำยอมโครงการทรัพย์สินไทย ที่เกิดขึ้นก่อนและยังมีอยู่ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ และที่จะเกิดขึ้นในภายหลังให้เป็นสิทธิและความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์แทน กองทุนรวมและ SST ตกลงปลดเปลื้องอีกฝ่ายจากหน้าที่ ความรับผิดชอบ และหนี้ตามสัญญาก่อตั้งภาระจำยอมโครงการทรัพย์สินไทย นับแต่วันโอนทรัพย์สินและภาระและกองทรัสต์เข้าเป็นผู้สัญญาในสัญญาดังกล่าวแทนกองทุนรวม

3. เบ็ดเตล็ด

3.1. หากมีข้อสัญญาหรือข้อกำหนดข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญาฉบับนี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่า

ไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญานี้ และ

Handwritten signatures and initials: KR, 25/18, and other marks.

คู่สัญญาตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความหรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

3.2. สัญญานี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญานี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ

4. เงื่อนไขบังคับก่อนและการสิ้นสุดของสัญญา

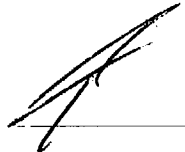
ให้สัญญานี้เริ่มมีผลใช้บังคับเมื่อสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระมีผลใช้บังคับ และในกรณีที่สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยไม่มีการโอนทรัพย์สินและภาระตามสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าว ให้สัญญานี้สิ้นสุดลงไปพร้อมกัน

(ลงนามในหน้าถัดไป)

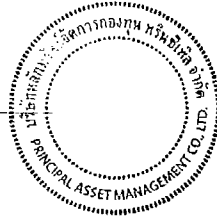
UP CA Rk
S. 17/15

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

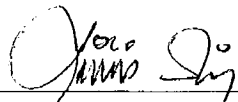
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย
โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด



(นายจุมพล สายมาลา)
ผู้รับมอบอำนาจ

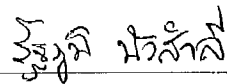


พยาน



(นายสุทธิพันธ์ กรีมหา)

พยาน



(นายรัฐภูมิ บัวลำลี)

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)



[Handwritten signature]

(นายสุภสิทธิ์ สุชนะนรินทร์)

[Handwritten signature]

(นายปิติญชัย ประดับพงศ์)

พยาน

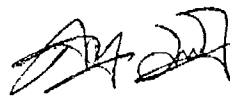
[Handwritten signature]

(นางอรนุช คงกัน)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

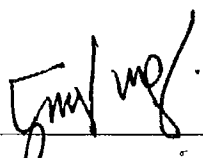


(นายพจน์ หะริณสุต)



(นายศักดิ์ดา มาณวพัฒน์)

พยาน



(นายธนธร ประสิทธิ์พรหม)