
รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร

(คลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52)

จำนวน 5 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 007-02-05-2025

4 สิงหาคม 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศรีไทย

เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ ทาวเวอร์ ชั้น 9,24

ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน

เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 5 ยูนิต ตั้งอยู่ภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 และ 3

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอนำส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย **ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 5 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52) ตั้งอยู่ภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 และ 3 เลขที่ 115 และ 115/7-9 ติดถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า ซอยสุขสวัสดิ์ 76 แยกจากถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้างฉบับลงวันที่ 28 เมษายน 2568**

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้นให้แก่ **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศรีไทย** โดยเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้ประกอบการบันทึกบัญชีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศรีไทย โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มีได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามีมูลค่าตลาด (Market Value) กรรมสิทธิ์สัมบูรณ์ (Freehold Interest) ของที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 5 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 9,277 ตารางเมตร จำนวนความจุกล่องขนาดมาตรฐานภายในคลังเอกสารรวมประมาณ 955,464 กล่อง และเพิ่มขนาดมาตรฐานรวมประมาณ 22,404,400 แพ้ม มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา (2,352.4 ตารางวา) ตั้งอยู่ในคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 และ 3 เลขที่ 115 และ 115/7-9 ติดถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า ซอยสุขสวัสดิ์ 76 แยกจากถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ณ วันที่ 2 พฤษภาคม 2568 มีมูลค่าเท่ากับ

803,900,000 บาท

(แปดร้อยสามล้านเก้าแสนบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วย การแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ 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	10
2.3 รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน.....	12
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 ฎ - สำเนาหนังสือลดชั้นวางเหล็กค้ำเอกสารหมายเลข 48	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:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย
ทรัพย์สินที่ประเมิน:	ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 5 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52)
ที่ตั้งทรัพย์สิน:	ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 และ 3 เลขที่ 115 และ 115/7-9 ติดถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า ซอยสุขสวัสดิ์ 76 แยกจากถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่า:	การประเมินมูลค่าในครั้งนี้เป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้ประกอบการบันทึกบัญชีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า:	การประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน “เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด” (Market Value) สำหรับการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน
รายละเอียดทรัพย์สิน:	<p>ทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 5 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52) โดยมีรายละเอียดของที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้</p> <p>รายละเอียดที่ดิน</p> <p>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย เอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน จำนวน 4 ฉบับ ไม่ติดต่อนี้อีกกันมีถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า เป็นทางเชื่อมระหว่างแปลงที่ดิน มีขนาดเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ ประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา (2,352.4 ตารางวา) โดยมีรายละเอียดดังนี้</p>

ลำดับ ที่	คลังเอกสาร	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 1 ยูนิต)			
1	คลังเอกสารหมายเลข 31	254934	1-0-72.4
บางส่วนของคลังสินค้า 3 (จำนวน 4 ยูนิต)			
2	คลังเอกสารหมายเลข 52 (Strong room – AS/RS)	17184	0-3-70
3	คลังเอกสารหมายเลข 49	17186	0-2-96
4	คลังเอกสารหมายเลข 47 และ 48	17188	3-0-14
รวมเนื้อที่ดิน			5-3-52.4

รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

อาคารสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย อาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 5 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	คลังเอกสาร	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	จำนวนความจุที่รับได้สูงสุด	
			กล่อง	แพ้ม
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 1 ยูนิต)				
1	คลังเอกสารหมายเลข 31	1,875	134,400	-
บางส่วนของคลังสินค้า 3 (จำนวน 4 ยูนิต)				
2	คลังเอกสารหมายเลข 47	2,894	629,204	-
3	คลังเอกสารหมายเลข 49	1,169		
4	คลังเอกสารหมายเลข 48 - 48/1 - 48/2	1,894	18,160	-
			173,700	-
5	คลังเอกสารหมายเลข 52 (Strong room – AS/RS)	1,445	-	22,404,400
รวม		9,277	955,464	22,404,400

หมายเหตุ สำหรับคลังเอกสารหมายเลข 48 ทางบริษัทฯ ได้รับเอกสารจาก กองทรัสต์ฯ เรื่องการขออนุมัติลดจำนวนการติดตั้งชั้นวางเหล็ก (Shelf) ของโกดัง 48/2 ตามหนังสือ คอ.1228/2556 ลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2556 จากการติดตั้งให้ครบตามจำนวนตามเดิม 179,100 กล่อง จะไม่เหลือพื้นที่สำหรับการเป็นทางเดินบริเวณหน้าของชั้นเหล็กทุกๆชั้น ดังนั้นจึงจำเป็นต้องลดพื้นที่ติดตั้งลง 5,400 กล่อง คงเหลือจำนวนกล่อง 173,700 กล่อง ส่วนคลัง 48/1 เดิมเป็นเพียงชั้นเหล็กสำหรับบรรจุแพ้ม ไม่สามารถบรรจุกล่องได้

ทางบริษัท ทริพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) จึงได้ขออนุญาตติดตั้งชั้นวางเหล็ก (Shelf) สามารถบรรจุกล่องได้สูงสุดจำนวน 18,160 กล่อง ซึ่งอุปกรณ์ชั้นวางเหล็กดังกล่าวหากสิ้นสุดสัญญาเช่าและไม่มีการต่อสัญญาเช่า อุปกรณ์ชั้นวางเหล็กดังกล่าวไม่รื้อถอนและนำออกจากคลังเอกสารหมายเลข 48/1 ซึ่งหมายความว่าอุปกรณ์ชั้นวางเหล็กดังกล่าวจะตกเป็นของกองทรัสต์ฯ ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้นำอุปกรณ์ชั้นวางเหล็กดังกล่าวมาพิจารณาประเมินมูลค่าด้วย

การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน:

ปัจจุบันเป็นคลังสินค้าให้บริการจัดเก็บเอกสาร และข้อมูลธุรกิจที่สำคัญ บริหารงานโดยบริษัท ทริพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เดิมชื่อ บริษัท ทริพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด (มหาชน)

รายละเอียดเอกสารสิทธิ:

ลำดับที่	คลังเอกสาร	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 1 ยูนิต)					
1	คลังเอกสารหมายเลข 31	254934	263	7045	1-0-72.4
บางส่วนของคลังสินค้า 3 (จำนวน 4 ยูนิต)					
2	คลังเอกสารหมายเลข 52 (Strong room – AS/RS)	17184	257	6444	0-3-70
3	คลังเอกสารหมายเลข 49	17186	259	6446	0-2-96
4	คลังเอกสารหมายเลข 47 และ 48	17188	261	6448	3-0-14
รวมเนื้อที่ดิน					5-3-52.4

ที่ตั้งตามเอกสารสิทธิ: ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

ระวาง: 5136 III 6404 - 12

สิทธิตามกฎหมาย: กรรมสิทธิ์ (Freehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนวรวรรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ีซของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทริพย์ศรีไทย

ภาระผูกพัน: ติดสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 7 สิงหาคม 2557 ถึง วันที่ 6 สิงหาคม 2568 โดยคู่สัญญาตกลงให้ขยายระยะเวลาเช่าออกไปโดยให้ระยะเวลาเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาสิ้นสุดในวันที่ 31 มกราคม 2571 ณ วันที่

ประเมินมูลค่าคงเหลือระยะเวลาการเช่า 2 ปี
8 เดือน 30 วัน

ผู้ให้เช่า:

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม จำกัด ใน
ฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย (รับโอนสิทธิการเช่า
ตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า ลง
วันที่ 19 ธันวาคม 2560)

ผู้เช่า:

บริษัท ทรัสต์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน)

รายละเอียดสัญญาเช่า: (ดูรายละเอียดตามหัวข้อ 2.3.1 เอกสารสิทธิที่ดิน
ประกอบ)

สภาพทางเข้า-ออก:

ตามกฎหมาย:

ถนนสุขสวัสดิ์ เป็นทางสาธารณประโยชน์

ซอยสุขสวัสดิ์ 76 เป็นทางส่วนบุคคล สามารถอธิบายเป็น 2 ส่วนดังนี้

- จากการตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระ
ประแดง พบว่าซอยสุขสวัสดิ์ 76 (บางส่วน) ไม่ได้จดทะเบียนจำยอมให้กับ
ทรัพย์สินและแปลงอื่นๆ แต่จากการตรวจสอบพบว่าสภาพซอยดังกล่าว
มีการก่อสร้างสาธารณูปโภคของรัฐ ได้แก่ ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก
ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์ ประกอบกับทางดังกล่าวเป็น
ทางที่ใช้เข้า - ออกอย่างเปิดเผยมาเป็นระยะเวลาต่อเนื่องนานเกินกว่า
10 ปี โดยไม่มีการปิดกั้น จากสมมติฐานข้างต้นทางบริษัทฯ เชื่อว่าเป็น
ทางที่สามารถใช้ในการเข้า-ออกได้โดยไม่มีปัญหาแต่อย่างใด
- บริเวณด้านหน้าโครงการที่ตั้งทรัพย์สิน (ซอยสุขสวัสดิ์ 76) โฉนดที่ดิน
เลขที่ 17179 และ 34735 เลขที่ดิน 6 และ 179 ตามลำดับ ถือกรรมสิทธิ์
โดยนายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ ปัจจุบันได้จดทะเบียนเรื่องทางเดิน
ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภค
อื่นๆ ให้กับทรัพย์สิน ได้แก่ โฉนดเลขที่ 17184, 17186 และ 17188 เลขที่
ดิน 257, 259 และ 261 ตามลำดับ และถนนภายในคดียกเอกสารและ
คลังสินค้า 2 ได้แก่โฉนดที่ดินเลขที่ 3699 เลขที่ดิน 1 และทางเข้า - ออก
ภายในคดียกเอกสารและคลังสินค้า 3 ได้แก่โฉนดที่ดินเลขที่ 17187
เลขที่ดิน 260

ถนนภายในคดียกเอกสารและคลังสินค้า เป็นทางส่วนบุคคล ได้แก่ โฉนด
ที่ดินเลขที่ 3699, 3702 และ 17187 เลขที่ดิน 1, 12 และ 260 ตามลำดับ
ปัจจุบันได้จดทะเบียนเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ให้กับทรัพย์สิน ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่

17184, 17186, 17188 และ 254934 เลขที่ดิน 257, 259, 261 และ 263 260 ตามลำดับ เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2557 สำหรับการคมนาคมระหว่าง คลังเอกสารและคลังสินค้า 2 กับ 3 ถูกแบ่งคั่นโดยลำรางสาธารณประโยชน์ ปัจจุบันมีการก่อสร้างสะพานเป็นทางเชื่อมต่อระหว่างคลัง (ดูรายละเอียด ภาคผนวก ง - ผังโครงการ, ภาคผนวก จ - ผังที่ดิน, ภาคผนวก ฉ - สำเนา เอกสารสิทธิที่ดิน และ ภาคผนวก ญ - สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างประกอบ)

ทางกายภาพ:

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)

การตรวจสอบการเวนคืน:

ณ วันที่สำรวจ บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินไม่อยู่ในแนวสำรวจเพื่อเวนคืนของทางราชการ

การตรวจสอบยืนยันตำแหน่งที่ตั้ง:

จากการตรวจสอบจากแผ่นระวางรูปแผนที่ และโฉนดแปลงคงเหลือ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง พบว่าตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินถูกต้อง

สาธารณูปโภค:

บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้รับบริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าส่องสว่าง

ข้อจำกัดกฎหมายผังเมือง:

บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินปัจจุบันตั้งอยู่ในเขตกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556 กำหนดให้ทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ **สีม่วง หมายเลข อ.1-4 เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า**

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

กฎหมายควบคุมอาคาร:

บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินต้องปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารปี 2522 และจากการตรวจสอบพบว่ามีการควบคุมอาคารเป็นการเฉพาะ ได้แก่

- กฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่อำเภอ บางบ่อ อำเภอพระประแดง อำเภอบางพลี อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอพระสมุทรเจดีย์ และกิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2547 กำหนดให้ทรัพย์สินตั้งอยู่ใน**บริเวณที่ 1**
- เทศบัญญัติเทศบาลเมืองลาดหลุมแก้ว เรื่อง 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 67,160,596 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 5 ยูนิต (คลังเอกสาร หมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52)	233,700,000	803,900,000

สรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน: ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้สรุปเลือกใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value) กรรมสิทธิ์สัมบูรณ์ (Freehold Interest) ของทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 5 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52) ณ วันที่ 2 พฤษภาคม 2568 มีมูลค่าเท่ากับ

803,900,000 บาท
(แปดร้อยสามล้านเก้าแสนบาทถ้วน)

วันที่สำรวจทรัพย์สิน 22 พฤษภาคม 2568

วันที่ประเมินมูลค่า: 2 พฤษภาคม 2568

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด
Nexus Property Consultants Co.,Ltd.



นายเสกสรรค์ หิรัญประสาทกุล
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.075



นายณัฐพล เมืองนันทะ
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

โดยมีบริษัทฯ 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 และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้”

2 รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

2.1 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 5 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52) โดยมีเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน จำนวน 4 ฉบับ ไม่ติดต่อกันเนื่องกันมีถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้าเป็นทางเชื่อมระหว่างแปลงที่ดิน มีขนาดเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา (2,352.4 ตารางวา) และอาคารคลังเอกสารมีพื้นที่รวมประมาณ 9,277 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่ชั้นวางเหล็ก (Shelf) รวมประมาณ 39,658 ตารางเมตร สามารถรองรับกล่องเอกสารขนาดมาตรฐานได้ทั้งหมดประมาณ 955,464 กล่อง และเพิ่มขนาดมาตรฐานได้ทั้งหมดประมาณ 22,404,400 แพ้ม โดยมีรายละเอียดของที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

ลำดับ ที่	คลังเอกสาร	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	พื้นที่ชั้นวาง เหล็ก (ตร.ม.)	จำนวนความจุที่ได้รับได้ สูงสุด		โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)
				กล่อง	แพ้ม		
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 1 ยูนิต)							
1	คลังเอกสารหมายเลข 31	1,875	7,002	134,400	-	254934	1-0-72.4
บางส่วนของคลังสินค้า 3 (จำนวน 4 ยูนิต)							
2	คลังเอกสารหมายเลข 47	2,894	20,110	629,204	-	17188	3-0-14
3	คลังเอกสารหมายเลข 49	1,169	7,011			17186	0-2-96
4	คลังเอกสารหมายเลข 48 - 48/1 - 48/2	1,894	717 4,818	18,160 173,700	- -	*ตั้งอยู่บนที่ดินเดียวกันกับ คลังเอกสารหมายเลข 47	
5	คลังเอกสารหมายเลข 52 (Strong room – AS/RS)	1,445	-	-	22,404,400	17184	0-3-70
รวม		9,277	39,685	955,464	22,404,400		5-3-52.4

หมายเหตุ สำหรับคลังเอกสารหมายเลข 48 ทางบริษัทฯ ได้รับเอกสารจากกองทรัสต์ฯ เรื่องการขออนุมัติลดจำนวนการติดตั้งชั้นวางเหล็ก (Shelf) ของโกดัง 48/2 ตามหนังสือ คอ.1228/2556 ลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2556 จากการติดตั้งให้ครบตามจำนวนตามเดิม 179,100 กล่อง จะไม่เหลือพื้นที่สำหรับการเป็นทางเดินบริเวณหน้าของชั้นเหล็กทุกชั้น ดังนั้นจึงจำเป็นต้องลดพื้นที่ติดตั้งลง 5,400 กล่อง คงเหลือจำนวนกล่อง 173,700 กล่อง ส่วนคลัง 48/1 เดิมเป็นเพียงชั้นเหล็กสำหรับบรรจุแพ้ม ไม่สามารถบรรจุกล่องได้ ทางบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) จึงได้ขออนุญาตติดตั้งชั้นวางเหล็ก (Shelf) สามารถบรรจุกล่องได้สูงสุดจำนวน 18,160 กล่อง ซึ่งอุปกรณ์ชั้นวางเหล็กดังกล่าวหากสิ้นสุดสัญญาเช่าและไม่มีการต่อสัญญาเช่า อุปกรณ์ชั้นวางเหล็กดังกล่าวไม่รื้อถอนและนำออกจากคลังเอกสารหมายเลข 48/1 ซึ่งหมายความว่าอุปกรณ์ชั้นวางเหล็กดังกล่าวจะตกเป็นของกองทรัสต์ฯ ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้นำอุปกรณ์ชั้นวางเหล็กดังกล่าวมาพิจารณาประเมินมูลค่าด้วย

2.2 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 5 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52) 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
บ่อน้ำพระจุลจอมเกล้า	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

การเข้าถึงที่ตั้งทรัพย์สินสามารถกระทำได้โดยอาศัยถนนสุขสวัสดิ์ (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) ไม่ได้จัดการจ่ายอมให้กับทรัพย์สินและแปลงอื่นๆ แต่จากการตรวจสอบพบว่าสภาพซอยดังกล่าว มีการก่อสร้างสาธารณูปโภคของรัฐ ได้แก่ ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์ ประกอบกับทางดังกล่าวเป็นทางที่ไข้เข้า - ออกอย่างเปิดเผยมาเป็นระยะเวลาต่อเนื่องนานเกินกว่า 10 ปี โดยไม่มีการปิดกั้น จากสมมติฐานข้างต้นทางบริษัทฯ เชื่อว่าเป็นทางที่สามารถใช้ในการเข้า-ออกได้โดยไม่มีปัญหาแต่อย่างใด
- บริเวณด้านหน้าโครงการที่ตั้งทรัพย์สิน (ซอยสุขสวัสดิ์ 76) โฉนดที่ดินเลขที่ 17179 และ 34735 เลขที่ดิน 6 และ 179 ตามลำดับ ถือกรรมสิทธิ์โดยนายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ ปัจจุบันได้จัดการจ่ายอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ให้กับทรัพย์สิน ได้แก่ โฉนดเลขที่ 17184, 17186 และ 17188 เลขที่ดิน 257, 259 และ 261 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 ปัจจุบันได้จัดการจ่ายอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ให้กับทรัพย์สิน ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 17184, 17186, 17188 และ 254934 เลขที่ดิน 257, 259, 261 และ 263 ตามลำดับ เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2557 สำหรับการคมนาคมระหว่างคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 กับ 3 ถูกแบ่งคั่นโดยลำรางสาธารณประโยชน์ ปัจจุบันมีการก่อสร้างสะพานเป็นทางเชื่อมต่อระหว่างคลัง (ดูรายละเอียดตามภาคผนวก ง - ผังโครงการ, ภาคผนวก จ - ผังที่ดิน, ภาคผนวก ฉ - สำเนาเอกสารสิทธิ์ที่ดิน และ ภาคผนวก ณ - สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างประกอบ)

2.2.3 สภาพแวดล้อมโดยรอบทรัพย์สิน

ทรัพย์สินเป็นที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสารที่ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 และ 3 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 การใช้ที่ดินโดยรอบบริเวณดังกล่าว ส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมสลับกับที่อยู่อาศัย สำหรับการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมนั้นเป็นประเภทโรงงานและคลังสินค้าที่ปลูกสร้างเอง โดยมากจะตั้งกระจุกกระจายตามซอยสุขสวัสดิ์ และซอยแยกย่อยต่างๆ ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยประกอบด้วยไปด้วยบ้านจัดสรร 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 4 ฉบับ ไม่ติดต่อกันมีถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้าเป็นทางเชื่อมระหว่างแปลงที่ดิน มีขนาดเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา (2,352.4 ตารางวา) ทางบริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบกับสำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2568 ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับที่	คลังเอกสาร	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 1 ยูนิต)					
1	คลังเอกสารหมายเลข 31	254934	263	7045	1-0-72.4
บางส่วนของคลังสินค้า 3 (จำนวน 4 ยูนิต)					
2	คลังเอกสารหมายเลข 52 (Strong room – AS/RS)	17184	257	6444	0-3-70
3	คลังเอกสารหมายเลข 49	17186	259	6446	0-2-96
4	คลังเอกสารหมายเลข 47 และ 48	17188	261	6448	3-0-14
รวมเนื้อที่ดิน					5-3-52.4

ที่ตั้งตามเอกสารสิทธิ: ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

ระวาง: 5136 III 6404 - 12

สิทธิตามกฎหมาย: กรรมสิทธิ์ (Freehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนวอร์น จำกัด ในฐานะทรัสต์ีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย

ภาระผูกพัน: ติดสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 7 สิงหาคม 2557 ถึง วันที่ 6 สิงหาคม 2568 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 5 ยูนิต																																								
ผู้ให้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลักทรัพย์ไทย (รับโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า ลงวันที่ 19 ธันวาคม 2560)																																								
ผู้เช่า	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)																																								
วันที่ทำสัญญา	7 สิงหาคม 2554 และต่ออายุสัญญาเพิ่มเติมตามหนังสือสัญญาเช่าฉบับต่ออายุครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2560																																								
ระยะเวลาการเช่า	ระยะเวลาการเช่ารวม 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 7 สิงหาคม 2557 ถึง วันที่ 6 สิงหาคม 2568 โดยคู่สัญญาตกลงให้ขยายระยะเวลาการเช่าออกไปโดยให้ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาสิ้นสุดในวันที่ 31 มกราคม 2571																																								
วันที่ประเมินมูลค่า	2 พฤษภาคม 2568																																								
อายุสัญญาคงเหลือ	2 ปี 8 เดือน 30 วัน																																								
วัตถุประสงค์ในการเช่า	ผู้เช่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หารประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการพาณิชย์กรรมประเภทคลังสินค้า และคลังเอกสาร และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร																																								
ทรัพย์สินที่เช่า	(ก) ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 17188 17186 17184 และ 254934 รวมทั้งสิ้น 4 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา ตั้งอยู่เลขที่ 115 และ 115/7-9 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ รวมเรียกว่า “ที่ดินที่เช่า” และ (ข) อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างและตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ (ก) (“อาคารที่เช่า”) ทรัพย์สินที่กำหนดในข้อ (ก) และข้อ (ข) รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่เช่า”																																								
ค่าเช่า	ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่า วางเงินมัดจำ และกำหนดวงเงินหนังสือค้ำประกัน ในอัตราดังต่อไปนี้ <table border="1" data-bbox="512 1400 1410 2002"> <thead> <tr> <th>ในช่วงปีที่</th> <th>จำนวนค่าเช่าคงที่ (บาท/ปี)</th> <th>วงเงินค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ (บาท/ปี)</th> <th>เงินมัดจำค่าเช่า (บาท/ปี)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1,113,240</td> <td>556,620</td> <td>556,620</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1,113,240</td> <td>556,620</td> <td>556,620</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>1,113,240</td> <td>556,620</td> <td>556,620</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>1,113,240</td> <td>556,620</td> <td>556,620</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>1,113,240</td> <td>556,620</td> <td>556,620</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>1,113,240</td> <td rowspan="5">ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน</td> <td>556,620</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>1,113,240</td> <td>556,620</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>1,113,240</td> <td>556,620</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>1,113,240</td> <td>556,620</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>1,113,240</td> <td>556,620</td> </tr> </tbody> </table>	ในช่วงปีที่	จำนวนค่าเช่าคงที่ (บาท/ปี)	วงเงินค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ (บาท/ปี)	เงินมัดจำค่าเช่า (บาท/ปี)	1	1,113,240	556,620	556,620	2	1,113,240	556,620	556,620	3	1,113,240	556,620	556,620	4	1,113,240	556,620	556,620	5	1,113,240	556,620	556,620	6	1,113,240	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน	556,620	7	1,113,240	556,620	8	1,113,240	556,620	9	1,113,240	556,620	10	1,113,240	556,620
ในช่วงปีที่	จำนวนค่าเช่าคงที่ (บาท/ปี)	วงเงินค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ (บาท/ปี)	เงินมัดจำค่าเช่า (บาท/ปี)																																						
1	1,113,240	556,620	556,620																																						
2	1,113,240	556,620	556,620																																						
3	1,113,240	556,620	556,620																																						
4	1,113,240	556,620	556,620																																						
5	1,113,240	556,620	556,620																																						
6	1,113,240	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน	556,620																																						
7	1,113,240		556,620																																						
8	1,113,240		556,620																																						
9	1,113,240		556,620																																						
10	1,113,240		556,620																																						

รายละเอียด	ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 5 ยูนิต			
ค่าเช่า (ต่อ)	ในช่วงปีที่	จำนวนค่าเช่าคงที่ (บาท/ปี)	วงเงินค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ (บาท/ปี)	เงินมัดจำค่าเช่า (บาท/ปี)
	ต่อสัญญาเช่า 3 ปี 5 เดือน 25 วัน (ต่ออายุครั้งที่ 1)			
	11	1,113,240	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน	556,620
	12	1,113,240		556,620
	13	1,113,240		556,620
14 (7 ส.ค. 2570 - 31 ม.ค. 2571)	542,895	556,620		
การให้เช่าช่วงและโอนสิทธิการเช่า	<p>1. ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า</p> <p>2. ผู้เช่าไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้ หรือว่าเช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงเพื่อใช้ในการประกอบกิจการคลังเอกสารและกิจการที่เกี่ยวข้อง</p>			
ประกันภัย	ภายในระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินที่เช่า (Property All Risk Insurance) รวมไปถึงประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอกและประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก			
ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย	เว้นแต่จะระบุไว้เฉพาะเจาะจงเป็นอย่างอื่นภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ค่าประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการบำรุงซ่อมแซม ปรับปรุงตกแต่ง และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า และตลอดระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (ถ้ามี)			

สัญญาเช่างานระบบสารณูปโภคและอุปกรณ์

รายละเอียด	ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 5 ยูนิต	
ผู้ให้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนวอร์เรน จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย (รับโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า ลงวันที่ 19 ธันวาคม 2560)	
ผู้เช่า	บริษัท ทรัสต์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน)	
วันที่ทำสัญญา	7 สิงหาคม 2554 และต่ออายุสัญญาเพิ่มเติมตามหนังสือสัญญาเช่าฉบับต่ออายุครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2560	
ระยะเวลาการเช่า	ระยะเวลาการเช่ารวม 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 7 สิงหาคม 2557 ถึง วันที่ 6 สิงหาคม 2568 โดยคู่สัญญาตกลงให้ขยายระยะเวลาการเช่าออกไปโดยให้ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาสิ้นสุดในวันที่ 31 มกราคม 2571	
วันที่ประเมินมูลค่า	2 พฤษภาคม 2568	
อายุสัญญาคงเหลือ	2 ปี 8 เดือน 30 วัน	

รายละเอียด	ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 5 ยูนิต																																																										
วัตถุประสงค์ในการเช่า	ผู้เช่าจะเช่าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการพาณิชย์ ธุรกรรมประเภทคลังสินค้า และคลังเอกสาร และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร																																																										
ทรัพย์สินที่เช่า	ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่ติดตั้งใช้งานอยู่ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (“ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์”) ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เช่าที่กำหนดข้างต้นรวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่เช่า”																																																										
ค่าเช่า	ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่า ในอัตราดังต่อไปนี้ โดยแบ่งชำระเป็นราย 6 เดือน ดังนี้ <table border="1" data-bbox="513 622 1410 1579"> <thead> <tr> <th>ในช่วงปีที่</th> <th>จำนวนค่าเช่าคงที่ (บาท/ปี)</th> <th>วงเงินค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ (บาท/ปี)</th> <th>เงินมัดจำค่าเช่า (บาท/ปี)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>61,886,760</td><td>30,943,380</td><td>30,943,380</td></tr> <tr><td>2</td><td>61,886,760</td><td>30,943,380</td><td>30,943,380</td></tr> <tr><td>3</td><td>61,886,760</td><td>30,943,380</td><td>30,943,380</td></tr> <tr><td>4</td><td>63,886,760</td><td>31,943,380</td><td>31,943,380</td></tr> <tr><td>5</td><td>63,886,760</td><td>31,943,380</td><td>31,943,380</td></tr> <tr><td>6</td><td>63,886,760</td><td rowspan="4">ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน</td><td>31,943,380</td></tr> <tr><td>7</td><td>65,886,760</td><td>32,943,380</td></tr> <tr><td>8</td><td>65,886,760</td><td>32,943,380</td></tr> <tr><td>9</td><td>65,886,760</td><td>32,943,380</td></tr> <tr><td>10</td><td>67,886,760</td><td>33,943,380</td><td>33,943,380</td></tr> <tr> <td colspan="4">ต่อสัญญาเช่า 3 ปี 5 เดือน 25 วัน (ต่ออายุครั้งที่ 1)</td> </tr> <tr><td>11</td><td>67,886,760</td><td rowspan="4">ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน</td><td>33,943,380</td></tr> <tr><td>12</td><td>67,886,760</td><td>33,943,380</td></tr> <tr><td>13</td><td>69,886,760</td><td>34,943,380</td></tr> <tr><td>14</td><td>34,081,762 (7 ส.ค. 2570 - 31 ม.ค. 2571)</td><td>34,943,380</td></tr> </tbody> </table>	ในช่วงปีที่	จำนวนค่าเช่าคงที่ (บาท/ปี)	วงเงินค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ (บาท/ปี)	เงินมัดจำค่าเช่า (บาท/ปี)	1	61,886,760	30,943,380	30,943,380	2	61,886,760	30,943,380	30,943,380	3	61,886,760	30,943,380	30,943,380	4	63,886,760	31,943,380	31,943,380	5	63,886,760	31,943,380	31,943,380	6	63,886,760	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน	31,943,380	7	65,886,760	32,943,380	8	65,886,760	32,943,380	9	65,886,760	32,943,380	10	67,886,760	33,943,380	33,943,380	ต่อสัญญาเช่า 3 ปี 5 เดือน 25 วัน (ต่ออายุครั้งที่ 1)				11	67,886,760	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน	33,943,380	12	67,886,760	33,943,380	13	69,886,760	34,943,380	14	34,081,762 (7 ส.ค. 2570 - 31 ม.ค. 2571)	34,943,380
ในช่วงปีที่	จำนวนค่าเช่าคงที่ (บาท/ปี)	วงเงินค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ (บาท/ปี)	เงินมัดจำค่าเช่า (บาท/ปี)																																																								
1	61,886,760	30,943,380	30,943,380																																																								
2	61,886,760	30,943,380	30,943,380																																																								
3	61,886,760	30,943,380	30,943,380																																																								
4	63,886,760	31,943,380	31,943,380																																																								
5	63,886,760	31,943,380	31,943,380																																																								
6	63,886,760	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน	31,943,380																																																								
7	65,886,760		32,943,380																																																								
8	65,886,760		32,943,380																																																								
9	65,886,760		32,943,380																																																								
10	67,886,760	33,943,380	33,943,380																																																								
ต่อสัญญาเช่า 3 ปี 5 เดือน 25 วัน (ต่ออายุครั้งที่ 1)																																																											
11	67,886,760	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน	33,943,380																																																								
12	67,886,760		33,943,380																																																								
13	69,886,760		34,943,380																																																								
14	34,081,762 (7 ส.ค. 2570 - 31 ม.ค. 2571)		34,943,380																																																								
การให้เช่าช่วงและโอนสิทธิการเช่า	1. ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า 2. ผู้เช่าไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้ หรือว่าเช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงเพื่อใช้ในการประกอบกิจการคลังเอกสารและกิจการที่เกี่ยวข้อง																																																										
ประกันภัย	ภายในระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัย ตามรายละเอียดที่กำหนดของสัญญาเช่าที่ดิน																																																										
ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย	ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีทรัพย์สิน ภาษีมูลค่าเพิ่ม รวมตลอดถึงภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญานี้มีผลบังคับใช้																																																										

2.3.2 ราคาประเมินทางราชการ

ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ

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

ลำดับ ที่	คลังเอกสาร	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดเนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมิน ที่ดินทางราชการ (บาท/ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดิน ทางราชการรวม (บาท)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 1 ยูนิต)					
1	คลังเอกสารหมายเลข 31	254934	472.4	20,000	9,448,000
บางส่วนของคลังสินค้า 3 (จำนวน 4 ยูนิต)					
2	คลังเอกสารหมายเลข 52 (Strong room – AS/RS)	17184	370.0	19,500	7,215,000
3	คลังเอกสารหมายเลข 49	17186	296.0	19,500	5,772,000
4	คลังเอกสารหมายเลข 47 และ 48	17188	1,214.0	19,500	23,673,000
รวม			2,352.4		46,108,000

ดังนั้นทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าขนาดเนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ ประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา (2,352.4 ตารางวา) จะมีราคาประเมินทุนทรัพย์ของทางราชการรวมเท่ากับ 46,108,000 บาท

ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ

ทรัพย์สินที่ประเมิน ประกอบด้วย อาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 5 ยูนิต (คลังเอกสาร หมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52) โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 9,277 ตารางเมตร ดังนั้นทรัพย์สินจะมีราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างดังนี้

ลำดับ	อาคารสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่รวม (ตร.ม.)	ราคาประเมิน (บาท/ตร.ม.)	รวมราคา (บาท)	อายุ อาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม ราคา (%)	ราคาประเมิน หลังหักค่า เสื่อม (บาท)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 1 ยูนิต)							
1	คลังเอกสารหมายเลข 31	1,875	3,400	6,375,000	32	54%	2,932,500
บางส่วนของคลังสินค้า 3 (จำนวน 4 ยูนิต)							
2	คลังเอกสารหมายเลข 47	2,894	3,400	9,839,600	19	28%	7,084,512
3	คลังเอกสารหมายเลข 48	1,894	3,400	6,439,600	19	28%	4,636,512
4	คลังเอกสารหมายเลข 49	1,169	3,400	3,974,600	19	28%	2,861,712
5	คลังเอกสารหมายเลข 52 (Strong room – AS/RS)	1,445	3,400	4,913,000	19	28%	3,537,360
รวม		9,277		31,541,800			21,052,596

สรุปราคาประเมินทางราชการ

(บาท)

ราคาประเมินราชการที่ดิน	46,108,000
ราคาประเมินราชการสิ่งปลูกสร้าง	<u>21,052,596</u>
รวมราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	<u>67,160,596</u>

หมายเหตุ : ราคาประเมินทางราชการที่สรุปในครั้งนี้เป็นเพียงการประมาณการตามข้อมูลของทางราชการเท่านั้นซึ่งไม่อาจนำไปใช้เพื่อการจดทะเบียนและทำนิติกรรมได้เนื่องจากควรเป็นการคำนวณโดยเจ้าพนักงานที่ดิน

2.3.3 การยืนยันตำแหน่งที่ตั้ง

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

2.3.4 รายละเอียดของที่ดิน

ขนาดเนื้อที่และรูปแปลงที่ดิน

ประกอบด้วย เอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน จำนวน 4 ฉบับ ไม่ติดต่อกันมีถนนภายในคั้งเอกสารและคลังสินค้าเป็นทางเชื่อมระหว่างแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา (2,352.4 ตารางวา) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	คลังเอกสาร	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)	รูปแปลงที่ดิน	ความกว้างที่ดิน (ม. x ม.)	ระดับที่ดิน
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 1 ยูนิต)						
1	คลังเอกสารหมายเลข 31	254934	1-0-72.4	หลายเหลี่ยม	24.5 x 75	สูงเสมอกัน
บางส่วนของคลังสินค้า 3 (จำนวน 4 ยูนิต)						
2	คลังเอกสารหมายเลข 52 (Strong room – AS/RS)	17184	0-3-70	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	30 x 48	สูงเสมอกัน
3	คลังเอกสารหมายเลข 49	17186	0-2-96	หลายเหลี่ยม	28 x 48	สูงเสมอกัน
4	คลังเอกสารหมายเลข 47 และ 48	17188	3-0-14	หลายเหลี่ยม	53 x 96.5	สูงเสมอกัน
รวมเนื้อที่ดิน			5-3-52.4			

อาณาเขตติดต่อ

ทิศตะวันออก:	โฉนดเลขที่ 17184 และ 254934 ติดคลังเอกสาร โฉนดเลขที่ 17186 และ 17188 ติดถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า
ทิศตะวันตก:	โฉนดเลขที่ 17186, 17188 และ 25934 ติดคลังเอกสาร โฉนดเลขที่ 17184 ติดอาคารสำนักงานของบริษัท ททรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
ทิศเหนือ:	ติดถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า
ทิศใต้:	ติดถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า

2.4 รายละเอียดเกี่ยวกับอาคาร

2.4.1 รายละเอียดของอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร ได้แก่ อาคารคลังเอกสาร หมายเลข 31 (ตั้งอยู่บางส่วนของคลังสินค้า 2) และคลังเอกสารหมายเลข 47, 48, 49 และ 52 (ตั้งอยู่บางส่วนของคลังสินค้า 3) รวมจำนวน 5 ยูนิต เป็นอาคารชั้นเดียว มีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 9,277 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 19 และ 32 ปี สภาพการบำรุงรักษาดี ภายในคลังเอกสารได้ติดตั้งอุปกรณ์จัดเก็บกล่องเอกสารเป็นพื้นที่ชั้นวางเหล็ก (Shelf) คิดเป็นพื้นที่รวมประมาณ 39,658 ตารางเมตร สามารถรองรับกล่องเอกสารขนาดมาตรฐานได้ทั้งหมดประมาณ 955,464 กล่อง และเพิ่มขนาดมาตรฐานได้ทั้งหมดประมาณ 22,404,400 แพ้ม โดยมีรายละเอียดของวัสดุอาคารโดยสรุปดังนี้

โครงสร้างอาคาร:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา:	อาคารหมายเลข 31 เป็นโครงเหล็กมุงกระเบื้องลอน อาคารหมายเลข 47, 48, 49 และ 52 เป็นโครงเหล็กมุงแทลชีท
ฝ้าเพดาน:	ไม่มี
พื้น:	คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมันเรียบ
ผนัง:	ก่ออิฐฉาบปูนทาสี
หน้าต่าง:	ไม่มี
ประตู:	อาคารหมายเลข 31 เป็นบานเลื่อนเหล็ก อาคารหมายเลข 47, 48, 49 และ 52 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.)	พื้นที่ชั้นวาง เหล็ก (ตร.ม.)	จำนวนความจุที่ได้รับได้ สูงสุด		ขนาดอาคาร (ม. X ม.)	อายุ (ปี)
				กล่อง	แฟ้ม		
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 1 ยูนิต)							
1	คลังเอกสารหมายเลข 31	1,875	7,002	134,400		25 x 75	32
บางส่วนของคลังสินค้า 3 (จำนวน 4 ยูนิต)							
2	คลังเอกสารหมายเลข 47	2,894	20,110	629,204	-	30 x 96	19
3	คลังเอกสารหมายเลข 49	1,169	7,011			24 x 49	19
4	คลังเอกสารหมายเลข 48 - 48/1 - 48/2	1,894	717	18,160	-	24 x 96	19
			4,818	173,700	-		
5	คลังเอกสารหมายเลข 52 (Strong room – AS/RS)	1,445	-	-	22,404,400	30 x 49	19
รวม		9,277	39,685	955,464	22,404,400		

หมายเหตุ สำหรับคลังเอกสารหมายเลข 48 ทางบริษัทฯ ได้รับเอกสารจากกองทรัสต์ฯ เรื่องการขออนุมัติลดจำนวนการติดตั้งชั้นวางเหล็ก (Shelf) ของโกดัง 48/2 ตามหนังสือ คอ.1228/2556 ลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2556 จากการติดตั้งให้ครบตามจำนวนตามเดิม 179,100 กล่อง จะไม่เหลือพื้นที่สำหรับการเป็นทางเดินบริเวณหน้าของชั้นเหล็กทุกชั้น ดังนั้นจึงจำเป็นต้องลดพื้นที่ติดตั้งลง 5,400 กล่อง คงเหลือจำนวนกล่อง 173,700 กล่อง ส่วนคลัง 48/1 เดิมเป็นเพียงชั้นเหล็กสำหรับบรรจุแฟ้ม ไม่สามารถบรรจุกล่องได้ ทางบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) จึงได้ขออนุญาตติดตั้งชั้นวางเหล็ก (Shelf) สามารถบรรจุกล่องได้สูงสุดจำนวน 18,160 กล่อง ซึ่งอุปกรณ์ชั้นวางเหล็กดังกล่าวหากสิ้นสุดสัญญาเช่าและไม่มีการต่อสัญญาเช่า อุปกรณ์ชั้นวางเหล็กดังกล่าวไม่รื้อถอนและนำออกจากคลังเอกสารหมายเลข 48/1 ซึ่งหมายความว่าอุปกรณ์ชั้นวางเหล็กดังกล่าวจะตกเป็นของกองทรัสต์ฯ ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้นำอุปกรณ์ชั้นวางเหล็กดังกล่าวมาพิจารณาประเมินมูลค่าด้วย

2.4.2 ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร

ลำดับ ที่	อาคารเลขที่	ใบอนุญาตเลขที่	วันที่ออก ใบอนุญาต	ใบรับรองเลขที่	วันที่รับรอง
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 1 ยูนิต)					
1	คลังเอกสารหมายเลข 31	221/2534	26 ส.ค. 2534	1/2536	2 ก.พ. 2536
บางส่วนของคลังสินค้า 3 (จำนวน 4 ยูนิต)					
2	คลังเอกสารหมายเลข 47	86/2548	29 มี.ย. 2548	2/2552	26 ต.ค. 2552
3	คลังเอกสารหมายเลข 48				
4	คลังเอกสารหมายเลข 49				
5	คลังเอกสารหมายเลข 52				

ใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 221/2534

ผู้ขออนุญาต:	บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด
ทำการก่อสร้างบนที่ดิน:	โฉนดที่ดินเลขที่ 17178, 17182, 17183 - 90, 3699 และ 3700 เป็นที่ดินของ บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด
อาคารที่ขออนุญาต:	(1) ชนิด คสล. ชั้นเดียว จำนวน 14 หลัง เพื่อใช้เป็นคลังสินค้า พื้นที่ 25,985.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กัลบรถ 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 ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด (มหาชน)
ทำการก่อสร้างบนที่ดิน:	โฉนดที่ดินเลขที่ 34736, 34737, 34738, 34739, 34740 และ 3702 เป็นที่ดินของ บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด (มหาชน)
อาคารที่ขออนุญาต:	(1) ชนิด คสล. 1 ชั้น และ 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง 8 คูหา เพื่อใช้เป็นสำนักงาน, คลังสินค้า (ที่จอดรถรับสินค้า) พื้นที่ 5,484.00 ตารางเมตร (2) ชนิด คสล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นบัอมยาม พื้นที่ 67.50 ตารางเมตร
อนุญาตโดย:	เทศบาลเมืองลาดหลวม

ใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 87/2548

ผู้ขออนุญาต: บริษัท ทรีพีซีรีไทยคลังสินค้า จำกัด (มหาชน)
ทำการก่อสร้างบนที่ดิน: โฉนดที่ดินเลขที่ 3702, 34736, 34737, 34738, 34739 และ 34740 เป็นที่ดิน
ของ บริษัท ทรีพีซีรีไทยคลังสินค้า จำกัด (มหาชน)
อาคารที่ขออนุญาต: ชนิด คสล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง 4 คูหา เพื่อใช้เป็นคลังสินค้า พื้นที่ 8,596.00
ตารางเมตร
อนุญาตโดย: เทศบาลเมืองลัดหลวง

ใบรับรองการก่อสร้างอาคารเลขที่ 1/2536

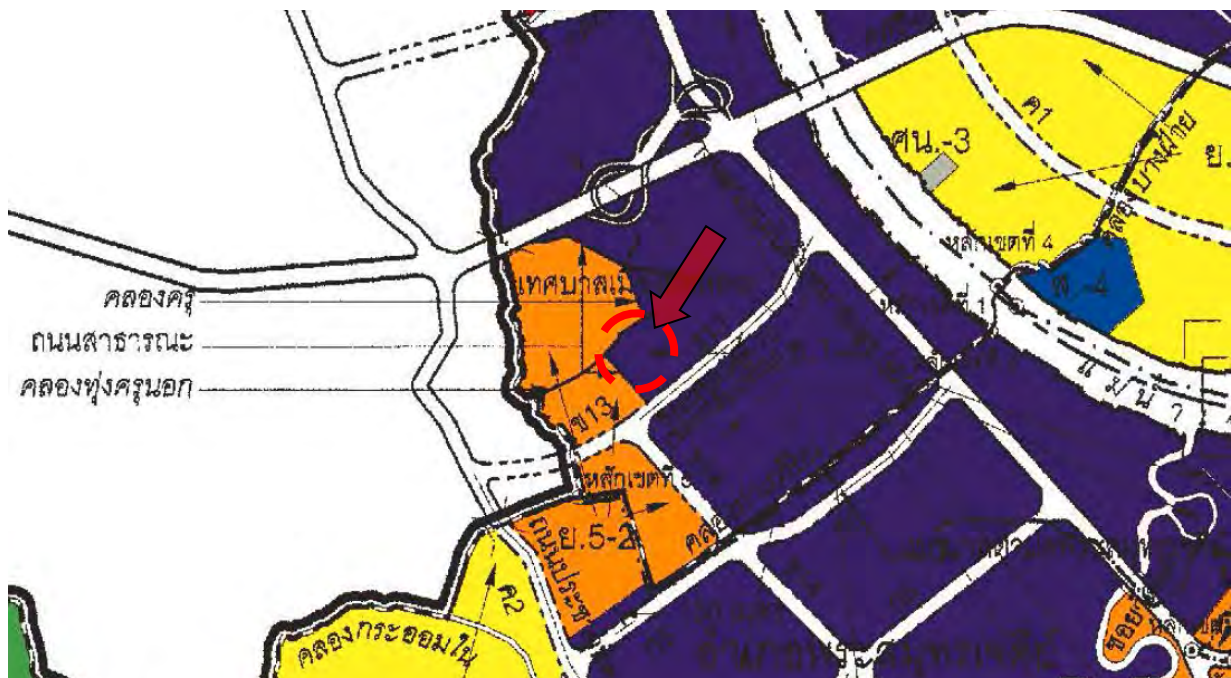
ผู้ขอใบรับรอง: บริษัท ทรีพีซีรีไทยคลังสินค้า จำกัด
อาคารที่รับรอง: (1) ชนิด คสล. ชั้นเดียว จำนวน 14 หลัง เพื่อใช้เป็นคลังสินค้า โดยมีที่จอดรถ
ที่กั๊บลั้รถ ละทางเข้าออกของรถ จำนวน 205 คัน
(2) ชนิด คสล. 3 ชั้น และโครงเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงาน
และห้องควบคุม
(3) ชนิด คสล. ชั้นเดียว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

ใบรับรองการก่อสร้างอาคารเลขที่ 2/2552

ผู้ขอใบรับรอง: บริษัท ทรีพีซีรีไทย 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) การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม
- 7) การจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย
- 8) การอยู่อาศัยประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- 9) การประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- 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 สายลำโพง - 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

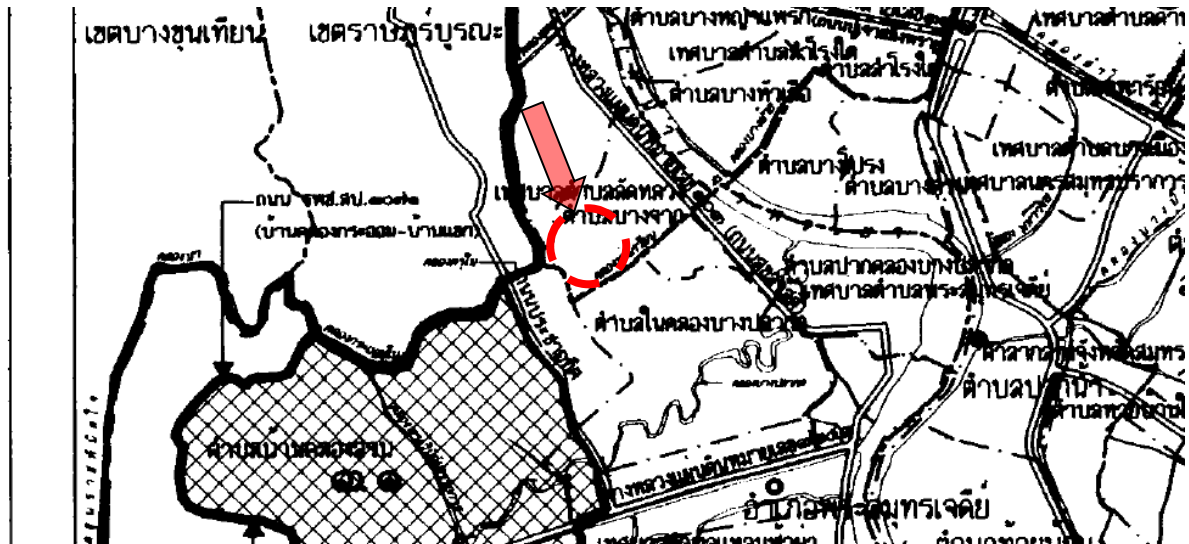
การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติ ของแม่น้ำเจ้าพระยาไม่น้อยกว่า 15 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือ การสาธารณูปโภค สำหรับการ ใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่าง ตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 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

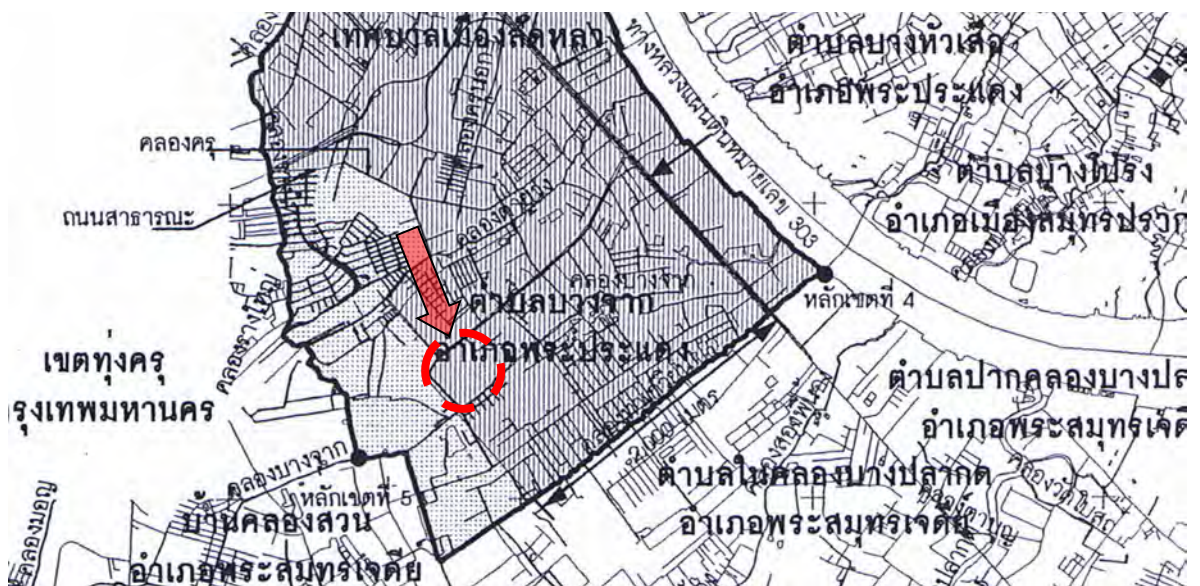
บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินนอกจากที่จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารปี 2522 แล้วแต่จากการตรวจสอบพบว่ามีกฎหมายควบคุมอาคารเป็นการเฉพาะที่ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินดังกล่าว ดังนี้

- **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

โครงสร้างทางวิ่ง:

เป็นโครงสร้างผสมระหว่างโครงสร้างทางวิ่งใต้ดินและโครงสร้างทางวิ่งยกระดับ มีระยะทางรวม 23.6 กิโลเมตร (โครงสร้างทางวิ่งใต้ดิน 12.6 กิโลเมตร และโครงสร้างทางวิ่งยกระดับ 11 กิโลเมตร)

ระบบรถไฟฟ้า:

เป็นระบบรถไฟฟ้าขนาดใหญ่ (Heavy Rail Transit)

สถานี:

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 บริเวณด้านหน้าวัดเคี่ยมวรณุช
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. สถานีครุฑ 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 โครงสร้างทางพิเศษเป็นโครงสร้างคานคอนกรีตอัดแรง รูปกล่องสำเร็จรูป จุดเริ่มต้นของโครงการฯ คือ กม. 13+000 ของถนนพระรามที่ 2 ถึง กม. 6+600 ของถนนพระรามที่ 2 ระยะทางรวมประมาณ 6.4 กิโลเมตร

สัญญาที่ 2 เป็นงานก่อสร้างทางยกระดับขนาด 6 ช่องจราจร ซ้อนทับไปตามแนวเกาะกลางถนนพระรามที่ 2 โครงสร้างทางพิเศษเป็นโครงสร้างคานคอนกรีตอัดแรง รูปกล่องสำเร็จรูปตั้งแต่ 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

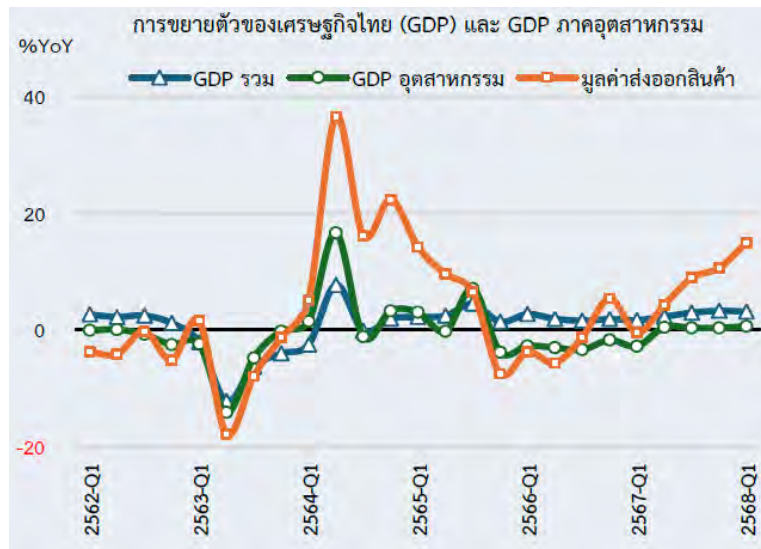
4 ภาพรวมเศรษฐกิจ และอุตสาหกรรมของไทย

4.1 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสหนึ่งของปี 2568

(%YoY)	ประมาณการเศรษฐกิจ ปี 2568								
	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 มีแนวโน้มชะลอตัวจากปี 2567 ตามแนวโน้มการชะลอตัวของการส่งออกสินค้าที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบโดยตรงจากการดำเนินมาตรการขึ้นภาษีนำเข้าเพื่อการตอบโต้ทางการค้าของสหรัฐฯ และมาตรการตอบโต้จากประเทศคู่ค้าสำคัญ รวมทั้งผลกระทบทางอ้อมผ่านแนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก ขณะเดียวกันการผลิตภาคอุตสาหกรรมมีแนวโน้มที่จะเผชิญกับแรงกดดันจากการเพิ่มขึ้นของสินค้านำเข้าและการแข่งขันทางด้านราคาที่มีแนวโน้มรุนแรงมากขึ้น การชะลอตัวของการส่งออกและการผลิตท่ามกลางความไม่แน่นอนของมาตรการทางการค้าและเศรษฐกิจโลก มีแนวโน้มที่จะส่งผลให้การฟื้นตัวของการลงทุนภาคเอกชนมีความล่าช้าออกไป นอกจากนี้ การขยายตัวของเศรษฐกิจยังมีข้อจำกัดจากภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูง รวมถึงความเสี่ยงจากแนวโน้มความผันผวนในภาคเกษตร ทั้งผลผลิตและราคาสินค้าเกษตรที่สำคัญ อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยยังมีแรงสนับสนุนสำคัญจากการเพิ่มขึ้นของแรงสนับสนุนจากรายจ่ายลงทุนภาครัฐ การขยายตัวของการอุปโภคบริโภคภายในประเทศ รวมถึงการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวข้อง

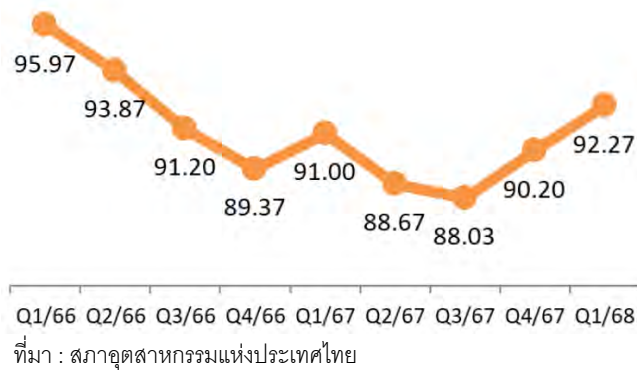
จากการคาดการณ์ของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ คาดว่าแนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2568 จะขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.3 – 2.3 (ค่ากลางการประมาณการร้อยละ 1.8) โดยคาดว่าจะการอุปโภคบริโภคจะขยายตัวร้อยละ 2.4 และการลงทุนภาคเอกชนลดลงร้อยละ 0.7 ขณะที่มูลค่าการส่งออกในรูปแบบดอลลาร์สหรัฐขยายตัวร้อยละ 1.8 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 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	ร้อยละเปลี่ยนแปลง	2566	2567	ร้อยละเปลี่ยนแปลง
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

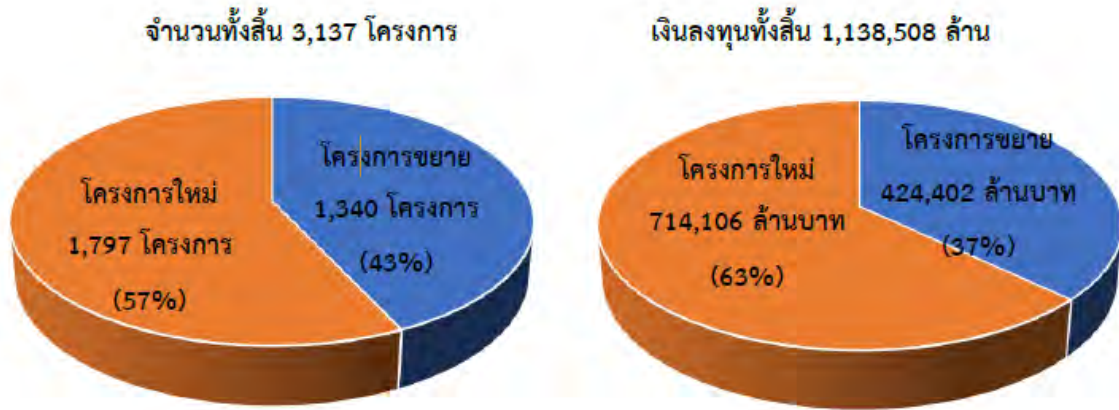
- หากพิจารณาถึงคำขอรับการส่งเสริมตามลักษณะของการลงทุน พบว่าเป็นโครงการใหม่ 1,797 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 57 ของจำนวนคำขอต้งสิ้น มีเงินลงทุนรวม 714,106 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 63 ของเงินลงทุนทั้งสิ้น และเป็นโครงการขยาย 1,340 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 43 ของจำนวนคำขอต้งสิ้น มีเงินลงทุนรวม 424,402 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ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

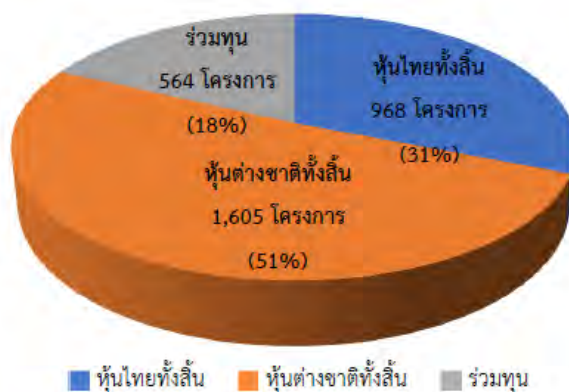
- โครงการคนไทยถือหุ้นทั้งสิ้น มีจำนวน 968 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 31 ของจำนวนโครงการที่ขอรับการส่งเสริมทั้งหมด และมีเงินลงทุน 267,427 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23 ของเงินลงทุนทั้งหมด
- โครงการต่างชาติถือหุ้นทั้งสิ้น มีจำนวน 1,605 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 51 ของจำนวนโครงการที่ขอรับการส่งเสริมทั้งหมด และมีเงินลงทุน 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 เพื่อดำเนินธุรกิจในด้านกาารให้บริการดูแลและเก็บรักษาเอกสารที่สำคัญ 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 เพื่อลูกค้าสามารถเข้ามาตรวจสอบได้ด้วยบริการ Online

5. บริการอื่นๆ

- จัดหากล่องเอกสาร มีกล่องเอกสารที่ได้มาตรฐานออกแบบมาโดยเฉพาะสำหรับบรรจุเอกสาร
- การจัดบรรจุเอกสาร ให้บริการบรรจุเอกสารพร้อมทั้งจัดทำทะเบียนด้วยทีมงานที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในด้านการจัดบรรจุเอกสารมานาน
- บริการค้นหาเอกสาร มีระบบการจัดเก็บกล่องเอกสารที่ทันสมัยด้วยระบบ Computer-Barcode ทำให้สามารถค้นหาเอกสารได้รวดเร็วและ ถูกต้องแม่นยำ มั่นใจได้ว่าเอกสารจะไม่มีการสูญหาย
- 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 ความล้าสมัยของรูปแบบการใช้ประโยชน์ของอาคาร สำหรับการประเมินมูลค่าตลาดของที่ดินจะพิจารณาถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดินโดยเปรียบเทียบราคาซื้อขายและราคาเสนอขายที่เกิดขึ้นในบริเวณใกล้เคียงและมีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

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	เสมอดถนน	เสมอดถนน	เสมอดถนน
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 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา (2,352.4 ตารางวา) จะมีมูลค่าเท่ากับ 72,924,400 บาท (เจ็ดสิบล้านเก้าแสนสองหมื่นสี่พันสี่ร้อยบาทถ้วน) 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)	296-1,214	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)	296-1,214	1,179	0%	2,493	0%	826	0%
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	0%	หลายเหลี่ยม	5%	คล้ายสี่เหลี่ยมคางหมู	0%
ขนาดที่ดิน (กว้าง x ลึก)	24.5x75 เมตร, 30x48 เมตร, 28x48 เมตร, 53x96.5 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	
การปรับค่าถมดิน		0		0		0	
มูลค่าที่ดินหลังปรับค่าถมดิน		31,920		30,105		29,925	
ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	100%	35%		35%		30%	
มูลค่าที่ดินหลังเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก หรือประมาณ	30,686	บาทต่อตารางวา					
	31,000	บาทต่อตารางวา					
มูลค่าที่ดินรวม @ 2,352.4 ตารางวา	72,924,400	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 1 ยูนิต)							
1	คลังเอกสารหมายเลข 31	1,875	10,100	18,937,500	32	75.0%	4,734,375
บางส่วนของคลังสินค้า 3 (จำนวน 4 ยูนิต)							
2	คลังเอกสารหมายเลข 47	2,894	13,600	39,358,400	19	42.5%	22,631,080
3	คลังเอกสารหมายเลข 48	1,894	13,600	25,758,400	19	42.5%	14,811,080
4	คลังเอกสารหมายเลข 49	1,169	13,600	15,898,400	19	42.5%	9,141,580
5	คลังเอกสารหมายเลข 52 (Strong room – AS/RS)	1,445	18,200	26,299,000	19	42.5%	15,121,925
รวมมูลค่าอาคารคลังเอกสาร		9,277		126,251,700			66,440,040

งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์

รายละเอียด	พื้นที่ (ตร.ม.)	ค่าก่อสร้าง ใหม่	ต้นทุนทดแทน (บาท)	อายุ (ปี)	หักค่า เสื่อม (%)	ต้นทุนทดแทน สุทธิ (บาท)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 1 ยูนิต)						
คลังเอกสารหมายเลข 31 -พื้นที่ชั้นวางเหล็กสูง 2 ชั้น -ระบบ Fire Alarm -ลิฟท์บรรทุกสินค้า	7,002	เหมาะจ่าย	22,600,000	11	55%	10,170,000
บางส่วนของคลังสินค้า 3 (จำนวน 4 ยูนิต)						
คลังเอกสารหมายเลข 47 -พื้นที่ชั้นวางเหล็กสูง 6 ชั้น -ระบบ Fire Alarm -ลิฟท์บรรทุกสินค้า	20,110	เหมาะจ่าย	65,000,000	16	80%	13,000,000
คลังเอกสารหมายเลข 48/1 -พื้นที่ชั้นวางเหล็กสูง 6 ชั้น -ระบบ Fire Alarm -ลิฟท์บรรทุกสินค้า	717	เหมาะจ่าย	2,300,000	10	50%	1,150,000
คลังเอกสารหมายเลข 48/2 -พื้นที่ชั้นวางเหล็กสูง 6 ชั้น -ระบบ Fire Alarm -ลิฟท์บรรทุกสินค้า	4,818	เหมาะจ่าย	15,600,000	11	55%	7,020,000
คลังเอกสารหมายเลข 49 -พื้นที่ชั้นวางเหล็กสูง 6 ชั้น -ระบบ Fire Alarm -ลิฟท์บรรทุกสินค้า	7,011	เหมาะจ่าย	22,645,530	13	65%	7,925,936
คลังเอกสารหมายเลข 52 A (Strong room – AS/RS) -งาน Racking -งาน Stacker crane, Programmable Logical Controller -งาน Conveyor system -Material Flow Controller -Adjustments because of Emergency strategy	-	เหมาะจ่าย	97,900,000	18	85%	14,685,000
คลังเอกสารหมายเลข 52 B (Strong room – AS/RS) -งาน Racking -งาน Stacker crane, Programmable Logical Controller -งาน Conveyor system -Material Flow Controller -Adjustments because of Emergency strategy	-	เหมาะจ่าย	67,600,000	11	55%	30,420,000
รวมมูลค่างานระบบ สาธารณูปโภคและอุปกรณ์	39,658		293,645,530			84,370,936

สรุปผลการประเมินมูลค่าโดยวิธีต้นทุน

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

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันประเมิน (บาท)
มูลค่าที่ดิน	72,924,400
มูลค่าอาคารหลังหักค่าเสื่อม	66,440,040
มูลค่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์หลังหักค่าเสื่อม	84,370,936
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทน	223,735,376
หรือประมาณ	223,700,000

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 5 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 9,277 ตารางเมตร จำนวนความจุกล่องขนาดมาตรฐาน ภายในคลังเอกสารรวมประมาณ 955,464 กล่อง และเพิ่มขนาดมาตรฐานประมาณ 22,404,400 แพ้ม
- 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 จากการสำรวจและเก็บข้อมูลค่าเช่าฝากเก็บเอกสารแบบกล่องและแบบแพ้มในตลาดมีรายละเอียดคู่แข่งดังนี้

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)
ค่าบริการจัดเก็บเอกสารแบบแพ้ม		
ค่าจัดเก็บเอกสาร (รายเดือน)	1-500 แพ้ม แพ้มละ 4 บาท 501 แพ้มขึ้นไป แพ้มละ 3.50 บาท	-
ค่าบริการหยิบเอกสาร	แพ้มละ 10 บาท	-
ค่าบริการค้นหา และจัดส่งเอกสารทางโทรสารหรือทางอีเมล	หน้าละ 10 บาท	-
ค่าทำลายเอกสาร	แพ้มละ 10 บาท	-
ค่าบริการจัดส่งเอกสาร	1-20 แพ้ม คิดที่ 25 บาท	-
ค่าบริการรับเอกสารคืน	1-20 แพ้ม คิดที่ 25 บาท	-

อาคารคลังเก็บเอกสาร	บริษัท เอเชียคลังเอกสาร 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 โปรเฟสชันแนล 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 และค่าบริการรับฝากเอกสารแบบแฟ้ม 0.20 บาท/แฟ้ม/เดือน โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	จำนวนความจุที่รับได้สูงสุด	ค่าธรรมเนียมการฝาก (บาท/หน่วย/เดือน)		การปรับขึ้นค่าเช่า
		กล่อง	แฟ้ม	
กล่อง	955,464 กล่อง	6	-	2% ต่อปีตลอดอายุการประมาณการ
แฟ้ม	22,404,400 แฟ้ม	-	0.20	
อัตราการใช้พื้นที่	จากข้อมูลของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ย้อนหลัง 6 ปี อัตราการใช้พื้นที่อยู่ที่ประมาณ 87% - 95% ซึ่งเป็นอัตราการใช้พื้นที่ในปัจจุบัน บริษัทฯ เห็นว่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงและกองทรัสต์เข้าเป็นผู้บริหารทรัพย์สินเอง อาจจะมีลูกค้าบางรายยกเลิกการฝากกล่อง ซึ่งทำให้การใช้พื้นที่ลดลง แล้วเริ่มมีลูกค้ากลับเข้ามาใหม่ ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าการเช่าใช้พื้นที่หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าเริ่มต้นที่ 80% และปรับเพิ่มในปีถัดไปที่ 85% และ 88% ตามลำดับ ในส่วนของอัตราการใช้พื้นที่ของแฟ้มเริ่มต้นที่ 65% และปรับเพิ่มในปีถัดไปที่ 70% และ 75% ตามลำดับ			
รายได้อื่นๆ	คิดที่ 2% ของรายได้จากค่าบริการรับฝากกล่องและแฟ้ม			

สมมติฐานในการคำนวณค่าใช้จ่าย

เงินเดือนพนักงานและสวัสดิการ:	ปีที่ 1 และ ปีที่ 2 คิดที่ 19,700,000 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 275,258 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)

ในการกำหนดอัตราคิดลดของการลงทุนประเภทคลังสินค้านั้น 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 5 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52) จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 803,900,000 บาท (แปดร้อยสามล้านเก้าแสนบาทถ้วน) (ดูตารางที่ 2 ประกอบ)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

อาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 5 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52)

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											
- คลังเอกสารหมายเลข 31 (ตารางเมตร)	1,875	1,875	1,875	1,875	1,875	1,875	1,875	1,875	1,875	1,875	1,875
- คลังเอกสารหมายเลข 47 - 49 (ตารางเมตร)	5,957	5,957	5,957	5,957	5,957	5,957	5,957	5,957	5,957	5,957	5,957
- คลังเอกสารหมายเลข 52 (ตารางเมตร)	1,445	1,445	1,445	1,445	1,445	1,445	1,445	1,445	1,445	1,445	1,445
รวมพื้นที่คลังเอกสารทั้งหมด (ตารางเมตร)	9,277	9,277	9,277	9,277	9,277	9,277	9,277	9,277	9,277	9,277	9,277
พื้นที่ชั้นหลัก (ตารางเมตร)	39,658	39,658	39,658	39,658	39,658	39,658	39,658	39,658	39,658	39,658	39,658
จำนวนความจุกล่องขนาดมาตรฐานทั้งหมด											
- คลังเอกสารหมายเลข 31 (กล่อง)	134,400	134,400	134,400	134,400	134,400	134,400	134,400	134,400	134,400	134,400	134,400
- คลังเอกสารหมายเลข 47 และ 49 (กล่อง)	629,204	629,204	629,204	629,204	629,204	629,204	629,204	629,204	629,204	629,204	629,204
- คลังเอกสารหมายเลข 48/1 (กล่อง)	18,160	18,160	18,160	18,160	18,160	18,160	18,160	18,160	18,160	18,160	18,160
- คลังเอกสารหมายเลข 48/2 (กล่อง)	173,700	173,700	173,700	173,700	173,700	173,700	173,700	173,700	173,700	173,700	173,700
รวมจำนวนกล่องมาตรฐานทั้งหมด (กล่อง)	955,464	955,464	955,464	955,464	955,464	955,464	955,464	955,464	955,464	955,464	955,464
จำนวนความจุเพิ่มขนาดมาตรฐานทั้งหมด (แฟ้ม)											
- คลังเอกสารหมายเลข 52 (แฟ้ม)	22,404,400	22,404,400	22,404,400	22,404,400	22,404,400	22,404,400	22,404,400	22,404,400	22,404,400	22,404,400	22,404,400
ระยะเวลาในการคำนวณ											
จำนวนวันของสัญญาเช่าคงเหลือ	365	365	275	-	-	-	-	-	-	-	-
จำนวนเดือนของสัญญาเช่าคงเหลือ	12	12	9	-	-	-	-	-	-	-	-
จำนวนวันหลังจากหมดสัญญาเช่า	-	-	90	365	365	365	365	365	365	365	365
จำนวนเดือนหลังจากหมดสัญญาเช่า	-	-	3	12	12	12.00	12	12	12	12	12
รายได้จากธุรกิจคลังสินค้า											
รายได้จากการบริการรับฝากกล่อง											
อัตราการใช้ (%)	-	-	80%	85%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%
จำนวนกล่องขนาดมาตรฐานที่รับฝากได้ (กล่อง)	-	-	188,475	812,144	840,808	840,808	840,808	840,808	840,808	840,808	840,808
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
ปรับค่าบริการรับฝากกล่องทุกปีละ 2%	-	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
รายได้จากค่าบริการรับฝากกล่อง (บาท)	-	-	14,118,443	62,053,498	65,528,494	66,839,063	68,175,845	69,539,362	70,930,149	72,348,752	73,795,727
รายได้จากการบริการรับฝากแฟ้ม											
อัตราการใช้ (%)	-	-	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
จำนวนแฟ้มขนาดมาตรฐานที่รับฝากได้ (แฟ้ม)	-	-	3,590,842	15,683,080	16,803,300	16,803,300	16,803,300	16,803,300	16,803,300	16,803,300	16,803,300
อัตราค่าบริการรับฝากแฟ้ม (บาท/แฟ้ม/เดือน)	0.20	0.20	0.21	0.21	0.22	0.22	0.23	0.23	0.23	0.24	0.24
ปรับค่าบริการรับฝากแฟ้มทุกปีละ 2%	-	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
รายได้จากค่าบริการรับฝากแฟ้ม (บาท)	-	-	8,966,189	39,943,224	43,652,238	44,525,282	45,415,788	46,324,104	47,250,586	48,195,597	49,159,509
รวมรายได้จากการบริการรับฝากกล่องและแฟ้ม	-	-	23,084,632	101,996,722	109,180,731	111,364,346	113,591,633	115,863,465	118,180,735	120,544,349	122,955,236
รายได้อื่นๆ	-	-	461,693	2,039,934	2,183,615	2,227,287	2,271,833	2,317,269	2,363,615	2,410,887	2,459,105
รวมรายได้ทั้งหมด	-	-	23,546,325	104,036,656	111,364,346	113,591,633	115,863,465	118,180,735	120,544,349	122,955,236	125,414,341
หัก ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน											
เงินเดือนพนักงานและสวัสดิการ	-	-	5,003,260	20,899,730	21,526,722	22,172,524	22,837,699	23,522,830	24,228,515	24,955,371	25,704,032
ต้นทุนการให้บริการคลังสินค้า	-	-	2,825,559	12,484,399	13,363,721	13,630,996	13,903,616	14,181,688	14,465,322	14,754,628	15,049,721
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	-	-	470,926	2,080,733	2,227,287	2,271,833	2,317,269	2,363,615	2,410,887	2,459,105	2,508,287
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	-	-	8,299,746	35,464,862	37,117,730	38,075,352	39,058,584	40,068,133	41,104,724	42,169,104	43,262,039
หัก ค่าใช้จ่ายอื่นๆ											
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	-	-	39,473	158,004	155,922	153,840	168,830	166,540	164,250	161,960	177,760
ค่าประกันภัยอาคาร	-	-	69,923	287,831	292,148	296,531	300,978	305,493	310,076	314,727	319,448
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	-	-	824,121	3,641,283	3,897,752	3,975,707	4,055,221	4,136,326	4,219,052	4,303,433	4,389,502
รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ	-	-	933,518	4,087,118	4,345,822	4,426,078	4,525,030	4,608,359	4,693,378	4,780,120	4,886,710
กำไรจากการดำเนินงาน (Gross Operating Profit)	-	-	14,313,061	64,484,677	69,900,793	71,090,203	72,279,851	73,504,243	74,746,247	76,006,013	77,265,592
รายได้อื่นๆ											
ค่าเช่าตามสัญญา	69,000,000	70,473,118	53,059,140	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้สุทธิจากการให้เช่าและการดำเนินงาน (Net Operating Income)	69,000,000	70,473,118	67,372,201	64,484,677	69,900,793	71,090,203	72,279,851	73,504,243	74,746,247	76,006,013	
อัตราคิดลด @9.75%	0.9112	0.8302	0.7565	0.6893	0.6280	0.5722	0.5214	0.4751	0.4329	0.3944	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	62,870,159	58,507,889	50,964,428	44,446,586	43,899,488	40,680,153	37,686,478	34,920,156	32,355,539	29,978,000	
ผลรวมกระแสเงินสด										436,308,876	
มูลค่าปัจจุบัน ณ ปลายปีที่ถือครองที่อัตราผลตอบแทน @8%										965,819,899	
หัก : ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน ณ ปลายปีที่ถือครอง @3.5%										33,803,696	
มูลค่าขาย ณ ปลายปีที่ถือครองหักค่าใช้จ่าย										932,016,202	
มูลค่าขาย ณ ปลายปีที่ถือครองหักค่าใช้จ่ายคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน										367,602,260	
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิ										803,911,137	
หรือประมาณ										803,900,000	

6 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) และวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) สามารถสรุปมูลค่าของทรัพย์สินในแต่ละวิธีได้ดังนี้

รายละเอียด	วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)	วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 5 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52)	233,700,000	803,900,000

สำหรับการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินในครั้งนี้ ผู้ประเมินได้เลือกใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เนื่องจากการประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้นั้นเหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ ซึ่งสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินในปัจจุบันกล่าวคือเป็นอาคารคลังเก็บเอกสารให้เช่า ดังนั้นทางบริษัท มีความเห็นว่ามูลค่าตลาด (Market Value) กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 5 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52) ณ วันที่ 2 พฤษภาคม 2568 มีมูลค่าเท่ากับ

803,900,000 บาท
(แปดร้อยสามล้านเก้าแสนบาทถ้วน)

ทางบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการพิสูจน์มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ความรู้และหลักวิชาการที่ดีที่สุดของทางบริษัทฯ

1. ทางบริษัทฯ ขอรับรองความถูกต้องในรายงานนี้
2. ทางบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ แสดงความคิดเห็น และผลสรุปมูลค่าภายใต้ข้อจำกัดและข้อสันนิษฐานภายในรายงานฉบับนี้ และทำอย่างไม่มีอคติและตรงไปตรงมา
3. ทางบริษัทฯ ไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ ในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในรายงานฉบับนี้ทั้งในปัจจุบันหรืออนาคตอันใกล้ และไม่มีความสัมพันธ์ส่วนบุคคล กับบุคคลกลุ่มใด ๆ ในรายงานฉบับนี้
4. ทางบริษัทฯ ไม่ได้มีอคติเกี่ยวกับทรัพย์สินในรายงานฉบับนี้ หรือ กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้
5. ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นในรายงานฉบับนี้ ไม่ได้ถูกชี้นำโดยบุคคล หรือกลุ่มบุคคลใด
6. ผลตอบแทนสำหรับการทำรายงานฉบับนี้ ไม่ได้มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินที่มีการตั้งใจให้เป็นของผู้ว่าจ้าง ให้บรรลุผลตามมูลค่าของทรัพย์สินที่คาดคะเนไว้ หรือภายหลังเกิดขึ้นโดยมีเจตนาในการประเมินในครั้งนี
7. บริษัทฯ ขอรับรองว่าทางบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ ให้ความคิดเห็น และสรุปมูลค่าทรัพย์สินซึ่งแสดงอยู่ในรายงานฉบับนี้ได้เป็นไปตามความรู้ทางวิชาการและความเชื่อมั่นของทางบริษัทฯ และอยู่ในมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ตามบทบัญญัติของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
8. นายณัฐพล เมืองนันทะ เป็นผู้ทำการสำรวจทรัพย์สินในรายงานฉบับนี้
9. นายณัฐพล เมืองนันทะ และนายเสกสรรค์ หิรัญประสาทกุล เป็นผู้ทำการจัดเตรียม และจัดทำรายงานฉบับนี้
10. ทางบริษัทฯ ได้รับการว่าจ้างซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับเงื่อนไขมูลค่าที่เจาะจงไว้ หรือมูลค่าที่ได้มีการคาดหวังไว้สำหรับการจ้างในอนาคตหรือเพื่อการขออนุมัติสินเชื่อ
11. การประเมินมูลค่าในครั้งนีไม่มีการกำหนดมูลค่าประเมินขั้นต่ำ มูลค่าที่เฉพาะเจาะจง หรือเพื่อเป็นการขอสินเชื่อ
12. ทางบริษัทฯ ได้ทำรายงานฉบับนี้ด้วยความรู้และประสบการณ์เพื่อให้เป็นรายงานฉบับสมบูรณ์

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ให้เป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

“การประเมินมูลค่า” หมายถึง รายงานการประเมินมูลค่าและความคิดเห็นในมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นอยู่ หรือเป็นจดหมายที่แสดงความคิดเห็นในมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งทั้งหมดนี้อยู่ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของภาคผนวกนี้

“ทรัพย์สิน” หมายถึง ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

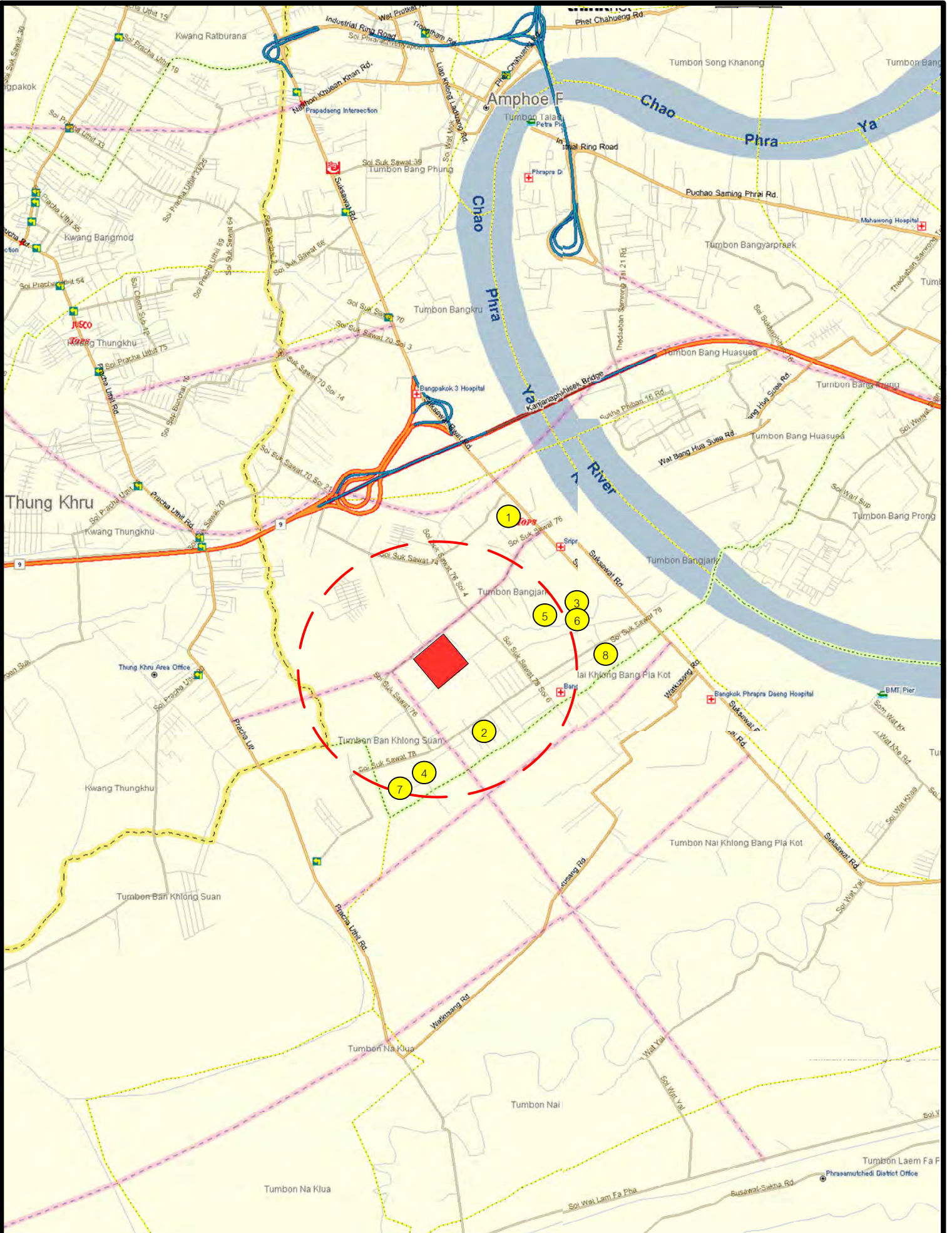
“เน็กซ์” หมายถึง บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด หรือ บริษัทในเครือ ซึ่งทำการประเมินราคา

“ผู้ประเมินราคา” หมายถึง ลูกจ้างของบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ผู้ซึ่งเตรียมและลงนามในการประเมินราคา

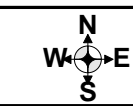
1. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดเตรียมขึ้นสำหรับวัตถุประสงค์ที่ตกลงกันเท่านั้น และจะใช้สำหรับลูกค้าที่ระบุชื่อในรายงานเท่านั้น โดยรายงานนี้ถือเป็นความลับของลูกค้าและที่ปรึกษา ผู้เชี่ยวชาญของลูกค้า แม้ว่ารายงานนี้จะถูกจัดเตรียมขึ้นด้วยทักษะความระมัดระวังอย่างมีเหตุผลซึ่งสามารถคาดหวังได้จากผู้ประเมินมูลค่าที่มีความรู้ความสามารถ 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 ไม่ว่าจะเป็นการบอกเล่าหรือเป็นลายลักษณ์อักษรจากตัวท่านหรือที่ปรึกษากฎหมายของท่าน

- 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 สารกัมมันตภาพรังสี เชื้อโรค ป้องกันแบริเยทิน) และความเป็นไปได้ของวัตถุประสงค์ที่มีความเสี่ยง อาจส่งผลให้มีมูลค่าตรงกันข้าม ทางเน็กซ์ ได้ทำการแนะนำว่าควรจะให้ผู้มีความเชี่ยวชาญตรวจสอบเกี่ยวกับผลกระทบของความคิดเห็นในมูลค่าทรัพย์สิน
- 10. ถ้ามีงานที่นอกเหนือไปจากที่ตกลงไว้ในรายงานฉบับนี้ทางเน็กซ์ ต้องมีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมที่เพิ่มขึ้น การเตรียมการสำหรับการขึ้นศาล การปรับปรุงมูลค่า การวิจัยเพิ่มเติม การเป็นพยาน การเดินทาง หรือ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น ๆ จะเรียกเก็บเป็นค่าธรรมเนียมที่เพิ่มขึ้น พร้อมทั้งรวมถึงค่าใช้จ่ายที่มีการจ่ายล่วงหน้า
- 11. ในกรณีที่ลูกค้า หรือบุคคลอื่นที่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้น จากความผิดพลาดของข้อมูลภายในรายงานฉบับนี้จากเน็กซ์ หรือผู้บริหารของเน็กซ์ หรือพนักงานของเน็กซ์ ที่เกี่ยวข้องกับงานที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทางเน็กซ์ จะรับผิดชอบเฉพาะความเสียหายที่เกิดขึ้นจากความผิดพลาดของข้อมูลภายในรายงานฉบับนี้ ในจำนวนเงินสูงสุดไม่เกินค่าจ้างที่เน็กซ์ ได้รับจริงจากผู้ว่าจ้างสำหรับงานที่ได้รับมอบหมายครั้งนี้ โดยลูกค้าหรือบุคคลอื่นที่มีสิทธิเรียกร้องไม่สามารถที่จะเรียกร้องค่าเสียหายเพิ่มเติมจากจำนวนเงินสูงสุดไม่เกินค่าจ้างดังกล่าวข้างต้นสำหรับความเสียหายที่จะเกิดขึ้นตามมาในภายหลัง
- 12. ทางลูกค้าขอรับรองว่าทางเน็กซ์ ทำหน้าที่ภายใต้ความเป็นความเป็นอิสระการให้บริการในนี้และไม่รู้สึว่าการทำสัญญา นี้ เป็นการสร้างความสัมพันธ์อื่น ๆ ระหว่างลูกค้ากับทางเน็กซ์ รายงานฉบับนี้เสร็จสมบูรณ์ต่อเมื่อสามารถสรุปมูลค่าทรัพย์สินและส่งรายงานการประเมินราคามูลค่าทรัพย์สินให้แก่ลูกค้า
- 13. รายงานฉบับนี้ ไม่ได้เตรียมขึ้นเพื่อใช้ในการดำเนินคดี และรายงานฉบับนี้ไม่สามารถที่จะใช้ในการดำเนินการฟ้องร้อง ฉะนั้น ทางเน็กซ์ ไม่มีสิทธิ์เป็นผู้ให้การเป็นพยานในศาล เตรียมการสอบสวน หรือการประชุมอื่น ๆ หรือหนังสือให้การเป็นพยาน หรือการให้บริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งนี้รวมถึงการประเมินมูลค่า

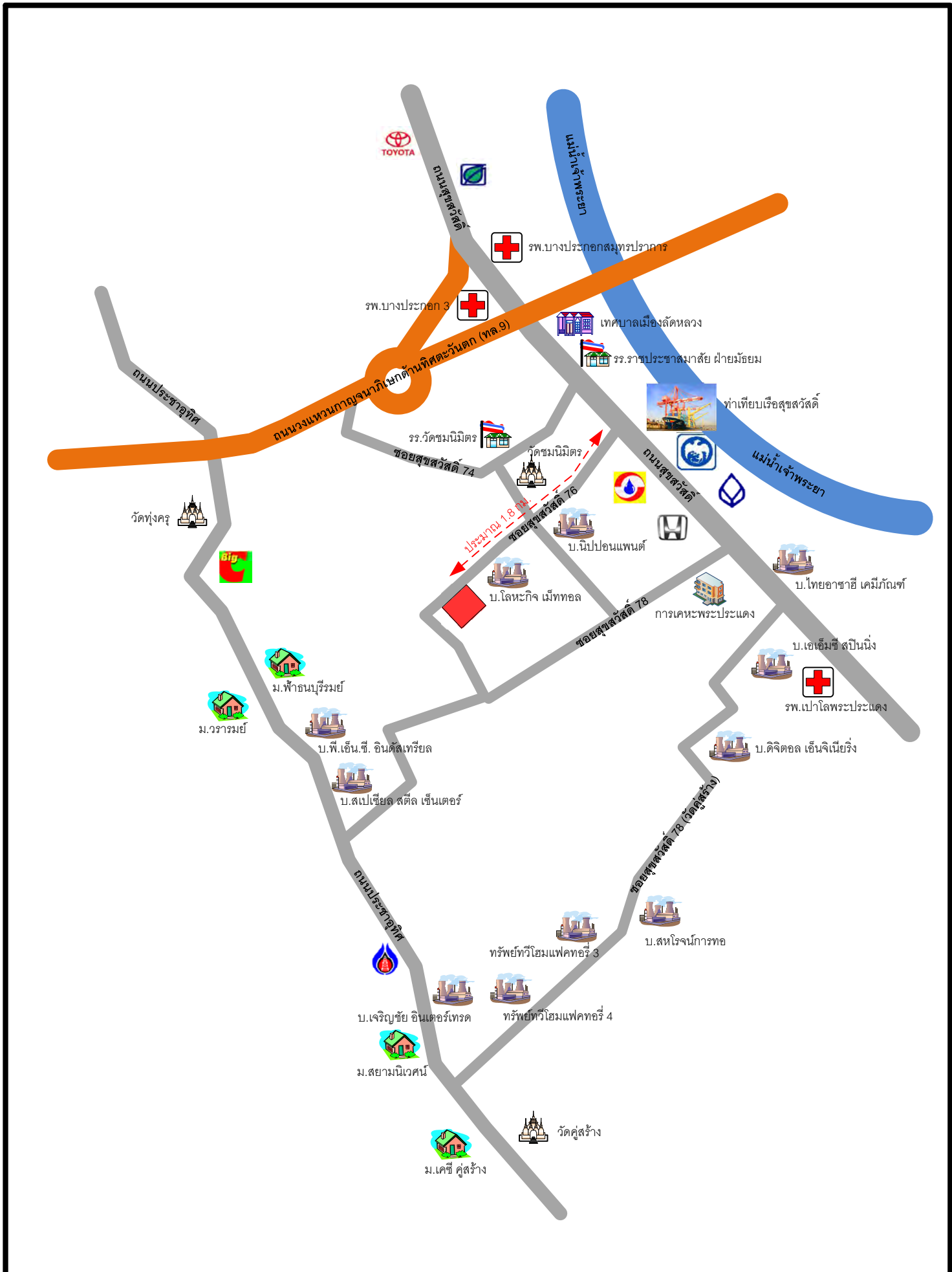
ในรายงานฉบับนี้ ถ้าทางเน็กซ์ ได้รับการร้องขอให้เตรียมเอกสารในการฟ้องร้องให้ดำเนินคดี ทั้งนี้ขึ้นถ้ามี
ระบุไว้ในข้อกำหนดที่อยู่ในสัญญาการว่าจ้าง หรือถ้าไม่ได้ระบุไว้ ก็ขึ้นอยู่กับเหตุผลที่ทางเน็กซ์ หรือนัก
ประเมินมีในตอนนั้นและถ้ามีการร้องขอบริการนี้จะต้องมีการชำระค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่าย ต่าง ๆ ที่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



แผนที่ตั้งโครงการและแปลงเปรียบเทียบ
 ไม่เข้ามตรารส่วน



- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
- ข้อมูลเปรียบเทียบที่ดินว่างเปล่า



แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน

ไม่เข้ามাত্রาส่วน



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

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	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	081-456-1326

ข้อมูลเปรียบเทียบ 2



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



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

ข้อมูลเปรียบเทียบ 6



ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ตีดชอยสุขสวัสดิ์ 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



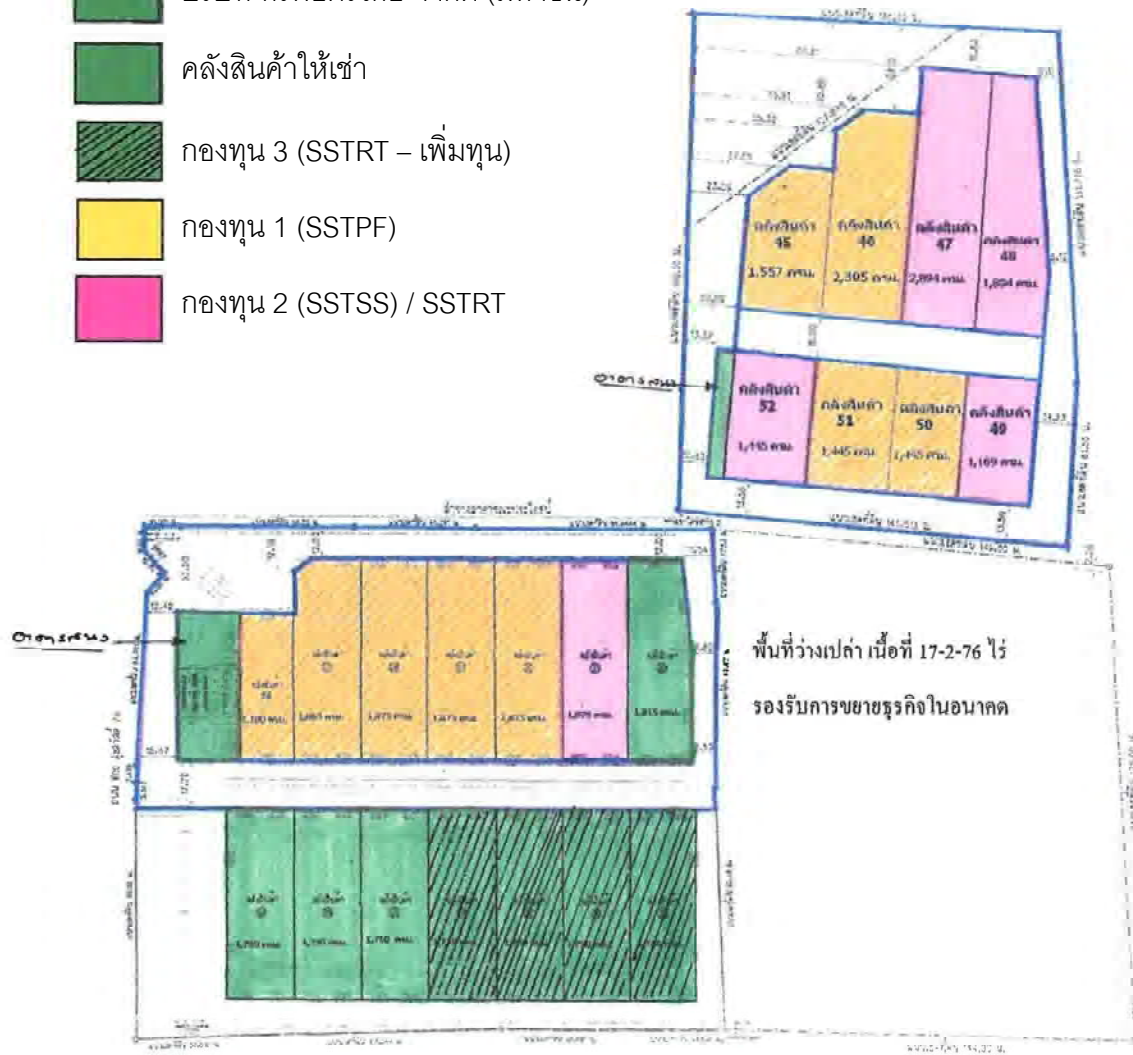
ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดซอยไกรศรัทดิ์วัฒนา
ห่างจากถนนสายหลัก	ถนนสุขสวัสดิ์ ประมาณ 2,680 เมตร
สภาพแวดล้อม	ประเภทอุตสาหกรรม
เนื้อที่ดิน	ประมาณ 17-0-00 ไร่ (6,800 ตารางวา)
ลักษณะรูปแปลง	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดที่ดิน (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 85 x 320 เมตร
ขนาดหน้ากว้างที่ดินติดถนน	ประมาณ 85 เมตร
ระดับที่ดิน	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

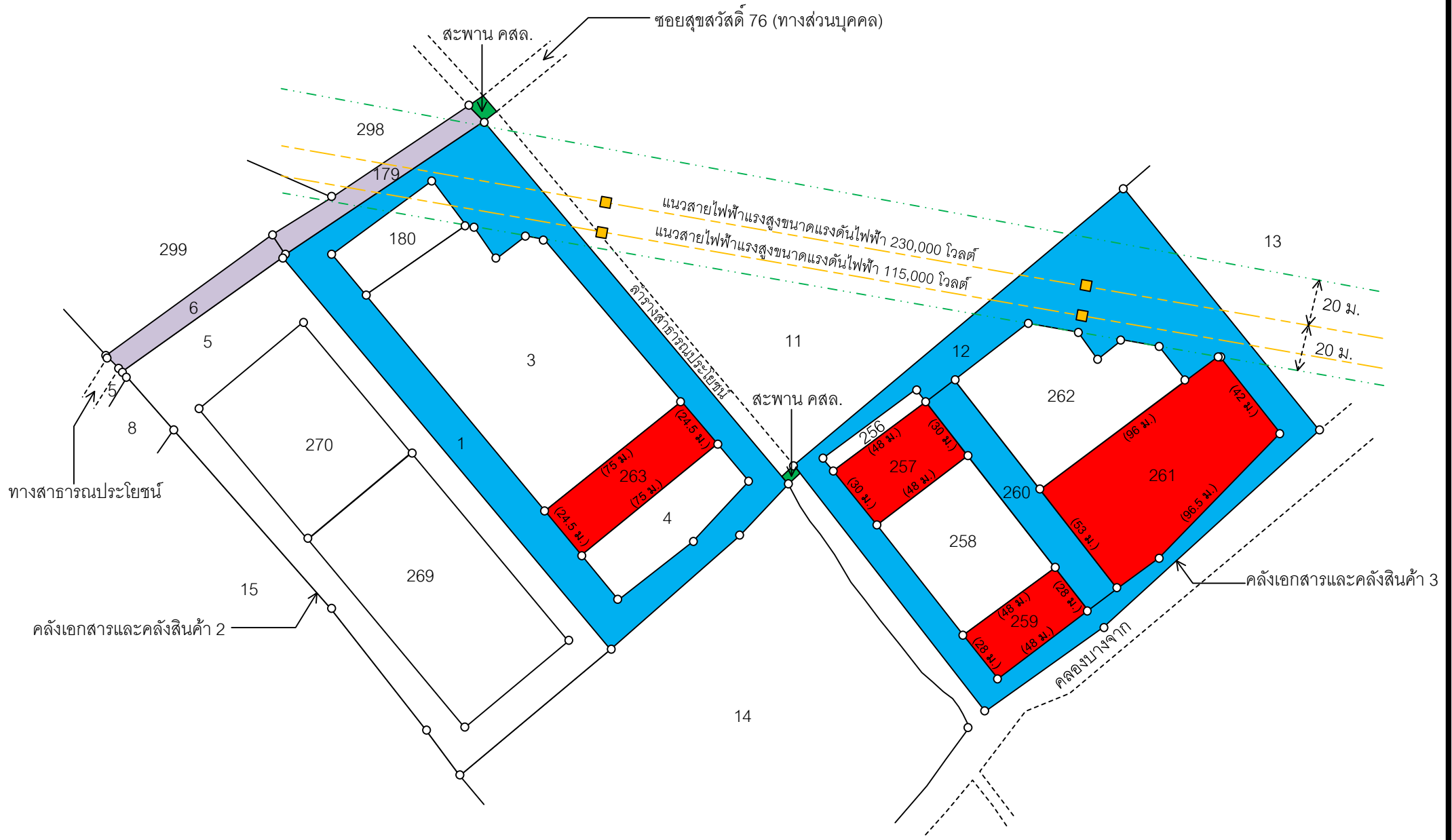
ข้อมูลเปรียบเทียบ 8



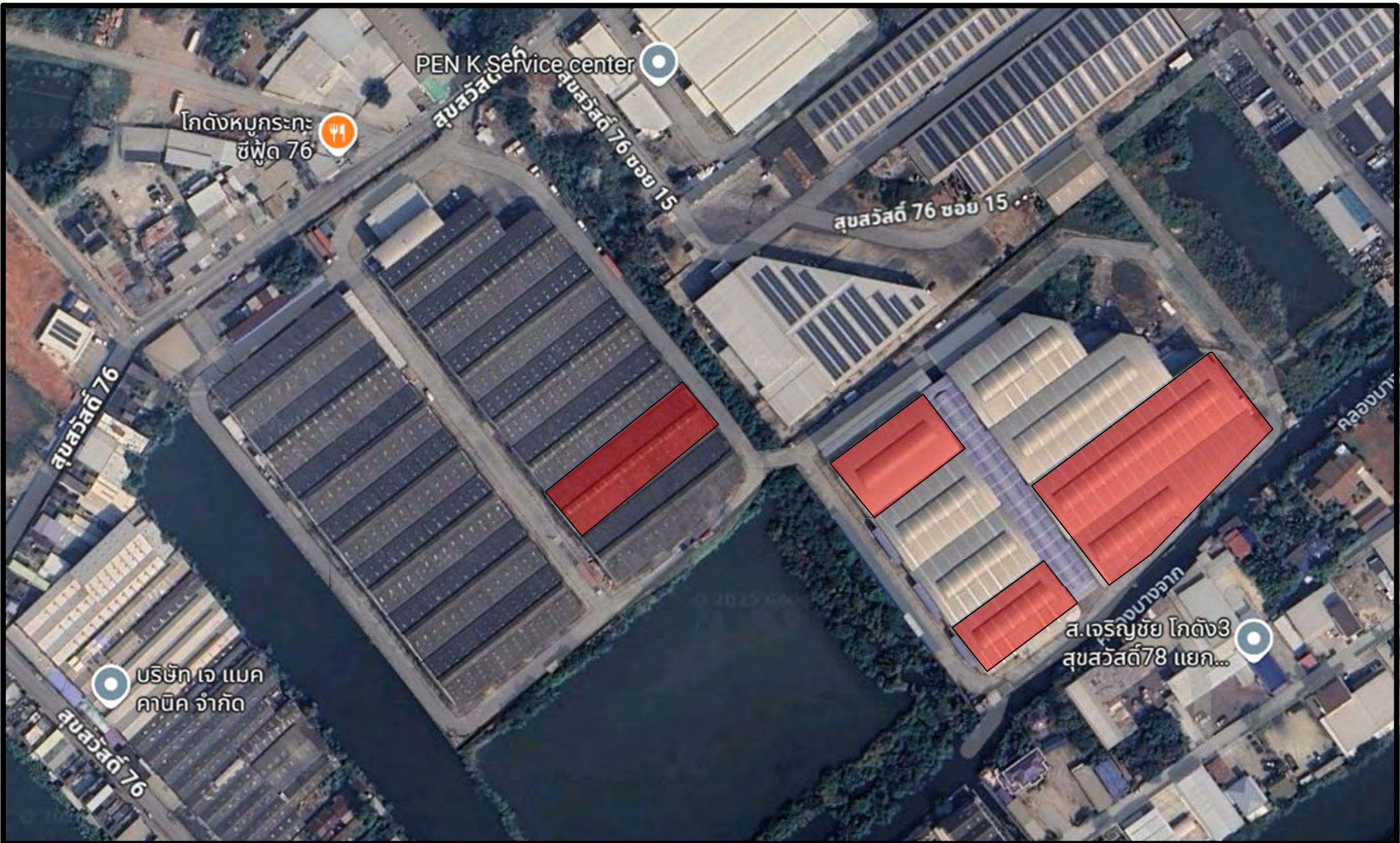
ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 78 ซอย 1
ห่างจากถนนสายหลัก	ถนนสุขสวัสดิ์ ประมาณ 450 เมตร
สภาพแวดล้อม	ประเภทอุตสาหกรรม
เนื้อที่ที่ดิน	ประมาณ 1-3-83.1 ไร่ (783.1 ตารางวา)
ลักษณะรูปแปลง	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดที่ดิน (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 88 x 336 เมตร
ขนาดหน้ากว้างที่ดินติดถนน	ประมาณ 83 เมตร
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)




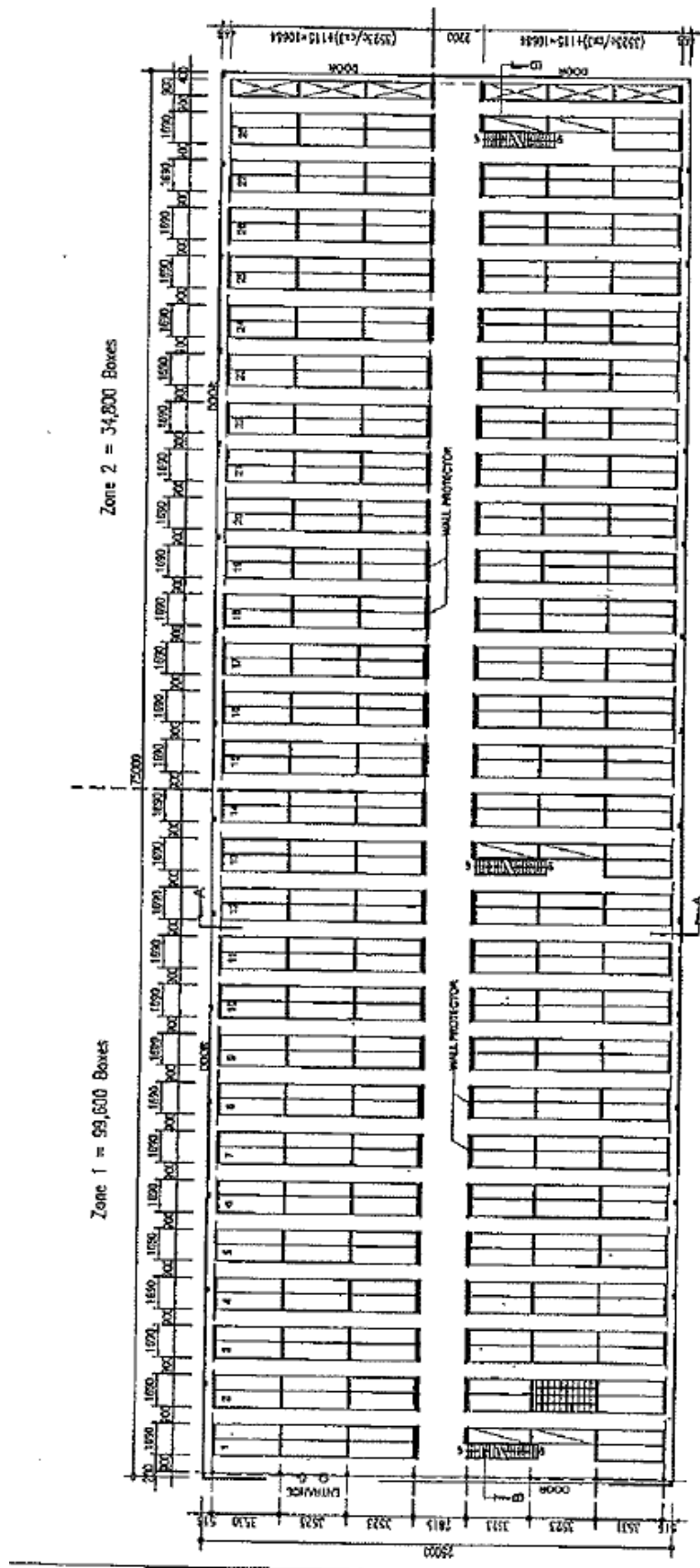
nexus
innovative real estate solutions

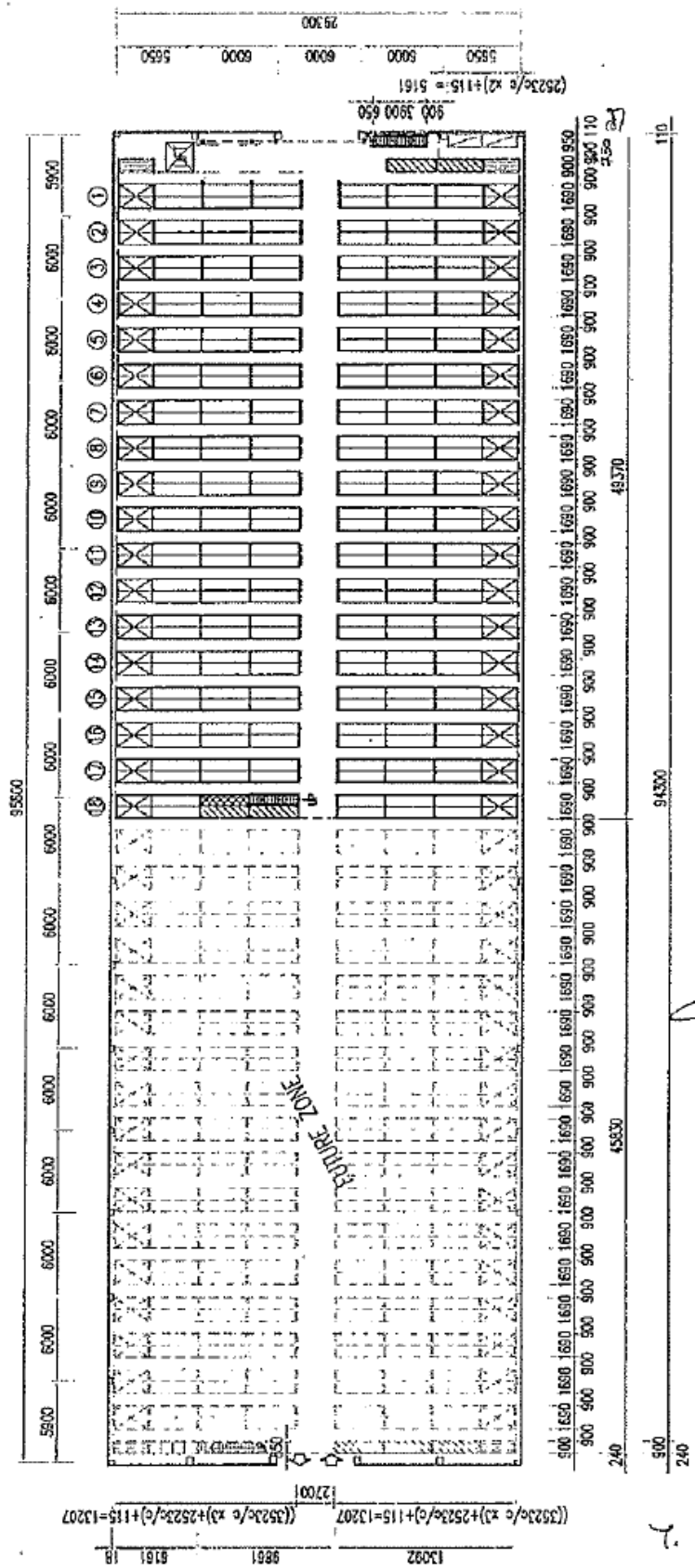
ภาพถ่ายอากาศ

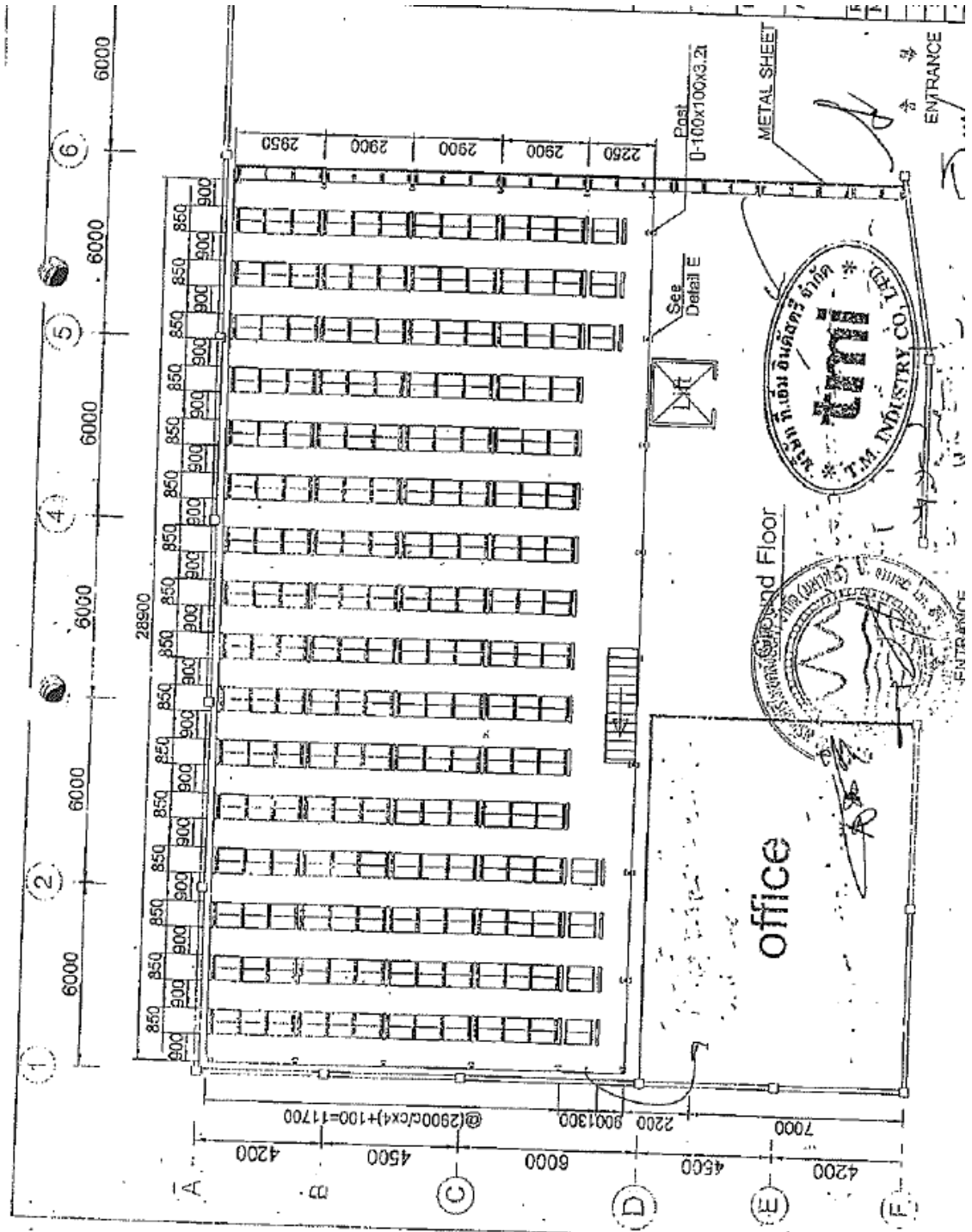
ไม่เข้ามাত্রาส่วน

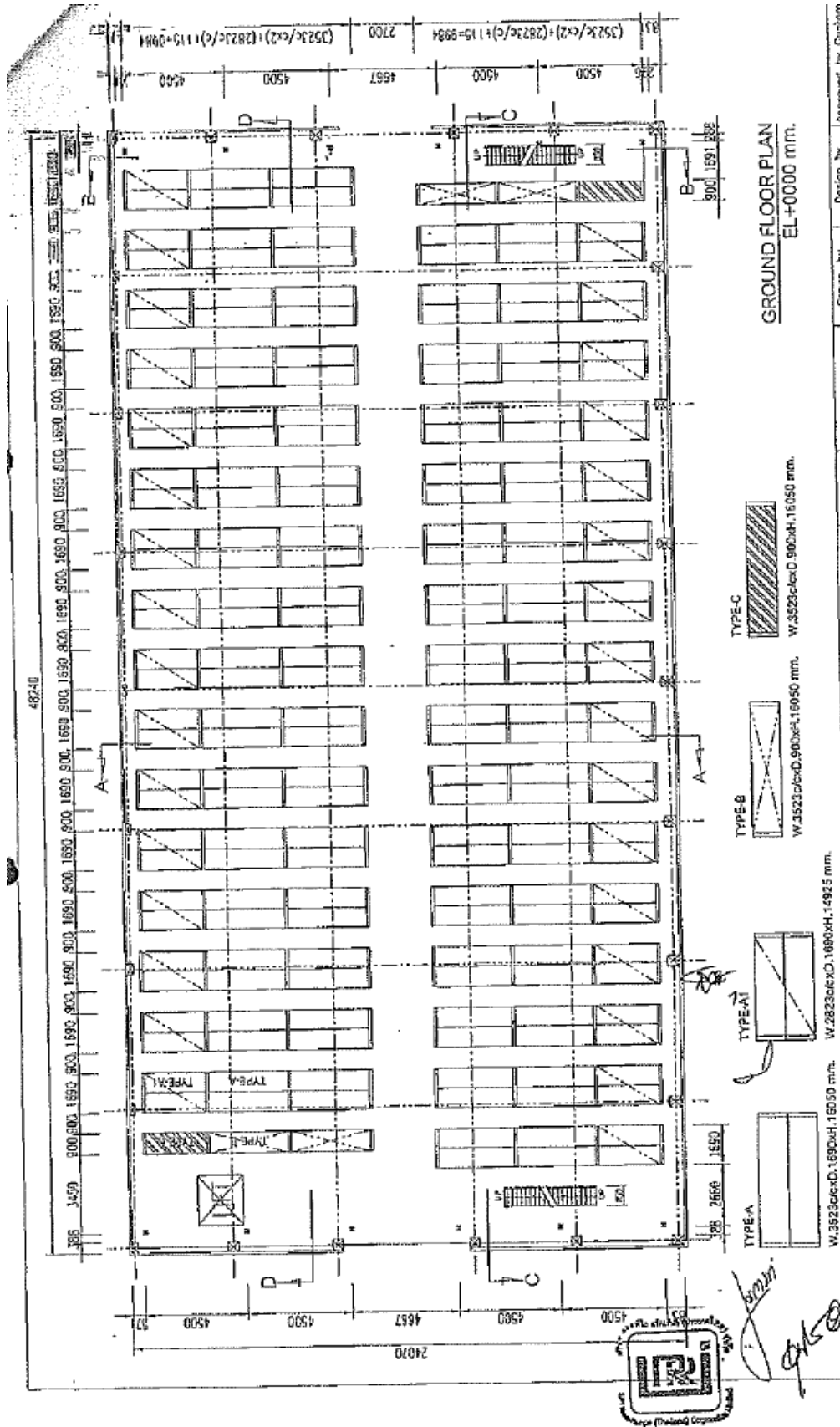


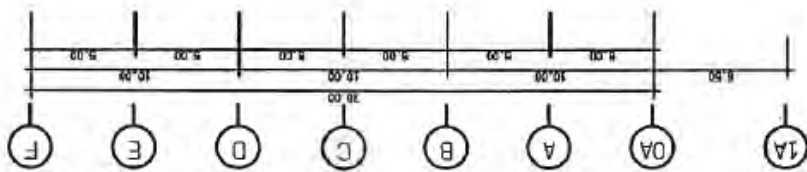
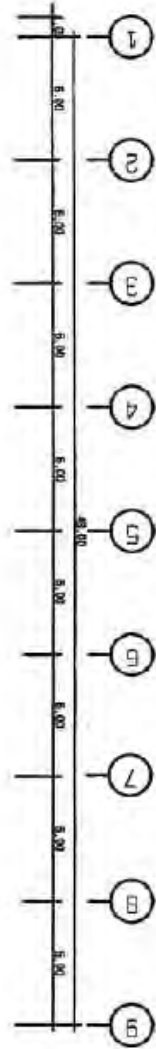
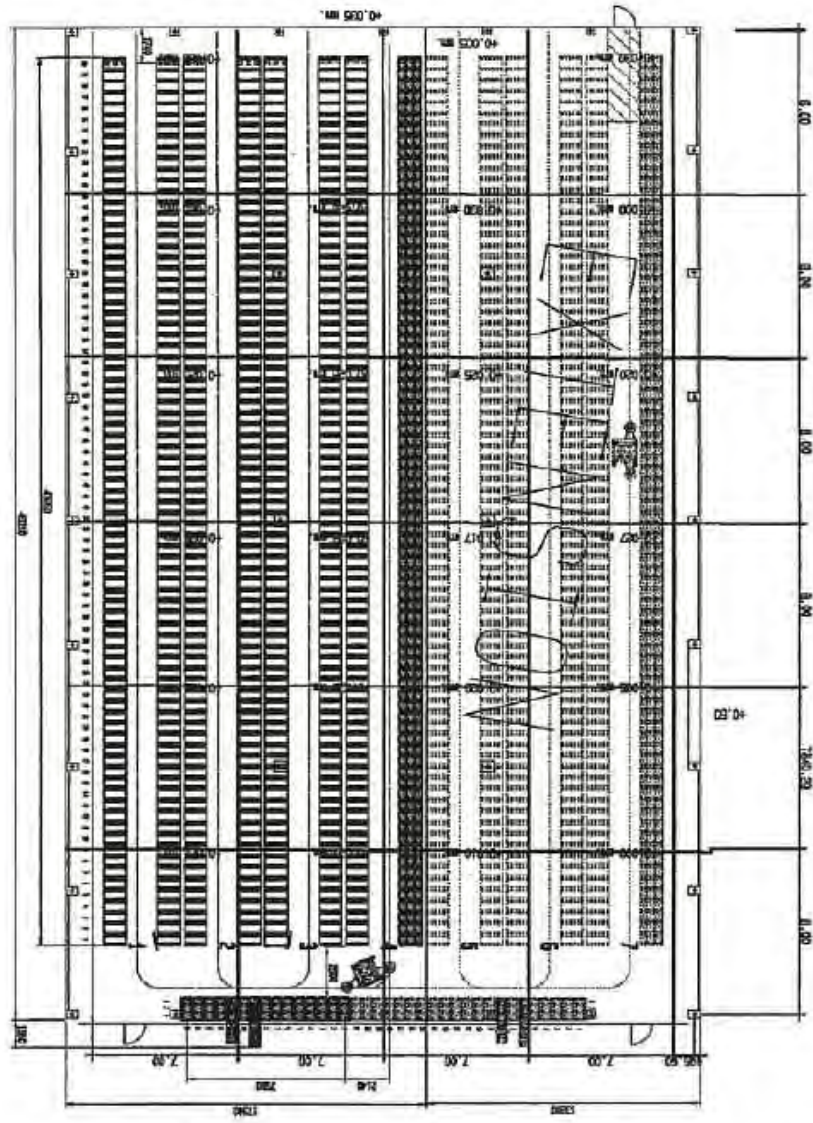
 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

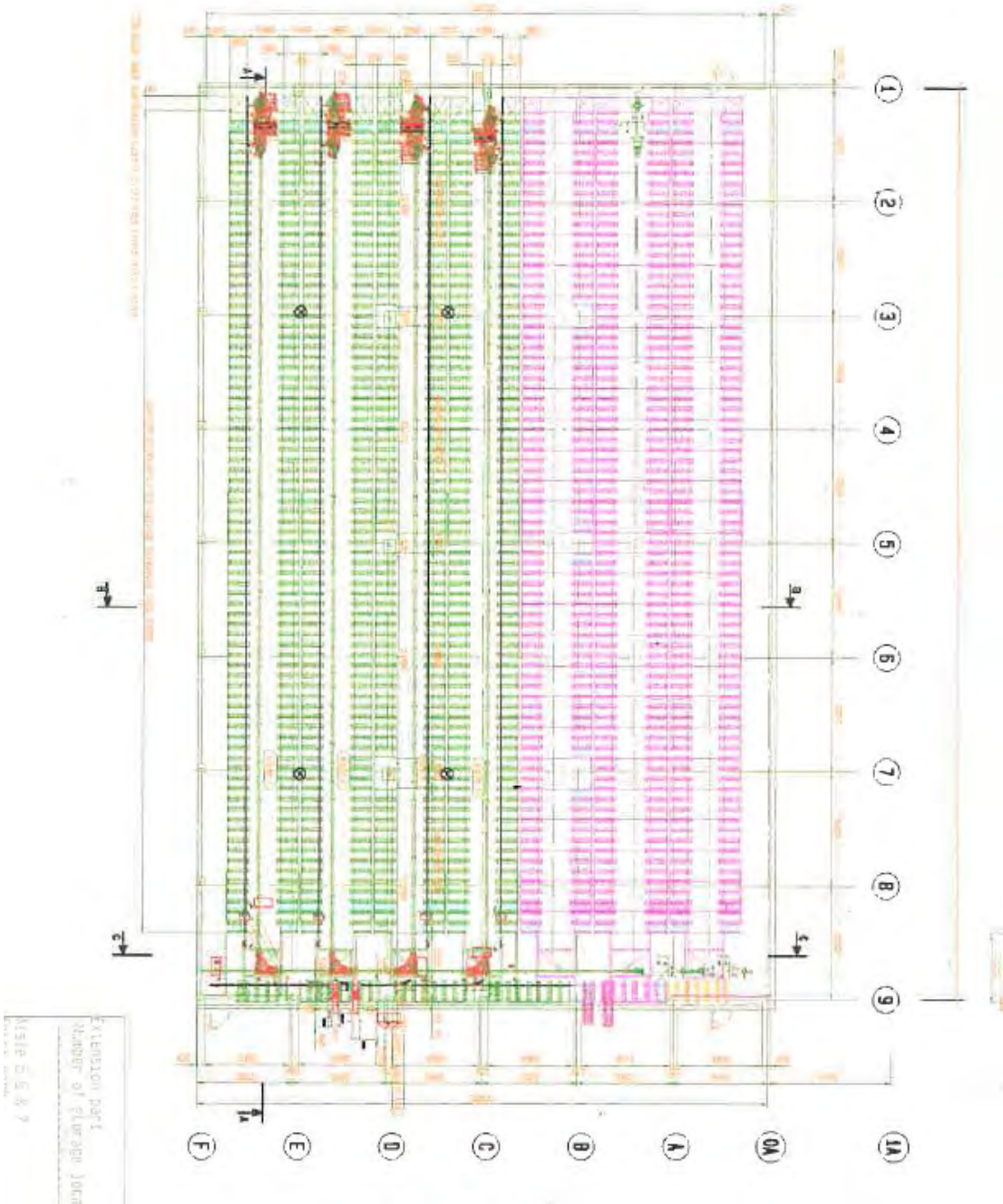






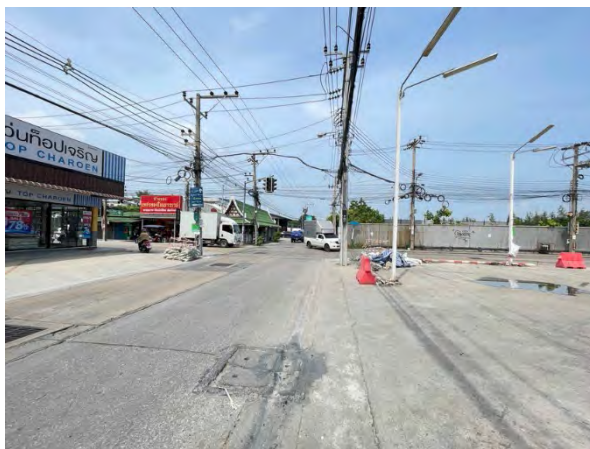








สภาพถนนสุขสวัสดิ์ แยกเข้าซอยสุขสวัสดิ์ 76 เป็นถนนผ่านหน้าโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า



สภาพซอยสุขสวัสดิ์ 76 เป็นถนนผ่านหน้าโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า



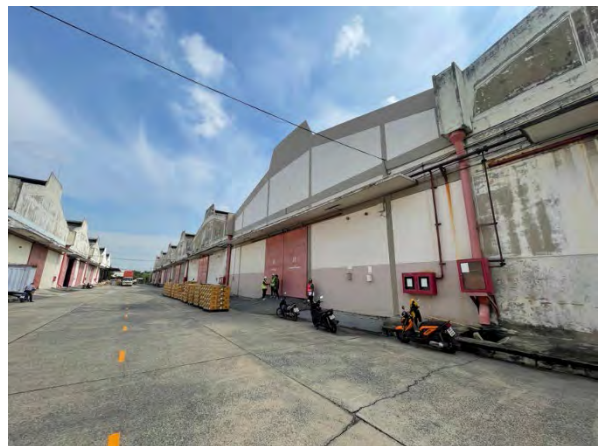
สภาพซอยสุขสวัสดิ์ 76 ผ่านหน้าโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า



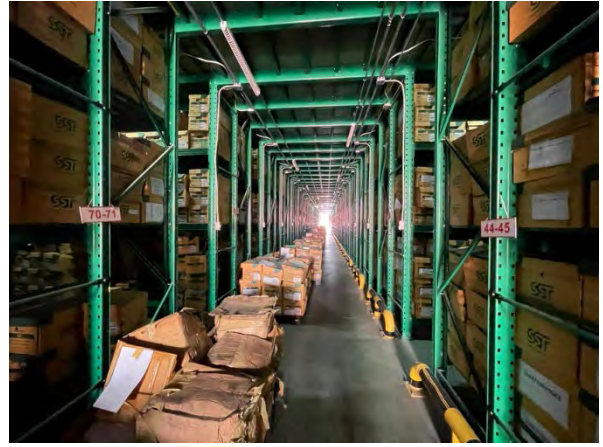
สภาพถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้าผ่านหน้าคลังสินค้า 2



สภาพถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้าผ่านหน้าคลังสินค้า 2



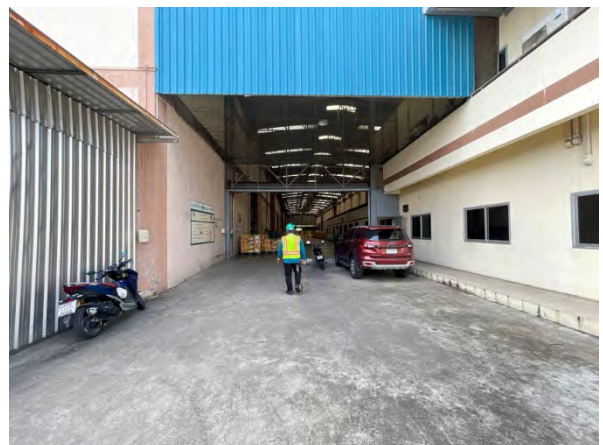
สภาพบริเวณด้านหน้าด้านหน้าคลังเอกสาร 31



สภาพบริเวณภายในคลังเอกสาร 31



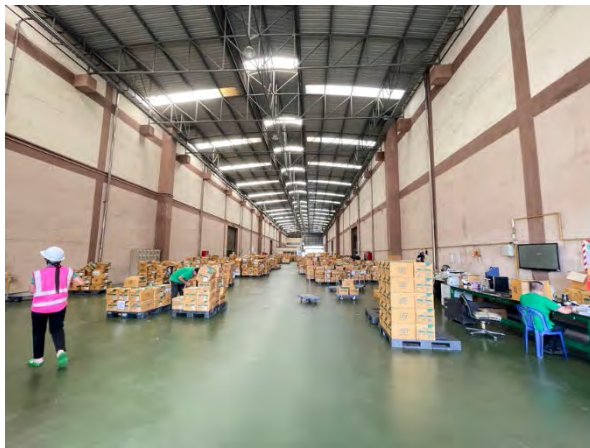
ภาพสะพานคอนกรีตเสริมเหล็กเป็นทางเชื่อมระหว่างคลังสินค้า 2 และคลังสินค้า 3



สภาพถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้าผ่านหน้าคลังสินค้า 3



สภาพถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้าผ่านหน้าคลังสินค้า 3



สภาพถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้าผ่านหน้าคลังสินค้า 3



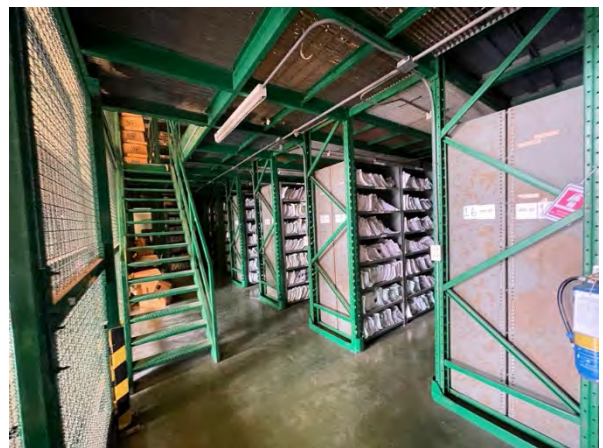
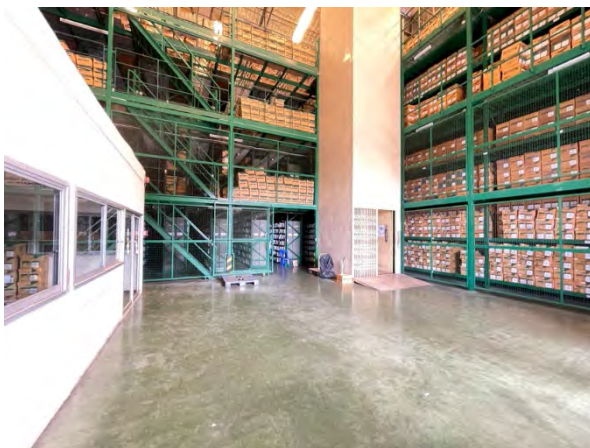
สภาพบริเวณด้านหน้าด้านหน้าคลังเอกสาร 47



สภาพบริเวณภายในคลังเอกสาร 47



สภาพบริเวณด้านหน้าด้านหน้าคลังเอกสาร 48/1 และ 48/2



สภาพบริเวณภายในคลังเอกสาร 48/1



สภาพบริเวณภายในคลังเอกสาร 48/2



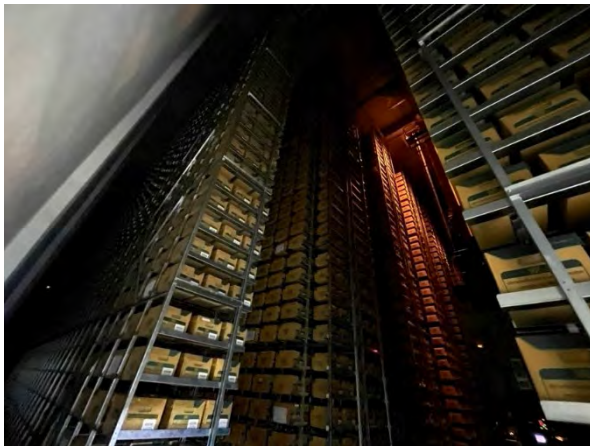
สภาพบริเวณด้านหน้าด้านหน้าคลังเอกสาร 49



สภาพบริเวณภายในคลังเอกสาร 49



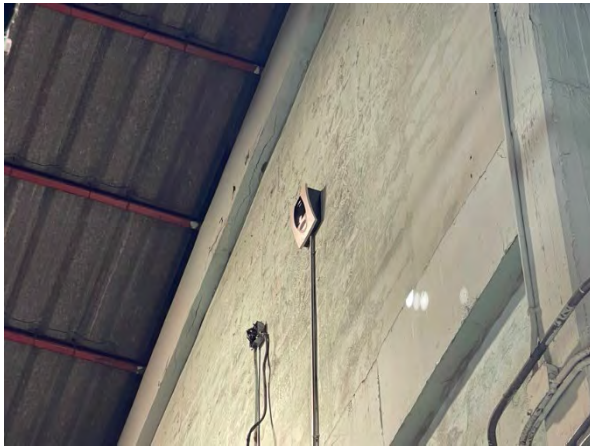
สภาพบริเวณด้านหน้าด้านหน้าคลังเอกสาร 52



สภาพงานระบบ และบริเวณภายในคลังเอกสาร 52



สภาพระบบตรวจจับควันไฟ และระบบไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉิน



สภาพระบบตรวจจับแสงอินฟราเรด



สภาพระบบดับเพลิง และระบบเตือนอัคคีภัย



สภาพเครื่องมืระบบดับเพลิง



สภาพลิฟท์ขนเอกสาร

สารบัญชีจดทะเบียน

12154-9/1

ใบสำคัญจดทะเบียน

17184

อำเภอพระประแดง

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	นอกตน ตามสัญญา		นอกตน คงเหลือ		รายการ เลขที่ จดทะเบียน	เจ้าพนักงาน หลายมือขอ ประทับตรา
				ไร่	ตาราง วา	ไร่	ตาราง วา		
วันที่ 7 ถึง วัน พ.ศ. 2557	รวม ที่ดิน	บริษัท ทรัพย์ทวีไทย จำกัด (มหาชน)	กองขุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ทวีไทย อาคาร สโกลเร	-	3 70	-	-	-	เจ้าพนักงาน หลายมือขอ ประทับตรา นายรุ่งโรจน์ วรรณเวช
วันที่ 7 ถึง วัน พ.ศ. 2557	เช่า มีกำหนด สัญญา ที่ดิน	กองขุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ทวีไทย อาคาร สโกลเร	บริษัท ทรัพย์ทวีไทย จำกัด (มหาชน) ผู้เช่า	-	3 70	-	-	-	เจ้าพนักงาน หลายมือขอ ประทับตรา นายรุ่งโรจน์ วรรณเวช
วันที่ 15 ถึง วัน พ.ศ. 2560	เช่า มีกำหนด สัญญา เช่าเพื่อ เปลี่ยนเป็น สวน (มีเงื่อนไข รวมที่ดิน)	กองขุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ทวีไทย อาคาร สโกลเร	บริษัท ทรัพย์ทวีไทย จำกัด (มหาชน) ผู้เช่า	-	3 70	-	-	-	เจ้าพนักงาน หลายมือขอ ประทับตรา นายรุ่งโรจน์ วรรณเวช
วันที่ 19 ถึง วัน พ.ศ. 2560	ขาย (กรณี ฝาก (ระหว่าง รวมที่ดิน)	กองขุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ทวีไทย อาคาร สโกลเร	บริษัท สหพัฒนจัดการ กองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ทวีไทย	-	3 70	-	-	-	เจ้าพนักงาน หลายมือขอ ประทับตรา นายรุ่งโรจน์ วรรณเวช
วันที่ 19 ถึง วัน พ.ศ. 2560	จำนอง รวมที่ดิน (ระหว่าง เช่า)	บริษัท สหพัฒนจัดการ กองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ทวีไทย	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	-	3 70	-	-	-	เจ้าพนักงาน หลายมือขอ ประทับตรา นายรุ่งโรจน์ วรรณเวช

สารบัญชีจดทะเบียน

19186-8/2

เลขที่ขึ้นทะเบียน

17186

อำเภอพระประแดง

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้เสียภาษี	ผู้รับสัญญา	เนอทัศน์ ตามสัญญา		เนอทัศน์ คงเหลือ		รายการ เลขที่ขึ้น ทะเบียน	เจ้าพนักงานขึ้น ทะเบียน ชื่อย่อ ประเภทการ
				ย.1 รวม	ตาม 77	ย.1 รวม	ตาม 77		
วันที่ 7 สิงหาคม พ.ศ. 2557	ขาย อสังหาริมทรัพย์	บริษัท ทรียศวิไทย จำกัด (มหาชน)	กองขุนรามอินทราวิเทศ บริษัท ทรียศวิไทย จำกัด สมุทรสาคร	2	96	-	-		นายประจักษ์ วัฒนคุณ
วันที่ 7 สิงหาคม พ.ศ. 2557	เช่า อสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์	กองขุนรามอินทราวิเทศ บริษัท ทรียศวิไทย จำกัด สมุทรสาคร	บริษัท ทรียศวิไทย จำกัด สมุทรสาคร อสังหาริมทรัพย์	2	96	-	-		นายประจักษ์ วัฒนคุณ
วันที่ 15 กันยายน พ.ศ. 2560	เช่า อสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ (มีเงื่อนไขเช่า) รวมอสังหาริมทรัพย์	กองขุนรามอินทราวิเทศ บริษัท ทรียศวิไทย จำกัด สมุทรสาคร	บริษัท ทรียศวิไทย จำกัด (มหาชน) อสังหาริมทรัพย์	2	96	-	-		นายประจักษ์ วัฒนคุณ
วันที่ 19 กันยายน พ.ศ. 2560	ขาย (กรรมสิทธิ์) อสังหาริมทรัพย์ (อสังหาริมทรัพย์) รวมอสังหาริมทรัพย์	กองขุนรามอินทราวิเทศ บริษัท ทรียศวิไทย จำกัด สมุทรสาคร	บริษัท ทรียศวิไทย จำกัด อสังหาริมทรัพย์ ในนามบริษัท ทรียศวิไทย เพื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ทรียศวิไทย	2	96	-	-		นายประจักษ์ วัฒนคุณ
วันที่ 19 กันยายน พ.ศ. 2560	จำนอง รวมอสังหาริมทรัพย์ (อสังหาริมทรัพย์) เช่า	บริษัท ทรียศวิไทย จำกัด กองขุนรามอินทราวิเทศ ในนามบริษัท ทรียศวิไทย เพื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ทรียศวิไทย	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) อสังหาริมทรัพย์	2	96	-	-		นายประจักษ์ วัฒนคุณ

สารบัญจดทะเบียน

19918-0/2

เลขที่จดทะเบียน 17188

สำนักงานทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ให้สัญญา	ผู้ รับสัญญา	นอกต้น ตามสัญญา		นอกต้น คงเหลือ		ราย เลขที่ จดทะเบียน ใหม่	เจ้าพนักงาน กลางเมือง ประจำเขต
				ปี งาน	บาท ท	ปี งาน	บาท ท		
วันที่ 7 ธันวาคม พ.ศ. 2557	จำหน่าย สิทธิ์	บริษัท ตรีเพชรไทย จำกัด (มหาชน)	กองบรรณาธิการ บริษัท ตรีเพชรไทย จำกัด สี่พระยา	3	14				เจ้าพนักงาน กลางเมือง ประจำเขต
วันที่ 7 ธันวาคม พ.ศ. 2557	เช่า สิทธิ์ สิทธิ์	กองบรรณาธิการ บริษัท ตรีเพชรไทย จำกัด สี่พระยา	บริษัท ตรีเพชรไทย จำกัด (มหาชน) เช่า	3	14				เจ้าพนักงาน กลางเมือง ประจำเขต
วันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ. 2560	เช่า สิทธิ์ เช่า เช่า เช่า เช่า เช่า	กองบรรณาธิการ บริษัท ตรีเพชรไทย จำกัด สี่พระยา	บริษัท ตรีเพชรไทย จำกัด (มหาชน) เช่า	3	14				เจ้าพนักงาน กลางเมือง ประจำเขต
วันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ. 2560	เช่า (ระหว่างเช่า) ระหว่างเช่า ระหว่างเช่า	กองบรรณาธิการ บริษัท ตรีเพชรไทย จำกัด สี่พระยา	บริษัท ตรีเพชรไทย จำกัด ในนามบริษัท ตรีเพชรไทย เพื่อการลงทุนในอสังหา ิมทรัพย์ บริษัท ตรีเพชรไทย	3	14				เจ้าพนักงาน กลางเมือง ประจำเขต
วันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ. 2560	เช่า ระหว่างเช่า ระหว่างเช่า	บริษัท ตรีเพชรไทย จำกัด ในนามบริษัท ตรีเพชรไทย เพื่อการลงทุนในอสังหา ิมทรัพย์ บริษัท ตรีเพชรไทย	ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจ้าง	3	14				เจ้าพนักงาน กลางเมือง ประจำเขต

สารบัญชีทะเบียน

โฉนดที่ดินเลขที่ 255934

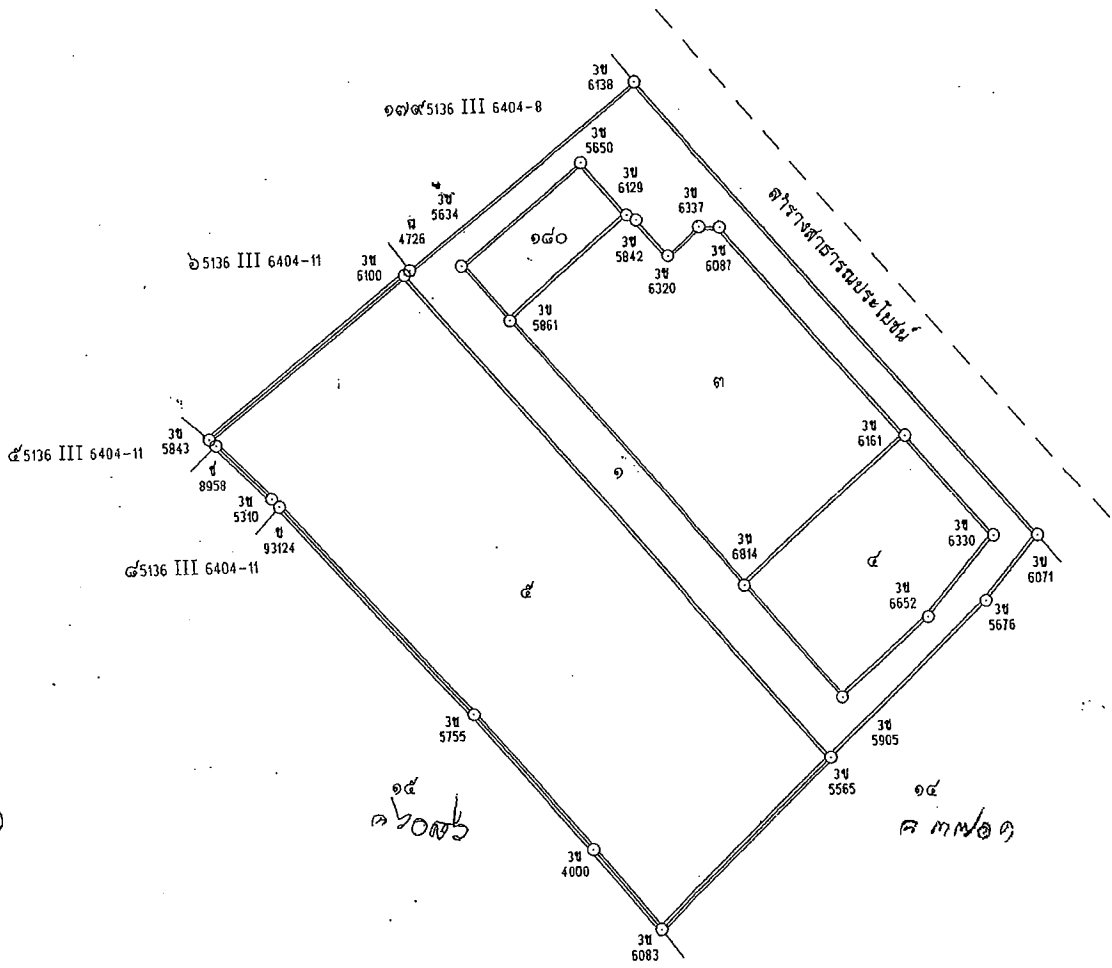
อำเภอ พระประแดง จ. สมุทรปราการ

วันที่	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ 7 สิงหาคม พ.ศ. 2557	ขายที่ดิน	บริษัท ทรอยส์ไทย จำกัด (มหาชน)	กองขุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรอยส์ไทย สมาร์ท สโตร์	1	-	72-10	-	-	-	นายประจักษ์ วรรณเวศ	
วันที่ 7 สิงหาคม พ.ศ. 2557	เช่าที่ดิน	กองขุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรอยส์ไทย สมาร์ท สโตร์	บริษัท ทรอยส์ไทย จำกัด (มหาชน) ผู้เช่า	1	-	72-10	-	-	-	นายประจักษ์ วรรณเวศ	
วันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ. 2560	เช่าที่ดิน (มีเงื่อนไข) รวมที่ดิน	กองขุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรอยส์ไทย สมาร์ท สโตร์	บริษัท ทรอยส์ไทย จำกัด (มหาชน) ผู้เช่า	1	-	72-10	-	-	-	นายประจักษ์ วรรณเวศ	
วันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ. 2560	ขายที่ดิน (กรณีปล่อยเช่า) รวมที่ดิน	กองขุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรอยส์ไทย สมาร์ท สโตร์	บริษัท ทรอยส์ไทย จำกัด (มหาชน) ในนามบริษัท อสังหาริมทรัพย์ ทรอยส์ไทย	1	-	72-10	-	-	-	นายประจักษ์ วรรณเวศ	
วันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ. 2560	ขายที่ดิน (ระหว่างเช่า) รวมที่ดิน	บริษัท อสังหาริมทรัพย์ ทรอยส์ไทย จำกัด (มหาชน) ในนามบริษัท อสังหาริมทรัพย์ ทรอยส์ไทย	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	1	-	72-10	-	-	-	นายประจักษ์ วรรณเวศ	

รูปแผนที่ (ใบต่อ)

ที่ดินรย. ๖๑๖๖ ๖๑๖๖ III 6404-12, 8, 11 เขตที่ดิน ๑ หน้าสำรวจ ๑๖๑๑ โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๒๕๕
 ตำบล นนทบุรี อำเภอ พระประแดง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

มาตราส่วน ๑ : ๒๐๐๐.



นายเอกสิทธิ์ อมฤตวงศ์
 หัวหน้าการ
 ๓๑ พ.ค. ๒๕๕๓

เจ้าพนักงาน
 (นางสาวสดดา สีแย้ม)
 สำหรับโฉนดฉบับสำนักงานที่ดิน

สารบัญชีจดทะเบียน

369-21

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ เสียสัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา		เนื้อที่ คงเหลือ		ราคา เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับ ตรา
				ไร่ งาน	ตารางวา	ไร่ งาน	ตารางวา		
วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ.2553	แบ่งแยกใน นามเดิม	บริษัท ทรพย์ศรีไทย	บริษัท ทรพย์ศรีไทย	- 3 30	24 2 48	5136/16404-107	180	3700	(ลายมือชื่อ/ประทับตรา)
		จำกัด (มหาชน)	จำกัด(มหาชน)	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 3 สิงหาคม พ.ศ.2554	การจำยอม (ไม่มีค่าตอบแทน)	ที่ดินทั้งแปลง อำเภอ... พระบาท ไร่ ๑๗๑	ของที่ดินโฉนดที่... ๓๖๑ ตำบล... นางจำก ตกอยู่ในบังคับการจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดินโฉนดที่... 17177, 17185, ๓๖๑ ตำบล อำเภอเดียวกัน ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ.2554						(ลายมือชื่อ/ประทับตรา)
วันที่ 7 สิงหาคม พ.ศ.2557	การจำยอม (ไม่มีค่าตอบแทน)	ที่ดินทั้งแปลง อำเภอ... พระบาท ไร่ ๑๗๑	ของที่ดินโฉนดที่... ๓๖๑ ตำบล... นางจำก ตกอยู่ในบังคับการจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดินโฉนดที่... 17188, 17186, 17184, 254, 34 ๓๖๑ อำเภอเดียวกัน 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 อำเภอเดียวกัน ตามบันทึกข้อตกลง ฉบับลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม พ.ศ.๒๕๖๕							(ลายมือชื่อ/ประทับตรา)

๑๒๕๖/๒๐๑๖

๑๑-๑๐-๑๑๑๑๑๑๑๑

กรมการปกครอง
จังหวัด...

นาย...

นาย...

นาย...

ผู้ช่วยการ
สำนักงานคณะกรรมการ
กฤษฎีกา

เมือง
จังหวัด...

ได้แก่โดยพระบรมราชโองการใน

พระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ

ในคราวที่...

นาย...

นาย...

ตำแหน่ง...

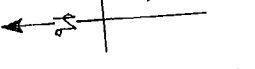
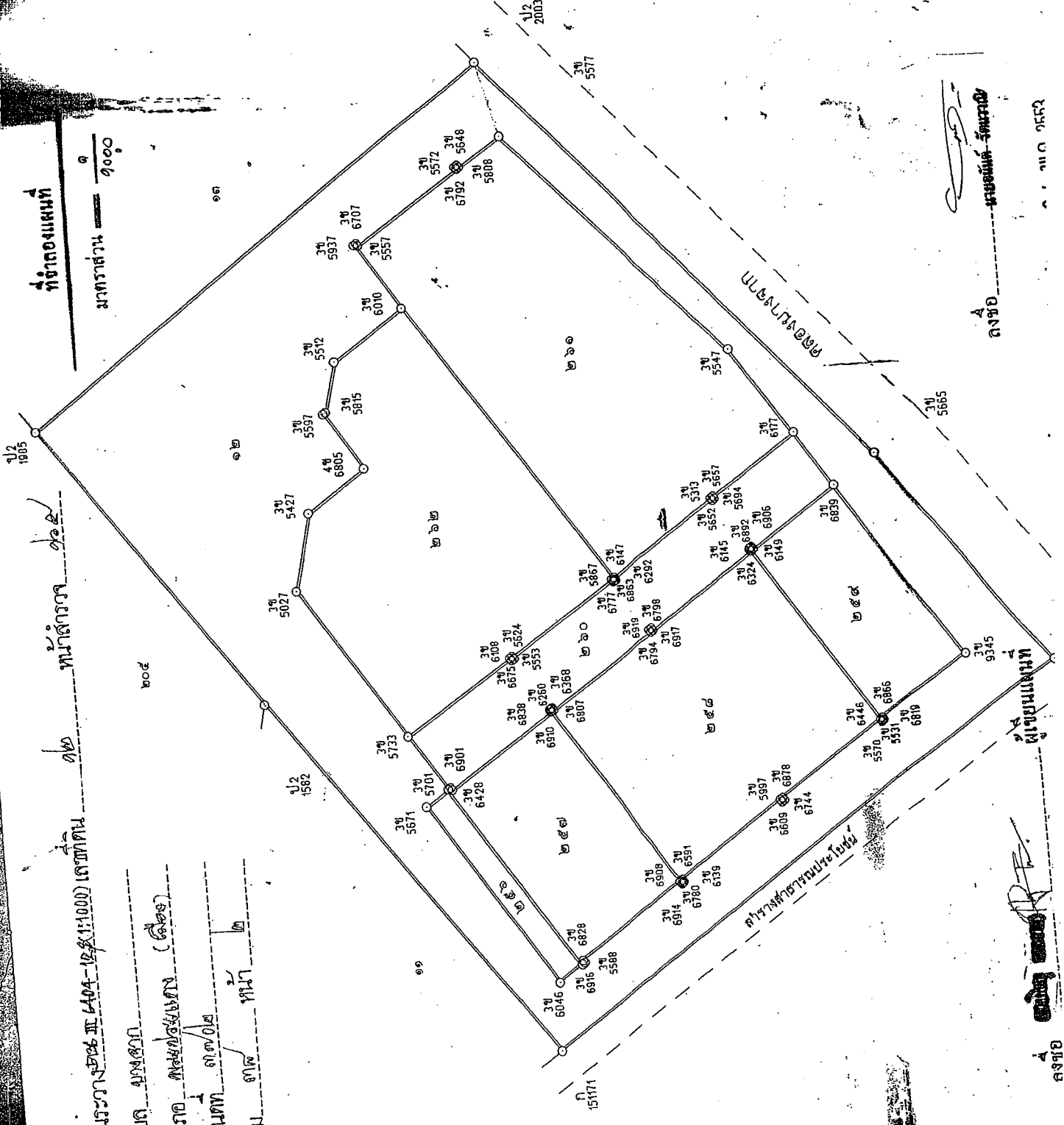
ตำแหน่ง...

พิกัดพิกัด III 4404-10-X(1:1000) เดิมทีตน

ตำบล อุดมสมบูรณ์
อำเภอ พะเยา
ตำบล อุดมสมบูรณ์ (เดิม)
ตำบล อุดมสมบูรณ์
ตำบล อุดมสมบูรณ์

ที่จัดตั้งแผนที่

มาตราส่วน ๑/๑๐๐



หน้าสำรวจ ๑๒๒

๑๒๓

๑๒๔

๑๒๕

๑๒๖

๑๒๗

๑๒๘

๑๒๙

๑๓๐

นาย... (Signature)

นาย... (Signature)

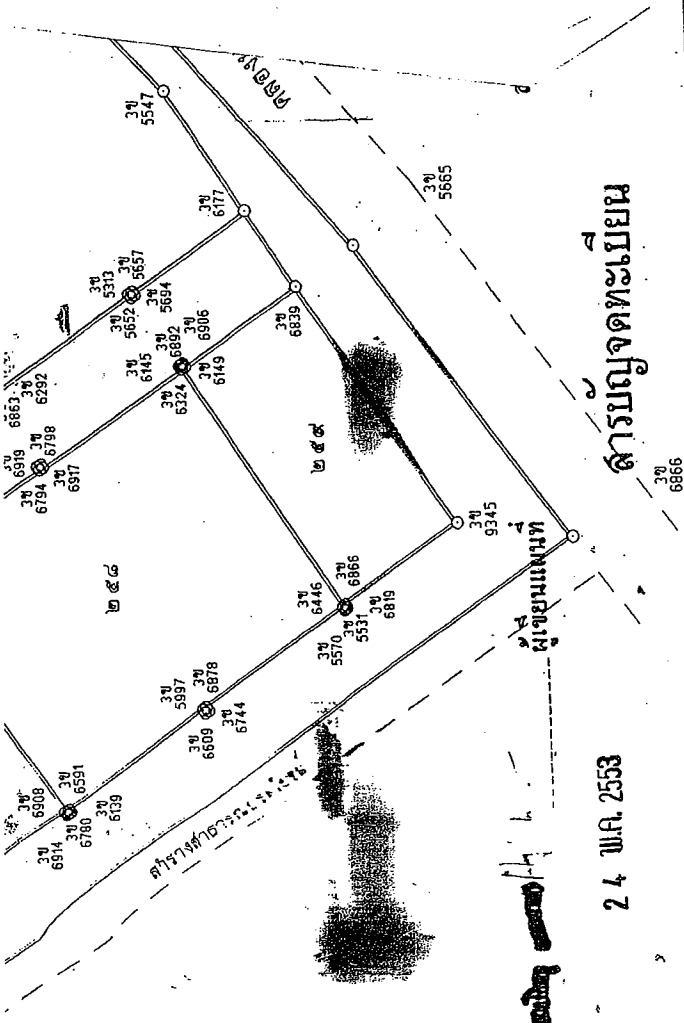
นาย... (Signature)

นาย... (Signature)

นาย... (Signature)

นาย... (Signature)

Handwritten notes and signatures at the top of the page, including names like 'นาย...', 'นาง...', and 'นาย...'. There are also some administrative stamps and markings.



ตำบล

24 พ.ค. 2553

ตำบล

34 6866

ตำบล

ตำบล

ตำบล

ตำบล

Handwritten text in a cursive script, likely a ledger or account book, written on a piece of torn, grid-lined paper. The text is organized into columns and rows, with some entries appearing to be dates or numerical values. The paper is heavily stained and damaged, particularly along the top and right edges.



Vertical handwritten text on the far left edge of the document.

Vertical handwritten text on the far left edge, near the bottom.

Vertical handwritten text on the right side of the document, possibly a list or index.

ส่วนที่ ๒
 ส่วนเบ็ดเตล็ด
 ๖.๑.๑

ส่วนที่ ๑

สารบัญจداولะเอียด

ชื่อรายการ	ประเภท	ผู้จัดทำ	ตรวจสอบ	รวมยอด		จำนวนที่พิมพ์	จำนวนที่คงเหลือ	รวมทั้งหมด		ความเห็น
				ปี	งบ			งบ	งบ	
1. ค่าใช้จ่าย	งบ	ผู้จัดทำ	ผู้ตรวจสอบ	ปี	งบ	5	5			
2. ค่าใช้จ่าย	งบ	ผู้จัดทำ	ผู้ตรวจสอบ	ปี	งบ	5	5			
3. ค่าใช้จ่าย	งบ	ผู้จัดทำ	ผู้ตรวจสอบ	ปี	งบ	5	5			
4. ค่าใช้จ่าย	งบ	ผู้จัดทำ	ผู้ตรวจสอบ	ปี	งบ	5	5			
5. ค่าใช้จ่าย	งบ	ผู้จัดทำ	ผู้ตรวจสอบ	ปี	งบ	5	5			
6. ค่าใช้จ่าย	งบ	ผู้จัดทำ	ผู้ตรวจสอบ	ปี	งบ	5	5			
7. ค่าใช้จ่าย	งบ	ผู้จัดทำ	ผู้ตรวจสอบ	ปี	งบ	5	5			
8. ค่าใช้จ่าย	งบ	ผู้จัดทำ	ผู้ตรวจสอบ	ปี	งบ	5	5			
9. ค่าใช้จ่าย	งบ	ผู้จัดทำ	ผู้ตรวจสอบ	ปี	งบ	5	5			
10. ค่าใช้จ่าย	งบ	ผู้จัดทำ	ผู้ตรวจสอบ	ปี	งบ	5	5			

1
 ๒๖/๖๕
 ๖๕



Handwritten notes in the top-left corner, including the word "DOKUMENT" and other illegible characters.

Handwritten notes in the top-middle section, including the word "DOKUMENT" and other illegible characters.

Handwritten notes in the top-right section, including the word "DOKUMENT" and other illegible characters.

Handwritten notes in the middle-left section, including the word "DOKUMENT" and other illegible characters.

Handwritten notes in the middle-middle section, including the word "DOKUMENT" and other illegible characters.

Handwritten notes in the middle-right section, including the word "DOKUMENT" and other illegible characters.

Handwritten notes in the bottom-left section, including the word "DOKUMENT" and other illegible characters.

Handwritten notes in the bottom-middle section, including the word "DOKUMENT" and other illegible characters.

Handwritten notes in the bottom-right section, including the word "DOKUMENT" and other illegible characters.

Handwritten notes in the bottom-most section, including the word "DOKUMENT" and other illegible characters.

สารบัญจดทะเบียน

(ใบต่อโฉนดใหญ่)

หน้า ๗๗ ๑

วันเดือนปี ที่จดทะเบียน	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้โอน		ผู้รับโอน		จำนวนที่ดิน ที่ตัดสินญา	จำนวนที่ดิน ที่คงเหลือ	โฉนดใหม่		เจ้าพนักงานที่ดิน
		ชื่อ ที่อยู่ ลำคีย์	บิดา มารดา ภรรยา	ชื่อ ที่อยู่ ลำคีย์	บิดา มารดา ภรรยา			เลข จำนวน ที่ดิน	โฉนด ที่ดิน	
วันที่ ๓๑ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๓		ชื่อ ที่อยู่ ลำคีย์ สำนักงานที่ดิน (ลำคีย์)	-	ชื่อ ที่อยู่ ลำคีย์ สำนักงานที่ดิน (ลำคีย์)	-	๑	๒	๒๖๖๗ ๒๐๐๔- ๒๕๕๓	๑๓๕๖	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงนาม, ลงวัน, ลงเขต
						๑	๓	๒๖๖๗ ๒๐๐๔- ๒๕๕๓	๑๓๕๗	
						๑	๓	๒๖๖๗ ๒๐๐๔- ๒๕๕๓	๑๓๕๘	
						๑	๑๓	๒๖๖๗ ๒๐๐๔- ๒๕๕๓	๑๓๕๙	
						๓	๑๐	๒๖๖๗ ๒๐๐๔- ๒๕๕๓	๑๓๖๐	
						๒	๑๒	๒๖๖๗ ๒๐๐๔- ๒๕๕๓	๑๓๖๑	

การดำเนินการ
ไม่ขัดข้อง
วันที่ ๒๕/๕/๕๓



No.	Name	Address	Phone	Fax	E-mail	Date	Signature	Name	Address	Phone	Fax	E-mail	No.
1	นาย อ. ช่างเหล็ก	จังหวัดนนทบุรี	02-5202111										6
2	นางสาว อ. ช่างเหล็ก	จังหวัดนนทบุรี	02-5202111										6
3	นาย อ. ช่างเหล็ก	จังหวัดนนทบุรี	02-5202111										6
4	นางสาว อ. ช่างเหล็ก	จังหวัดนนทบุรี	02-5202111										6
5	นาย อ. ช่างเหล็ก	จังหวัดนนทบุรี	02-5202111										6
6	นางสาว อ. ช่างเหล็ก	จังหวัดนนทบุรี	02-5202111										6
7	นาย อ. ช่างเหล็ก	จังหวัดนนทบุรี	02-5202111										6
8	นางสาว อ. ช่างเหล็ก	จังหวัดนนทบุรี	02-5202111										6
9	นาย อ. ช่างเหล็ก	จังหวัดนนทบุรี	02-5202111										6
10	นางสาว อ. ช่างเหล็ก	จังหวัดนนทบุรี	02-5202111										6
11	นาย อ. ช่างเหล็ก	จังหวัดนนทบุรี	02-5202111										6
12	นางสาว อ. ช่างเหล็ก	จังหวัดนนทบุรี	02-5202111										6

สำเนียงจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้เสียภาษี	ผู้รับสัญญา	เงินทดแทน ตามสัญญา		เงินทดแทน คงเหลือ		รายการ เลขที่ เงินทดแทน	เจ้าพนักงานทอน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ปี งาน	บาท จ	ปี งาน	บาท จ		
วันที่ 3 ตุลาคม พ.ศ. 2554	การจ่าย (เงินค่าคอม มิชชั่น)	ที่ดินทั้งแปลง, อำเภอ.....ศรีประสม ของที่ดินโฉนดที่.....17189..... ของนาย ไทสิทธิ์ ท่องระมานี และสารณภูมิโกศล นายภัสกร ชัยรุ่งโรจน์สกุล ตำบล อำเภอ เดียวกัน ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่.....3 ตุลาคม พ.ศ. 2554.....	ที่ดินโฉนดที่.....17187..... ของนาย ไทสิทธิ์ ท่องระมานี และสารณภูมิโกศล นายภัสกร ชัยรุ่งโรจน์สกุล ตำบล อำเภอ เดียวกัน ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่.....3 ตุลาคม พ.ศ. 2554.....	ตำบล.....บางจาก.....	บาท.....17187.....	บาท.....17187.....	บาท.....17185.....	นายภัสกร ชัยรุ่งโรจน์สกุล (นายภัสกร ชัยรุ่งโรจน์สกุล)	(นายภัสกร ชัยรุ่งโรจน์สกุล)
วันที่ 7 สิงหาคม พ.ศ. 2557	การจ่าย (เงินค่าคอม มิชชั่น)	ที่ดินทั้งแปลง, อำเภอ.....ศรีประสม ของที่ดินโฉนดที่.....17188..... ของนาย ไทสิทธิ์ ท่องระมานี และสารณภูมิโกศล นายภัสกร ชัยรุ่งโรจน์สกุล ตำบล อำเภอ เดียวกัน ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่.....2 สิงหาคม พ.ศ. 2557.....	ที่ดินโฉนดที่.....17188..... ของนาย ไทสิทธิ์ ท่องระมานี และสารณภูมิโกศล นายภัสกร ชัยรุ่งโรจน์สกุล ตำบล อำเภอ เดียวกัน ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่.....2 สิงหาคม พ.ศ. 2557.....	ตำบล.....บางจาก.....	บาท.....17188.....	บาท.....17188.....	บาท.....17184, 2557.....	นายภัสกร ชัยรุ่งโรจน์สกุล (นายภัสกร ชัยรุ่งโรจน์สกุล)	(นายภัสกร ชัยรุ่งโรจน์สกุล)

สำเนียงจดทะเบียน

1994 กค

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ให้สัญญา	ผู้ รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา		เนื้อที่ คงเหลือ		ราคา เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ส่งลายมือชื่อ พร้อม
				ไร่	ตารางวา	ไร่	ตารางวา		
วันที่ ๑๖ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๓๗	ขายรวม หน้าดิน	นางทอง อรทัย กทมส	โดยสัมพันธ อรน ลอ สดองค	๖	๐๑	-	-		(นายจำลอง เจริญภักดี)
วันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๓๗	เช่ารวม หน้าดิน	ที่ดิน รพ.พส ของโรงเรียน ก้อยในบังคับการจ่ายอ เรื่องทางเดินและทางรถยนต์ ตามบันทึก ลงวันที่ ๑๓/๑๒/๖๓ ๑๓/๑๒/๖๓, ๑๓/๑๒/๖๓, ๑๓/๑๒/๖๓ ๑๓/๑๒/๖๓, ๑๓/๑๒/๖๓, ๑๓/๑๒/๖๓, ๑๓/๑๒/๖๓	โดยสัมพันธ อรน ลอ สดองค	๖	๐๑	-	-		(นายจำลอง เจริญภักดี)
วันที่ ๑๖ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๓๗	เช่ารวม หน้าดิน	ที่ดิน รพ.พส ของโรงเรียน ก้อยในบังคับการจ่ายอ เรื่องทางเดินและทางรถยนต์ ตามบันทึก ลงวันที่ ๑๓/๑๒/๖๓ ๑๓/๑๒/๖๓, ๑๓/๑๒/๖๓, ๑๓/๑๒/๖๓, ๑๓/๑๒/๖๓	โดยสัมพันธ อรน ลอ สดองค	๖	๐๑	-	-		(นายจำลอง เจริญภักดี)
วันที่ ๑๖ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๓๗	เช่ารวม หน้าดิน	ที่ดิน รพ.พส ของโรงเรียน ก้อยในบังคับการจ่ายอ เรื่องทางเดินและทางรถยนต์ ตามบันทึก ลงวันที่ ๑๓/๑๒/๖๓ ๑๓/๑๒/๖๓, ๑๓/๑๒/๖๓, ๑๓/๑๒/๖๓, ๑๓/๑๒/๖๓	โดยสัมพันธ อรน ลอ สดองค	๖	๐๑	-	-		(นายจำลอง เจริญภักดี)
วันที่ ๑๖ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๓๗	เช่ารวม หน้าดิน	ที่ดิน รพ.พส ของโรงเรียน ก้อยในบังคับการจ่ายอ เรื่องทางเดินและทางรถยนต์ ตามบันทึก ลงวันที่ ๑๓/๑๒/๖๓ ๑๓/๑๒/๖๓, ๑๓/๑๒/๖๓, ๑๓/๑๒/๖๓, ๑๓/๑๒/๖๓	โดยสัมพันธ อรน ลอ สดองค	๖	๐๑	-	-		(นายจำลอง เจริญภักดี)

สารบัญชีทะเบียน

34735-2/2

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ให้สัญญา	ผู้ รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา		เนื้อที่ คงเหลือ		ราคา เงินที่ โอนที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ไร่	งาน		
วันที่ ๒๗ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๓	พ.ร.บ. ๒๗ รวมสิทธิ โฉนด	คน... (ชื่อผู้ให้สัญญา)	ตาม... (ชื่อผู้รับสัญญา)	๑๑๖๖๐	๐	๑๑๖๖๐	๐	๑๑๖๖๐ (บาท)	นายอนันต์ ลมพาดชายชัย
วันที่ ๒๗ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๓	พ.ร.บ. ๒๗ รวมสิทธิ โฉนด	คน... (ชื่อผู้ให้สัญญา)	ตาม... (ชื่อผู้รับสัญญา)	๑๑๖๖๐	๐	๑๑๖๖๐	๐	๑๑๖๖๐ (บาท)	นายอนันต์ ลมพาดชายชัย
วันที่ ๒๗ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๓	พ.ร.บ. ๒๗ รวมสิทธิ โฉนด	คน... (ชื่อผู้ให้สัญญา)	ตาม... (ชื่อผู้รับสัญญา)	๑๑๖๖๐	๐	๑๑๖๖๐	๐	๑๑๖๖๐ (บาท)	นายอนันต์ ลมพาดชายชัย
วันที่ ๒๗ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๓	พ.ร.บ. ๒๗ รวมสิทธิ โฉนด	คน... (ชื่อผู้ให้สัญญา)	ตาม... (ชื่อผู้รับสัญญา)	๑๑๖๖๐	๐	๑๑๖๖๐	๐	๑๑๖๖๐ (บาท)	นายอนันต์ ลมพาดชายชัย
วันที่ ๒๗ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๓	พ.ร.บ. ๒๗ รวมสิทธิ โฉนด	คน... (ชื่อผู้ให้สัญญา)	ตาม... (ชื่อผู้รับสัญญา)	๑๑๖๖๐	๐	๑๑๖๖๐	๐	๑๑๖๖๐ (บาท)	นายอนันต์ ลมพาดชายชัย
วันที่ ๒๗ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๓	พ.ร.บ. ๒๗ รวมสิทธิ โฉนด	คน... (ชื่อผู้ให้สัญญา)	ตาม... (ชื่อผู้รับสัญญา)	๑๑๖๖๐	๐	๑๑๖๖๐	๐	๑๑๖๖๐ (บาท)	นายอนันต์ ลมพาดชายชัย

การรับเงิน เล่มที่ ๑ เลขที่ ๒๐ ลงวันที่ ๒๖ ๙๖๓

ค่าธรรมเนียมตรวจแบบ ๑๑๔,๐๐๐ - บาท

ตามใบตรารับเงิน เล่มที่ ๑ เลขที่ ๒๐ ลงวันที่ ๒๖ ๙๖๓

รวมเป็นเงิน ๑๑๔,๑๒๐ - บาท (หนึ่งแสนหนึ่งหมื่นสี่พันบาทถ้วน)



แบบ อ. ๓

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ ๒๓๑ / ๒๕๒๔

อนุญาตให้ มร.วิภา ทรัพย์ศิริ โภคคณสังคัมภ์ อีกรัตน์ เจ้าของอาคาร

อยู่บ้านเลขที่ ๑๐๙๙/๒๕-๒๖ ตรอก/ซอย - ถนน เพชรบุรีตัดใหม่ หมู่ที่ -

ตำบล/แขวง บางกะปิ อำเภอ/เขต ก้อนครหลวง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ชื่อ • ทำการ ก่อสร้าง

ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย กตม.เจริญ ถนน สุขุมวิท หมู่ที่ ๕

ตำบล/แขวง บางตึก อำเภอ/เขต พระนคร จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. • เลขที่ ๑๗๑๕, ๑๗๑๖, ๑๗๑๖-๑๐, ๓๖๙๙, ๓๗๐๐

เป็นที่ดินของ มร.วิภา ทรัพย์ศิริ โภคคณสังคัมภ์ อีกรัตน์

ชื่อ ๒ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด ค.ส.๑ ชั้นเดี่ยว จำนวน ๑๓ หลัง เพื่อใช้เป็น คณสังคัมภ์

พื้นที่/ความยาว ๒๕,๙๘๕.๐๐ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั้นเขต และทางเข้าออกของรถ

จำนวน ๒๐๙ คัน พื้นที่ ๑๒,๕๕๐.๗๕ ตารางเมตร

(๒) ชนิด ค.ส.๑ ชั้นเดี่ยว และโรงรถค.ส.๑ ชั้นเดี่ยว จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น สำนักงานและห้องประชุม

พื้นที่/ความยาว ๙๖๓.๙๐ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั้นเขต และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๓) ชนิด ค.ส.๑ ชั้นเดี่ยว จำนวน ๔ หลัง เพื่อใช้เป็น ห้องครัว-พักผ่อน, ห้องประชุม ๑ หลัง

พื้นที่/ความยาว ๕๖.๙๐ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั้นเขต และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

อาคารประเภทควบคุมการใช้

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ ๑๗๔ / ๒๕๒๔ ตามมาตรา ๓๒ ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้ กว ๑๙๖๕

ชื่อ ๓ โดยมี นายสีภพ ทรัพย์ศิริ ส.ค. ๑๗๐ ส. นายคณสิงห์ ม.ร.ค.ม.วิภา เป็นผู้ควบคุมงาน

ชื่อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๔ (๑๑) มาตรา ๕ หรือมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) โปรดปฏิบัติตาม "คำเตือน" ด้านหลังใบอนุญาตนี้

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ ๒๕ ๒๕๓๕

ออกให้ ณ วันที่ ๑๗ ๒๕๒๔

ตรวจโดย [Signature]
ปลัดสาขาภิบาล [Signature]
รองประธานกรรมการสาขาภิบาล [Signature]

(ลายมือชื่อ) [Signature]
ตำแหน่ง ประธานกรรมการสาขาภิบาล พระประแดง
เจ้าพนักงานท้องถิ่น





ได้จัดตั้งระบบป้องกันดินโคลนถล่ม
ตามคู่มือกระทรวงโยธาธิการและผังเมือง (ฉบับที่ ๑๖๖) พ.ศ. ๒๕๕๖

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 86 / 2548

อนุญาตให้ บริษัท **ทรัพย์ทวีไทยกลังสินคา จำกัด (มหาชน)** เจ้าของอาคาร
เลขที่บ้านเลขที่ 2014/25-27 ต.ตรอก/ชลอม - ถนน เพชรบุรีตัดใหม่ หมู่ที่ -
ตำบล/แขวง บางกอกใหญ่ อำเภอ/เขต ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ทำการก่อสร้างอาคาร

ที่โฉนดเลขที่ ต.ตรอก/ชลอม ซอยสวัสดิ์ 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 **ทรัพย์ทวีไทยกลังสินคา จำกัด (มหาชน)**

ข้อ ๒ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด ก.ส.ด. 1 ชั้น และ 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง 8 ภูเขา เพื่อใช้เป็น สำนักงาน คลังสินค้า
พื้นที่/ความยาว 5,484.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กัลบริด และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน ชั้นที่ - ตารางเมตร

(๒) ชนิด ก.ส.ด. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ปล่อยขม
พื้นที่/ความยาว 67.50 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กัลบริด และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๓) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -

พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่กัลบริด และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน พื้นที่ -

ที่จอดรถ ที่กัลบริด และทางเข้าออกของรถ
อาคารประเภทควบคุมการใช้
ตามมาตรา 32

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ
เลขที่ 7 / 2548 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้ กรมโยธาธิการและผังเมือง พ.ศ. 2548

ข้อ ๓ โดยมี นายสุรพงษ์ ไชยวัฒน์ มา ณ. 14516, นายอรรชก เต็มยศ เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

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

(๒) ปฏิบัติตาม "คำเตือน" ด้านหลังใบอนุญาตนี้

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 28 เดือน มิถุนายน พ.ศ. 2549

ออกให้ ณ วันที่ 29 เดือน มิถุนายน พ.ศ. 2548

สำนักงานถูกต้อง

นางประสพพร เสด็จขวัญอิน
หัวหน้างานสถาปัตยกรรม



(ลายมือชื่อ)

ตำแหน่ง



นายวิชาญ ชื่นเกล้า
นายกเทศมนตรี กรุงเทพมหานคร
เจ้าพนักงานท้องถิ่น



แบบ ก. ๑

ในที่ดินระบบแปลงโฉมที่ดิน

กรมการที่ดิน กระทรวงมหาดไทย (มท. ๑๒๐๖)

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ ๘๗ / ๒๕๔๘

อนุญาตให้ บริษัท ไทยทรีไทยกลังสินธา จำกัด (มหาชน) เจ้าของอาคาร

อยู่บ้านเลขที่ ๒๐๙/๒๕-๒๗ ตรอก/ซอย ถนน เพชรบุรีตัดใหม่ หมู่ที่ ๗

ตำบล/แขวง บางกะปิ อำเภอ/เขต ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ที่อาคาร ก่อสร้างอาคาร

ที่บ้านเลขที่ ๗๖ ตรอก/ซอย สุขสวัสดิ์ ๗๖ ถนน สุขสวัสดิ์ หมู่ที่ ๗

ตำบล/แขวง บางจาก อำเภอ/เขต พระประแดง จังหวัด สมุทรปราการ

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ ๓๗๐๒, ๓๔๗๓๖, ๓๔๗๓๗, ๓๔๗๓๘, ๓๔๗๓๙, ๓๔๗๔๐

เป็นที่ดินของ บริษัท ไทยทรีไทยกลังสินธา จำกัด (มหาชน)

ข้อ ๒ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด ก.ส.ด. ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง ๔ คูหา เพื่อใช้เป็น กังลิ้งสินธา

พื้นที่/ความยาว ๘,๕๖๖.๐๐ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั้บรุด และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๒) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น

พื้นที่/ความยาว - ตารางเมตร อพาร์ทเมนท์ ๓๕ และห้องเช่าอีก ๒๕ ห้อง ใช้

จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร ตามมาตรา ๓๒

(๓) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น

พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่กั้บรุด และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ ๔๖ / ๒๕๔๘ ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

๘๘๐.๒๔๓

ข้อ ๓ โดยมี นายสุรพงษ์ ไชยสวัสดิ์ ภูษ. ๑๕๕๑๖, นายวราวุธ เทียมบุตร เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ

กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐

แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) โปรดปฏิบัติตาม "กันต่อน" ดังแนบท้ายใบอนุญาตนี้

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ ๒๘ เดือน มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๔๙

ออกให้ ณ วันที่ ๒๙ เดือน มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๔๘

(ลายมือชื่อ)



(นายวราวุธ เทียมบุตร)

ตำแหน่ง

นายกเทศมนตรีเมืองลาดหลวม

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

สำเนาถูกต้อง

นายประสพ เจริญชัย
หัวหน้างานสถาปัตยกรรม





ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่..... 55 / 2553

อนุญาตให้..... บริษัท นวัตกรรมไทย จำกัด (มหาชน) เจ้าของอาคาร

อยู่บ้านเลขที่ 2044/25-27 ตรอก/ซอย..... ถนน เพชรบุรีศรีเกษไชโย หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง บางกะปิ อำเภอ/เขต ราชวงศ์ กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ทำการ..... ก่อสร้างระแนง

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 ระแนง ก.ย.๑.๑ จำนวน 1 ระแนง เพื่อใช้เป็น ทางข้าม, เชื้อเพลิง

พื้นที่/ความยาว 76.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กับล้อ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน..... คับ พื้นที่..... ตารางเมตร

(๒) ชนิด..... จำนวน..... เพื่อใช้เป็น.....

พื้นที่/ความยาว..... ที่จอดรถ ที่กับล้อ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน..... คับ พื้นที่..... ตารางเมตร

(๓) ชนิด..... จำนวน..... เพื่อใช้เป็น.....

พื้นที่/ความยาว..... ที่จอดรถ ที่กับล้อ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน..... คับ พื้นที่..... ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่..... 57 / 2553 ที่แนบทำอยู่ในใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี..... นายณัฐวัฒน์ อภิรักษ์ 5534 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 16 เดือน..... 2554

ออกให้ ณ วันที่ 17 เดือน..... 2553

(ลายมือชื่อ).....

ตำแหน่ง.....



เจ้าพนักงานท้องถิ่น



ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดินฝังอาคาร
หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่...../..... ๒๕๓๖

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
อยู่เลขที่..... 2044/25-2 ติวานนท์/ซอย..... ถนน..... เพชรบุรีตัดใหม่ หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง..... บางกะปิ อำเภอ/เขต..... ห้วยขวาง จังหวัด..... กรุงเทพมหานคร.....
ได้ทำการ..... ก่อสร้าง..... อาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาตเลขที่..... 221/2534.....
ลงวันที่..... 26..... เดือน..... สิงหาคม..... พ.ศ. 2534..... ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภท.....
ควบคุมการใช้ เจ้าของที่ดินจึงออกใบรับรองให้ 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..... 7..... คัน
 - (3) ชนิด..... คสล. ชั้นเดียว..... จำนวน..... 4 หลัง เพื่อใช้เป็น..... ห้องครัว-ห้องส่วน.....
โดยมีที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน..... 7..... คัน
- ที่บ้านเลขที่..... :..... ตรอก/ซอย..... กลับเจริญ..... ถนน..... สุขสวัสดิ์..... หมู่ที่..... 6.....
ตำบล..... บางจาก..... อำเภอ..... พระประแดง..... จังหวัด..... สมุทรปราการ.....
โดย..... บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด..... เป็นเจ้าของอาคาร และ..... บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด.....
เป็นผู้ครอบครอง อยู่ในโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส.3 เลขที่/ส.ก.1 เลขที่..... 17178, 17182, 17183-90, 3699, 3700.....
เป็นที่ดินของ..... บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด.....

ข้อ 2. ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

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

(2) โป้รคปฏิบัติตาม "คำเตือน" ด้านหลังใบอนุญาตนี้

ออกให้ ณ วันที่..... เดือน..... พ.ศ. ๒๕๓๖

(ลายมือชื่อ).....



ตำแหน่ง ประธานกรรมการควบคุมการขออนุญาตพระประแดง

เจ้าพนักงานท้องถิ่นรับรอง



ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่ 2 / 2552

นายประสพพร เก่งขวัญชัย
หัวหน้างานสถาปัตยกรรมมา ๒ 6 คค. 2552

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท นวัตกรรม เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ 2044/25-27 ตระกอก/ชอย ถนน วิภาวดีรังสิต หมู่ที่ 1
ตำบล/แขวง บางเขน อำเภอ/เขต วิภาวดีรังสิต จังหวัด กรุงเทพฯ
ได้ทำการ ก่อสร้างอาคาร อาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต
เลขที่ 86,87 / 2548 ลงวันที่ 29 เดือน มิถุนายน พ.ศ. 2548 ซึ่งอาคารดังกล่าว

เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด ก.ส.อ. 1 ชั้น และ 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง
เพื่อใช้เป็น สำนักงาน, ห้องยกรรรม (ซิงโครตรอน) โดยมีที่จอดรถ ที่กัณฑ์ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน คัน
(๒) ชนิด ก.ส.อ. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง
เพื่อใช้เป็น โรงขยาย โดยมีที่จอดรถ ที่กัณฑ์ และทางเข้าออกของรถ

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

จำนวน คัน
ที่บ้านเลขที่ 115/7-9 ตระกอก/ชอย บึงสาส์ก 76 ถนน วิภาวดี

หมู่ที่ ๕ ตำบล/แขวง บางเขน อำเภอ/เขต พระประแดง จังหวัด สมุทรปราการ

นาย ประสพพร เก่งขวัญชัย โดย ประสพพร เก่งขวัญชัย เป็นเจ้าของอาคาร และ
หัวหน้างานเป็นผู้ครอบครองอาคาร อยู่ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส.๓ เลขที่/ส.ค.๑ เลขที่ 34736-34740 ; 3702
เป็นที่ดินของ บริษัท นวัตกรรม จำกัด (มหาชน)

นาย ประสพพร เก่งขวัญชัย
หัวหน้างานสถาปัตยกรรมข้อ ๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

- 2 6 คค. 2552 (๑) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) ปฏิบัติตาม " กักเก็บ " ด้านหลังใบอนุญาตนี้

ออกให้ ณ วันที่ ๘ เดือน ๘ พ.ศ. 2552

(ลายมือชื่อ) [ลายมือ]

([ลายมือ])

ตำแหน่ง [ลายมือ]

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้รับรอง

ที่ คอ. 1228/2556

วันที่ 11 พฤศจิกายน 2556

เรื่อง ขออนุมัติลดจำนวนการติดตั้งชั้นเหล็กของโกดัง 48

เรียน กรรมการผู้จัดการ

อ้างอิง เอกสารขออนุมัติจัดซื้อ/จัดจ้าง เลขที่ คอ. 473/2556 ลงวันที่ 28 พฤษภาคม 2556

ตามหนังสือที่อ้างถึง ฝ่ายคลังเอกสารได้ขออนุมัติจัดซื้อ/จัดจ้างติดตั้งชั้นเหล็กสำหรับเก็บเอกสารภายในโกดัง 48 จำนวนการจัดเก็บ 179,100 กลัง กลังละ 100 บาท เป็นเงินรวม 17,910,000.- บาท และมีการส่งมอบงานแล้ว 2 ครั้ง คิดเป็นมูลค่างาน 70% ยังคงเหลืออีก 30%

จากการติดตั้งงวดสุดท้ายอีก 30% พบว่า หากการติดตั้งให้ครบตามจำนวนเดิม จะทำให้เกิดความไม่สะดวกในการทำงาน กล่าวคือ จะไม่เหลือพื้นที่สำหรับเป็นทางเดินบริเวณด้านหน้าของชั้นเหล็กทุก ๆ ชั้น ดังนั้น จึงจำเป็นต้องลดความกว้างของชั้นเหล็กบางส่วน คิดเป็นจำนวนกลังที่ลดลง 5,400 กลัง คงเหลือจำนวนกลังในการจัดซื้อครั้งนี้ $179,100 - 5,400 = 173,700$ กลัง กลังละ 100.- บาท คิดเป็นเงิน 17,370,000.- บาท และคงเหลือการจ่ายเงินอีก 2 งวด จำนวนรวม 4,833,000.- บาท โดยให้รวมจ่ายเป็นงวดเดียวกัน (งวดสุดท้าย) ภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ติดตั้งเสร็จสมบูรณ์และตรวจรับมอบงานแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาอนุมัติให้ลดจำนวนการติดตั้งชั้นเหล็ก และรวมยอดการชำระเงินเป็นงวดสุดท้ายเพียงงวดเดียว

ขอแสดงความนับถือ

ฝ่ายคลังเอกสาร



(นายพนพล สีลาอารยสกุล)

ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายคลังเอกสาร

@นายพนพล/คณอ





บริษัท ไอพีอี แร็คเร็นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
IPI RACK-HANIB (THAILAND) CO., LTD.



วันที่ 8 พฤศจิกายน 2556

ที่ ธก.ผค.10311/56 (แก้ไข1)

เรื่อง แจ้งแก้ไขยอดคงเหลือ โกดัง 48 (ส่วนเพิ่มเติม)

เรียน คุณนพดล สีสลาอารยสกุล

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบที่ติดตั้งได้จริง โกดัง 48 (ส่วนเพิ่มเติม)

ตามที่บริษัท ไอพีอี แร็คเร็นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้รับความไว้วางใจให้ดำเนินการผลิตและติดตั้งชั้นเหล็ก (Rack Floor with Shelf Plate) โกดัง 48 (ส่วนเพิ่มเติม) บริษัททรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) สัญญาเลขที่ 2013/10-W ลงวันที่ 30 กรกฎาคม 2556 เป็นจำนวนการจัดเก็บ 179,100 ก่อ่ง ก่อ่งละ 100 บาท เป็นจำนวนเงินรวม 17,910,000 บาท (ก่อนภาษีมูลค่าเพิ่ม) นั้น

บัดนี้บริษัทฯ ได้ติดตั้งงานใกล้แล้วเสร็จ จึงใคร่ขอแจ้งจำนวนการจัดเก็บก่อก่อ่งเอกสารที่ติดตั้งและจัดเก็บได้จริง เนื่องจากข้อจำกัดเรื่องพื้นที่ ได้จำนวน 173,700 ก่อ่ง ลดลงจำนวน 5,400 ก่อ่ง ก่อ่งละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 540,000 บาท คงเหลือยอด 17,370,000 บาท [สิบเจ็ดล้านสามแสนเจ็ดหมื่นบาท] (ก่อนภาษีมูลค่าเพิ่ม)

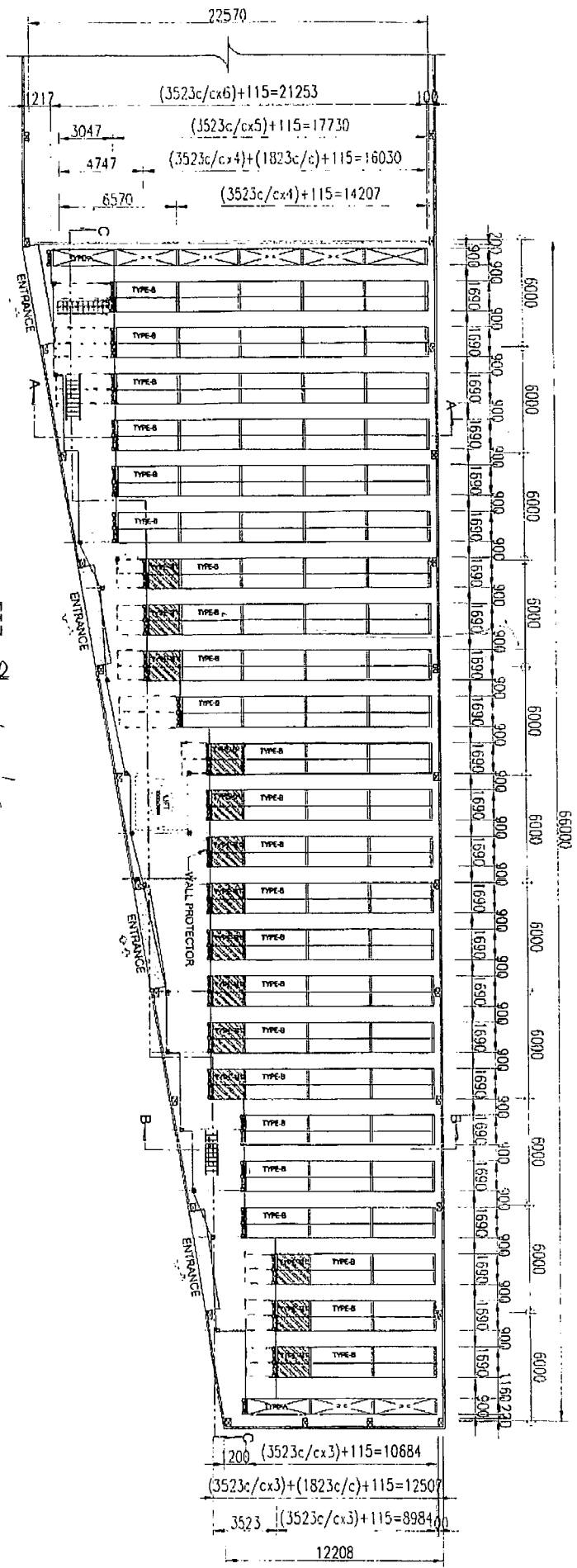
จึงเรียนมาเพื่อขอปรับตัวเลขในการส่งมอบงานและการดำเนินการเรื่องการเงิน ให้เป็นไปตามจำนวนที่ติดตั้งได้จริงตามตัวเลขดังกล่าว

บริษัทฯขอขอบพระคุณอย่างสูง และขออภัยในความไม่สะดวกมา ณ โอกาสนี้

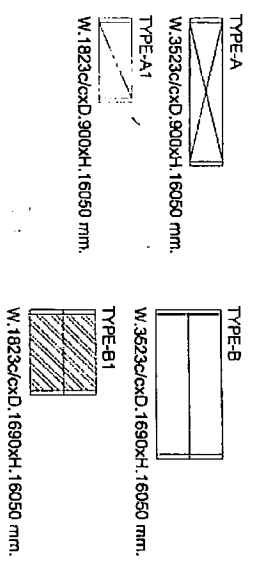
ขอแสดงความนับถือ

(นายพีระพงษ์ สมสงกุล)

ผู้จัดการ ฝ่ายขายงานโครงการ



GROUND FLOOR PLAN
EL+0000 mm.



အိမ်ထောင်စု
အိမ်ထောင်စု
အိမ်ထောင်စု

မြန်မာ့အသံ
မြန်မာ့အသံ

LPI Rect-Range (Thailand) Corp. Ltd.
LPI Bag. 483/1 (Thailand) Corp. Ltd.
Certificate No. A/4002788

PROJECT OWNER :		DISTRIBUTOR :		5.	Drawn by	Design by	Approved by Customer
မြန်မာ့အသံ (ကုမ္ပဏီ 48)		LPI-RR INDUSTRY CO.,LTD.		4.	C.PISIT	C.PISIT	
PRODUCT NAME :		SALE NAME :		3.			
SELECTIVE RACK FLOOR		K.ကုမ္ပဏီ		2.			
DRAWING CODE : PSP1010-0528		SHEET No : 1/13		1.			
		DATE		29/07/13			
		CORRECTED RECORD					
		Date: 16/10/13					
		Scale: No Scale					

สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ระหว่าง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตเรจ

กับ

บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน)

วันที่ 7 สิงหาคม 2557

WEERAWONG C&P
WEERAWONG CHINNAKIT & PARTNERS CO., LTD.

540 อาคารเมอริควิล์ ทาวเวอร์ ชั้น 22
ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330

สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สัญญานี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2557 ระหว่าง

- (1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตเรจ ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรรณ จำกัด ("บริษัทจัดการ") ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตเรจ เป็นผู้มีความอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามทาวเวอร์ ชั้น 24 ถนนพระราม 1 เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ("ผู้ให้เช่า" หรือ "กองทุนรวม")
- (2) บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทมหาชนจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 2044/25-27 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ("ผู้เช่า")

โดยที่

- ก. กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เช่า และอาคารที่เช่า (ตามที่มีนิยามด้านล่าง)
- ข. กองทุนรวมมีความประสงค์จะให้ผู้เช่าดำเนินการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญานี้
- ค. ในวันทำสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาได้เข้าทำสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ระหว่างกองทุนรวม และผู้เช่า ฉบับลงวันที่ 7 สิงหาคม 2557 ("สัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคฯ")

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ทรัพย์สินที่เช่า

กองทุนรวมตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์สินต่าง ๆ ในโครงการทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตเรจ จากกองทุนรวม เพื่อใช้ในการประกอบกิจการคลังจัดเก็บเอกสาร ดังต่อไปนี้

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

ฟ ๕

รายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาและถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

ข้อ 2. ระยะเวลาการเช่าและการต่อระยะเวลาการเช่า

2.1 กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่า เช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 10 ปี ("ระยะเวลาการเช่า") นับตั้งแต่วันที่คู่สัญญาได้ลงนามในสัญญาฉบับนี้ โดยให้ถือว่ากองทุนรวมได้ส่งมอบและผู้เช่าได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าในที่ตั้งนามในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ให้ถือว่ากองทุนรวมได้มีการส่งมอบการครอบครองของทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าได้รับการส่งมอบการครอบครองของทรัพย์สินที่เช่าในวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ตามสภาพของทรัพย์สินที่เช่าที่เป็นอยู่ในขณะนั้น

คู่สัญญาจะนำสัญญาเช่าฉบับนี้ไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดสมุทรปราการ หรือสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ภายใน 7 วันนับจากวันทำสัญญาฉบับนี้

ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าแต่เพียงผู้เดียว

2.2 ผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้คราวละ 3 ปี โดยแจ้งเป็นหนังสือให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ คู่สัญญาจะตกลงเรื่องค่าเช่าและหลักประกันการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป โดยกองทุนรวมมีดุลพินิจในการพิจารณาว่าจะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปหรือไม่

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

ข้อ 3. ค่าเช่า เงินมัดจำ และหนังสือค้ำประกัน

3.1 คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเช่าและการชำระค่าเช่าดังต่อไปนี้

ป. ๕.

- ก. ผู้เช่าตกลงชำระค่าตอบแทนการได้สิทธิการใช้ทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่า ("ค่าเช่า") ให้แก่กองทุนรวมซึ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตามอัตราที่กำหนดตามเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญาเช่าและถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่า
- ข. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวม ณ ที่อยู่ของกองทุนรวมตามที่กำหนดในข้อ 18 ของสัญญาเช่า โดยให้ชำระค่าเช่าเป็นราย 6 เดือนโดยจะชำระแบบย้อนหลัง ดังนี้
- (1) ระยะเวลาการเช่าเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กรกฎาคม
 - (2) ระยะเวลาการเช่าเดือนกรกฎาคมถึงเดือนธันวาคม ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคม ของปีถัดไป
- ค. ทั้งนี้ สำหรับค่าเช่าในปีที่ 1 ให้ครบกำหนดระยะเวลาการเช่างวดแรกในวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และครบกำหนดชำระค่าเช่างวดแรกภายในวันที่ 10 มกราคม 2558 และค่าเช่าคงที่ในปีที่ 10 ให้ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในวันที่ 6 สิงหาคม 2567 และครบกำหนดชำระค่าเช่างวดสุดท้ายภายในวันที่ 16 สิงหาคม 2567
- ง. หากวันชำระค่าเช่า ไม่ใช่วันทำการของธนาคารพาณิชย์ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทย กำหนด ให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าในวันทำการของธนาคารพาณิชย์ก่อนถึงวันชำระค่าเช่า
- จ. การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสาร หรือตัวเงินอื่นใด จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อกองทุนรวมสามารถเรียกเก็บเงินตามเช็ค ตราสารหรือตัวเงินนั้นได้แล้วเท่านั้น
- ฉ. ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าโดยวิธีการและสถานที่ที่คู่สัญญาตกลงร่วมกัน
- ช. หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ให้แก่กองทุนรวมภายใต้สัญญาเช่า กองทุนรวมมีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้น ๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น

3.2 คู่สัญญาตกลงเรื่องเงินมัดจำดังต่อไปนี้

- ก. ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำ ("เงินมัดจำ") ต่อกองทุนรวมตามอัตราที่กำหนดตามเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญาเช่าและถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่า
- ข. ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำสำหรับค่าเช่าปีแรกให้แก่กองทุนรวม ณ วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ และตกลงจะวางเงินมัดจำเพิ่มเติมสำหรับค่าเช่าของทุกปีที่มีการปรับเพิ่มค่าเช่า

๙ ๑,

ให้แก่กองทุนรวมอย่างน้อย 7 (เจ็ด) วัน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าของปีก่อนหน้านั้น ทั้งนี้เพื่อให้จำนวนเงินมัดจำค่าเช่าในแต่ละปี เป็นไปตามที่กำหนดในเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญาเช่า

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

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

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

- จ. ผู้เช่าตกลงให้กองทุนรวมเป็นผู้มีสิทธิแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณานำเงินมัดจำไปจัดหาผลประโยชน์ด้วยความระมัดระวัง โดยนอกจากสิทธิในการรับคืนเงินมัดจำจากกองทุนรวมตามจำนวนที่กำหนดไว้ข้างต้น ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ อันเกิดจากการพิจารณานำเงินมัดจำไปจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม รวมถึงค่าเสียหายจากการที่จัดหาผลประโยชน์นี้ไม่ก่อให้เกิดดอกเบี้ยใดๆ บนเงินมัดจำ

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

๘ 1.

3.3 คู่สัญญาตกลงเรื่องหนังสือค้ำประกันดังต่อไปนี้

- ก. ผู้เช่าตกลงนำหนังสือค้ำประกัน ("หนังสือค้ำประกัน") ออกโดยธนาคารพาณิชย์เพื่อเป็นหลักประกันการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าเสียหายอันเกิดจากเหตุเสียหาย และ/หรือ เงินใดๆ ซึ่งผู้เช่าค้างชำระต่อกองทุนรวมเป็นรายปีตลอดระยะเวลาเช่า 5 ปีแรก โดยมีวงเงินหนังสือค้ำประกันตามที่กำหนดในเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญานี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้
- ข. ผู้เช่าจะมอบหนังสือค้ำประกันสำหรับรอบปีแรกให้แก่กองทุนรวม ณ วันที่ลงนามในสัญญานี้ และตกลงจะมอบหนังสือค้ำประกันสำหรับแต่ละรอบปีถัดไปให้แก่กองทุนรวมอย่างน้อย 7 (เจ็ด) วัน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าของปีก่อนหน้านั้น
- ค. ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า หรือชำระค่าเช่าไม่ครบถ้วนตามอัตราที่กำหนดในข้อ 3.1 (ก) ของสัญญานี้ และ/หรือข้อ 3 ของสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคฯ หรือเกิดเหตุเสียหาย กองทุนรวมมีสิทธิเรียกให้นายธนาคารผู้ออกหนังสือค้ำประกันให้ชำระค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ ค่าเสียหายอันเกิดจากเหตุเสียหาย และ/หรือ เงินใดๆ ซึ่งผู้เช่าค้างชำระต่อกองทุนรวมภายใต้เงื่อนไขของหนังสือค้ำประกัน โดยกองทุนรวมจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร 7 (เจ็ด) วัน ก่อนการใช้สิทธิบังคับหนังสือค้ำประกันดังกล่าว ทั้งนี้ ภายในระยะเวลาที่กองทุนรวมจะใช้สิทธิบังคับหนังสือค้ำประกัน ผู้เช่ามีสิทธินำเงินมาชำระค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ ค่าเสียหาย และ/หรือ เงินใดๆ ซึ่งผู้เช่าค้างชำระต่อกองทุนรวม และหากกองทุนได้รับชำระค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ ค่าเสียหาย และ/หรือ เงินใดๆ จากผู้เช่าจนครบถ้วนแล้ว กองทุนรวมจะไม่ใช้สิทธิบังคับหนังสือค้ำประกันดังกล่าว
- ง. ในกรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิบังคับหนังสือค้ำประกัน ผู้เช่าตกลงสละสิทธิในการโต้แย้งหรือยกข้อต่อสู้ใดๆ ขึ้นต่อสู้กับกองทุนรวมในการใช้สิทธิบังคับหนังสือค้ำประกันดังกล่าว อย่างไรก็ตาม การดังกล่าวย่อมไม่เป็นการตัดสิทธิของกองทุนรวมที่จะดำเนินการเรียกร้องจากผู้เช่า หรือบังคับเอาจากเงินมัดจำ เพื่อชำระค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ ค่าเสียหายอันเกิดจากเหตุเสียหาย และ/หรือ เงินใดๆ ซึ่งผู้เช่าค้างชำระต่อกองทุนรวม ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องจัดให้มีหนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ฉบับใหม่ทดแทนตามจำนวนและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ตามข้อ 3.3 (ก) ภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมถึงการใช้สิทธิบังคับหนังสือค้ำประกันของกองทุนรวมตามวรรคก่อน

ฯ 1.

- จ. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าแต่ละปีตามสัญญาฉบับนี้ และผู้เช่าได้นำหนังสือค่าประกันเพื่อเป็นหลักประกันการชำระค่าเช่าในปีถัดไปมามอบให้กับกองทุนรวมแล้ว (เว้นแต่เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในรอบปีที่ 5) กองทุนรวมตกลงคืนหนังสือค่าประกันสำหรับสำหรับค่าเช่าของปีนั้น ๆ ให้แก่ผู้เช่า ภายในระยะเวลา 15 (สิบห้า) วัน นับจากวันครบกำหนดระยะเวลาเช่าแต่ละปี

ข้อ 4. วัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการพาณิชย์ประเภท คลังสินค้า และคลังเอกสาร และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ 5. สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าซึ่งได้ระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญานี้ ให้ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้

5.1 ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญานี้และตามวัตถุประสงค์ในการเช่าที่กำหนดในข้อ 4 ของสัญญานี้

5.2 ผู้เช่ามีสิทธิในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเช่าตามที่กำหนดในข้อ 4 ของสัญญานี้โดยผู้เช่าต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม ทั้งนี้ กองทุนรวมจะพิจารณาให้หรือไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวภายในระยะเวลาที่เหมาะสม

ให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม

ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่า ตามความในวรรคก่อนก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคล หรือกองทุนรวม หรือบริษัทจัดการ หรืออาคารอื่นใด หรือกระทำผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียว

5.3 ผู้เช่าจะรักษาและดูแลพื้นที่รอบ ๆ และภายในทรัพย์สินที่เช่าให้เรียบร้อย และจะไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการรบกวนความสงบสุขของบุคคลอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง หรือกีดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย

ผู้เช่าจะไม่ดำเนินธุรกิจ การค้า หรือการใด ๆ ที่เป็นอันตราย หรือขัดต่อกฎหมายในทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าจะโดยตนเองหรือโดยมอบให้บุคคลอื่นดำเนินการ หรือโดยยินยอมให้บุคคลอื่นดำเนินการ

หรือโดยดเว้นกระทำการซึ่งควรกระทำอันเป็นเหตุให้มีการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น และจะไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

5.4 ผู้เช่าจะดำเนินการให้กองทุนรวมหรือตัวแทนของกองทุนรวมเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้โดยกองทุนรวมต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในระยะเวลาอันสมควร

ในกรณีที่กองทุนรวมมีเหตุจำเป็นเร่งด่วน กองทุนรวมหรือตัวแทนของกองทุนรวมเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้ทันที

5.5 ผู้เช่ามีหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงต้องถึงกฎหมายเกี่ยวกับการปกครองส่วนท้องถิ่น ภาษีอากร และสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ ผู้เช่าจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดตามใบอนุญาตต่าง ๆ (ถ้ามี) ที่จำเป็นกับการประกอบกิจการของผู้เช่าโดยเคร่งครัดและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ (ถ้ามี) ดังกล่าว โดยผู้เช่ามีหน้าที่ส่งมอบสำเนาใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการในทรัพย์สินที่เช่า

5.6 ผู้เช่ามีหน้าที่ในการแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าโดยไม่ชักช้า ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับทราบข้อมูลหรือเหตุการณ์ใด ๆ อันอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้หรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบต่อหรืออาจมีผลกระทบต่อ การประกอบธุรกิจคลังเอกสารและธุรกิจที่เกี่ยวข้องโดยผู้เช่า หรือสถานะทางการเงินของผู้เช่า อย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อ การปฏิบัติหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญานี้

5.7 ภายในระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และ/หรือว่าจ้างบุคคลที่เห็นว่าเหมาะสมเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป โดยในกรณีที่ผู้เช่าว่าจ้างบุคคลภายนอกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้เช่าจะต้องได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากกองทุนรวม

5.8 ภายในระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ผู้เช่าตกลงส่งมอบข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมตามที่กองทุนรวมแจ้งให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ข้อมูลดังต่อไปนี้

ก. รายงานยอดคงเหลือของเอกสารที่รับฝากและรายได้ของโครงการทรัพย์สินศรีไทย สมาร์ท สโตน เรจ ตามแบบที่กำหนดในเอกสารแนบท้าย 3 เป็นประจำทุกไตรมาส ภายใน 45 วันนับแต่สิ้นสุดไตรมาส นั้น ทั้งนี้ ในกรณีที่ สำนักงาน ก.ล.ต. ได้ร้องขอให้กองทุนรวม และ/หรือ บริษัทจัดการ ให้ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งนอกเหนือจากข้อมูลตามแบบดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่าตกลงจัดเตรียมข้อมูล

๕๑

ตามที่ สำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอให้กับกองทุนรวม และ/หรือ บริษัทจัดการภายใน
ระยะเวลาอันสมควร

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการเลือกปฏิบัติในการ
ประกอบธุรกิจคลังเอกสารของผู้เช่า ตั้งแต่ปีที่ 6 นับจากวันเริ่มระยะเวลาการเช่า จนถึง
วันสิ้นสุดสัญญาเช่าฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรักษาระดับอัตราการครอบครองพื้นที่คลัง
เอกสารเฉลี่ยของกองทุนรวมมิให้ต่ำกว่าร้อยละ 85 (แปดสิบห้า) ในแต่ละรอบปี

- ข. งบการเงินรายไตรมาสของผู้เช่า ซึ่งจัดทำโดยผู้เช่า ทั้งนี้ ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับ
จากวันสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายนและกันยายน
- ค. งบการเงินประจำปีของผู้เช่าซึ่งตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้เช่า ทั้งนี้ ภายใน 90
(เก้าสิบ) วัน นับจากวันสุดท้ายของเดือนธันวาคม
- ง. ประมาณการรายรับและรายจ่ายของโครงการทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตเรจสำหรับรอบ
ปีบัญชีถัดไป ภายในกำหนดระยะเวลาที่คู่สัญญาตกลงกัน

สำหรับประมาณการรายรับรายจ่ายของโครงการทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตเรจในรอบปี
บัญชีแรก ให้ทางผู้เช่าจัดทำและนำส่งกองทุนรวมภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่
ลงนามในสัญญาฉบับนี้

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

สำหรับงบดำเนินการและประมาณการค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการทรัพย์สิน
ไทย สมาร์ท สโตเรจในรอบปีบัญชีแรก ให้ทางผู้เช่าจัดทำและนำส่งกองทุนรวมภายใน
15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้

- ฉ. รายงานการตรวจสอบอาคาร

อนึ่ง หากกองทุนรวมมีความเห็นว่าสมควรที่จะมีการปรับปรุงข้อมูลส่วนใดส่วนหนึ่งในเอกสาร
ในข้อ ง. และ ข้อ จ. ดังกล่าว กองทุนรวมจะทำหนังสือแจ้งผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้
เช่าดำเนินการปรับปรุงตามที่กองทุนรวมและผู้เช่าตกลงร่วมกัน ทั้งนี้การแก้ไขข้อมูลดังกล่าว
กองทุนรวมจะมุ่งเน้นเพื่อป้องกันมิให้เกิดเหตุเสียหายขึ้นแก่ทรัพย์สินของกองทุนรวมเท่านั้น

5.9 ภายในระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงปฏิบัติตามข้อสัญญากระทำการดังต่อไปนี้

๔ ๑,

- ก. จัดทำงบการเงินของผู้เช่าตามหลักการทางบัญชีที่เป็นที่ยอมรับทั่วไปโดยงบการเงินนั้นจะต้องแสดงผลประกอบการที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าอย่างถูกต้องและสมเหตุสมผล
- ข. แจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ผู้เช่าได้รับทราบหรือควรรายถึงเหตุผิดนัดหรือเหตุการณ์ที่อาจนำไปสู่เหตุผิดนัดในสัญญาใด ๆ ของผู้เช่า พร้อมด้วยรายละเอียดขั้นต้นที่ผู้เช่าได้ดำเนินการหรือจะดำเนินการเพื่อแก้ไขความเสียหายหรือบรรเทาความเสียหายที่เกิดขึ้น หรืออาจเกิดขึ้นจากเหตุผิดนัดหรือเหตุการณ์ดังกล่าวนี้ด้วย
- ผู้เช่าจะดำเนินการต่าง ๆ อย่างเต็มความสามารถเพื่อให้ผู้เช่าตกเป็นผู้ผิดนัดภายใต้สัญญากู้ยืมใด ๆ ของผู้เช่า
- ค. ดำเนินการต่าง ๆ เพื่อมิให้เจ้าหนี้รายอื่นของผู้เช่ามีสิทธิ หรือภาระผูกพันเหนือทรัพย์สิน หรือรายรับของผู้เช่า
- ดำเนินการต่าง ๆ เพื่อมิให้เจ้าหนี้รายอื่นของผู้เช่ามีลำดับการชำระหนี้ที่ดีกว่าสิทธิของกองทุนรวมภายใต้สัญญานี้ เฉพาะในกรณีที่ผู้เช่าตกเป็นผู้มีหนี้สินล้มพันตัวภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นกรณีที่เป็นไปตามคำสั่งศาลหรือหน่วยงานราชการหรือเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
- ง. ดูแลรักษา ซ่อมแซม ทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ตามปกติอยู่ตลอดเวลา โดยภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดูแล รักษา ซ่อมแซม ทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นความรับผิดชอบของผู้เช่า
- จ. ผู้เช่าได้ส่งมอบข้อมูลต่าง ๆ ของภาระหนี้สินใด ๆ ของผู้เช่าที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เฉพาะในส่วนที่เกิดขึ้นก่อนวันเริ่มระยะเวลาการเช่า (หากมี) ให้แก่กองทุนรวมเรียบร้อยแล้ว
- ฉ. ในกรณีที่ผู้เช่าจะเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เช่าในระดับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทผู้เช่า หรือระดับการจัดการซึ่งรวมถึงการแต่งตั้ง ถอดถอนประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้มีอำนาจของผู้เช่า ผู้จัดการฝ่ายการเงิน หรือผู้จัดการทั่วไป ผู้เช่าตกลงแจ้งให้แก่กองทุนรวมทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ผู้เช่ามีมติในเรื่องนั้น ๆ
- ช. ดำเนินการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

5.10 ภายในระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ผู้เช่าตกลง ปฏิบัติตามข้อสัญญาฉบับนี้จนกระทั่งการดังต่อไปนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

- ก. ไม่นำทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปก่อภาระผูกพันหรือยินยอมให้มีการก่อภาระผูกพันในรูปแบบใด ๆ
- ข. ไม่รวม หรือควบกิจการของตนกับนิติบุคคลอื่นใด หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อวัตถุประสงค์ในการเลิกกิจการ ข้าราชการ หรือปิดบริษัทของผู้เช่า
- ค. ไม่เปลี่ยนแปลงสาระสำคัญในการประกอบธุรกิจคั้งเอกสาร

ข้อ 6. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้

- 6.1 ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือหน้าที่ภายใต้สัญญานี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม
- 6.2 ผู้เช่าไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้ หรือเช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงเพื่อใช้ในการประกอบกิจการคั้งเอกสารและกิจการที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 7. การประกันภัย

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

- ก. กองทุนรวม และ/หรือ ผู้เช่า เป็นผู้เอาประกัน
- ข. กองทุนรวม มีฐานะเป็นผู้รับประกัน
- ค. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน
- ง. ทุนประกันวินาศภัย (All Risks Insurance) มีจำนวนไม่น้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินทดแทนทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นมูลค่าที่ยังไม่หักค่าเสื่อมราคาที่เกี่ยวข้อง (Replacement Value) ของทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมถึงที่ดินที่เช่า) ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่า

ฟ.ค.

ทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุดในขณะที่ได้เข้าทำสัญญาประกันภัยหรือในขณะที่มีการต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยนั้น ๆ หรือไม่น้อยกว่ามูลค่าที่บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์พิจารณาเห็นสมควร และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.

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

- ก. กองทุนรวม และ/หรือ ผู้เช่า เป็นผู้เอาประกัน
- ข. บุคคลภายนอกเป็นผู้รับประโยชน์
- ค. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน
- ง. ทุนประกันให้เป็นไปตามมูลค่าที่กองทุนรวมพิจารณาเห็นสมควร และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.

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

- ก. กองทุนรวม และ/หรือ ผู้เช่า เป็นผู้เอาประกัน
- ข. กองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์
- ค. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน
- ง. ให้มีระยะเวลาการชดเชยค่าสินไหมทดแทนจำนวน 1 ปี นับจากวันที่การประกอบกิจการทั้งหมดหรือบางส่วน หยุดชะงัก อันเนื่องมาจากความเสียหายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมให้เช่า หรืออันเนื่องมาจากเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่กองทุนรวมให้เช่า ในวงเงินไม่ต่ำกว่าค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับในแต่ละปี

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

7.4 ภายในระยะเวลานับจากวันเริ่มต้นการเช่า ให้ถือเอากรรมธรรมซึ่งมีอยู่ในวันก่อนวันเริ่มต้นการเช่า และคุ้มครองเฉพาะทรัพย์สินที่เช่า เป็นกรรมธรรมประกันภัยตามข้อ 7.1 ของสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) โดยที่ผู้เช่าจะต้องดำเนินการใด ๆ เพื่อแก้ไขและ/หรือจัดทำกรรมธรรมประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าเพิ่มเติม เพื่อให้มีเงื่อนไขตามที่กำหนดในข้อ 7.1 ของสัญญาฉบับนี้

ข้อ 8. การดำเนินการกรณีทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายโดยเหตุการณ์ต่าง ๆ คู่สัญญาตกลงกันดังต่อไปนี้

8.1 กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วน

- ก. ผู้เช่ามีหน้าที่ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ให้อยู่ในสภาพปกติให้แล้วเสร็จโดยเร็วที่สุด โดยค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมนั้นให้เป็นภาระของผู้เช่าแต่สามารถเบิกกับกองทุนรวมได้เมื่อกองทุนรวมได้รับค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย โดยวงเงินที่ขอเบิกต้องไม่เกินค่าสินไหมทดแทนตามจำนวนที่กองทุนรวมได้รับภายใต้กรรมธรรมประกันวินาศภัย ในกรณีที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมนั้นเกินกว่าจำนวนค่าสินไหมทดแทน ผู้เช่าจะเป็นผู้รับภาระในส่วนเกินนั้น
- ข. ในระหว่างการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่ากองทุนรวมจะเป็นผู้ได้รับค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรรมธรรมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ทั้งนี้ เมื่อกองทุนรวมได้รับค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวแล้ว ให้ดำเนินการตามข้อ 7.3 วรรคท้าย
- ค. กรณีทรัพย์สินที่เช่า ได้รับความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วนไม่ถือเป็นเหตุให้สัญญาเช่าระงับสิ้นลง

ทั้งนี้ จะไม่มีการขยายระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วนและจำเป็นต้องได้รับการก่อสร้างซ่อมแซมขึ้นใหม่ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมอาจพิจารณาปรับค่าเช่าในช่วงเวลาที่เกิดความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วนและเวลาที่ต้องใช้ในการบรรเทาความเสียหายนั้นให้กลับคืนสู่สภาพปกติ ตามสัดส่วนความเสียหายที่เกิดขึ้น

8.2 กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งมีนัยสำคัญและส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ (โดยสภาพของทรัพย์สินที่เช่าไม่สามารถได้รับการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ได้) ให้สัญญาเช่าระงับสิ้นลง

ทั้งนี้ ให้ความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งมีนัยสำคัญ หมายถึง กรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ได้โดยผลของเหตุสุดวิสัย ตามที่มีนิยามในข้อ 13.1 (ก)

ข้อ 9. หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า

ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อยและเหมาะสมกับการใช้งาน (Maintenance) ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาตามปกติให้เป็นไปตามข้อมูลที่ทางผู้เช่าได้จัดส่งให้กองทุนรวม ตามข้อ 5.8 (ง) และ (จ)

หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามที่ดังกล่าวตามวรรคแรก กองทุนรวมสามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่าและมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้

ข้อ 10. คำรับรองและรับประกันของกองทุนรวม

ในวันทำสัญญาและวันจดทะเบียนการเช่า กองทุนรวมตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่ผู้เช่าดังต่อไปนี้

- 10.1 กองทุนรวมมีฐานะเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
- 10.2 กองทุนรวมมีอำนาจในการเช่าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน
- 10.3 การที่กองทุนรวมเช่าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่กองทุนรวมได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

ข้อ 11. คำรับรองและรับประกันของผู้เช่า

ในวันทำสัญญาและวันจดทะเบียนการเช่า ผู้เช่าตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่กองทุนรวมดังต่อไปนี้

- 11.1 ผู้เช่าเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทมหาชนจำกัดที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 11.2 ผู้เช่ามีอำนาจในการเช่าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของผู้เช่า

- 11.3 การที่ผู้เช่าเข้าทำสัญญาหรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญาที่ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้เช่าได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

ข้อ 12. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

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

ข้อ 13. เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา

นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญา เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

13.1 เหตุผิดนัดผิดสัญญา

- ก. ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา หรือคำรับรองตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

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

ทั้งนี้เหตุสุดวิสัยดังกล่าวไม่รวมเหตุที่เกิดขึ้นจากสถานการณ์ทางการเมืองและทาง

เศรษฐกิจ

- ข. ในกรณีที่ผู้เช่า ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือ ถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่า ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่า มีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาเช่านี้
- ค. ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ หรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ
- ง. การที่ผู้เช่าในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคฯ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือคำรับรองตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว
- จ. ในกรณีที่กองทุนรวม ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามหน้าที่ของกองทุนรวมที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 30 วัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

13.2 เหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า

- ก. หากเกิดกรณีตามข้อ 13.1 (ก) - (ง) กรณีไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่กำหนด หรือ ไม่ดำเนินการต่าง ๆ กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย
- ข. หากเกิดกรณีตามข้อ 13.1 จ. และกองทุนรวมไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย
- ค. หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ คู่สัญญาดังกล่าวให้สัญญาเช่านี้เป็นอันสิ้นสุดทันที
 1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีต่อการอายุสัญญาเช่า
 2. เมื่อคู่สัญญาร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาเช่า

3. ทรัพย์สินที่เข้าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ โดยกองทุนรวมมีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการทำงานของโครงการได้

14. ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา

14.1 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 13.2 คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- ก. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ 13.2 (ก) - (ข) คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญา อาจบอกเลิกสัญญานี้โดยแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน และคู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และหากกรณีผู้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าค้างชำระ (หากมี) และค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้เช่าได้อีกส่วนหนึ่งด้วย

เมื่อมีการใช้สิทธิเลิกสัญญาตามวรรคหนึ่ง คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเสียหายดังต่อไปนี้

- (1) กรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิเลิกสัญญาเนื่องจากผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายเท่ากับจำนวนค่าเช่าคงเหลือตลอดระยะเวลาการเช่าทั้งหมด
- (2) ค่าเสียหายตาม (1) อาจลดลงโดยผู้เช่าอาจดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อดำเนินกิจการบนทรัพย์สินที่เช่าภายในระแวงเวลานับจากวันเลิกสัญญาจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยหากผู้เช่ารายใหม่ดังกล่าวเช่าทำสัญญากับกองทุนรวมและค่าตอบแทนที่กองทุนรวมได้รับภายใต้สัญญานั้นต่ำกว่าค่าเสียหายที่กองทุนรวมควรจะได้รับ ผู้เช่าตกลงใช้ค่าเสียหายสำหรับส่วนต่างระหว่างค่าเสียหายที่กองทุนรวมควรจะได้รับหักค่าตอบแทนซึ่งผู้เช่ารายใหม่ตกลงจะชำระให้กับกองทุนรวม
- (3) การชำระค่าเสียหายตาม (1) และ/หรือ (2) กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่าชำระตามงวดระยะเวลาการชำระค่าเช่าตามสัญญานี้ต่อไป โดยการชำระค่าเสียหายในแต่ละงวดต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าค่าเช่าคงที่ในงวดดังกล่าว ทั้งนี้ จนกว่าจะครบจำนวนค่าเสียหายที่ต้องชำระจริง

- ข. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 13.2 (ค) (1) – (3) ของสัญญาฯ ให้ถือว่า สัญญาฯ สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือ เงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมมี สิทธิเรียกวงค่าเช่าที่ถึงกำหนดชำระและคงค้างชำระที่เกิดขึ้นก่อนสัญญาฉบับนี้ สิ้นสุดลง พร้อมดอกเบี้ย (หากมี)
- 14.2 เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีต่อการอายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าตกลงจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทุนรวมในสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้นตามที่ได้รับการ บำรุงรักษาตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 9 ของสัญญาฯ และตกลงจะกระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทุนรวมนำทรัพย์สินที่เช่าออกจัดหาประโยชน์ หรือเพื่อให้บุคคลที่กองทุนรวมกำหนดสามารถครอบครองทรัพย์สินที่เช่าและสามารถนำ ทรัพย์สินที่เช่าออกหาประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมตามโครงการจัดการกองทุน ของกองทุนรวม และดำเนินกิจการโครงการได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่ หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ผู้เช่ามีหน้าที่ประสานงาน ให้ความร่วมมือและ ดำเนินการใดๆ ตามที่กล่าวข้างต้นเป็นระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยผู้เช่าตกลงส่งหนังสือแจ้งให้กับลูกค้าผู้ฝากเอกสารทุกรายภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับจาก วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุด โดยชี้แจงว่าผู้เช่าไม่มีสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าอีกต่อไปเนื่องจาก สัญญาเช่าสิ้นสุด และการให้บริการรับฝากเอกสารจะดำเนินการโดยกองทุนรวมหรือบุคคลที่ กองทุนรวมกำหนดต่อไป ทั้งนี้ ในกรณีที่ลูกค้าผู้ฝากเอกสารตกลงใช้บริการฝากเอกสารในทรัพย์สิน ที่เช่าต่อไป ผู้เช่าตกลงดำเนินการโอนสิทธิและเงินประกัน (หากมี) หรือทำหนังสือยกเลิก พร้อม คืนเงินประกัน (หากมี) ภายใต้สัญญาฝากเอกสาร หรือสัญญาบริการใด ๆ ที่ผู้เช่าเข้าทำกับ ลูกค้ารายดังกล่าว ภายใน 30 วันนับจากวันที่ลูกค้าตอบตกลงใช้บริการฝากเอกสารในทรัพย์สิน ที่เช่าต่อไป
- 14.3 เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงโดยไม่มีต่อการอายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการ ส่งมอบ กระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทุนรวมหรือ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด สามารถครอบครองระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ เช่า ซึ่งรวมถึง ไฟฟ้า น้ำประปา และสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกจัดหาประโยชน์ได้ตาม วัตถุประสงค์ของกองทุนรวมตามโครงการจัดการกองทุนของกองทุนรวม และดำเนินกิจการ โครงการได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ประสานงาน ให้ความร่วมมือและดำเนินการใด ๆ ตามที่กล่าวไว้ข้างต้นโดยผู้เช่า จะรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นทั้งสิ้น ภายในเวลาอันสมควรหลังได้รับคำร้องขอจาก กองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร
- 14.4 ในกรณีที่คู่สัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดในข้อ 14 ของสัญญาฯ ผู้

เขายังคงมีหน้าที่ภายใต้สัญญาและสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เขาคำนวณว่าจะครบกำหนดตามระยะเวลาที่ผู้เช่ากำหนดในหนังสือบอกกล่าว

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

ข้อ 15. การแยกต่างหากของสัญญา

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

ข้อ 16. การแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญาฉบับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญา ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมหรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้ขัดแย้งกับโครงการจัดการกองทุนรวมหรือข้อกำหนดดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยเร็ว

ข้อ 17. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ

ระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาเป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับใด ๆ ที่

เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งคู่สัญญานั้นได้ล่วงรู้มาหรือได้รับการเปิดเผยให้ทราบ ในระหว่างอายุแห่งสัญญานี้ให้แก่บุคคลใด ๆ ทราบ เว้นแต่กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- 17.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญา เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน
- 17.2 เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยินยอมอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรให้เปิดเผยได้ หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของสำนักงานและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 17.3 เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่แล้ว

ข้อ 18. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญานี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใด ๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง 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

กองทุนรวมมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ

ที่อยู่ : 989 อาคารสยามทาวเวอร์ ชั้น 24 ถนนพระราม 1 เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 02-6598888

เรียน : ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือภายใน 7 วันนับจากวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

ข้อ 19. การใช้สิทธิ

การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิ หรือล่าช้า ในการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าการไม่ใช้สิทธิหรือการล่าช้าดังกล่าวเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น

ข้อ 20. กฎหมายที่ใช้บังคับ

สัญญานี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

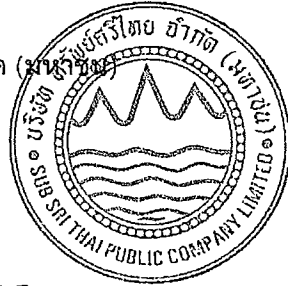
ข้อ 21. ข้อตกลงอื่นนอกเหนือจากสัญญาฉบับนี้

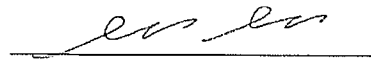
คู่สัญญาตกลงยกเลิกข้อสัญญาหรือข้อตกลงต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับสิทธิของคู่สัญญาที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งได้จัดทำขึ้นก่อน ไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย ก่อนวันทำสัญญาฉบับนี้ โดยคู่สัญญาตกลงที่จะถือปฏิบัติตามสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของคู่สัญญาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้เท่านั้น

-คู่สัญญาลงนามในหน้าถัดไป-
7
4

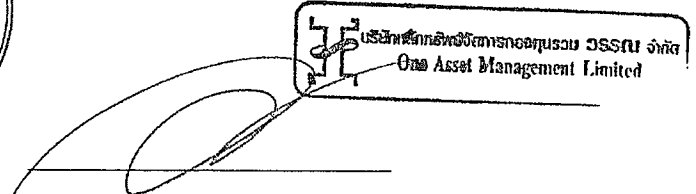
สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 3 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาเก็บไว้คนละฉบับ อีก 1 ฉบับให้สำนักงานที่ดิน คู่สัญญาได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน พร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

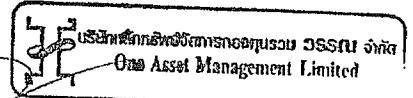
บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

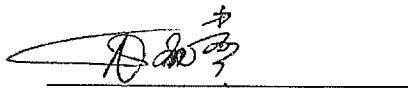


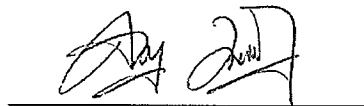

(นายสุกษิทธิ สุชนะนรินทร์)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สเตจ
โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรรณ จำกัด

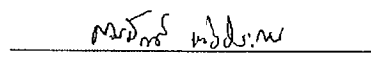

(ดร. วิน อุดมรัชตวนิชย์)



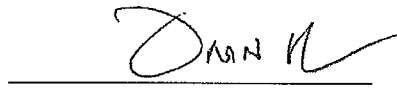

(นายสัมฤทธิ์ ตันติติลกุล)


(นายศักดา มาณวพัฒน์)

พยาน


(นายสมศักดิ์ แต่งประกอบ)

พยาน


(นายสงกรณ์ ประธานราชกรินทร์)

เอกสารแนบท้าย 1
รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า

1. ที่ดิน

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

2. อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ 1. ประกอบด้วย

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

๗, ๘

เอกสารแนบท้าย 2
การคำนวณค่าเช่า

ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่า วางเงินมัดจำ และกำหนดวงเงินหนังสือค้ำประกัน ในอัตราดังต่อไปนี้

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

ท. ๕

wcp

สัญญาเช่างานระบบสารสนเทศและอุปกรณ์

ระหว่าง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตร์เรจ

กับ

บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน)

วันที่ 7 สิงหาคม 2557

WEERAWONG C&P

WEERAWONG CHINNYA & PANGYONG LTD.

540 อาคารเมอริคิวิ ทาวเวอร์ ชั้น 22

ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน

กรุงเทพมหานคร 10330

สัญญาเช่างานระบบสารสนเทศและอุปกรณ์

สัญญานี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2557 ระหว่าง

- (1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย สมาร์ท สเตจ ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรรณ จำกัด ("บริษัทจัดการ") ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย สมาร์ท สเตจ เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามทาวเวอร์ ชั้น 24 ถนนพระราม 1 เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ("ผู้ให้เช่า" หรือ "กองทุนรวม")
- (2) บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทมหาชนจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 2044/25-27 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ("ผู้เช่า")

โดยที่

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

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ทรัพย์สินที่เช่า

กองทุนรวมตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าระบบสารสนเทศและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ได้ติดตั้งและใช้งานอยู่ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ("ระบบสารสนเทศและอุปกรณ์")

ระบบสารสนเทศและอุปกรณ์ที่เช่าที่กำหนดข้างต้นรวมเรียกว่า "ทรัพย์สินที่เช่า"

1. 8

รายละเอียดของทรัพย์สินที่เข้าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาและถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

ข้อ 2. ระยะเวลาการเช่าและการต่อระยะเวลาการเช่า

- 2.1 กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่า เช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลาเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดิน ("ระยะเวลาการเช่า") โดยกองทุนรวมได้ส่งมอบและผู้เช่าได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าแล้วในวันจดทะเบียนสัญญาเช่าที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง
- 2.2 ผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้คราวละ 3 ปี โดยแจ้งเป็นหนังสือให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ คู่สัญญาจะตกลงเรื่องค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป โดยกองทุนรวมมีดุลพินิจในการพิจารณาว่าจะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปหรือไม่ ทั้งนี้ หลักเกณฑ์การจัดทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดิน

ข้อ 3. ค่าเช่า เงินมัดจำ และหนังสือค้ำประกัน

3.1 คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเช่าและการชำระค่าเช่าดังต่อไปนี้

- ก. ผู้เช่าตกลงชำระค่าตอบแทนการได้สิทธิการใช้ทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญานี้ ("ค่าเช่า") ให้แก่กองทุนรวมซึ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตามอัตราที่กำหนดตามเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญานี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้
- ข. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวม ณ ที่อยู่ของกองทุนรวมตามที่กำหนดในข้อ 18 ของสัญญานี้ โดยให้ชำระค่าเช่าเป็นราย 6 เดือนโดยจะชำระแบบย้อนหลัง ดังนี้
 - (1) ระยะเวลาการเช่าเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กรกฎาคม
 - (2) ระยะเวลาการเช่าเดือนกรกฎาคมถึงเดือนธันวาคม ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคม ของปีถัดไป
- ค. ทั้งนี้ สำหรับค่าเช่าในปีที่ 1 ให้ครบกำหนดระยะเวลาการเช่างวดแรกในวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และครบกำหนดชำระค่าเช่างวดแรกภายในวันที่ 10 มกราคม 2558 และค่าเช่าคงที่ในปีที่ 10 ให้ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในวันที่ 6 สิงหาคม 2567 และครบกำหนดชำระค่าเช่างวดสุดท้ายภายในวันที่ 16 สิงหาคม 2567

1, 8

3.2 คู่สัญญาตกลงให้เงินมัดจำและหนังสือค้ำประกันเป็นไปตามอัตราที่กำหนดในเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญาฉบับนี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ และให้นำข้อตกลงเกี่ยวกับเงินมัดจำตามข้อ 3.2 ของสัญญาเช่าที่ดิน และข้อตกลงเกี่ยวกับหนังสือค้ำประกันตามข้อ 3.3 ของสัญญาเช่าที่ดิน มาใช้กับสัญญาฉบับนี้โดยอนุโลม

ข้อ 4. วัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่าจะเช่าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการพาณิชย์กรรมประเภท คลังสินค้า และคลังเอกสาร และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ 5. สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าซึ่งได้ระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าเช่นเดียวกับสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามที่กำหนดในข้อ 5 ของสัญญาเช่าที่ดิน

ข้อ 6. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้

6.1 ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือหน้าที่ภายใต้สัญญานี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม

6.2 ผู้เช่าไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้ หรือเช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงเพื่อใช้ในการประกอบกิจการคลังเอกสารและกิจการที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 7. การประกันภัย

ภายในระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัย ตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 7 ของสัญญาเช่าที่ดิน

ข้อ 8. หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า

ภายในระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต่าง ๆ เกี่ยวกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงอาคารคลังเอกสารที่เช่า โดยบำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อยและเหมาะสมกับการใช้งาน (Maintenance) ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญานี้ เช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

ท. ศ

WCP.

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

หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามที่ดังกล่าวตามวรรคแรก กองทุนรวมสามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่าและมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้

ข้อ 9. คำรับรองและรับประกันของกองทุนรวม

ในวันทำสัญญาและวันจดทะเบียนการเช่า กองทุนรวมตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่ผู้เช่า ดังต่อไปนี้

- 9.1 กองทุนรวมมีฐานะเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
- 9.2 กองทุนรวมมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน
- 9.3 การที่กองทุนรวมเข้าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่กองทุนรวมได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

ข้อ 10. คำรับรองและรับประกันของผู้เช่า

ในวันทำสัญญาและวันจดทะเบียนการเช่า ผู้เช่าตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่กองทุนรวม ดังต่อไปนี้

- 10.1 ผู้เช่าเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทมหาชนจำกัดที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 10.2 ผู้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของผู้เช่า
- 10.3 การที่ผู้เช่าเข้าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้เช่าได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

ข้อ 11. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีทรัพย์สิน ภาษีมูลค่าเพิ่ม รวมตลอดถึงภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจ
- ๕ -

เรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ

ข้อ 12. เหตุผิคนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา

นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิคนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

12.1 เหตุผิคนัดผิดสัญญา

- ก. ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือคำรับรองตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย
เพื่อประโยชน์ของสัญญาฉบับนี้ "เหตุสุดวิสัย" หมายถึง เหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ 13.1 (ก) ของสัญญาเช่าที่ดิน
- ข. ในกรณีที่ผู้เช่า ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือ ถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่า ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ามีความกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาเช่านี้
- ค. ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ หรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ
- ง. การที่ผู้เช่าในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาเช่าที่ดิน ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือคำรับรองตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว
- จ. ในกรณีที่กองทุนรวม ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามหน้าที่ของกองทุนรวมที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 30 วัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

12.2 เหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า

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

สัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

- ข. หากเกิดกรณีตามข้อ 12.1 จ. และกองทุนรวมไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย
- ค. หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาเช่านี้เป็นอันสิ้นสุดผลทันที
 1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า
 2. เมื่อคู่สัญญาร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาเช่า
 3. ททรัพย์สิ้นที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืน หรือกฎหมายอื่น ๆ โดยกองทุนรวมมีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการทำงานของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการทำงานของโครงการได้

13. ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา

13.1 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 12.2 คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

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

เมื่อมีการใช้สิทธิเลิกสัญญาตามวรรคหนึ่ง คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเสียหายดังต่อไปนี้

- (1) กรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิเลิกสัญญาเนื่องจากผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายเท่ากับจำนวนค่าเช่าคงเหลือตลอดระยะเวลาการเช่าทั้งหมด
- (2) ค่าเสียหายตาม (1) อาจลดลงโดยผู้เช่าอาจดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อ

๗. ๕

ดำเนินกิจการบริษัทรพย์ที่เช่าภายในระยะเวลา นับจากวันเลิกสัญญาจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยหากผู้เช่ารายใหม่ดังกล่าวเช่าทำสัญญากับกองทุนรวมและค่าตอบแทนที่กองทุนรวมได้รับภายใต้สัญญานั้นต่ำกว่าค่าเสียหายที่กองทุนรวมควรจะได้รับ ผู้เช่าตกลงชดใช้ค่าเสียหายสำหรับส่วนต่างระหว่างค่าเสียหายที่กองทุนรวมควรจะได้รับหักค่าตอบแทนซึ่งผู้เช่ารายใหม่ตกลงจะชำระให้กับกองทุนรวม

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

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

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

13.3 เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการส่งมอบ กระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด สามารถครอบครองระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งรวมถึง ไฟฟ้า น้ำประปา และสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกจัดหาประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมตามโครงการจัดการกองทุนของกองทุนรวม และดำเนินการโครงการได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ผู้เช่ามีหน้าที่ประสานงาน ให้ความร่วมมือและดำเนินการใด ๆ ตามที่กล่าวไว้ข้างต้นโดยผู้เช่าจะรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นทั้งสิ้น ภายในเวลาอันสมควรหลังได้รับคำร้องขอจาก

๗, ๕

กองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร

- 13.4 ในกรณีที่คู่สัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดในข้อ 14 ของสัญญานี้ ผู้เข้ายังคงมีหน้าที่ภายใต้สัญญานี้และสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เข้าจนกว่าจะครบกำหนดตามระยะเวลาที่ผู้เข้ากำหนดในหนังสือบอกกล่าว
- 13.5 ในกรณีที่กองทุนรวมและ/หรือผู้เข้า ได้รับความเสียหาย มีข้อเรียกร้อง ข้อพิพาท หรือการดำเนินคดีใด ๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง อันเนื่องมาจากหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมและ/หรือผู้เข้า ตกลงสละสิทธิที่จะไม่เรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ และ/หรือ ไม่ร้องทุกข์ ดำเนินคดีไม่ว่าทางแพ่ง หรือทางอาญาเอาผิดคณะกรรมการต่าง ๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงานของกองทุนรวม บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้เข้า แล้วแต่กรณี ไม่ว่าเหตุดังกล่าวจะเกิดจากกรณีใด ๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่ กรณีดังกล่าวเกิดขึ้นจากการฉ้อฉล หรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของคณะกรรมการต่าง ๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงานของกองทุนรวม บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้เข้า นั้นเอง
- 13.6 ในกรณีที่สัญญาเข้าฉบับนี้สิ้นสุดลงอันเป็นผลมาจากความเสียหายอันเกิดจากวินาศภัยทั้งหมด คู่สัญญาจะให้ความพยายามอย่างดีที่สุดร่วมกันบรรเทาผลกระทบจากความเสียหายดังกล่าว

ข้อ 14. การแยกต่างหากของสัญญา

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

ข้อ 15. การแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญาฉบับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญา ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมหรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้ขัดแย้งกับโครงการจัดการกองทุนรวมหรือข้อกำหนดดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยเร็ว

๓, ๙

ข้อ 16. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ

ระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษา ข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาเป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับใด ๆ ที่เกี่ยวกับสัญญานี้หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งคู่สัญญานั้นได้ล่วงรู้มาหรือได้รับการเปิดเผยให้ทราบ ในระหว่างอายุแห่งสัญญานี้ให้แก่บุคคลใด ๆ ทราบ เว้นแต่กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- 16.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญา เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญานี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน
- 16.2 เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยินยอมอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรให้เปิดเผยได้ หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของสำนักงานและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 16.3 เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่แล้ว

ข้อ 17. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญานี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใด ๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ตั้งที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง หรือพนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามิผลภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์ หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือพนักงานส่งเอกสาร หรือ

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวเลิกสัญญานี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะบอกเลิกสัญญาส่งคำบอกกล่าวด้วยตนเอง หรือพนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

หากส่งให้บริษัทฯ

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

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

โทรศัพท์ : 02-3185514-5

เรียน : กรรมการผู้จัดการ
1. ๕

หากส่งให้กองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตเรจ

ที่อยู่ : 989 อาคารสยามทาวเวอร์ ชั้น 24 ถนนพระราม 1 เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 02-6598888

เรียน : ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือภายใน 7 วันนับจากวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

ข้อ 18. การใช้สิทธิ

การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิ หรือล่าช้า ในการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าการไม่ใช้สิทธิหรือการล่าช้าดังกล่าวเป็นการละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น

ข้อ 19. กฎหมายที่ใช้บังคับ

สัญญานี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

ข้อ 20. ข้อตกลงอื่นนอกเหนือจากสัญญาฉบับนี้

คู่สัญญาตกลงยกเลิกข้อสัญญาหรือข้อตกลงต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับสิทธิของคู่สัญญาที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งได้จัดทำขึ้นก่อน ไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย ก่อนวันทำสัญญาฉบับนี้ โดยคู่สัญญาตกลงที่จะถือปฏิบัติตามสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของคู่สัญญาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้เท่านั้น

-คู่สัญญาลงนามในหน้าถัดไป-
๑. ๙

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 2 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สเตจ
โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรธรณ์ จำกัด



(นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์)



(ดร. วิน อุดมรัชตวนิชย์)



(นายสัมฤทธิ์ ตันติติกุล)



(นายศักดิ์ มาณวพัฒน์)

พยาน



(นายสมศักดิ์ แต่งประกอบ)

พยาน


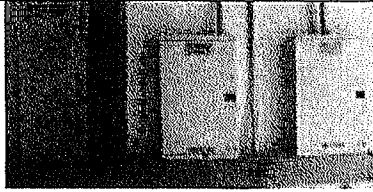
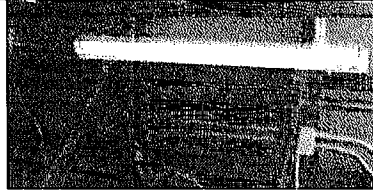
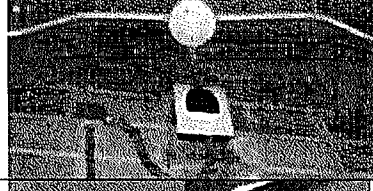
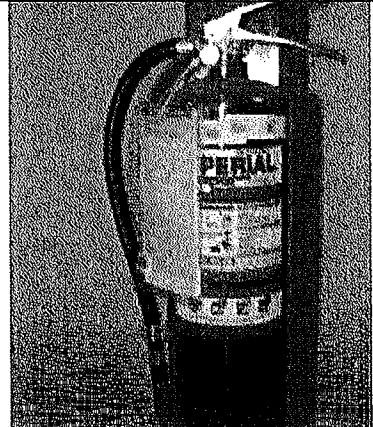


(นายอลงกรณ์ ประธานราษฎร์นิกร)

เอกสารแนบท้าย 1
รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า

รายการทรัพย์สินกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย สมาร์ท สเตจ

คลังเอกสารหมายเลข 31

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

1, ✖

31 31 31

F-EN-1

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

TOTAL STORAGE CAPACITY | 174 BAYS = 134,400 BOXES.

Handwritten signature








PROJECT OWNER :	INDUSTRIAL (PVT) LTD.	DISTRIBUTOR :	LPI-RR	5.		DESIGN BY	ACHARI	APPROVED BY CUSTOMER	
PRODUCT NAME :	SELECTIVE RACK FLOOR	INDUSTRY CO., LTD.	INDUSTRY CO., LTD.	4.	06/11/12	DRAWN BY	ACHARI		
DRAWING CODE :	APR2303-0117	SALE NAME :	K. JAIN	3.	09/10/12	CHECKED BY			
				2.	07/10/12				
				1.	01/10/12				

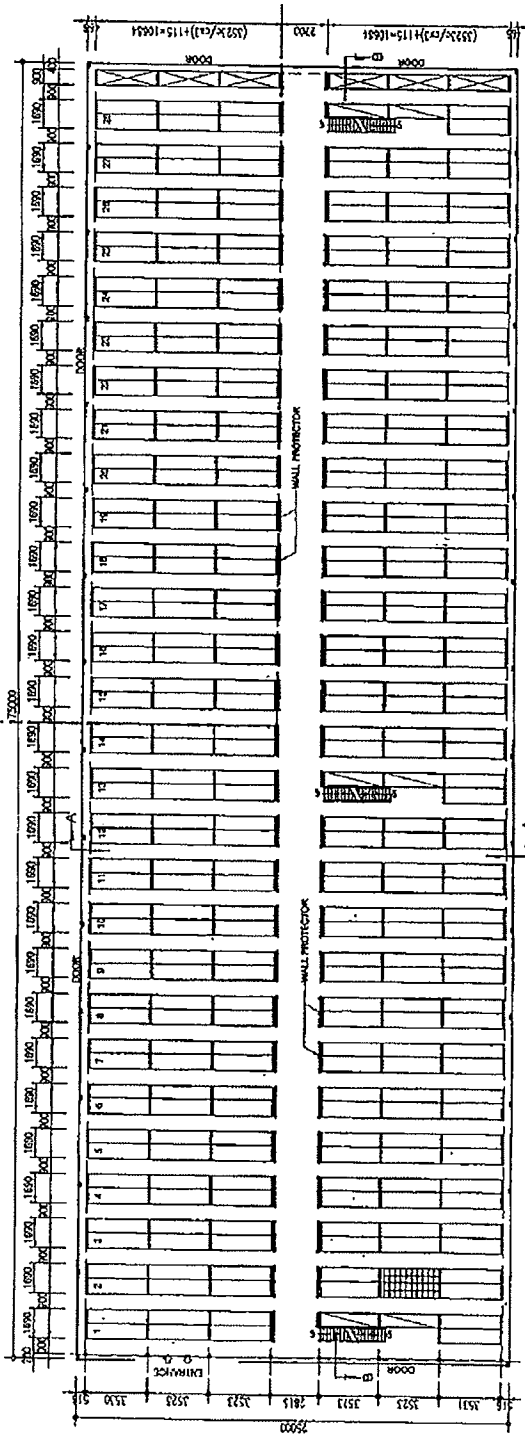
26

Rev.No.00

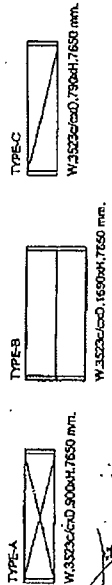
WCA

Zone 1 = 99,600 Boxes

Zone 2 = 34,800 Boxes



GROUND FLOOR PLAN
EL+0000 mm.



Handwritten signature

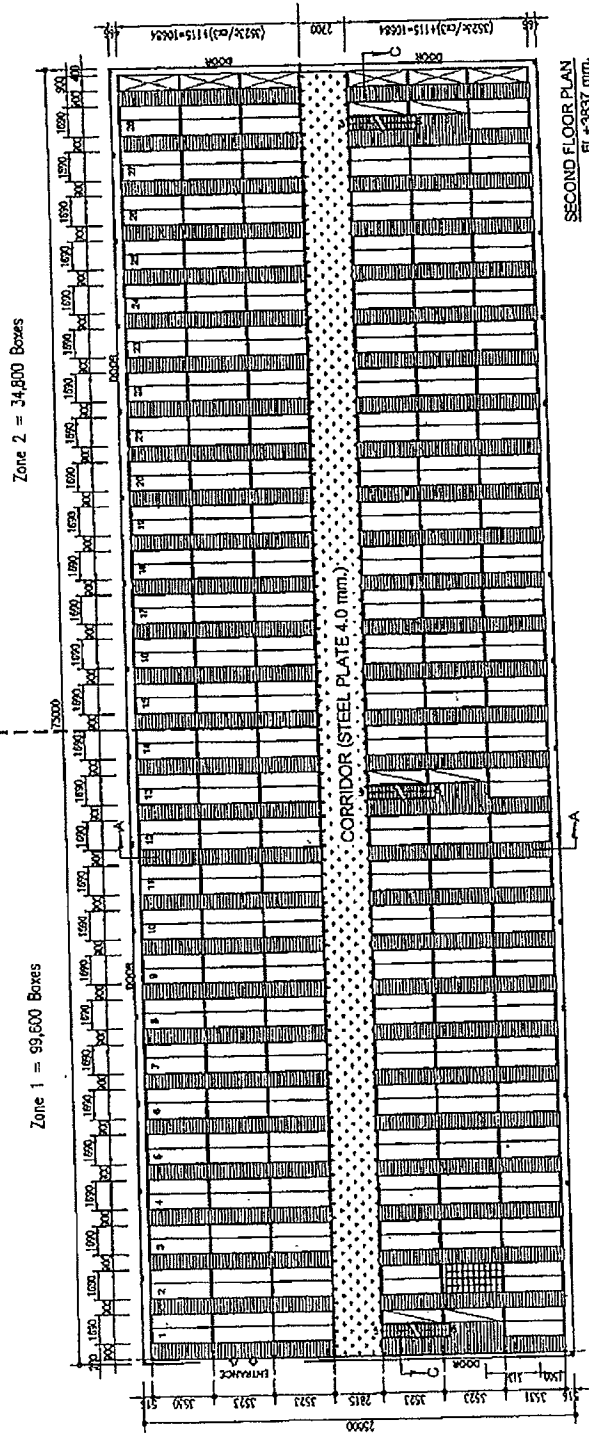


PROJECT OWNER :		DISTRIBUTOR :		Design by	
บริษัท ก้าวไกล (มหาชน) จำกัด		LPI-RR		ACWARRN	
INDUSTRY CO., LTD.		INDUSTRY CO., LTD.		ACWARRN	
PRODUCT NAME :		SALE NAME :		Checked by	
SELECTIVE RACK FLOOR		K. THEERAT		Date: 13/11/12	
DRAWING CODE : AR0001-0115		SHEET No : 1/11		Scale: No Scale	
PROJECT OWNER :		DISTRIBUTOR :		Design by	
บริษัท ก้าวไกล (มหาชน) จำกัด		LPI-RR		ACWARRN	
INDUSTRY CO., LTD.		INDUSTRY CO., LTD.		ACWARRN	
PRODUCT NAME :		SALE NAME :		Checked by	
SELECTIVE RACK FLOOR		K. THEERAT		Date: 13/11/12	
DRAWING CODE : AR0001-0115		SHEET No : 1/11		Scale: No Scale	

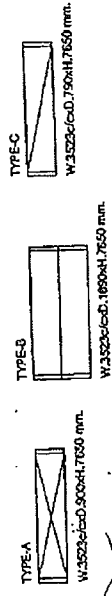
12/10/156
17-31492

Approved by Customer

F-EX



SECOND FLOOR PLAN
EL+3837 mm.



Handwritten signature



26
17.3827 12/01/12
Approved by Customer

PROJECT OWNER : บริษัท/ผู้ขาย (รหัส 31)		DISTRIBUTOR : LP-RC		DESIGN BY : ASWATHI	
PRODUCT NAME : SELECTING RACK FLOOR		INDUSTRY CO., LTD. 3		DRAWN BY : ASWATHI	
DRAWING CODE : ARR0102-0116		SALE NAME : K-REPAIR		CHECKED BY :	
DATE : 2/11		DATE : 08/11/12		DATE : 13/11/12	
SHEET NO : 2/11		DATE : 01/09/12		DATE : 01/09/12	
CORRECTED RECORD		CORRECTED RECORD		CORRECTED RECORD	
SCALE : No Scale		SCALE : No Scale		SCALE : No Scale	

Rev.No.00

แบบร่างโครงสร้าง 31 (เลือกชั้นวาง)

F-EN-09

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

TOTAL STORAGE CAPACITY 174 BAYS = 134,400 BOXES.

Handwritten signature and date: 22/11/12



PROJECT OWNER :	บริษัท สยาม (P.R.31)	DISTRIBUTOR :	SI
PRODUCT NAME :	SELECTIVE RACK FLOOR	INDUSTRY CO., LTD.	31-09/11/12
DRAWING CODE :	ARR0300-0117	SALE ISSUE :	2. 09/10/12
		REVISE :	1. 01/10/12
		SHEET No :	3/11 No.
		DATE	DATE

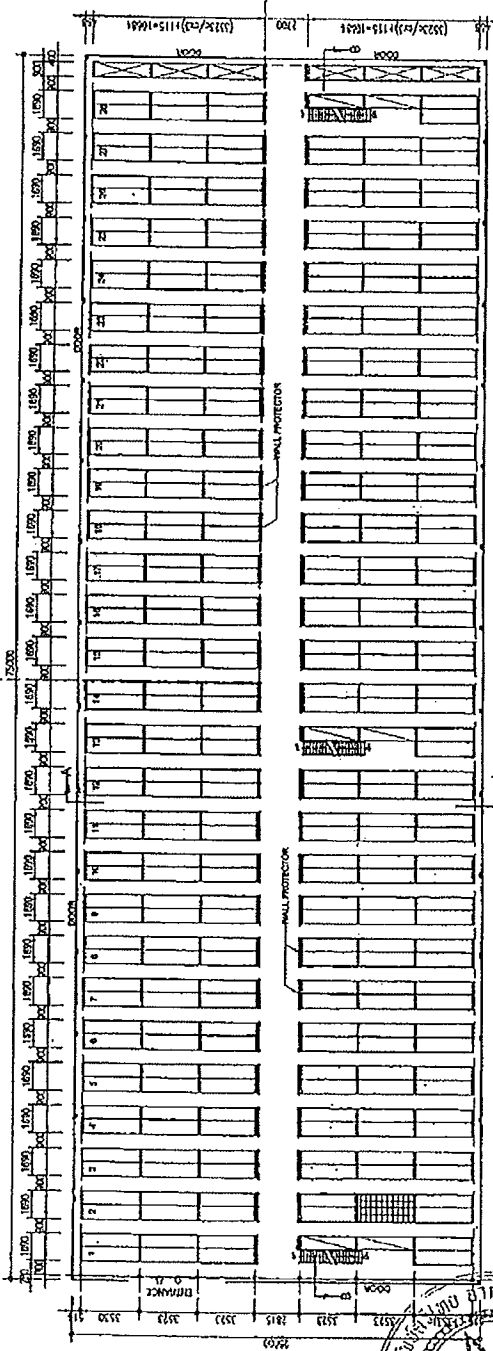
Design by: ACHARN
 Checked by: ACHARN
 Approved by Customer: 22/11/12

Rev.No.00

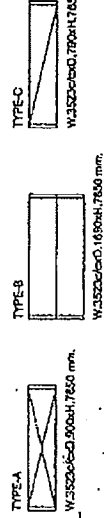
WCP

Zone 1 = 99,800 Boxes

Zone 2 = 34,800 Boxes



GROUND FLOOR PLAN
EL.+0000 mm.



Agha Asghar
Agha Asghar
11111

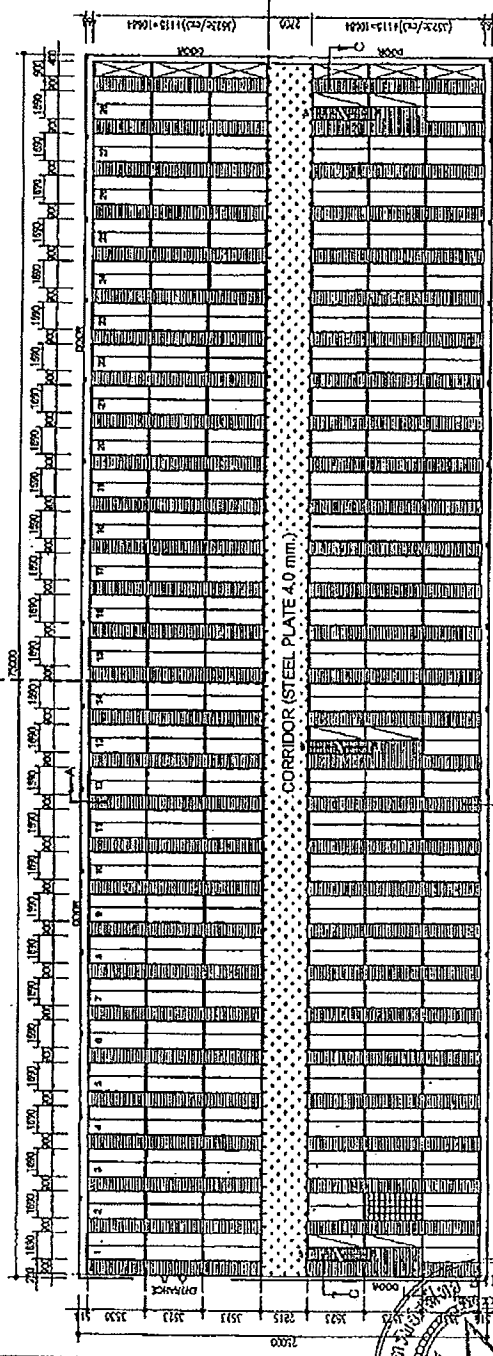
PROJECT OWNER : TITIKOTIYA (P&S 31)	01	01/11/12	01	01/11/12	Design by	ASAGUN	
	INDUSTRY COLLN.	02	02/10/12	02	02/10/12	Checked by	ASAGUN
PRODUCT NAME : SOLIDITY RACK FLOOR	SHEET No : 1/11	NO.	DATE	DATE	CORRECTED RECORD	DATE: 13/11/12	Scale: 1/50
DRAWING CODE : APR01301-0115	APR01301-0052	APR01301-0051	APR01301-0050	APR01301-0049	APR01301-0048	APR01301-0047	APR01301-0046

Rev.No.00

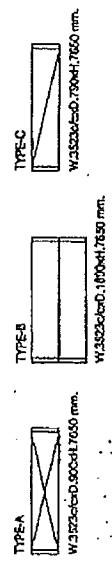


Zone 1 = 99,600 Boxes

Zone 2 = 34,200 Boxes



SECOND FLOOR PLAN
EL. +3837 mm.



1 Nov. 2012
Approved by Customer

PROJECT OWNER :	INDUSTRIAL (S&S) 311	DISTRIBUTOR :	LP-RR
PROJECT VALUE :	SELECTIVE BOX FLOOR	SALE NAME :	KITZINTE
DRAWING CODE :	ARR0302-0116	SHEET No :	2/11
PROJECT OWNER :	INDUSTRIAL (S&S) 311	DISTRIBUTOR :	LP-RR
PROJECT VALUE :	SELECTIVE BOX FLOOR	SALE NAME :	KITZINTE
DRAWING CODE :	ARR0302-0116	SHEET No :	2/11
DATE	13/11/12	DATE	13/11/12
Checked by	ACHARN	Checked by	ACHARN
Design by	ACHARN	Design by	ACHARN
Approved by Customer		Approved by Customer	



รวมไฟฟ้าและแสงสว่าง 1 ก่อสร้าง 1 * 1

รายละเอียดการดำเนินงาน

A.) ระบบสายเมนและตู้เมนไฟฟ้า

A.1.1.) เชื่อมต่อสายเมนจากสายเมนเดิมหน้าโกดังไปยังตู้เมนโกดัง 31

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

A.1.2.) ตู้เมนไฟฟ้าและระบบเบรกาวด์

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

A.1.3.) ย้ายสายไฟตู้โหลดเซ็นเตอร์สำหรับสำนักงาน

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

B.) ระบบแสงสว่างและเต้ารับไฟฟ้า

- จัดหาและติดตั้งระบบแสงสว่างและเต้ารับไฟฟ้า ตามรายละเอียดที่แนบมา

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

- ลักษณะการเดินสาย เดินด้วยสาย THW ร้อยท่อเหล็กบาง (EMT)

ราคาที่เสนอไม่รวมการจัดหาและติดตั้ง

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

รายละเอียดวัสดุและอุปกรณ์

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

C.R.1 - 3

1. *
Rangtham

OWNER : SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED
 PROJECT : LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GODOWN 31
 (REVISE #1)



SUBJECT : ELECTRICAL SYSTEM
 STANDARD : E.I.T. 2001.51

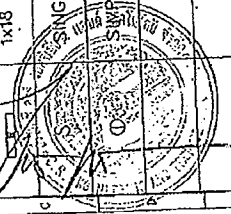
FOR BEDDING

LIST OF DRAWING

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

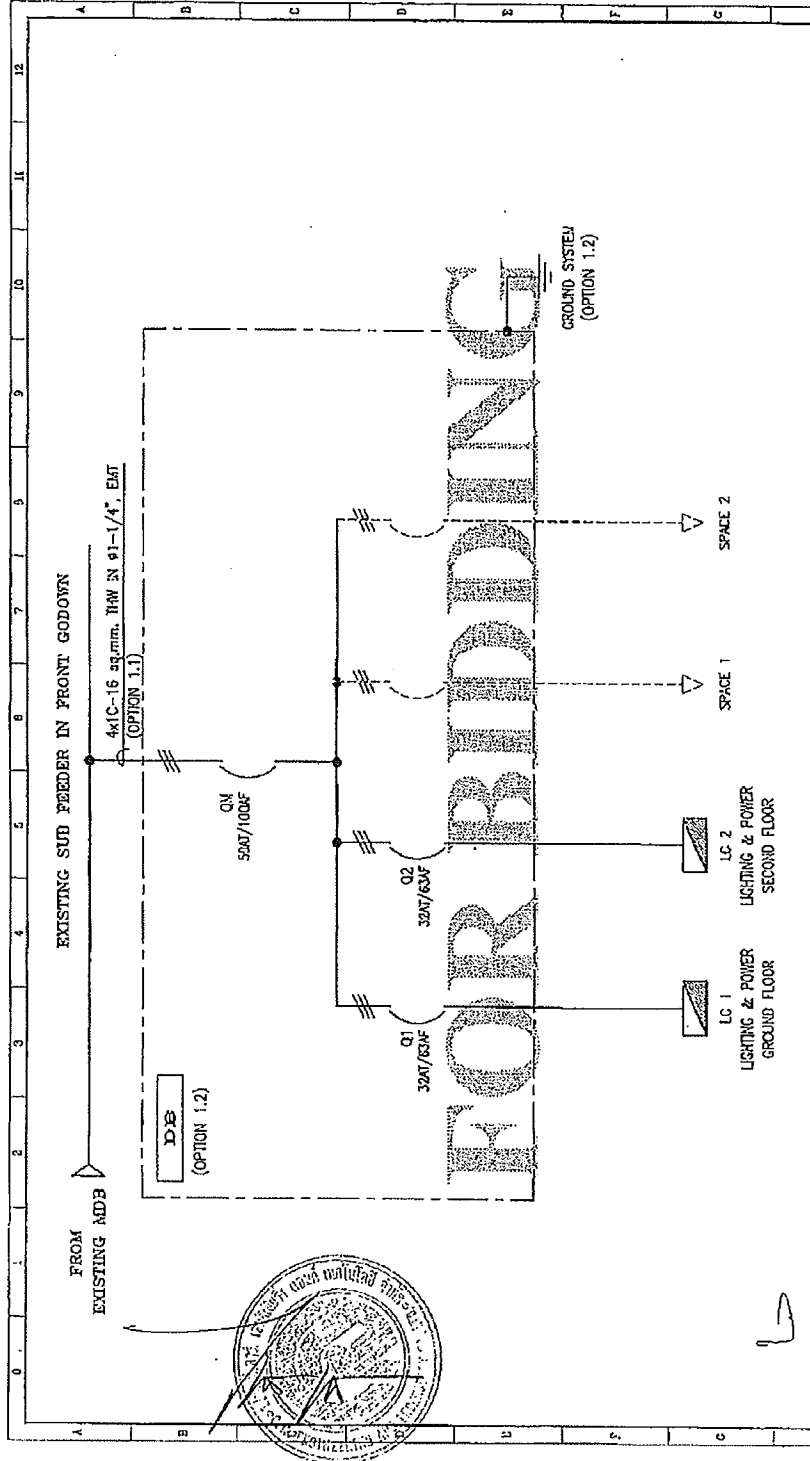
OWNER		PROJECT		SCALE		SHEET NO.	
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO. LTD. 15/11/2012		LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GODOWN 31		1:244/1:500		E-01	
Engineered By: T. PAISARN		Sub Sri Thai Warehouse Public Company Limited		1:244/1:500		E-02	
Checked By: A. SURAPONG		Quotation No. SSTSI/12118					
Approved By: R. CHAWAI							

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
Symbols		Description		Symbols		Description					
		LOAD CENTER (LC)									
		DISTRIBUTION BOARD (DB)									
		1x36 W. FLUORESCENT LAMP, WIRE GUARD									
		1x18 W. FLUORESCENT LAMP, WIRE GUARD									
		SINGLE SWITCH									
		DUPLEX RECEPTACLE									
FOR BIDDING											
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="width: 45%;"> <p>FOR BIDDING ONLY</p> <p>16/02/2013</p> <p>Date: 15/11/2012</p> <p>Drawn By: T.PALSARAY</p> <p>Checked By: A.SURAPONG</p> <p>Approved By: R.CHARITAT</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: right;"> <p>SYMBOLS OF DRAWING</p> <p>Project: LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GOODWIN 31</p> <p>Order: SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.</p> <p>Scale: Nil.</p> <p>Sheet No. CR- 1244/1SD01</p> <p>Quantity No. SSTS/121116</p> </div> </div>											



บริษัท อี.บี.ที. เทคโนโลยี จำกัด
 C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO., LTD.
 45/38 ซ.เทศบาล 3 ถนนเทศบาล 3, สุราษฎร์ธานี, 84000, โทร. 077-338899

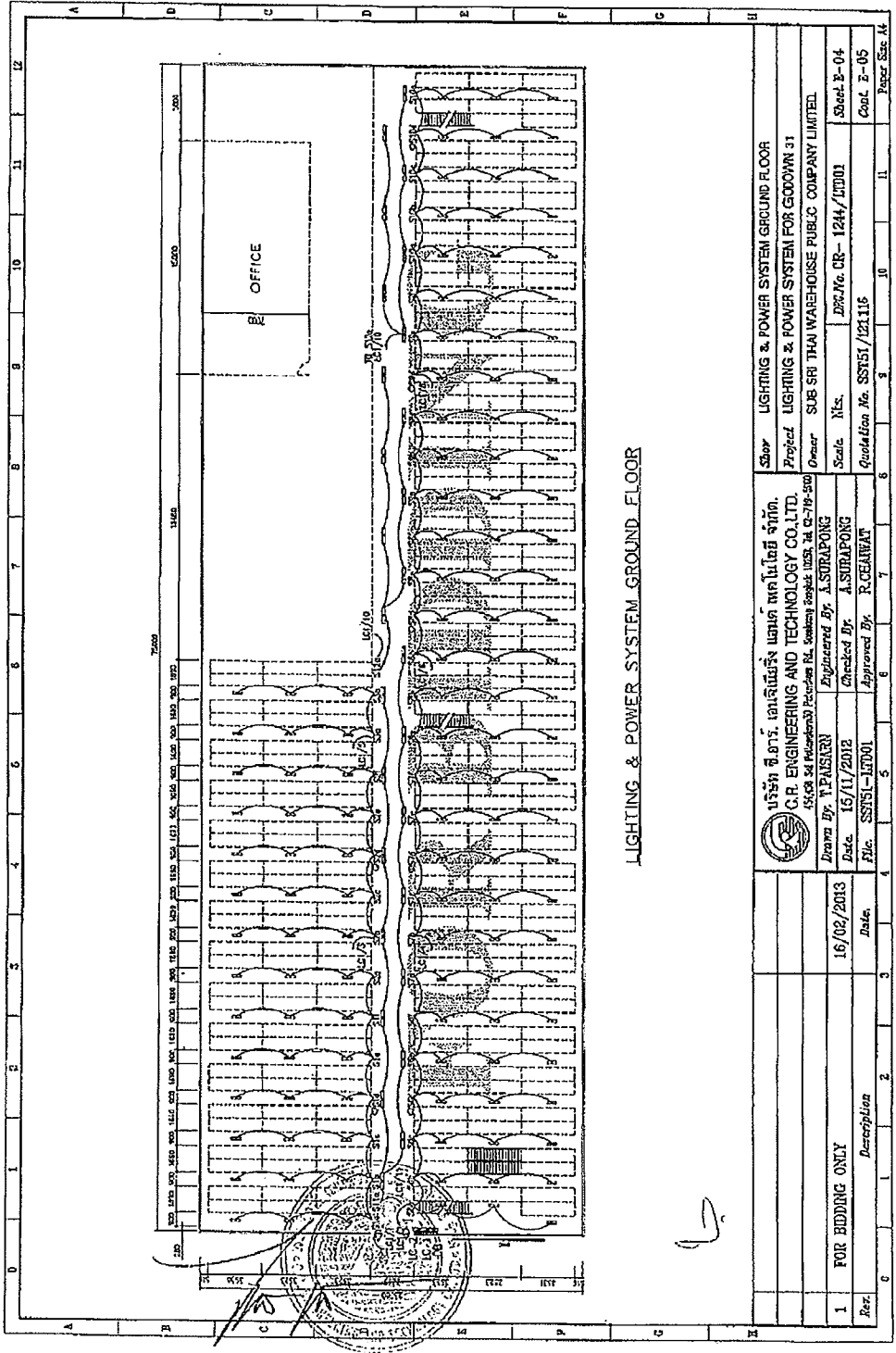
WCP



FROM EXISTING MDB		EXISTING SUB FEEDER IN FRONT GODOWN		4x1C-16 50kVmm, 11kV 91-1/4" EMT (OPTION 1.1)		DB (OPTION 1.2)		Q1 32A/63AF		Q2 32A/63AF		Q3 50A/100AF		SPACE 1		SPACE 2		GROUND SYSTEM (OPTION 1.2)	
LC 1 LIGHTING & POWER GROUND FLOOR		LC 2 LIGHTING & POWER SECOND FLOOR																	
FOR BIDDING ONLY		Date: 10/02/2013		Date: 15/11/2012		Date: 10/02/2013		Date: 15/11/2012		Date: 10/02/2013		Date: 15/11/2012		Date: 10/02/2013		Date: 15/11/2012		Date: 10/02/2013	
Rev:		Description		Date		Date		Date		Date		Date		Date		Date		Date	

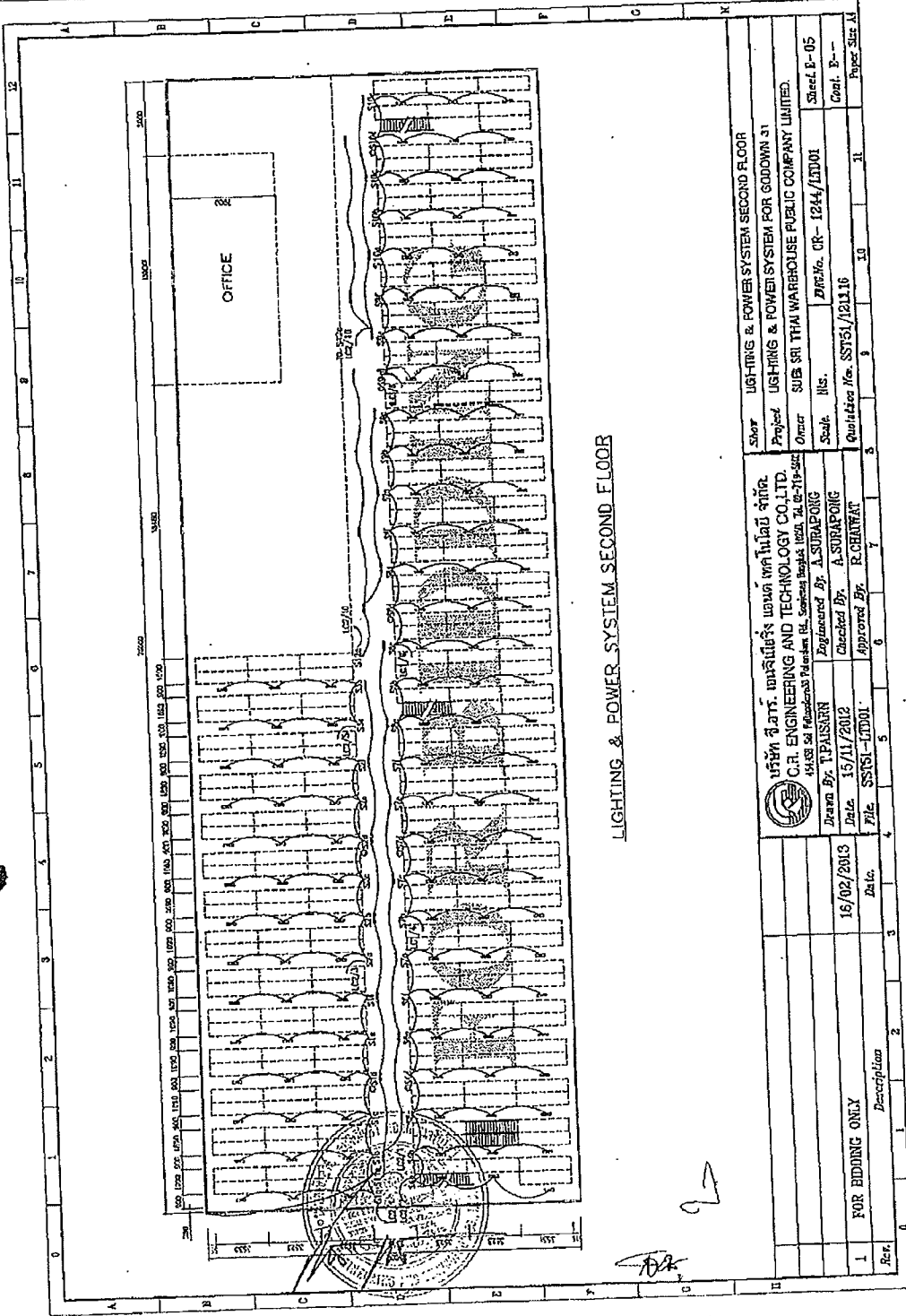
Show SINGLE LINE DIAGRAM OF DB
 Project LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GODOWN 31
 Owner SUS SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
 Scale Nts. P&C No. CP- 1244/SLD01 Sheet E-03
 Quotation No. SST51/121116 Cont. E-04
 Paper Size: A

บริษัท ซี.อี.ที. เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
 C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.
 44/69 ซ.นิคมอุตสาหกรรม บางนา 1050, ต.สุขุมวิท-50
 Drawn By: T.PANRERN
 Date: 15/11/2012
 P&C: SST51-SLD01
 Date: 10/02/2013
 Checked By: A.SUTAPONG
 Date: 15/11/2012
 Approved By: P.CHAIWAT
 Date: 10/02/2013



LIGHTING & POWER SYSTEM GROUND FLOOR

<p>บริษัท อี.อาร์. เอ็นจิเนียริง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด. G.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO., LTD. 156/8 ซ. พหลโยธิน 34 แขวงบางเขน เขต บางเขน กรุงเทพฯ 10710 โทร. 0-2-719-5700</p>		<p>Scope: LIGHTING & POWER SYSTEM GROUND FLOOR Project: LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GOODWIN 31 Owner: SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED</p>	
<p>Drawn By: P. PANSRI Date: 15/11/2012</p>		<p>Engineered By: A. SURAPONG Checked By: A. SURAPONG Quotation No. SST51/121.116</p>	
<p>1 FOR BIDDING ONLY</p>		<p>Scale: N.T.S. Dwg. No. CR- 1244/JTD01 Sheet: E-04 Cont. E-05</p>	
<p>Rev. Description</p>		<p>Approved By: P. CEARWAT Paper Size: A4</p>	



LIGHTING & POWER SYSTEM SECOND FLOOR

FOR BIDDING ONLY		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Rev.	Description	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1		16/02/2013											
	Date:												
	File:	SSTSI-LTD01											
	Checked By:	E.CHEATHAT											
	Checked By:	A.SURAPONG											
	Engineered By:	A.SURAPONG											
	Registered No.:	TA. 02-718-542											
	Company Name:	C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO., LTD.											
	Company Address:	บริษัท อี.อาร์. เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด 113/31 หมู่ 10 ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10510 โทร. 02-718-542											
	Scale:	As Shown											
	Owner:	SUB. SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.											
	Project:	LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GOODOWN 31											
	Sheet:	SSTSI-E-05											
	Quantity No.:	SSTSI/121110											
	Date:	16/02/2013											
	Approved By:	E.CHEATHAT											
	Checked By:	A.SURAPONG											
	Engineered By:	A.SURAPONG											
	Registered No.:	TA. 02-718-542											
	Company Name:	C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO., LTD.											
	Company Address:	บริษัท อี.อาร์. เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด 113/31 หมู่ 10 ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10510 โทร. 02-718-542											
	Scale:	As Shown											
	Owner:	SUB. SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.											
	Project:	LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GOODOWN 31											
	Sheet:	SSTSI-E-05											
	Quantity No.:	SSTSI/121110											
	Date:	16/02/2013											
	Approved By:	E.CHEATHAT											
	Checked By:	A.SURAPONG											
	Engineered By:	A.SURAPONG											
	Registered No.:	TA. 02-718-542											
	Company Name:	C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO., LTD.											
	Company Address:	บริษัท อี.อาร์. เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด 113/31 หมู่ 10 ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10510 โทร. 02-718-542											

งานไฟฟ้าแสงสว่าง โถง 31 (ห้องจำหน่าย)

รายละเอียดการดำเนินงาน

A.) งานเพิ่มเตียงระบบแสงสว่างและเต้ารับไฟฟ้าโถง 31 (ส่วนเดิมมีอยู่)

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

งานที่ไม่รวมการจัดหาและติดตั้ง

- 1) งานปรับปรุงระบบสายเมน และตู้เมนเดิม
- 2) งานปรับปรุง แก้ไขระบบแสงสว่าง และเต้ารับเดิมทั้งหมด
- 3) จัดหาและติดตั้งชุด Support สำหรับติดตั้งโคมไฟ ชั้น 2

รายละเอียดวัสดุและอุปกรณ์

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

CR.1-3 3/4

7- P

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Symbol	Description	Description	Description	Description	Description	Description	Description	Description	Description	Description	Description	Description
	LOAD CENTER (LC)											
	DISTRIBUTION BOARD (DB)											
	36 W. FLUORESCENT LAMP, WIRE GUARD											
	1x18 W. FLUORESCENT LAMP, WIRE GUARD											
S	SINGLE SWITCH											
⊕	SIMPLEX RECEPTACLE											

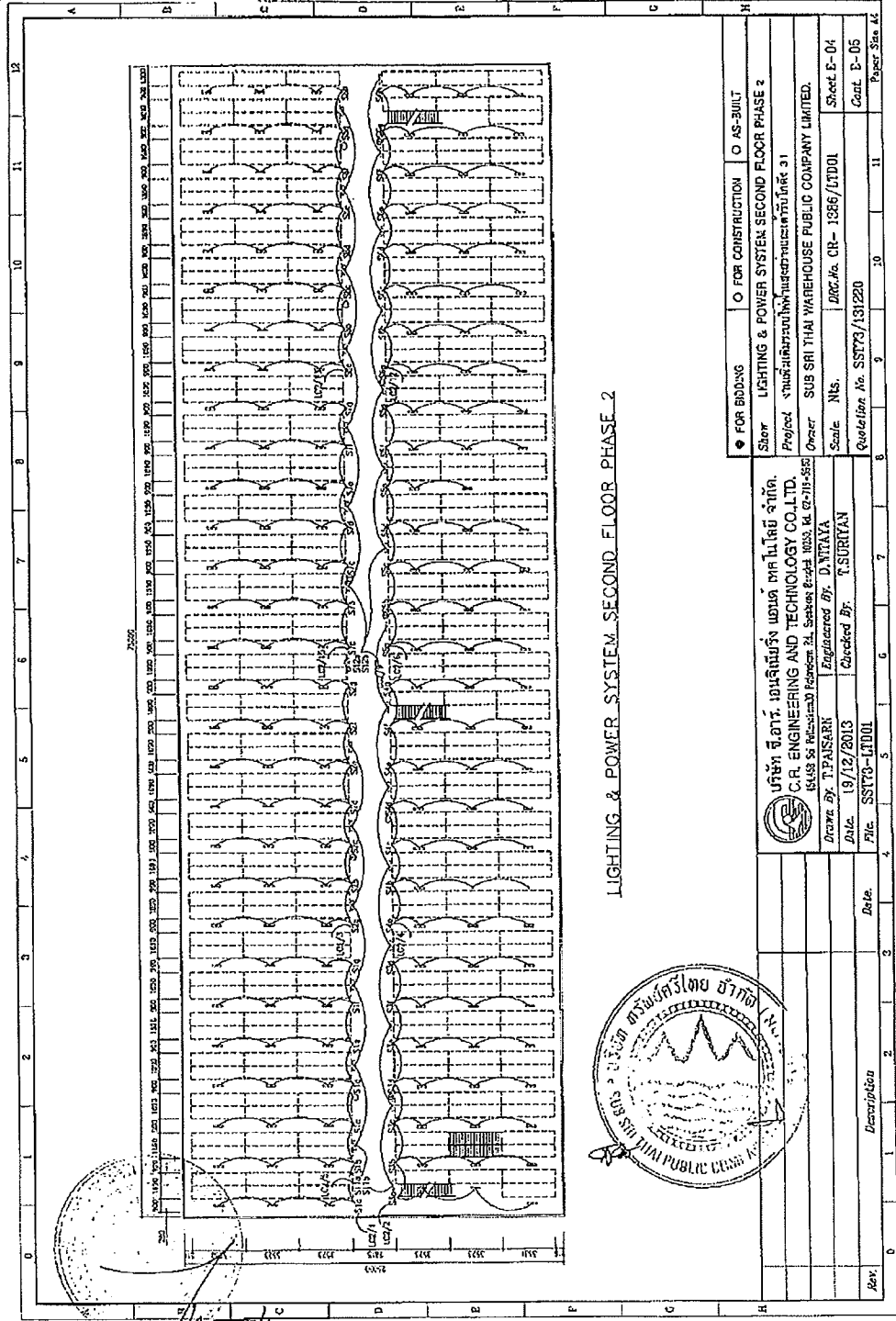


● FOR BIDDING ○ FOR CONSTRUCTION ○ AS-BUILT
 Store SYMBOLS OF DRAWING
 Project งานติดตั้งตู้ควบคุมตู้และตู้จ่ายไฟ ๖1
 Order SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
 Scale N/S. DWG. No. CR- 1986/LS002 Sheet E-02
 Quotation No. SST73/131220 Cont. E-03
 Paper Size A4

บริษัท ซี.พี. วิศวกรรม เทคโนโลยี จำกัด
 C.P. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO., LTD.
 19, 133 St. Phetchaburi Road Bldg. 22, 104, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

Drawn By: T. PARSARY	Engineered By: D. NIYAYA
Date: 19/12/2019	Checked By: T. SURYAN
File: SST73-1SD02	
Date:	
Description	
Rev.	

7. 12



LIGHTING & POWER SYSTEM SECOND FLOOR PHASE 2

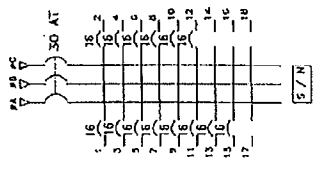
บริษัท ซี.อาร์. เอ็นจิเนียริง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
 C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.
 45/88 ซ. พหลโยธิน 24, เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10330, โทร. 02-711-5527
 Drawn By: T.PAISARN Engineered By: D.NITAYA
 Date: 19/12/2013 Checked By: T.SURIYAN
 File: SST73-1TD01

FOR BIDDING	FOR CONSTRUCTION	AS-BUILT
Show LIGHTING & POWER SYSTEM SECOND FLOOR PHASE 2 Project ชุมชนอุตสาหกรรมอุตสาหกรรมท่าเรือท่าเรือ 31 Owner SUS SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED. Scale NTS. Draw.No. CR- 1386/1TD01 Specification No. SST73/131220		Sheet E-04 Cont. E-05 Paper Size A4

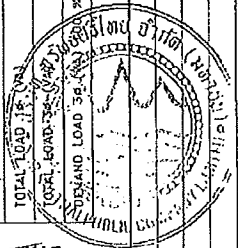
11 7

nep

LOAD SCHEDULE									
NAME LCI WITH MAIN 30 A.									
CKT No.	DESCRIPTION	LOAD ESTIMATE(VA)		CONDUCTOR	CB RATING		DIAGRAM	FOR BIDDING	
		PA	PO		P	AT		O FOR CONSTRUCTION	O AS-BUILT
1	โคมไฟ (S10-S19) และตู้ลิฟต์	882		2x2.5/1.5(C) sq.mm., THW IN CONDUIT ø1/2", EMT	1	16			
3	โคมไฟ (S20-S29) และตู้ลิฟต์	682		2x2.5/1.5(C) sq.mm., THW IN CONDUIT ø1/2", EMT	1	16			
5	โคมไฟ (S30-S39) และตู้ลิฟต์	580		2x2.5 sq.mm., THW IN CONDUIT ø1/2", EMT	1	16			
7	โคมไฟ (S40-S49) และตู้ลิฟต์	560		2x2.5 sq.mm., THW IN CONDUIT ø1/2", EMT	1	16			
9	ตู้ไฟ 1				1	16			
11	ตู้ไฟ 2				1	16			
13	โคมไฟ (S50-S59) และตู้ลิฟต์	682		2x2.5/1.5(C) sq.mm., THW IN CONDUIT ø1/2", EMT	1	16			
15	โคมไฟ (S60-S69) และตู้ลิฟต์	748		2x2.5/1.5(C) sq.mm., THW IN CONDUIT ø1/2", EMT	1	16			
17									
2	โคมไฟ (S30-S39) และตู้ลิฟต์	602		2x2.5/1.5(C) sq.mm., THW IN CONDUIT ø1/2", EMT	1	16			
4	โคมไฟ (S10-S19) และตู้ลิฟต์	682		2x2.5/1.5(C) sq.mm., THW IN CONDUIT ø1/2", EMT	1	16			
6	โคมไฟ (S20-S29) และตู้ลิฟต์	682		2x2.5/1.5(C) sq.mm., THW IN CONDUIT ø1/2", EMT	1	16			
8	ตู้ไฟ 3				1	16			
10	ตู้ไฟ 4				1	16			
12	โคมไฟ (S50-S59) และตู้ลิฟต์	748		2x2.5/1.5(C) sq.mm., THW IN CONDUIT ø1/2", EMT	1	16			
14									
16									
18									
TOTAL LOAD (P, PO)		2608	2112	1990	FEEDER SIZE :				
TOTAL LOAD (P, PO) AND LOAD		6708			4x10-10 sq.mm., THW				
		6708			1x4 sq.mm., THW/G				
					IN CONDUIT ø1", EMT				



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



LOAD SCHEDULE LC 1

Project: งานติดตั้งระบบไฟฟ้าและตู้ลิฟต์ในอาคาร 31

Owner: SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.

Scale: 1/50

Drawn By: T.PAISARN

Date: 19/12/2013

Checked By: T.SURIYAN

Scale: 1/50

Doc.No. CR-1386/LTD02

Calculation No. S573/131220

Sheet 3-05

Cont. 3-06

Page Size A4

WCP.

18CKT 3-6.4W 380V.

LOAD SCHEDULE

Ckt No.	DESCRIPTION	LOAD ESTIMATE (VA)		CONDUCTOR	CB RATING		DIAGRAM
		A	B		F	AT	
1	หม้อแปลง (S10-S12) และตู้ควบคุม	682		2x2.5/1.5(C) sq.mm., THW IN CONDUIT ø1/2". EMT	1	16	
2	หม้อแปลง (S20-S22) และตู้ควบคุม	882		2x2.5/1.5(C) sq.mm., THW IN CONDUIT ø1/2". EMT	1	16	
3	หม้อแปลง (S10-S12) และตู้ควบคุม		308	2x2.5 sq.mm., THW IN CONDUIT ø1/2". EMT	1	16	
4	ตู้ควบคุม 1				1	16	
5	หม้อแปลง (S10-S12) และตู้ควบคุม		308	2x2.5 sq.mm., THW IN CONDUIT ø1/2". EMT	1	16	
6	ตู้ควบคุม 2				1	16	
7	หม้อแปลง (S20-S22) และตู้ควบคุม	748		2x2.5/1.5(C) sq.mm., THW IN CONDUIT ø1/2". EMT	1	16	
8	หม้อแปลง (S10-S12) และตู้ควบคุม	882		2x2.5/1.5(C) sq.mm., THW IN CONDUIT ø1/2". EMT	1	16	
9	ตู้ควบคุม 3				1	16	
10	หม้อแปลง (S20-S22) และตู้ควบคุม	882		2x2.5/1.5(C) sq.mm., THW IN CONDUIT ø1/2". EMT	1	16	
11	หม้อแปลง (S10-S12) และตู้ควบคุม		682	2x2.5/1.5(C) sq.mm., THW IN CONDUIT ø1/2". EMT	1	16	
12	ตู้ควบคุม 4				1	16	
13	หม้อแปลง (S20-S22) และตู้ควบคุม		748	2x2.5/1.5(C) sq.mm., THW IN CONDUIT ø1/2". EMT	1	16	
14	หม้อแปลง (S10-S12) และตู้ควบคุม				1	16	
15	ตู้ควบคุม 5				1	16	
16	หม้อแปลง (S20-S22) และตู้ควบคุม				1	16	
17	หม้อแปลง (S10-S12) และตู้ควบคุม				1	16	
18	หม้อแปลง (S20-S22) และตู้ควบคุม				1	16	
TOTAL LOAD 1Ø (VA)		2112	3354	FEEDER SIZE :	MAIN CB.		
TOTAL LOAD 3Ø (VA)			6204	4x10-10 sq.mm., THW	3		
TOTAL LOAD 3Ø (VA)			6204	1C-4 sq.mm., THW/C	3		
TOTAL LOAD 3Ø (VA) 100 %			6204	IN CONDUIT ø1", EMT	3		

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

NAME LC2 WITH MAIN 3Ø A.

FOR BIDDING FOR CONSTRUCTION AS-BUILT

Shop LOAD SCHEDULE LC 2

Project: งานติดตั้งตู้ควบคุมและตู้จ่ายไฟฟ้า

Owner: SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.

Scale: N.T.S. Draw No. CR- 1366/ITB02 Sheet E-06

Revision No. SST73/131220 9 10 11 12

Drawn By: T.PANBUN Checked By: TSURIYAN

Date: 19/12/2013

Rev. 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12



ระบบ Fire alarm โถง 31 * 1

รายละเอียดการดำเนินงาน

A) ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้

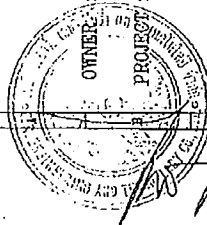
- การจัดหาและติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้สำหรับเก็บเอกสารโกดัง 31 โดยมีรายละเอียด ดังนี้
 - Manual station จำนวน 2 ชุด
 - Beam detector จำนวน 2 ชุด
 - Smoke detector จำนวน 44 ชุด
 - Alarm bell dia.6" จำนวน 2 ชุด
- ลักษณะการเดินสาย เดินด้วยสาย THW, FRC ร้อยท่อเหล็กบาง (EMT) หรือ HDPE

งานที่เสนอไม่รวมการจัดหาและติดตั้ง

- งานปรับปรุง แก้ไขระบบ Fire alarm เดิมทั้งหมด

รายละเอียดวัสดุและอุปกรณ์

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



OWNER: SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED
 PROJECT: FIRE ALARM SYSTEM FOR GODOWN 31

SUBJECT: FIRE ALARM SYSTEM
 STANDARD: TIS 488-2549

FOR BIDDING ONLY

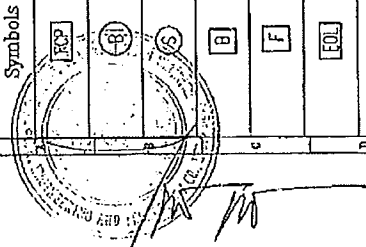
LIST OF DRAWING

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

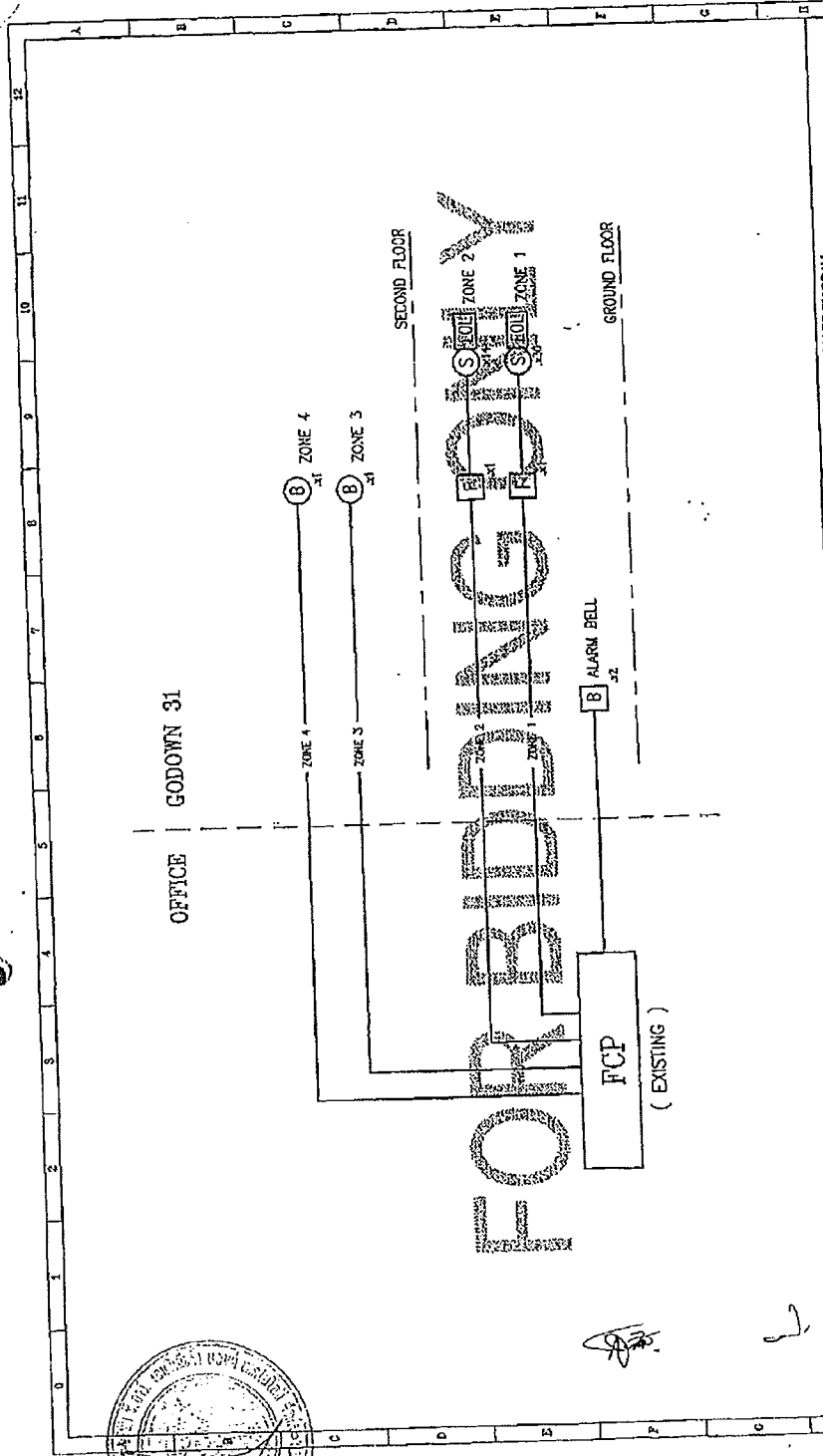
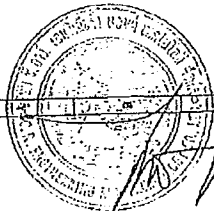
บริษัท ี.พี.อี. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด. C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO., LTD. 19, 20 & 21 Sukhvitaya Road, Bangkok 10110, Thailand		Shop LIST OF DRAWING Project FIRE ALARM SYSTEM FOR GODOWN 31 Owner SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED
Drawn By: TITASARN Date: 16/02/2013	Enginnered By: D. NITAYANA Checked By: ASUBRAJONG	Scale: N/A DWG. No. CR-1343
File: SST65-15001		Quotation No. SST65/130817
Rev.	Description	Date

WCP

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Symbols	Description	Symbols	Description	Symbols	Description	Symbols	Description	Symbols	Description	Symbols	Description	Symbols
	FIRE ALARM CONTROL PANEL											
	BEAM DETECTOR											
	SMOKE DETECTOR											
	ALARM BELL											
	MANUAL STATION											
	END OF LINE											
FOR BIDDING ONLY												
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>บริษัท อี.ซี.ที. เทคโนโลยี และ เทคโนโลยี จำกัด C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO., LTD. 85, 86 & 87, ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110 โทร. 02-219-5888</p> <p>Drawn By: T.PAISARN Date: 16/08/2015</p> <p>Checked By: A.SURAPONG No. SS165-15102</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>Show SYMBOLS OF DRAWING Project FIRE ALARM SYSTEM FOR GOODWIN 31 Owner SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED. Scale Nts. Drawn No. CR-1343 Revision No. SS165/150817</p> <p>Sheet P-02 Cont. P-03 Page 2 of 15</p> </div> </div>												



wcp

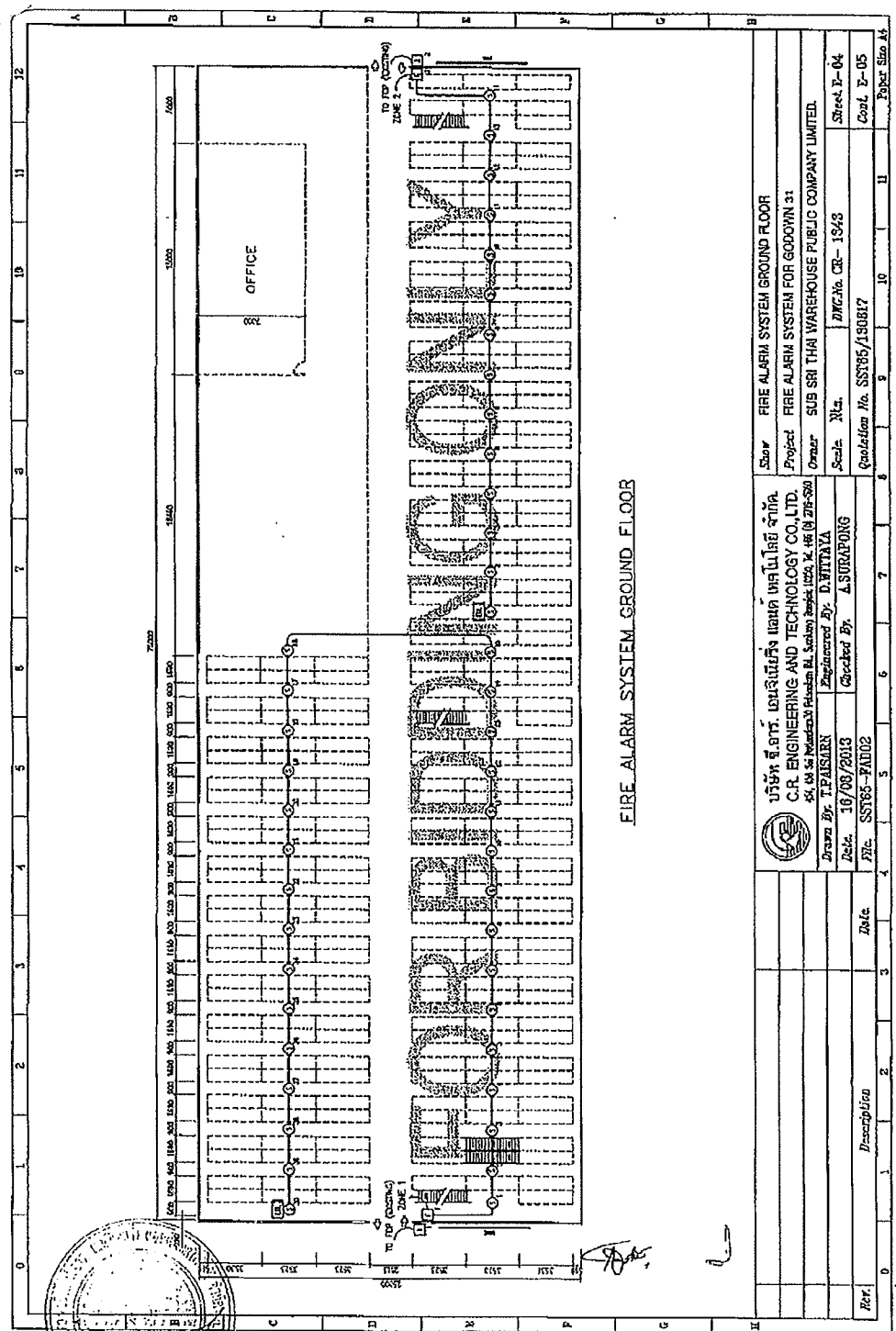


OFFICE GODOWN 31

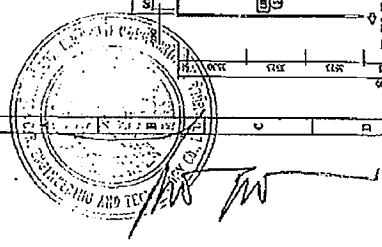
Rev.	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12


ชื่อ FIRE ALARM RISER DIAGRAM
Project FIRE ALARM SYSTEM FOR GODOWN 31
Owner SUB SEI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
Scale NTS.
Drawn No. DWG.No. GF- 1343
Revision No. SSTRS/130817

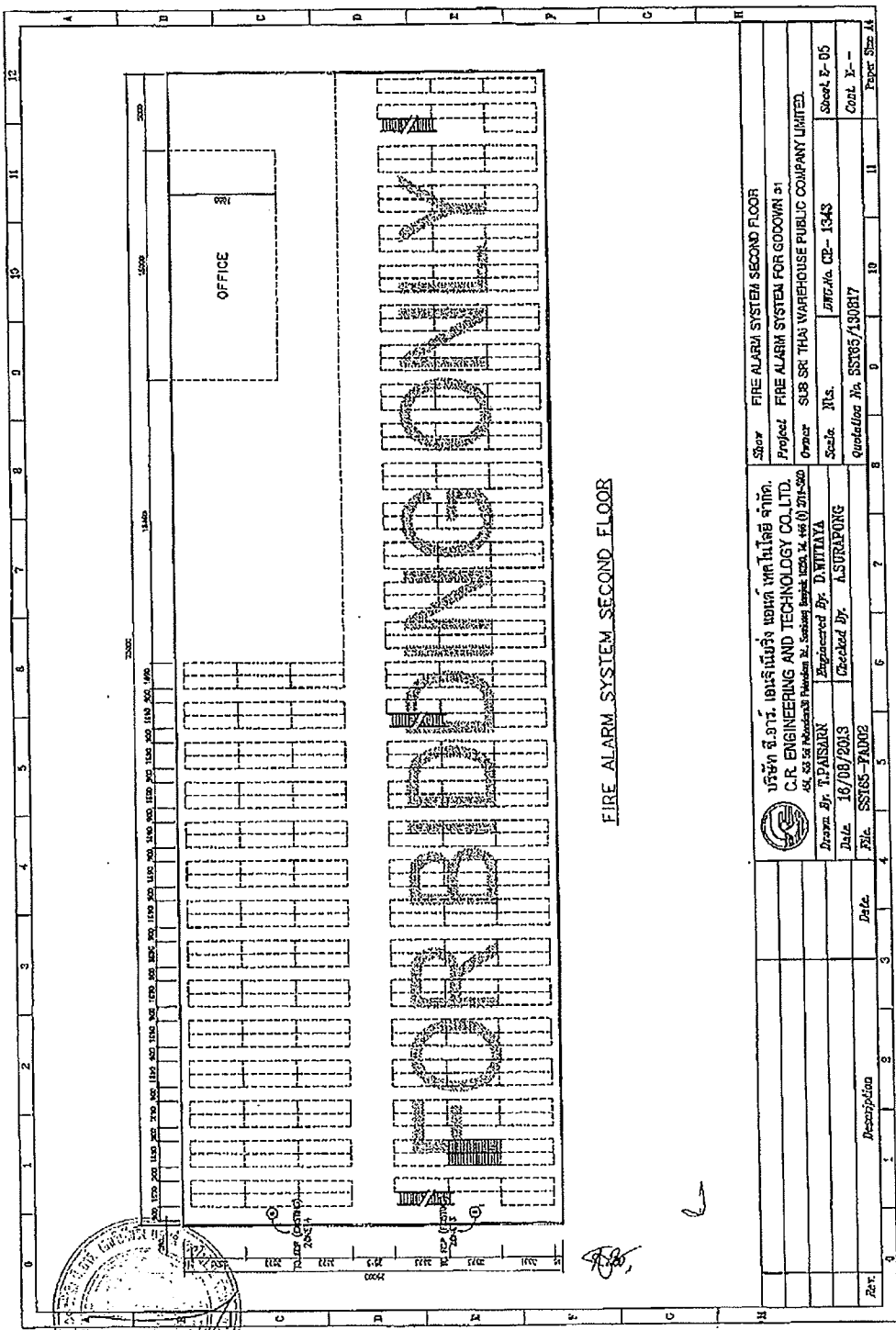
บริษัท วิศวกรรม เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO., LTD.
 152 ซ. ๒๕ ใต้ถนนพหลโยธิน ๙, แขวงบางเขน กรุงเทพฯ 10๓๑, โทร. (๐) ๒๖๖๖-๖๖๖๖
Drawn By T. PAISARN
Engineered By D. MITTAYA
Checked By A. SUTAPONG
Date 18/06/2013
File SSTRS-FAM01



FIRE ALARM SYSTEM GROUND FLOOR



Rev.	Description		Date												
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
 บริษัท ี.อี.ที. อี.เอ็น.ที. เอ็น.ที. จำกัด C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO., LTD. 59, 60, 61 Petchaburi Road, Bangkok 10200, Thailand (Tel: 02-253-8888)				Show FIRE ALARM SYSTEM GROUND FLOOR Project FIRE ALARM SYSTEM FOR GOODWIN 31 Order SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED. Scale 1/4" = 1'-0" Drawn By T. FAISUAN Checked By D. VITTAIA Date 10/09/2013 Project No. SST85-PAD02											
Drawn By T. FAISUAN Checked By D. VITTAIA Date 10/09/2013 Project No. SST85-PAD02				Scale 1/4" = 1'-0" Drawn By T. FAISUAN Checked By D. VITTAIA Date 10/09/2013 Project No. SST85-PAD02											
				Specification No. SST85/158817 Sheet No. 04 Cont. 2-05 Paper Size A4											



FIRE ALARM SYSTEM SECOND FLOOR

Sheet	FIRE ALARM SYSTEM SECOND FLOOR
Project	FIRE ALARM SYSTEM FOR GODOWN ๑1
Owner	SCB SR THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED
Scale	Mts. 1/100 No. CE-1343
Quantity No.	SS165/130817
Drawn By	T. PAISARN
Engineered By	D. WITITIA
Checked By	A. SURAPONG
Date	16/08/2013
File	SS165-PAD02
Discipline	
Ref.	
Sheet E-05	
Cont. Y-	
Paper Size	A4

ระบบ Fire alarm โดริ่ง 31 (ส่วนที่ 2)

รายละเอียดการดำเนินงาน

A) งานเพิ่มเติมระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้โดริ่ง 31 <ส่วนที่ 2>

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

ราคาที่ไม่รวมมารจัดหาและติดตั้ง

- งานปรับปรุง แก้ไขระบบ Fire alarm เดิมทั้งหมด

รายละเอียดวัสดุและอุปกรณ์

- | | |
|------------------|-----------------------------------|
| - Smoke detector | Notifier [NOTIS] |
| - Cable | Thai yazaki / Bangkok cable / TIS |
| - Conduit | TIS |

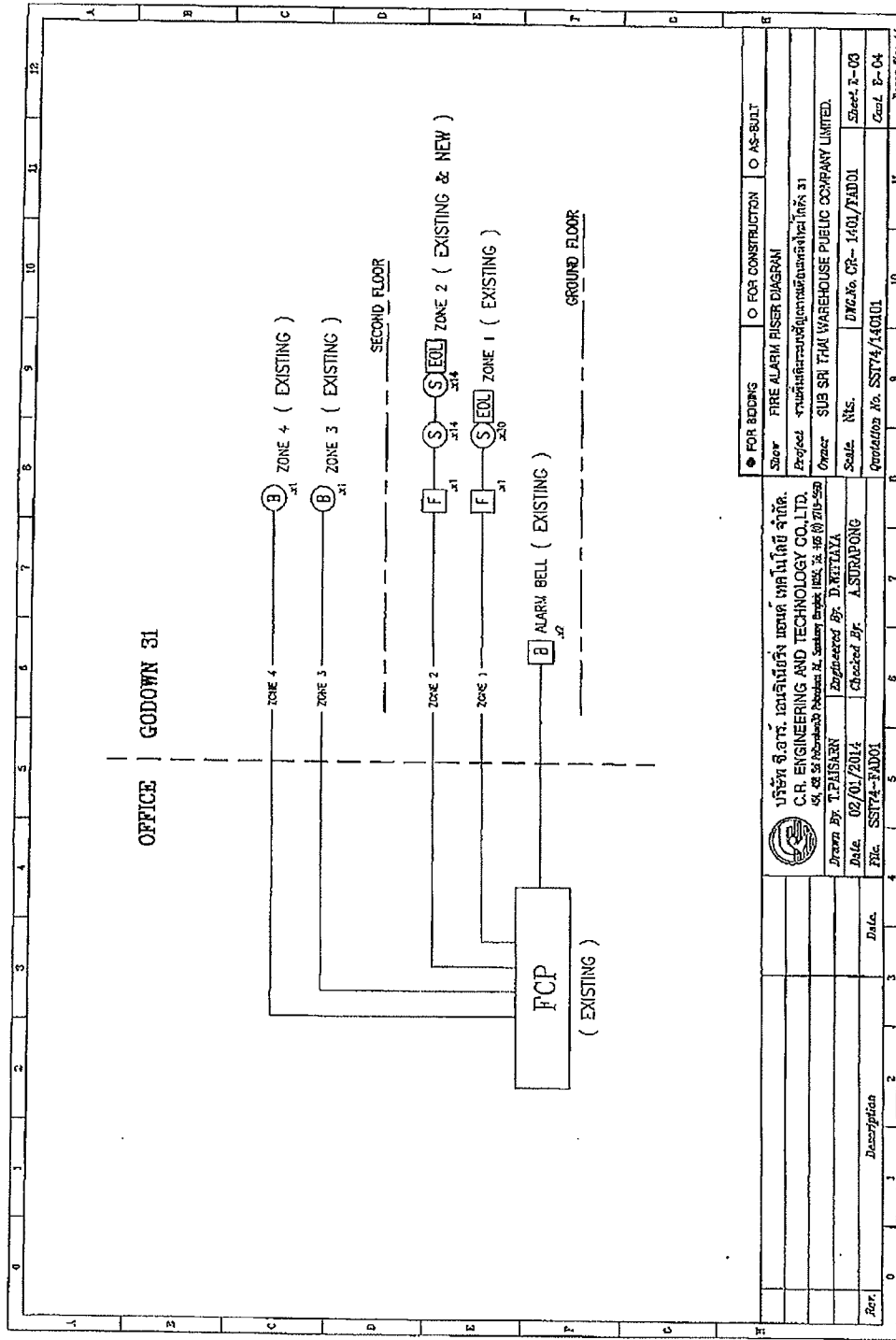
2/4

C.R.1-3

๗. ๘

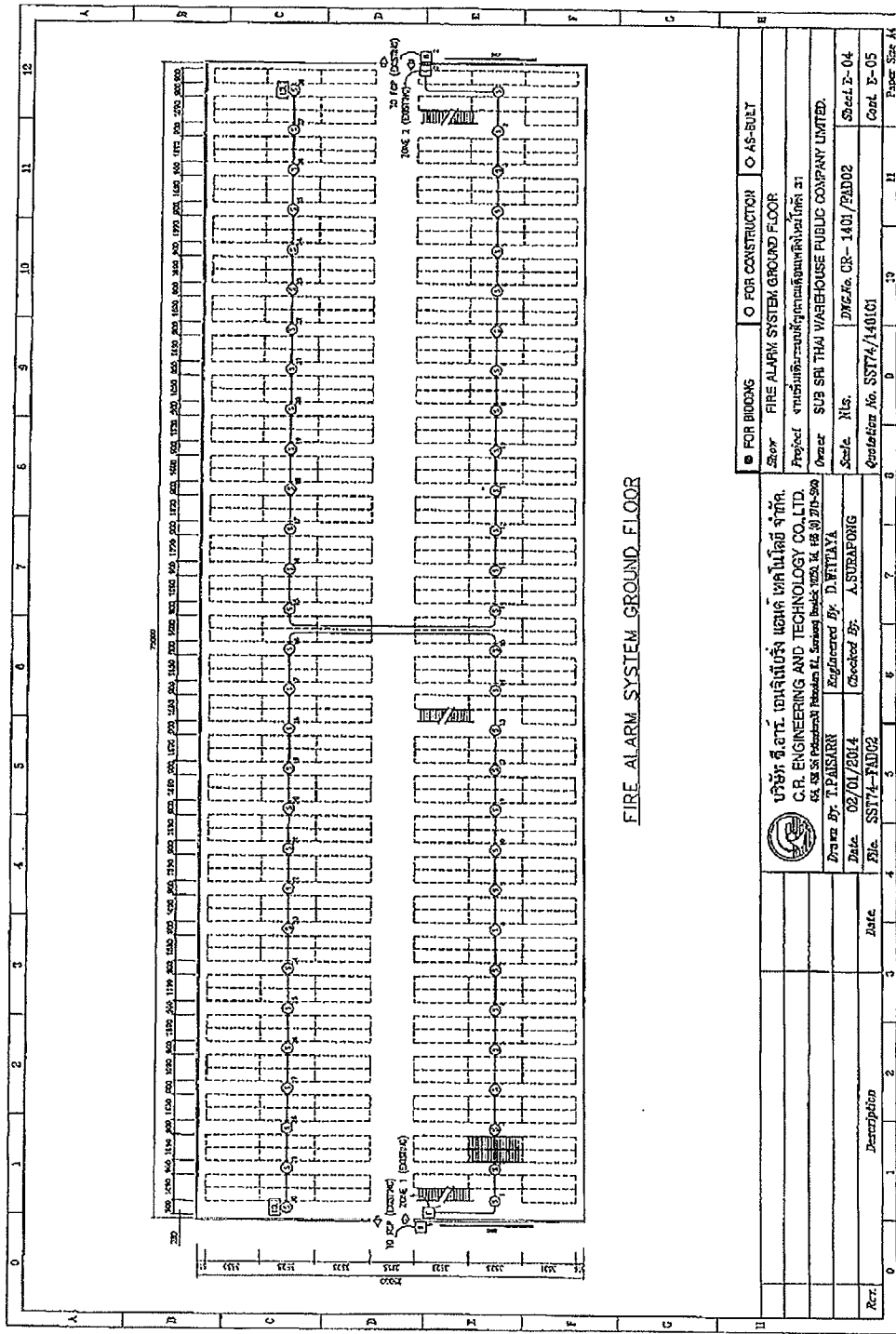
A		LIST OF DRAWING											
ITEM	DESCRIPTION											SHEET NO.	
A	LIST OF DRAWING											E-01	
B	SYMBOLS OF DRAWING											E-02	
C	FIRE ALARM RISER DIAGRAM											E-03	
D	FIRE ALARM SYSTEM GROUND FLOOR											E-04	
E	FIRE ALARM SYSTEM SECOND FLOOR											E-05	
F													
G													
H													
		● FOR BIDDING ○ FOR CONSTRUCTION ○ AS-BUILT											
		LIST OF DRAWING Project: การติดตั้งระบบสัญญาณเตือนภัยไฟไหม้ ชั้น 31 Owner: SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED. Scale: 1/50 Drawn By: D. NUTAYA Checked By: A. SURARONG Date: 02/01/2014 File: SST74-LSD01 Organization No: SST74/140101 Sheet: E-01 Cost: E-02 Paper Size: A											
OWNER : SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED PROJECT : FIRE ALARM SYSTEM FOR GODOWN 31 SUBJECT : FIRE ALARM SYSTEM STANDARD : E.I.T. 2002-48		บริษัท เอ.ซี. เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด A.C. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO., LTD. 41 ซอย 15 รัชดาภิเษก ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10400 โทร. 02-262-2890 Drawn By: T. PAISARN Engineered By: D. NUTAYA Date: 02/01/2014 Checked By: A. SURARONG File: SST74-LSD01 Description											

Handwritten initials or marks.




● FOR REDDING		○ FOR CONSTRUCTION		○ AS-BUILT	
Sheet FIRE ALARM RISER DIAGRAM					
Project: ทรัพย์สินทางปัญญากรมวิชาการไทย 31					
Owner: SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.					
Drawn By: T. PAISARN		Engineered By: D. KUTAYA		Scale: NTS	
Date: 02/01/2014		Checked By: A. SURAPONG		DWG No. CR-1401/FAD01	
File: SST74-FAD01		Rev.		Revision No. 11	
Description		Date		Sheet: 2-03	
				Total: 2-04	
				Paper Size: A1	

2. 12

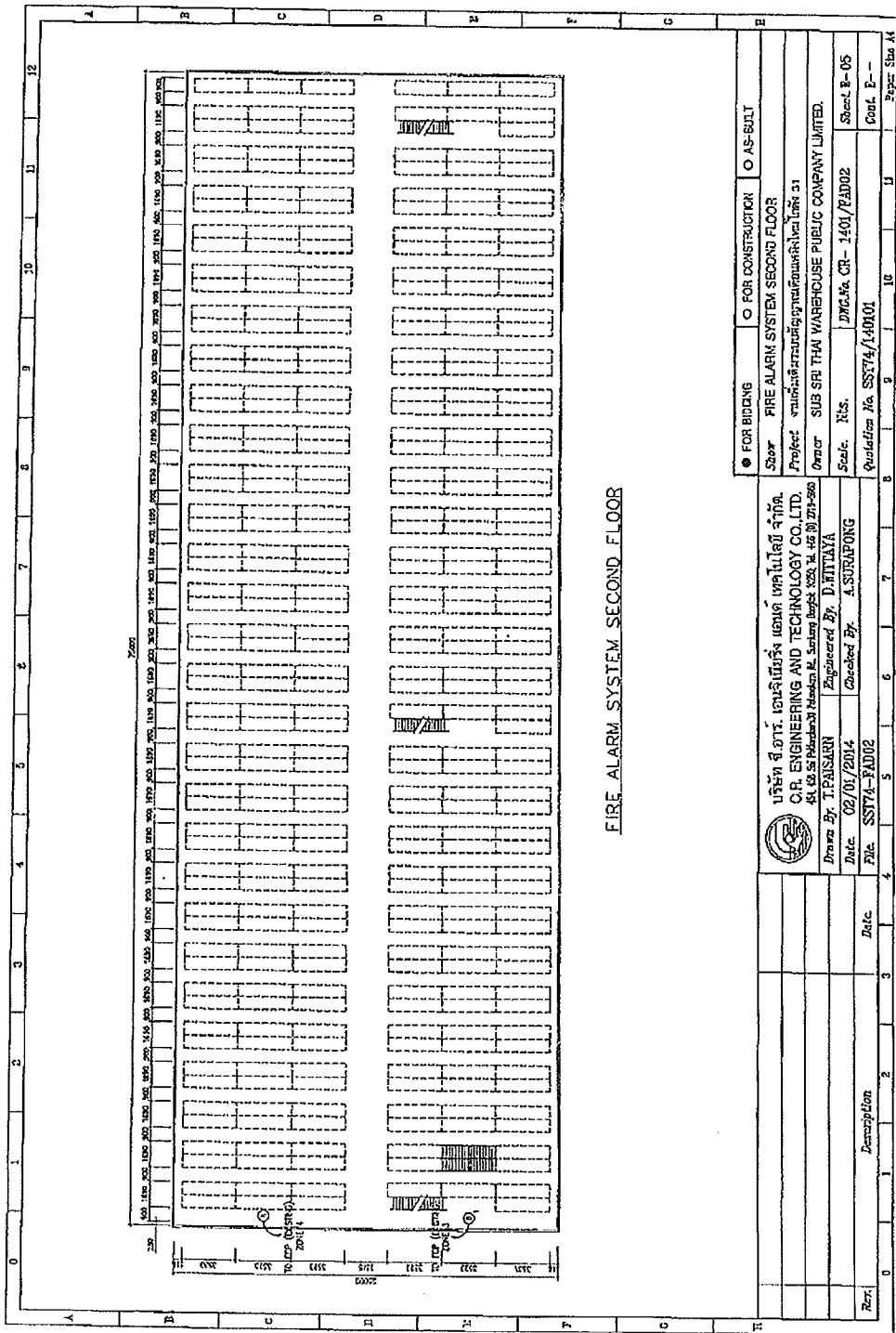


FIRE ALARM SYSTEM GROUND FLOOR

<input checked="" type="radio"/> FOR BIDDING <input type="radio"/> FOR CONSTRUCTION <input type="radio"/> AS-BUILT		
Show FIRE ALARM SYSTEM GROUND FLOOR		
Project ชุมชนอุตสาหกรรมบ้านบางพลี (บ้านบางพลี)		
Owner SWS SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.		
Scale	1:200 (CR-1401/FAD02)	
Revision No.	SST74-1401C1	
Drawn By: T.PANJARY	Checked By: A.SURAPONG	
Date: 02/01/2014		
File: SST74-FAD02		
Rev.	Description	Date
0		
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		



 บริษัท ซี.ที. เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
 C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.
 65/655 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

h



FIRE ALARM SYSTEM SECOND FLOOR


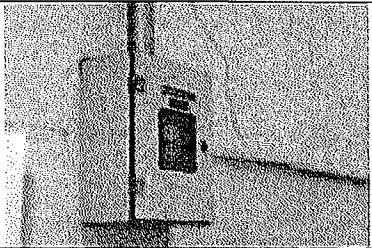

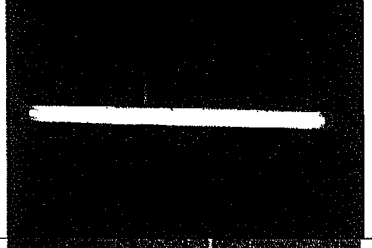
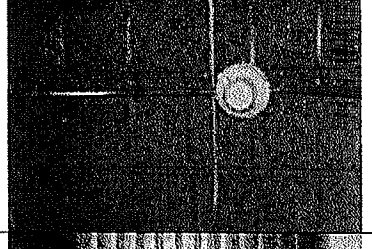

<p>● FOR BIDDING ○ FOR CONSTRUCTION ○ AS-BUILT</p>	
<p>FIRE ALARM SYSTEM SECOND FLOOR</p>	
<p>Sheet: ว.ร.ค.๑๒๓๔๕๖๗๘๙๐๑๒๓๔๕๖๗๘๙๐</p>	
<p>Project: งานติดตั้งระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ชั้น ๒</p>	
<p>Owner: SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.</p>	
Scale: 1:50	Drawn No. CR-1401/PAD02
<p>Revision No. S5714/140101</p>	
Rev.	Description
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	


บริษัท ซี.อาร์. เทคโนโลยี และ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO., LTD.
 451 หมู่ ๑๒ ตำบลท่าช้าง อำเภอเมือง จังหวัดสุพรรณบุรี ๓๒๑๐๐ โทร. ๐๖-๓๖๑-๕๖๖



Drawn By: **T.PAISARN** Engineered By: **D.NITAYA**
 Date: **02/01/2014** Checked By: **A.SURAPONG**

WCP

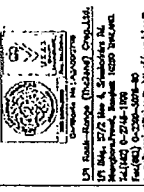
คลังเอกสารหมายเลข 47

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

๔. ๕

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

๗. ๙



UL Classified (Mechanical) Complete
 UL File # E27464 & Subdivided No.
 41480 (UL-1994-108)
 www.lpi-industry.com/usa/usa.html

These drawings are property of
 LPI-RR,INDUSTRY CO.,LTD.
 and are not to be used or reproduced
 without specific permission

DISTRIBUTOR :
 LPI-RR,INDUSTRY CO.,LTD.

PROJECT OWNER :
 SST Ware House

PRODUCT NAME :
 SELECTIVE RACK FLOOR

7. 30/07/09 APPROB-0169

6. 29/07/09 APPROB-0132

5. 21/07/09 APPROB-0089

4. 09/07/09 APPROB-0085

3. 22/06/09 APPROB-0057

No DATE DESCRIPTION

SALE NAME :
 PRCITRANS

DRAWING CODE :
 APPROB-0184

SHEET NO. DATE
 7 04/08/09

SCALE: No Scale

DESIGN BY: DRAWN BY:
 AGNARR AGNARR

CHECK BY:

APPROVED BY CUSTOMER

SYSTEM CONFIGURATION	
BOX DIMENSION	W:230 x D:120 x H:120 mm.
LOAD PER BOX	15 KGS/BOX
RACK DIMENSION	W:2525/6 x D:1690 x H:14925 mm.
RACK ARRANGEMENT	FEET = - BAY.
TYPE : C	
TOTAL = 4 BAYS x 13 LEVELS	= (1341 TOP) = 500 BOXES/BAY.
= 300 BOXES x 4 BAYS	= 1200 - 700 BOXES
STORAGE CAPACITY	= 2,500 BOXES

SYSTEM CONFIGURATION	
BOX DIMENSION	W:230 x D:120 x H:120 mm.
LOAD PER BOX	15 KGS/BOX
RACK DIMENSION	W:2525/6 x D:1690 x H:14925 mm.
RACK ARRANGEMENT	FEET = 1 BAY.
TYPE : F	
TOTAL = 2 BAYS x 3 LEVELS	= (0 LEVELS) = 140 BOXES/BAY.
= 140 BOXES x 2 BAYS	= 280 BOXES
STORAGE CAPACITY	= 280 BOXES

SYSTEM CONFIGURATION	
BOX DIMENSION	W:230 x D:120 x H:120 mm.
LOAD PER BOX	15 KGS/BOX
RACK DIMENSION	W:2525/6 x D:1690 x H:14925 mm.
RACK ARRANGEMENT	FEET = 1 BAY.
TYPE : C	
TOTAL = 3 BAYS x 13 LEVELS	= (1341 TOP) = 600 BOXES/BAY.
= 200 BOXES x 3 BAYS	= 2,100 BOXES
STORAGE CAPACITY	= 2,100 BOXES

SYSTEM CONFIGURATION	
BOX DIMENSION	W:230 x D:120 x H:120 mm.
LOAD PER BOX	15 KGS/BOX
RACK DIMENSION	W:2525/6 x D:1690 x H:14925 mm.
RACK ARRANGEMENT	FEET = - BAY.
TYPE : B	
TOTAL = 36 BAYS x 12 LEVELS	= (1941 TOP) = 1,176 BOXES/BAY.
= 1,176 BOXES x 36 BAYS	= 42,336 - 298 BOXES
STORAGE CAPACITY	= 41,140 BOXES

SYSTEM CONFIGURATION	
BOX DIMENSION	W:230 x D:120 x H:120 mm.
LOAD PER BOX	15 KGS/BOX
RACK DIMENSION	W:2525/6 x D:1690 x H:14925 mm.
RACK ARRANGEMENT	FEET = - BAY.
TYPE : E	
TOTAL = 1 BAY x 3 LEVELS	= (0 LEVELS) = 200 BOXES/BAY.
= 200 BOXES x 1 BAY	= 200 BOXES
STORAGE CAPACITY	= 200 BOXES

TOTAL STORAGE CAPACITY = 281,902 - 4,354 = 277,548 BOXES

SYSTEM CONFIGURATION	
BOX DIMENSION	W:230 x D:120 x H:120 mm.
LOAD PER BOX	15 KGS/BOX
RACK DIMENSION	W:2525/6 x D:1690 x H:14925 mm.
RACK ARRANGEMENT	FEET = - BAY.
TYPE : B	
TOTAL = 34 BAYS x 12 LEVELS	= (1841 TOP) = 1,176 BOXES/BAY.
= 1,176 BOXES x 34 BAYS	= 40,000 BOXES
STORAGE CAPACITY	= 30,000 BOXES

SYSTEM CONFIGURATION	
BOX DIMENSION	W:230 x D:120 x H:120 mm.
LOAD PER BOX	15 KGS/BOX
RACK DIMENSION	W:2525/6 x D:1690 x H:14925 mm.
RACK ARRANGEMENT	FEET = - BAY.
TYPE : F	
TOTAL = 1 BAY x 3 LEVELS	= (0 LEVELS) = 200 BOXES/BAY.
= 200 BOXES x 1 BAY	= 200 BOXES
STORAGE CAPACITY	= 200 BOXES

TOTAL STORAGE CAPACITY = 277,600 BOXES

TOTAL STORAGE CAPACITY = 466,652 BOXES

SYSTEM CONFIGURATION	
BOX DIMENSION	W:230 x D:120 x H:120 mm.
LOAD PER BOX	15 KGS/BOX
RACK DIMENSION	W:2525/6 x D:1690 x H:14925 mm.
RACK ARRANGEMENT	FEET = 36 BAYS.
TYPE : A	
TOTAL = 126 BAYS x 13 LEVELS	= (1341 TOP) = 1,600 BOXES/BAY.
= 1,600 BOXES x 126 BAYS	= 201,600 - 2,800 BOXES
STORAGE CAPACITY	= 198,800 BOXES

SYSTEM CONFIGURATION	
BOX DIMENSION	W:230 x D:120 x H:120 mm.
LOAD PER BOX	15 KGS/BOX
RACK DIMENSION	W:2525/6 x D:1690 x H:14925 mm.
RACK ARRANGEMENT	FEET = 2 BAYS.
TYPE : D	
TOTAL = 2 BAYS x 12 LEVELS	= (1241 TOP) = 500 BOXES/BAY.
= 500 BOXES x 2 BAYS	= 1,000 BOXES
STORAGE CAPACITY	= 1,174 BOXES

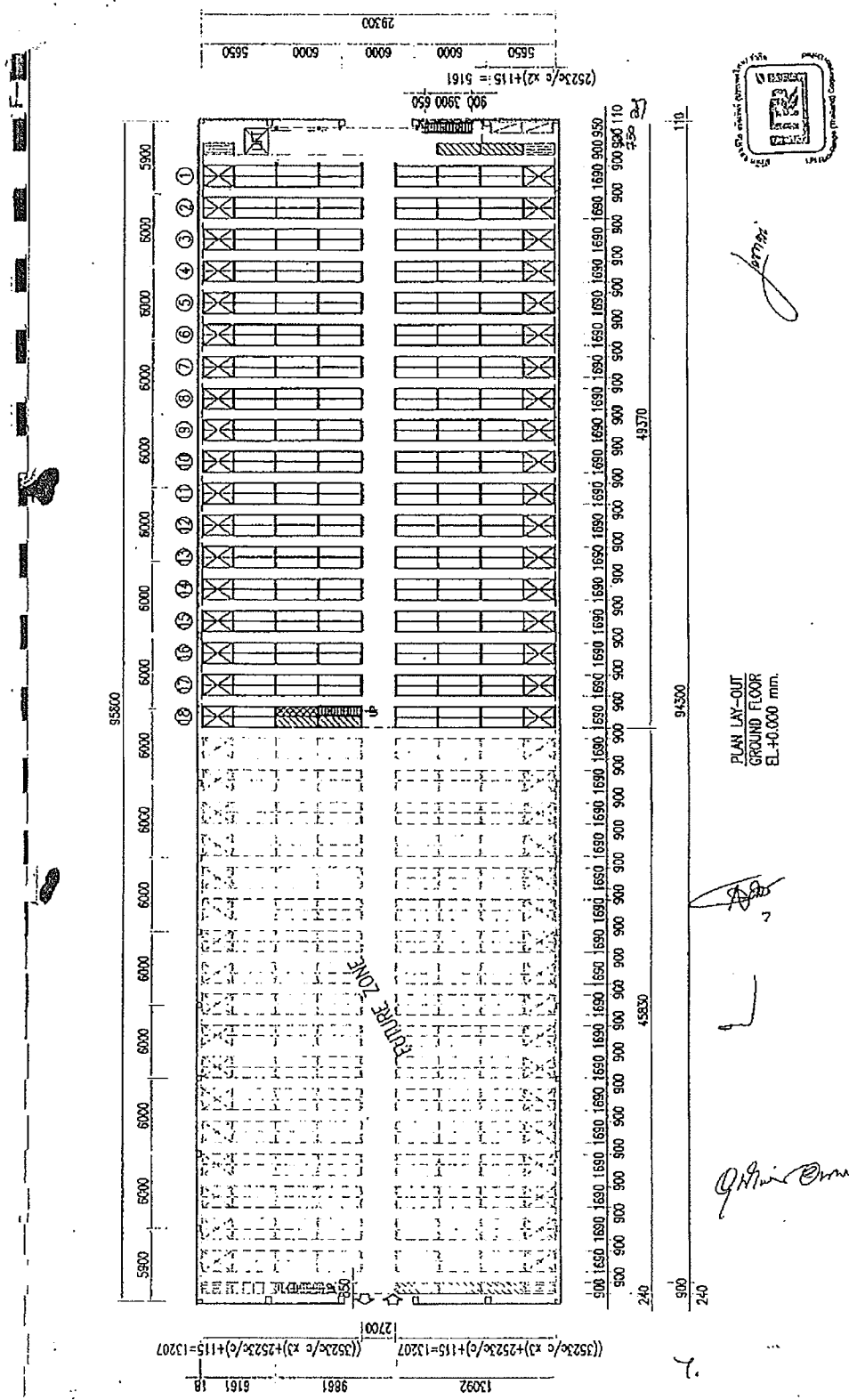
REMOVE CODE

SYSTEM CONFIGURATION	
BOX DIMENSION	W:230 x D:120 x H:120 mm.
LOAD PER BOX	15 KGS/BOX
RACK DIMENSION	W:2525/6 x D:1690 x H:14925 mm.
RACK ARRANGEMENT	FEET = 68 BAYS.
TYPE : A	
TOTAL = 102 BAYS x 13 LEVELS	= (1341 TOP) = 1,600 BOXES/BAY.
= 1,600 BOXES x 102 BAYS	= 163,200 - 102 BOXES
STORAGE CAPACITY	= 163,100 BOXES

SYSTEM CONFIGURATION	
BOX DIMENSION	W:230 x D:120 x H:120 mm.
LOAD PER BOX	15 KGS/BOX
RACK DIMENSION	W:2525/6 x D:1690 x H:14925 mm.
RACK ARRANGEMENT	FEET = 1 BAY.
TYPE : D	
TOTAL = 2 BAY x 12 LEVELS	= (1241 TOP) = 500 BOXES/BAY.
= 500 BOXES x 2 BAY	= 1,000 BOXES
STORAGE CAPACITY	= 1,174 BOXES

Signature

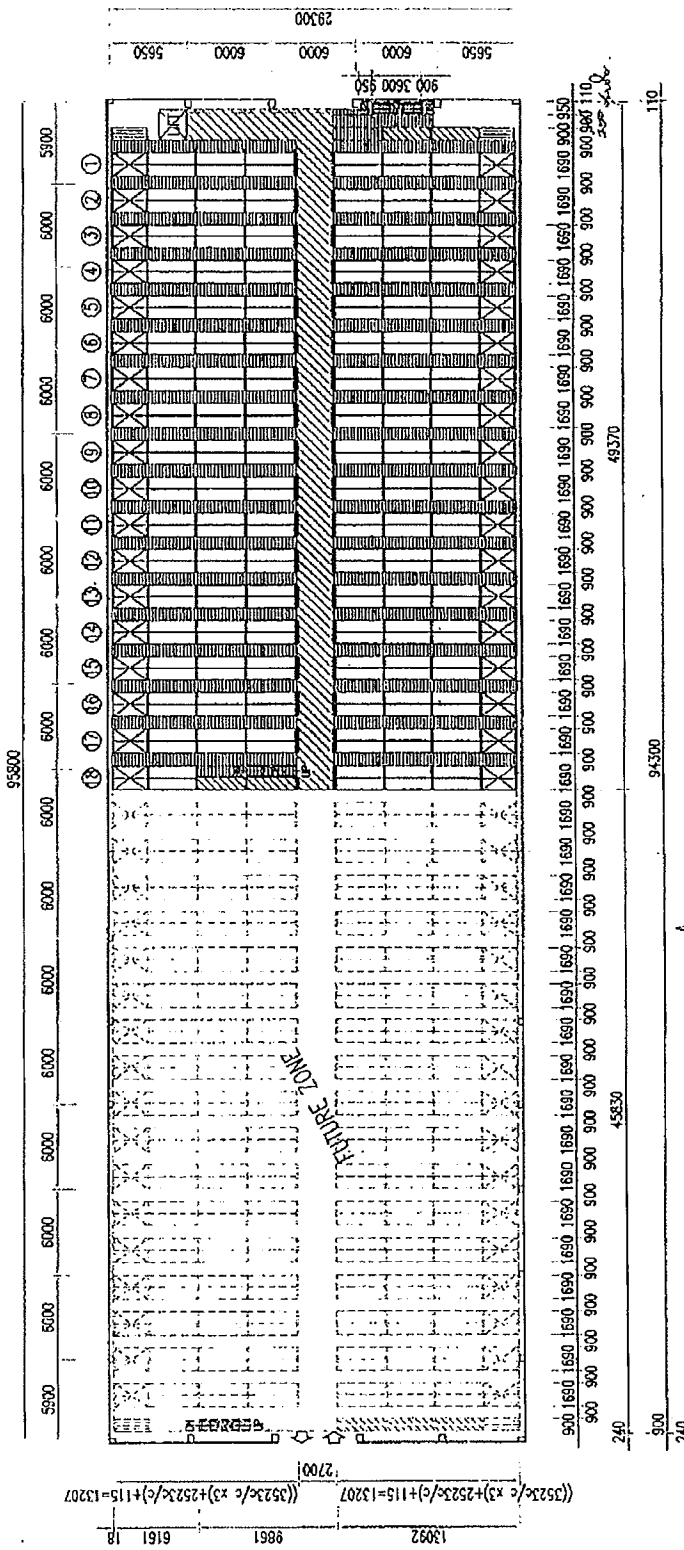
7.



	PROJECT OWNER : SST Ware House PRODUCT NAME : SELECTIVE RACK FLOOR DRAWING CODE : ARR801-0163	DISTRIBUTOR : LP-RR INDUSTRY CO., LTD. SALE NAME : SELECTIVE RACK FLOOR	DESIGN BY : ARR801-0163 DRAWN BY : ARR801-0126 CHECKED BY : ARR801-0079 DATE : 04/08/09	APPROVED BY CUSTOMER : [Signature] DATE : 04/08/09
	PROJECT NAME : SST Ware House DRAWING CODE : ARR801-0163	DISTRIBUTOR : LP-RR INDUSTRY CO., LTD. SALE NAME : SELECTIVE RACK FLOOR	DESIGN BY : ARR801-0163 DRAWN BY : ARR801-0126 CHECKED BY : ARR801-0079 DATE : 04/08/09	APPROVED BY CUSTOMER : [Signature] DATE : 04/08/09
	PROJECT NAME : SST Ware House DRAWING CODE : ARR801-0163	DISTRIBUTOR : LP-RR INDUSTRY CO., LTD. SALE NAME : SELECTIVE RACK FLOOR	DESIGN BY : ARR801-0163 DRAWN BY : ARR801-0126 CHECKED BY : ARR801-0079 DATE : 04/08/09	APPROVED BY CUSTOMER : [Signature] DATE : 04/08/09
	PROJECT NAME : SST Ware House DRAWING CODE : ARR801-0163	DISTRIBUTOR : LP-RR INDUSTRY CO., LTD. SALE NAME : SELECTIVE RACK FLOOR	DESIGN BY : ARR801-0163 DRAWN BY : ARR801-0126 CHECKED BY : ARR801-0079 DATE : 04/08/09	APPROVED BY CUSTOMER : [Signature] DATE : 04/08/09

Rev.No.00

Wep.



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

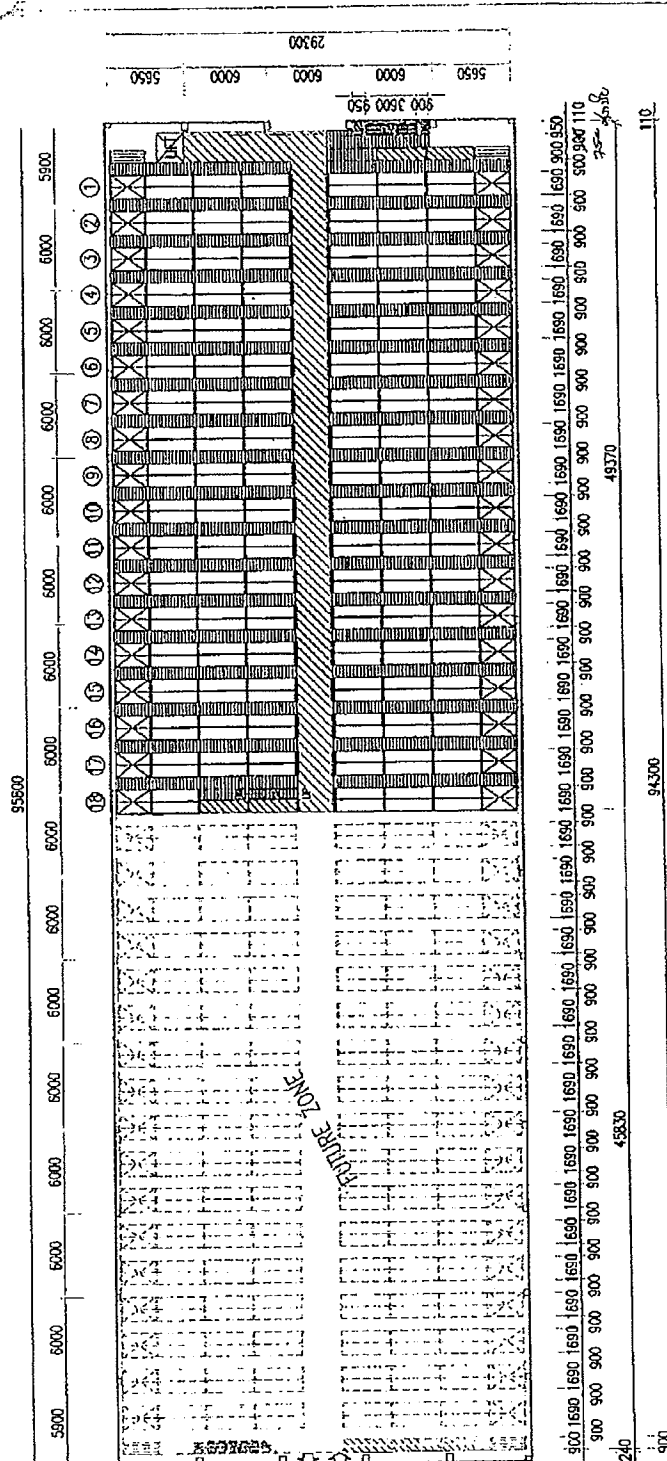


[Signature]

PROJECT OWNER : SST Ware House PRODUCT NAME : SELECTIVE PAKK FLOOR DRAWING CODE : ARR0802-0179		DISTRIBUTOR : LPI-RR INDUSTRY CO.,LTD.		PROJECT OWNER : SST Ware House PRODUCT NAME : SELECTIVE PAKK FLOOR DRAWING CODE : ARR0802-0179	
SALE NAME : 4. 09/07/08 3. 22/08/08		SALE NAME : 4. 09/07/08 3. 22/08/08		PROJECT OWNER : SST Ware House PRODUCT NAME : SELECTIVE PAKK FLOOR DRAWING CODE : ARR0802-0179	
No. 2		No. 2		No. 2	
DATE		DATE		DATE	
CORRECTED RECORD		CORRECTED RECORD		CORRECTED RECORD	
Scale: No Scale		Scale: No Scale		Scale: No Scale	
Design by ACW/RIN		Design by ACW/RIN		Design by ACW/RIN	
Drawn by ACW/RIN		Drawn by ACW/RIN		Drawn by ACW/RIN	
Checked by		Checked by		Checked by	
Approved by Customer		Approved by Customer		Approved by Customer	

Rev.No.00

ncp.



PLAN LAY-OUT
THIRD FLOOR
EL+6,387 mm.



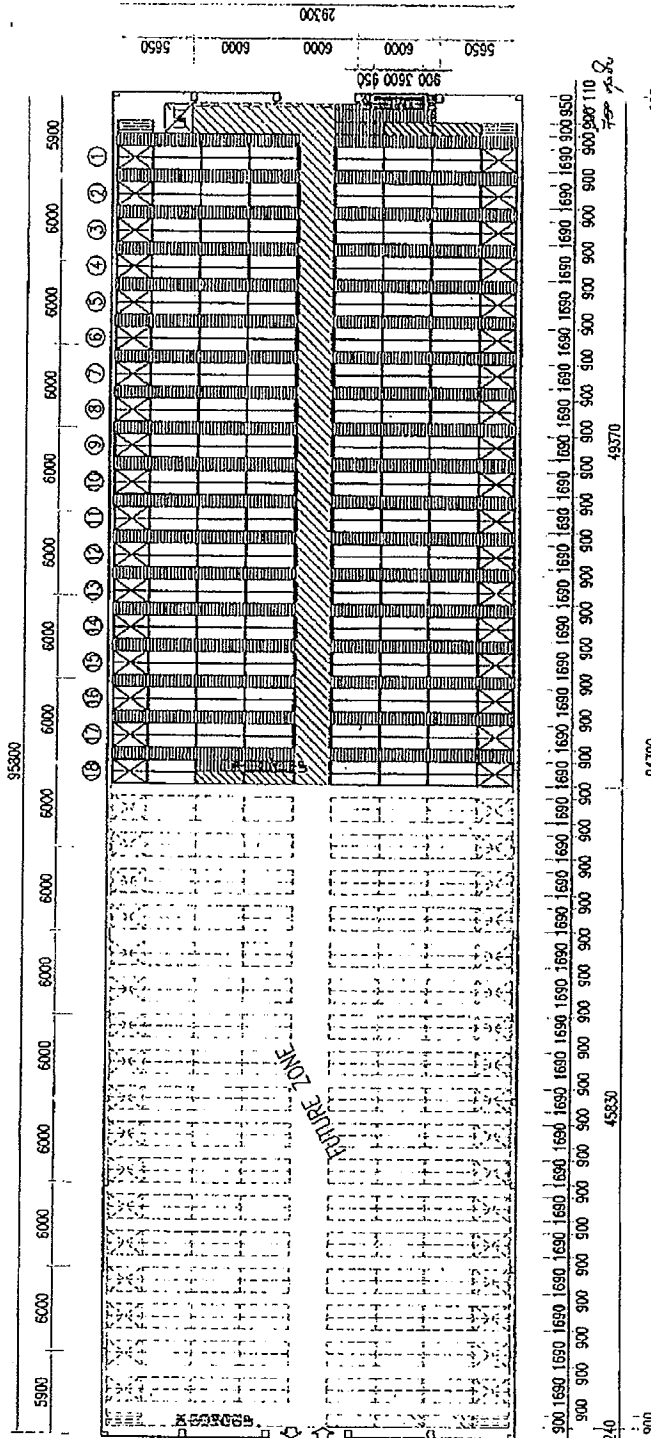
PROJECT OWNER : SST Ware House PRODUCT NAME : SELECTIVE RACK FLOOR DRAWING CODE : ARR803-0180		DISTRIBUTOR : LPI-RR INDUSTRY CO., LTD. SALE NAME : PLYMOUTH		DESIGN BY : ACURRN DRAWN BY : ACURRN CHECKED BY :	
PROJECT NO. : 3 SHEET NO. : 3		DATE : 30/07/09 CORRECTED RECORDS :		APPROVED BY CUSTOMER :	
DATE : 29/07/09 CORRECTED RECORDS :		DATE : 21/07/09 CORRECTED RECORDS :		DATE : 09/07/09 CORRECTED RECORDS :	
DATE : 22/06/09 CORRECTED RECORDS :		DATE : 04/08/09 CORRECTED RECORDS :		SCALE : No Scale	

Rev.No.00

$$((3523c/c \times x) + 2523c/c) + 115 = 13207$$


$$((3523c/c \times x) + 2523c/c) + 115 = 13207$$

wcp.



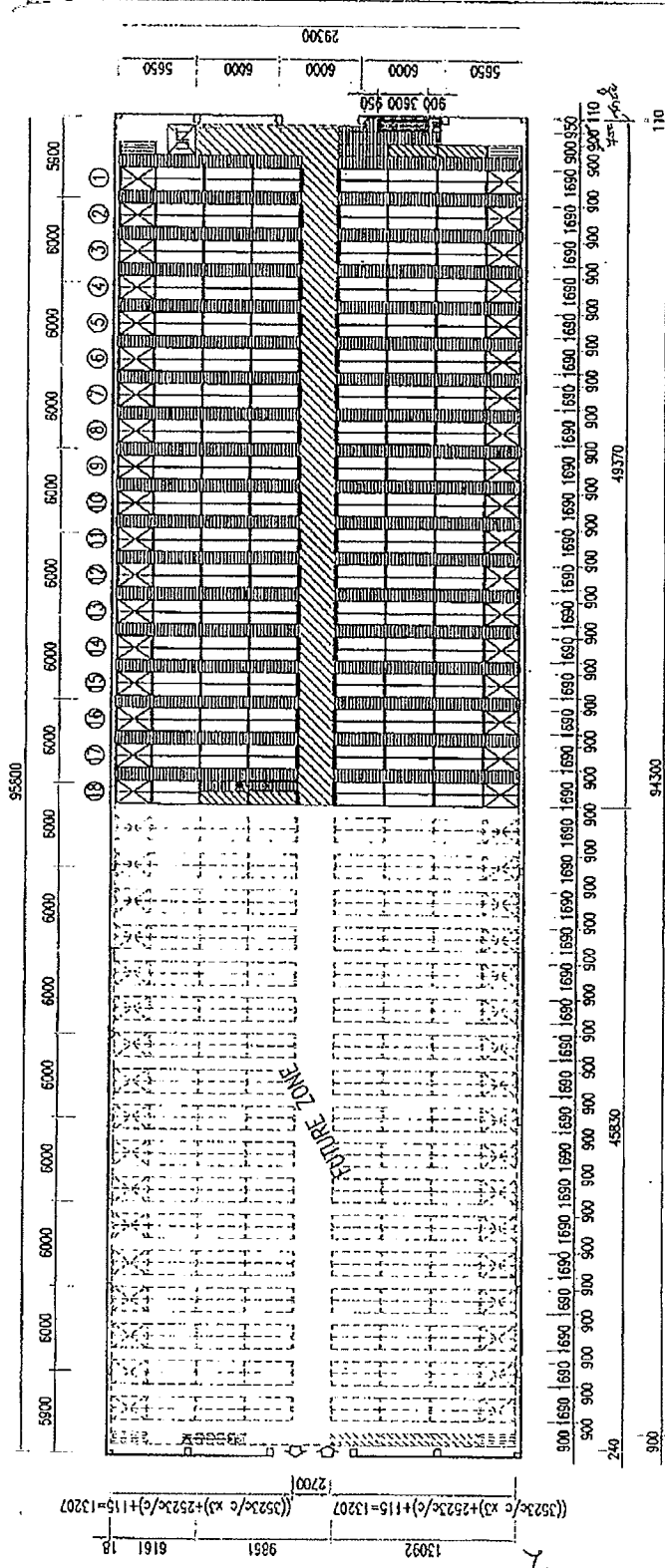
PLAN LAY-OUT
FIFTH FLOOR
EL.+11,187 mm.



 U.S. Bank-Boyd (Checked) Const. LLC Dr. King, 377 Ave. G, Shalimar, FL Panama Park, Panama City, FL 32404 Tel: (904) 227-3400 Fax: (904) 228-2074-20 Customers No: AIA0022703 e-mail: info@bankboyd.com, http://www.bankboyd.com	PROJECT OWNER :	SST Ware House	DISTRIBUTOR :	7. 30/07/09	ARR0705-0167	Design by	Approved by Customer
	PRODUCT NAME :	SELECTIVE RACK FLOOR	LPI-PR INDUSTRY CO., LTD.	8. 29/07/09	ARR0605-0130	Drawn. by	AGNARIN
DRAWING CODE :	ARR0605-0182	SALE NAME :	INDUSTRY CO., LTD.	9. 21/07/09	ARR0505-0087	Checked by	
			SELECTIVE RACK FLOOR	10. 09/07/09	ARR0405-0083		
				11. 27/05/09	ARR0205-0055		
				No.	DATE	CORRECTED RECORD	Date: 04/08/09
				SHEET No. : 5			Scale: No. Scale

Rev.No.00

wcp.



PLAN LAY-OUT
SIXTH FLOOR
EL.+13,587 mm.









	PROJECT OWNER : SST Ware House PRODUCT NAME : SELECTIVE RACK FLOOR DRAWING CODE : ARR1805-01B3		DISTRIBUTION : 1. 30/07/09 2. 29/07/09 3. 21/07/09 4. 09/07/09 5. 22/06/09		DESIGN BY : AGNARIN CHECKED BY : DATE : 04/08/09		APPROVED BY CUSTOMER :
	PROJECT NAME :		INDUSTRY CO., LTD. :		DRAWN BY : AGNARIN		SCALE : No Scale
	SHEET No. : 6		No. : 6		CORRECTED RECORD DATE : 04/08/09		No. : 6

Rev.No.00

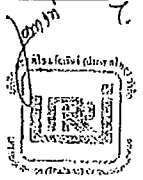
WCP.

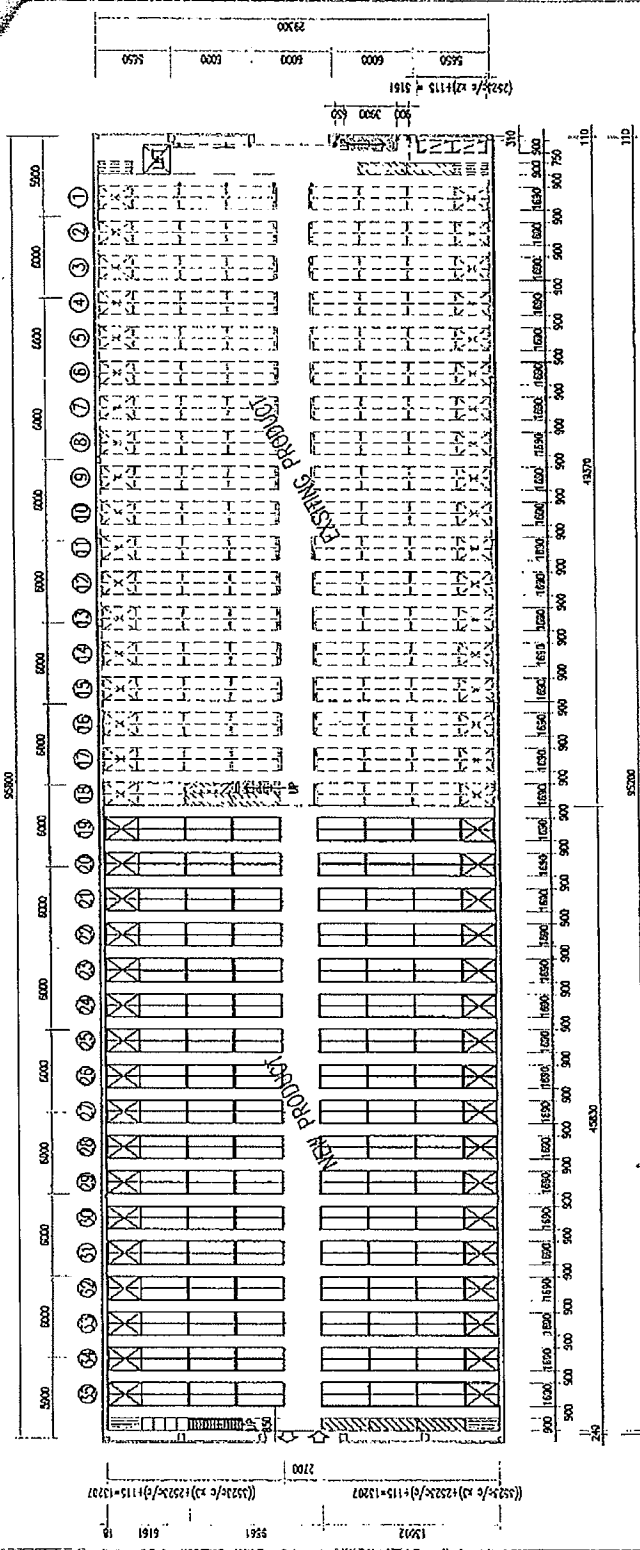
45 X 2

					
<p style="font-size: small;">LPI Rack-Store (Pallet) Complete 19 Box, 7/2" High & 1/2" Deep 19 Box, 7/2" High & 1/2" Deep 19 Box, 7/2" High & 1/2" Deep 19 Box, 7/2" High & 1/2" Deep 19 Box, 7/2" High & 1/2" Deep</p> <p style="font-size: x-small;">These drawings the property of manufacturer and are not to be used or reproduced without specific permission.</p>					
<p>DISTRIBUTOR : LPI-RR-INDUSTRY CO., LTD.</p> <p>PROJECT OWNER : SST Ware House</p> <p>PRODUCT NAME : SELECTIVE RACK FLOOR</p>					
<p>SALE NAME : P.P. 2/17/19</p> <p>DRAWING CODE : APP0107-0024</p>					
<p>SHEET NO. : 7</p>		<p>DATE : 19/10/08</p>			
<p>SCALE : No Scale</p>					
<p>DESIGN BY : AGHARIN</p>		<p>DRAWN BY : AGHARIN</p>			
<p>CHECK BY : [Signature]</p>					
<p>APPROVED BY CUSTOMER : [Signature]</p>					



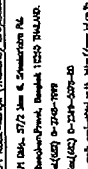
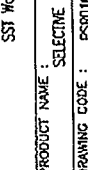
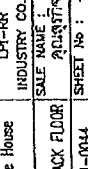
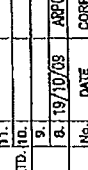
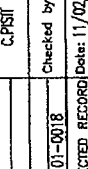
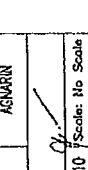
Rev.No.00

SYSTEM CONFIGURATION	SYSTEM CONFIGURATION	SYSTEM CONFIGURATION	SYSTEM CONFIGURATION	SYSTEM CONFIGURATION	SYSTEM CONFIGURATION
<p>BOX DIMENSION = 1200 x 0.400 x 11300 mm.</p> <p>LOAD PER BOX = 15 KGS/BOX</p> <p>RACK DIMENSION = W:2524/6 x D:900 x H:10250 mm.</p> <p>RACK ARRANGEMENT NEXT = 4 BAYS.</p> <p>TYPE : C</p> <p>TOTAL = 4 BAYS x 13 LEVELS = (1241 TOP) = 500 BOXES/BAV. = 500 BOXES x 4 BAYS = 2000 BOXES</p> <p>STORAGE CAPACITY = 2000 BOXES</p>	<p>BOX DIMENSION = 1200 x 0.400 x 11300 mm.</p> <p>LOAD PER BOX = 15 KGS/BOX</p> <p>RACK DIMENSION = W:2524/6 x D:900 x H:10250 mm.</p> <p>RACK ARRANGEMENT NEXT = 4 BAYS.</p> <p>TYPE : C</p> <p>TOTAL = 4 BAYS x 13 LEVELS = (1241 TOP) = 500 BOXES/BAV. = 500 BOXES x 4 BAYS = 2000 BOXES</p> <p>STORAGE CAPACITY = 2000 BOXES</p>	<p>BOX DIMENSION = 1200 x 0.400 x 11300 mm.</p> <p>LOAD PER BOX = 15 KGS/BOX</p> <p>RACK DIMENSION = W:2524/6 x D:900 x H:10250 mm.</p> <p>RACK ARRANGEMENT NEXT = 4 BAYS.</p> <p>TYPE : C</p> <p>TOTAL = 4 BAYS x 13 LEVELS = (1241 TOP) = 500 BOXES/BAV. = 500 BOXES x 4 BAYS = 2000 BOXES</p> <p>STORAGE CAPACITY = 2000 BOXES</p>	<p>BOX DIMENSION = 1200 x 0.400 x 11300 mm.</p> <p>LOAD PER BOX = 15 KGS/BOX</p> <p>RACK DIMENSION = W:2524/6 x D:900 x H:10250 mm.</p> <p>RACK ARRANGEMENT NEXT = 4 BAYS.</p> <p>TYPE : C</p> <p>TOTAL = 4 BAYS x 13 LEVELS = (1241 TOP) = 500 BOXES/BAV. = 500 BOXES x 4 BAYS = 2000 BOXES</p> <p>STORAGE CAPACITY = 2000 BOXES</p>	<p>BOX DIMENSION = 1200 x 0.400 x 11300 mm.</p> <p>LOAD PER BOX = 15 KGS/BOX</p> <p>RACK DIMENSION = W:2524/6 x D:900 x H:10250 mm.</p> <p>RACK ARRANGEMENT NEXT = 4 BAYS.</p> <p>TYPE : C</p> <p>TOTAL = 4 BAYS x 13 LEVELS = (1241 TOP) = 500 BOXES/BAV. = 500 BOXES x 4 BAYS = 2000 BOXES</p> <p>STORAGE CAPACITY = 2000 BOXES</p>	<p>BOX DIMENSION = 1200 x 0.400 x 11300 mm.</p> <p>LOAD PER BOX = 15 KGS/BOX</p> <p>RACK DIMENSION = W:2524/6 x D:900 x H:10250 mm.</p> <p>RACK ARRANGEMENT NEXT = 4 BAYS.</p> <p>TYPE : C</p> <p>TOTAL = 4 BAYS x 13 LEVELS = (1241 TOP) = 500 BOXES/BAV. = 500 BOXES x 4 BAYS = 2000 BOXES</p> <p>STORAGE CAPACITY = 2000 BOXES</p>
<p>TOTAL STORAGE CAPACITY = 20000 - 4000 = 16000 BOXES</p>					
<p>BOX DIMENSION = 1200 x 0.400 x 11300 mm.</p> <p>LOAD PER BOX = 15 KGS/BOX</p> <p>RACK DIMENSION = W:2524/6 x D:900 x H:10250 mm.</p> <p>RACK ARRANGEMENT NEXT = 36 BAYS.</p> <p>TYPE : B</p> <p>TOTAL = 36 BAYS x 12 LEVELS = (1241 TOP) = 1176 BOXES/BAV. = 1176 BOXES x 36 BAYS = 42336 BOXES</p> <p>STORAGE CAPACITY = 42336 BOXES</p>	<p>BOX DIMENSION = 1200 x 0.400 x 11300 mm.</p> <p>LOAD PER BOX = 15 KGS/BOX</p> <p>RACK DIMENSION = W:2524/6 x D:900 x H:10250 mm.</p> <p>RACK ARRANGEMENT NEXT = 36 BAYS.</p> <p>TYPE : B</p> <p>TOTAL = 36 BAYS x 12 LEVELS = (1241 TOP) = 1176 BOXES/BAV. = 1176 BOXES x 36 BAYS = 42336 BOXES</p> <p>STORAGE CAPACITY = 42336 BOXES</p>	<p>BOX DIMENSION = 1200 x 0.400 x 11300 mm.</p> <p>LOAD PER BOX = 15 KGS/BOX</p> <p>RACK DIMENSION = W:2524/6 x D:900 x H:10250 mm.</p> <p>RACK ARRANGEMENT NEXT = 36 BAYS.</p> <p>TYPE : B</p> <p>TOTAL = 36 BAYS x 12 LEVELS = (1241 TOP) = 1176 BOXES/BAV. = 1176 BOXES x 36 BAYS = 42336 BOXES</p> <p>STORAGE CAPACITY = 42336 BOXES</p>	<p>BOX DIMENSION = 1200 x 0.400 x 11300 mm.</p> <p>LOAD PER BOX = 15 KGS/BOX</p> <p>RACK DIMENSION = W:2524/6 x D:900 x H:10250 mm.</p> <p>RACK ARRANGEMENT NEXT = 36 BAYS.</p> <p>TYPE : B</p> <p>TOTAL = 36 BAYS x 12 LEVELS = (1241 TOP) = 1176 BOXES/BAV. = 1176 BOXES x 36 BAYS = 42336 BOXES</p> <p>STORAGE CAPACITY = 42336 BOXES</p>	<p>BOX DIMENSION = 1200 x 0.400 x 11300 mm.</p> <p>LOAD PER BOX = 15 KGS/BOX</p> <p>RACK DIMENSION = W:2524/6 x D:900 x H:10250 mm.</p> <p>RACK ARRANGEMENT NEXT = 36 BAYS.</p> <p>TYPE : B</p> <p>TOTAL = 36 BAYS x 12 LEVELS = (1241 TOP) = 1176 BOXES/BAV. = 1176 BOXES x 36 BAYS = 42336 BOXES</p> <p>STORAGE CAPACITY = 42336 BOXES</p>	<p>BOX DIMENSION = 1200 x 0.400 x 11300 mm.</p> <p>LOAD PER BOX = 15 KGS/BOX</p> <p>RACK DIMENSION = W:2524/6 x D:900 x H:10250 mm.</p> <p>RACK ARRANGEMENT NEXT = 36 BAYS.</p> <p>TYPE : B</p> <p>TOTAL = 36 BAYS x 12 LEVELS = (1241 TOP) = 1176 BOXES/BAV. = 1176 BOXES x 36 BAYS = 42336 BOXES</p> <p>STORAGE CAPACITY = 42336 BOXES</p>
<p>TOTAL STORAGE CAPACITY = 227280 + 4392 = 231672 BOXES</p>					
<p>TOTAL STORAGE CAPACITY = 465 052 BOXES</p>					



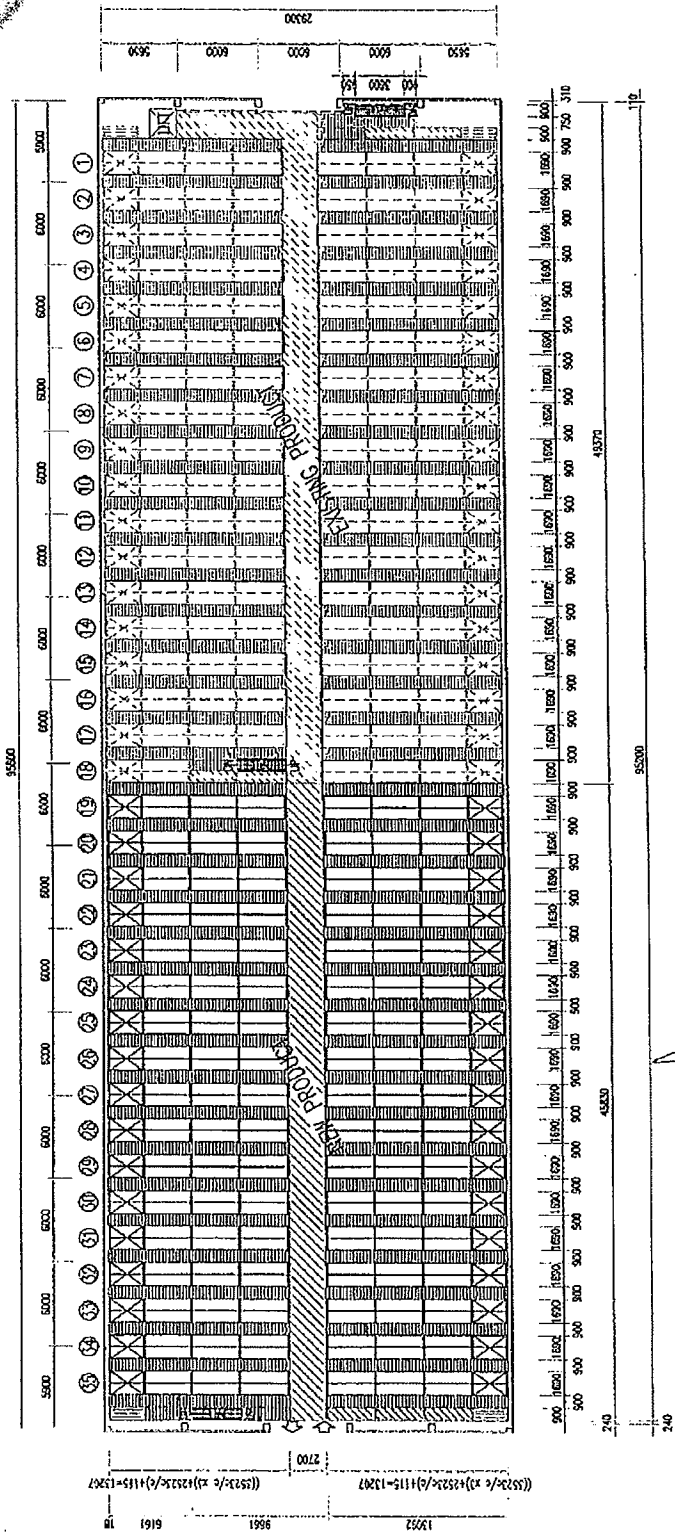



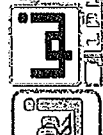
PLAN LAY-OUT
GROUND FLOOR
EL +0.000 mtr.

															
PROJECT OWNER : SST Ware House SELECTIVE RACK FLOOR				DISTRIBUTOR : LPI-RR INDUSTRY CO., LTD.				Drawn. by C.P.SIT				Design by AGMARIN			
PRODUCT NAME : SELECTIVE RACK FLOOR				SALE NAME : AQUARIS				Checked by [Signature]				Date: 11/02/10			
DRAWING CODE : PS80101-0044				SHEET No : 1				Scale: No Scale				Rev.No.00			

Rev.No.00

Wop.



PROJECT OWNER : SST Ware House
 PRODUCT NAME : SELECTIVE PACK FLOOR
 DRAWING CODE : PSR0101-0045

DISTRIBUTOR : LPI-RR INDUSTRY CO., LTD.
 SALE NAME : RICHARSTIN
 SHEET No : 2

PROJECT OWNER : LPI-RR INDUSTRY CO., LTD.
 SALE NAME : RICHARSTIN
 SHEET No : 2

PROJECT OWNER : LPI-RR INDUSTRY CO., LTD.
 SALE NAME : RICHARSTIN
 SHEET No : 2

Design by: **AGMARIN**
 Drawn by: **CPST**
 Checked by: **G**

Approved by Customer

CORRECTED RECORD DATE: 11/02/10
 Scale: No Scale

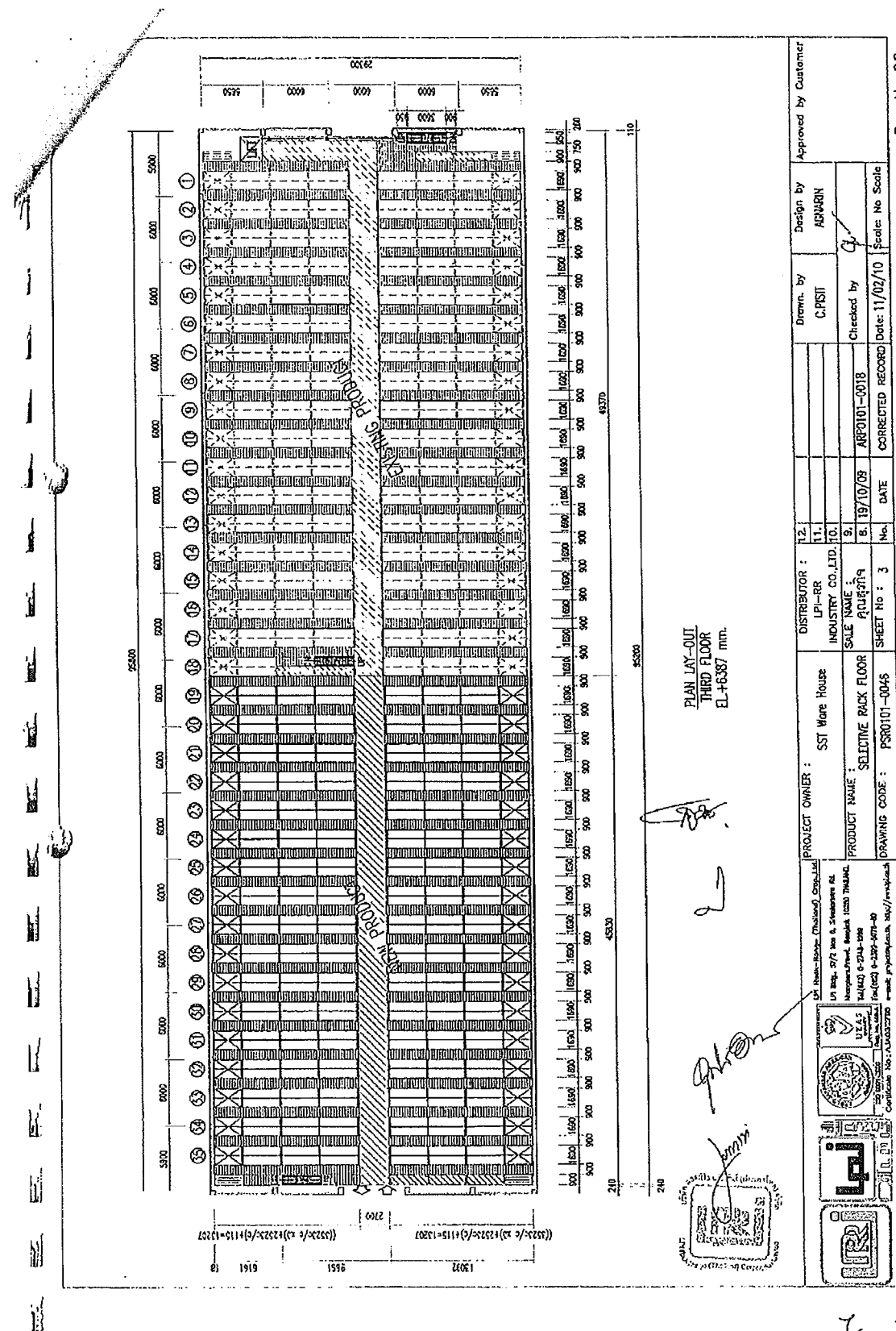
No. 2
 DATE: 19/10/08
 AR0101-0018

No. 11
 No. 9

No. 12
 No. 10

Rev.No.00

wcp.



PLAN LAY-OUT
THIRD FLOOR
EL+6387 mm.

[Handwritten signature]

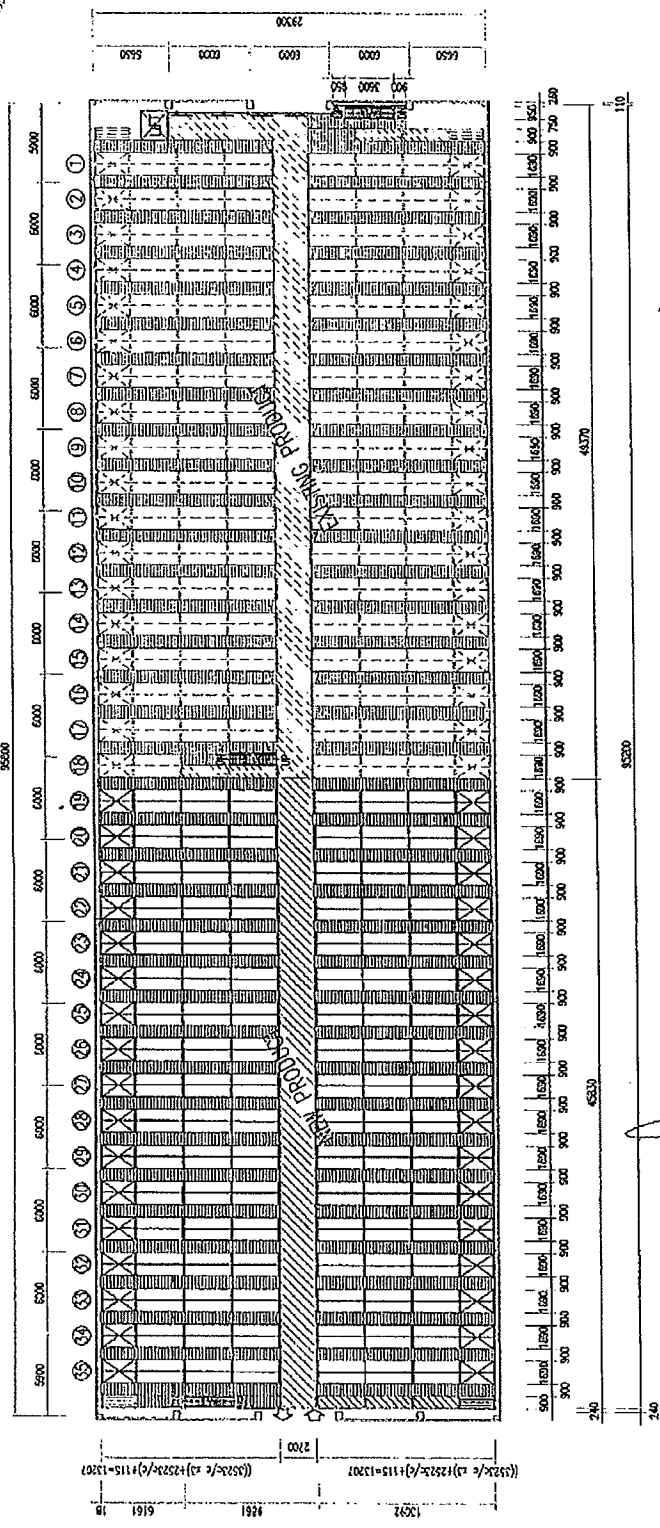
[Handwritten signature]



PROJECT OWNER :		DISTRIBUTOR :		Design by		Approved by Customer	
SST Ware House		LPI-RR		C.PSTI		ARMARON	
INDUSTRY CO., LTD.		INDUSTRY CO., LTD.		Checked by		Scale: No Scale	
PRODUCT NAME :		SALE NAME :		Date: 11/02/10			
SELECTIVE RACK FLOOR		RUGENT 9		CORRECTED RECORD			
DRAWING CODE :		SHEET No. :		DATE			
PSR0101-0045		3		11/02/09			
PSR0101-0018		3		11/02/10			

Rev.No.00

WCP.



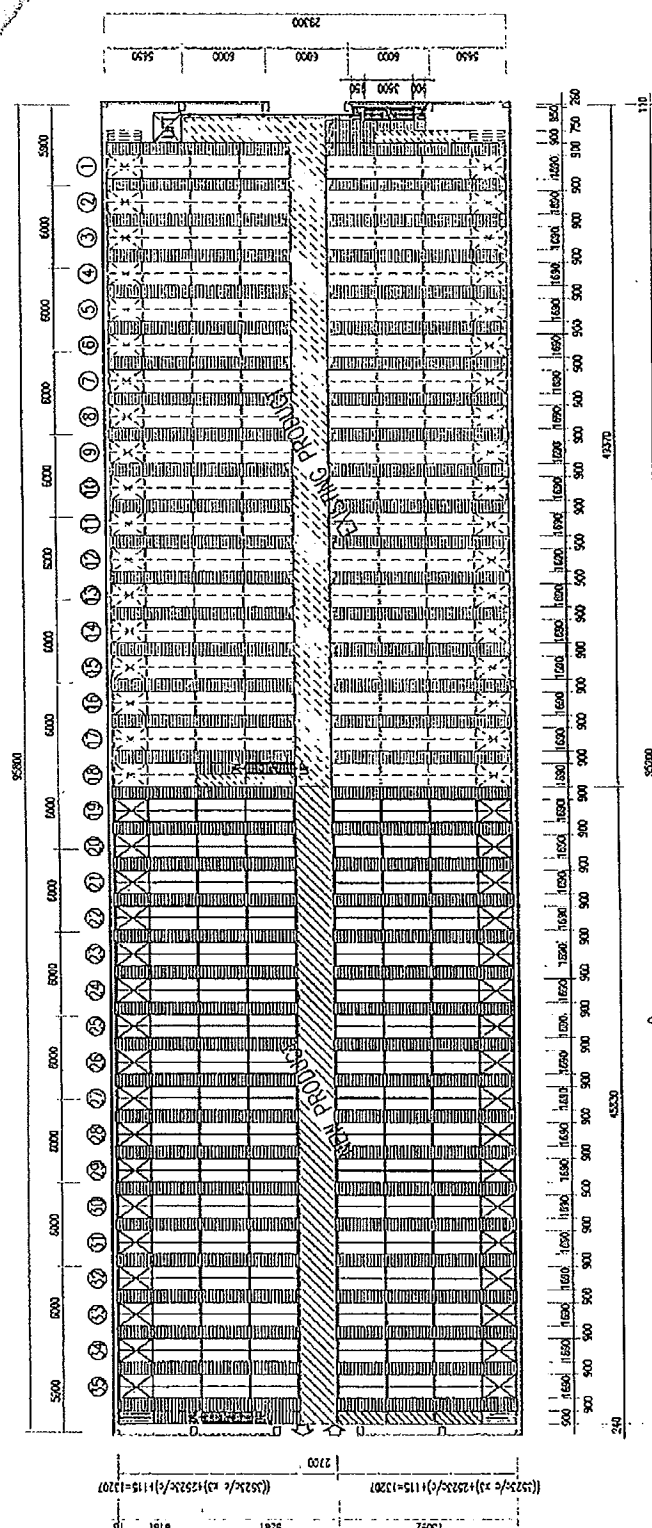
PLAN LAY-OUT
FOURTH FLOOR
EL.+8787 mm.

Handwritten signatures and stamps:
 - A circular stamp with text: "PROJEKTOWY BIURO ARCHITECTURY" and "KONSTRUKCJA" (Construction).
 - A rectangular stamp with text: "U.S. Steel - Europe (Middle East) Corp. Ltd." and contact information for Mumbai, India.
 - A rectangular stamp with text: "U.S. Steel - Europe (Middle East) Corp. Ltd." and contact information for Mumbai, India.
 - A rectangular stamp with text: "U.S. Steel - Europe (Middle East) Corp. Ltd." and contact information for Mumbai, India.
 - A rectangular stamp with text: "U.S. Steel - Europe (Middle East) Corp. Ltd." and contact information for Mumbai, India.

PROJECT OWNER :		DISTRIBUTOR :		Design by		Approved by Customer	
SST Ware House		LPI-RR		C.PIST		AGNARIN	
INDUSTRY CO., LTD. NO. 9.		INDUSTRY CO., LTD. NO. 9.		Checked by		Date: 11/02/10	
PRODUCT NAME :		SALE NAME :		Checked by		Scale: No Scale	
SELECTIVE RACK FLOOR		RUMUTTA		Checked by		Date: 11/02/10	
DRAWING CODE :		SHEET No :		DATE		CORRECTED RECORD	
PSR0101-0047		4		8.19/10/09		AR0101-0018	

Rev.No.00

WGP.



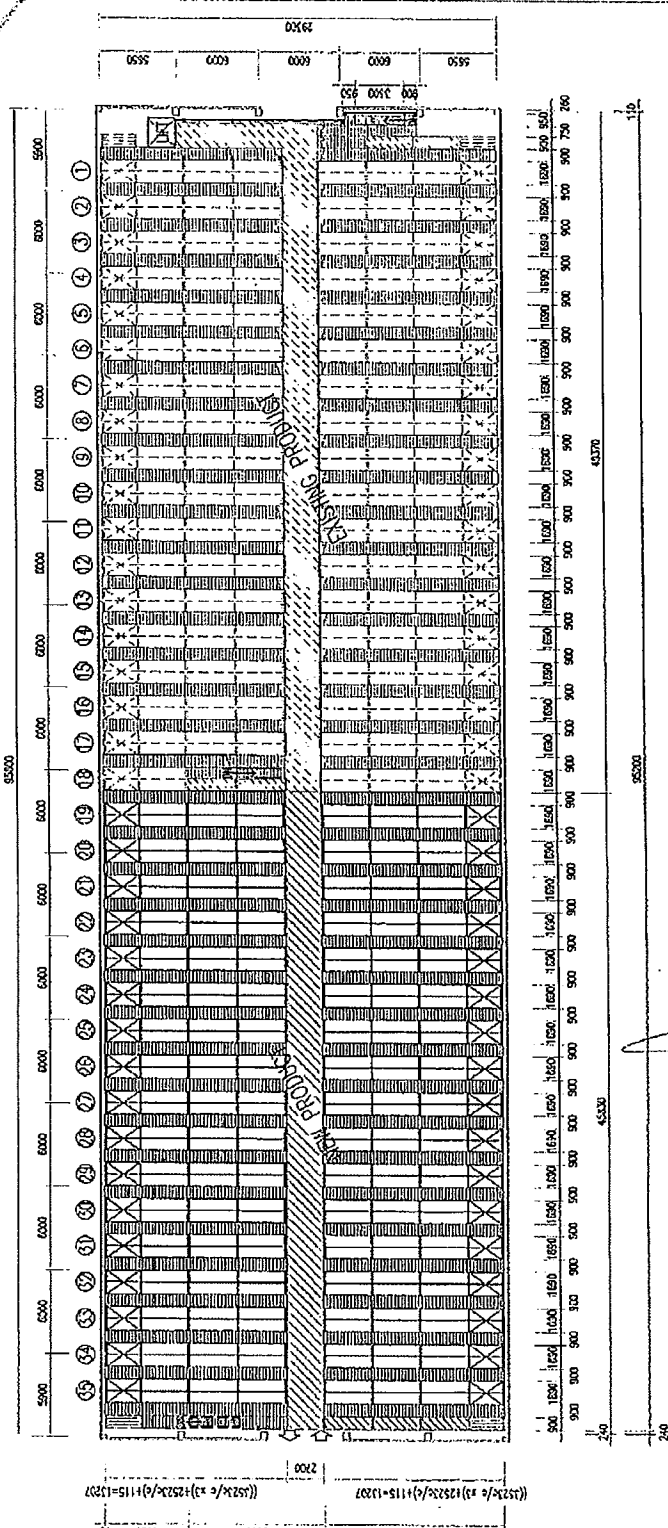
PLAN LAY-OUT
FIFTH FLOOR
EL.+11,187 mm.

[Handwritten signatures and stamps]

PROJECT OWNER :		DISTRIBUTOR :		DESIGN BY :		APPROVED BY CUSTOMER :	
SST Wire House		LPI-RR		C.PSIT		AGMARCH	
INDUSTRY CO.,LTD.		INDUSTRY CO.,LTD.		Checked by		Scale No Scale	
SALE NAME :		SALE NAME :		Date: 11/02/10			
PRODUCT NAME :		PRODUCT NAME :		DATE			
SELECTIVE BACK FLOOR		SELECTIVE BACK FLOOR		No. 5			
DRAWING CODE :		DRAWING CODE :		SHEET No :		CORRECTED RECORD	
PSR101-0048		PSR101-0048		5		11	

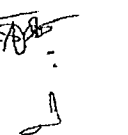
Rev.No.00

NCP.



PLAN LAY-OUT
SIXTH FLOOR
EL. +13.587 mtr.

Handwritten signatures and stamps:

DISTRIBUTOR : LPI-RR INDUSTRY CO., LTD.		DESIGN BY AGHARIN		APPROVED BY CUSTOMER	
PROJECT OWNER : SST Ware House		DRAWN BY C.PSIT		CHECKED BY <i>Signature</i>	
PRODUCT NAME : SELECTIVE RACK FLOOR		SALE NAME : RAUPTIS		DATE : 11/02/10	
DRAWING CODE : PSR0101-0049		SHEET No : 6		SCALE: No Scale	
LPI Rack-2000 (Modular) Series Ltd. Unit No. 5/7, 5th Fl., Srinagar Rd., Singapore. Phone: 6220 7966, 6220 7967 Fax: (65) 6-250-8878 E-mail: info@lpi.com.sg		No. : 6		DATE : 11/02/10	

Rev.No.00

Wep.

รายละเอียดการดำเนินงาน

A) ระบบแสงสว่างและเต้ารับไฟฟ้าสำหรับติดตั้งเก็บเอกสาร 17 (17)

- จัดหาและติดตั้งระบบแสงสว่าง สำหรับอาคารติดตั้งเก็บเอกสาร 17 (17) ตามรายละเอียดแบบที่แนบ:
 - FL 1x36 W, Wire guard พร้อมอุปกรณ์ จำนวน 24 ชุด
 - บัลลาสต์อิเล็กทรอนิกส์
 - FL 1x18 W, Wire guard พร้อมอุปกรณ์ จำนวน 954 ชุด
 - บัลลาสต์อิเล็กทรอนิกส์
 - Receptacle 2P จำนวน 36 ชุด
- ลักษณะการเดินสาย เดินด้วยสาย THW ร้อยท่อเหล็กบาง (EMT)

ราคาที่เสนอไม่รวมการจัดหาและติดตั้ง

- 1) การจัดหาและติดตั้งตู้เมนไฟฟ้าสำหรับ อาคารติดตั้งเก็บเอกสาร 47 *(ตู้ตู้ไฟฟ้าในชั้นใต้ดินชั้น 17)*
- ~~2) การจัดหาและติดตั้ง Capacitor สำหรับอาคารไฟฟ้าทั้งหมด~~
- 3) การจัดหาและติดตั้ง Support สำหรับรองรับคอมไฟ สำหรับชั้นเก็บเอกสารบริเวณ ชั้น 6 *(ที่ในอาคาร ชั้น 6)*
- 4) การจัดหาและติดตั้ง ตู้ควบคุม และสายไฟ สำหรับระบบลิฟต์ขนส่ง ทั้งหมด *(รวม ลิฟท์ขนส่งทั้งหมด)*

รายละเอียดวัสดุและอุปกรณ์

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

1, 8.

LIST OF DRAWING


OWNER : SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED


PROJECT : LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 47

SUBJECT : LIGHTING SYSTEM

STANDARD : E.I.T.2001-45

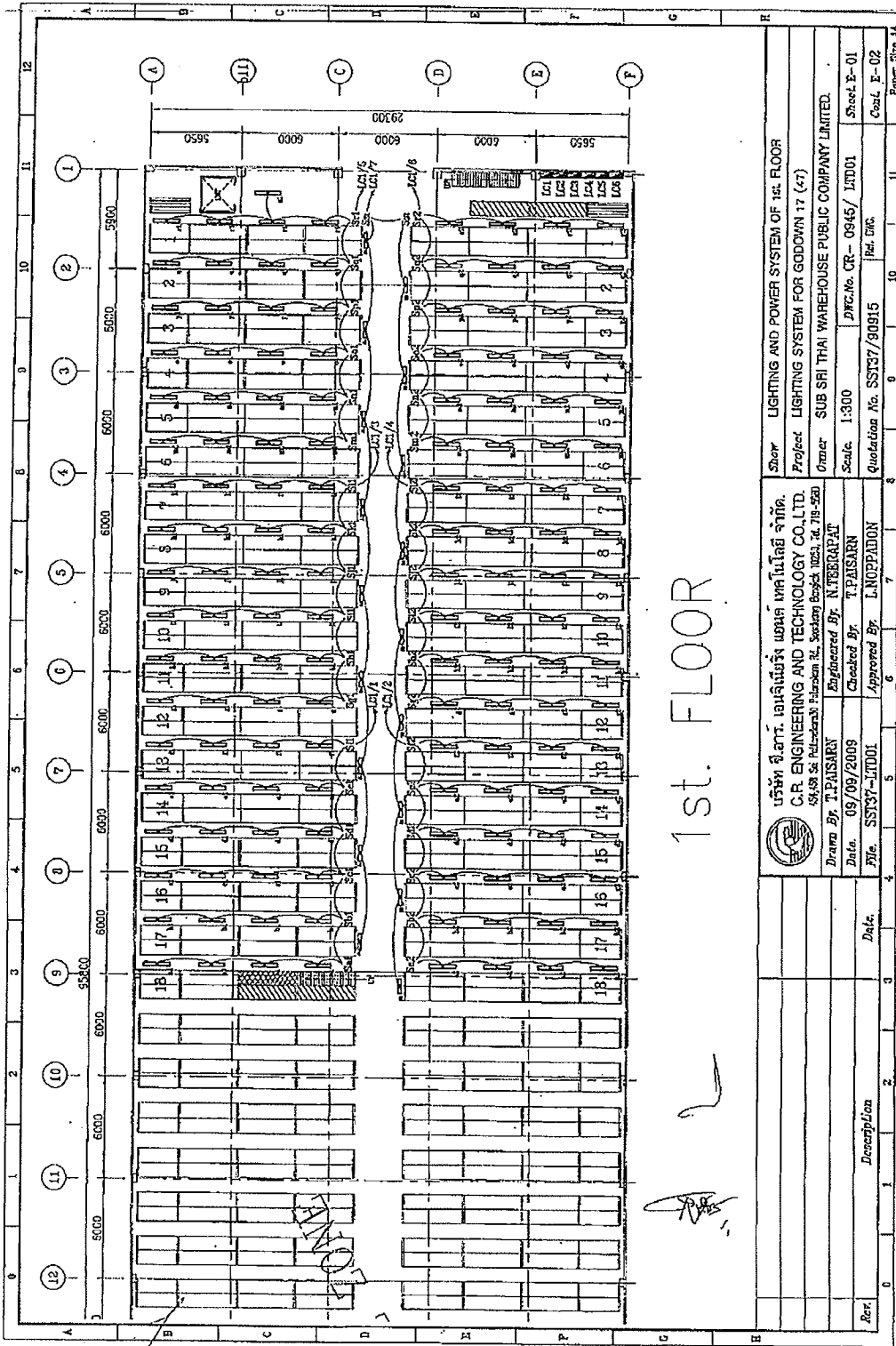
ITEM	DESCRIPTION	SHEET NO.
1	LIST OF DRAWING	E-01
2	SYMBOLS OF DRAWING	E-02
3	LIGHTING SYSTEM OF 1st.-6th. FLOOR (E-01)-(B-06)	
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		

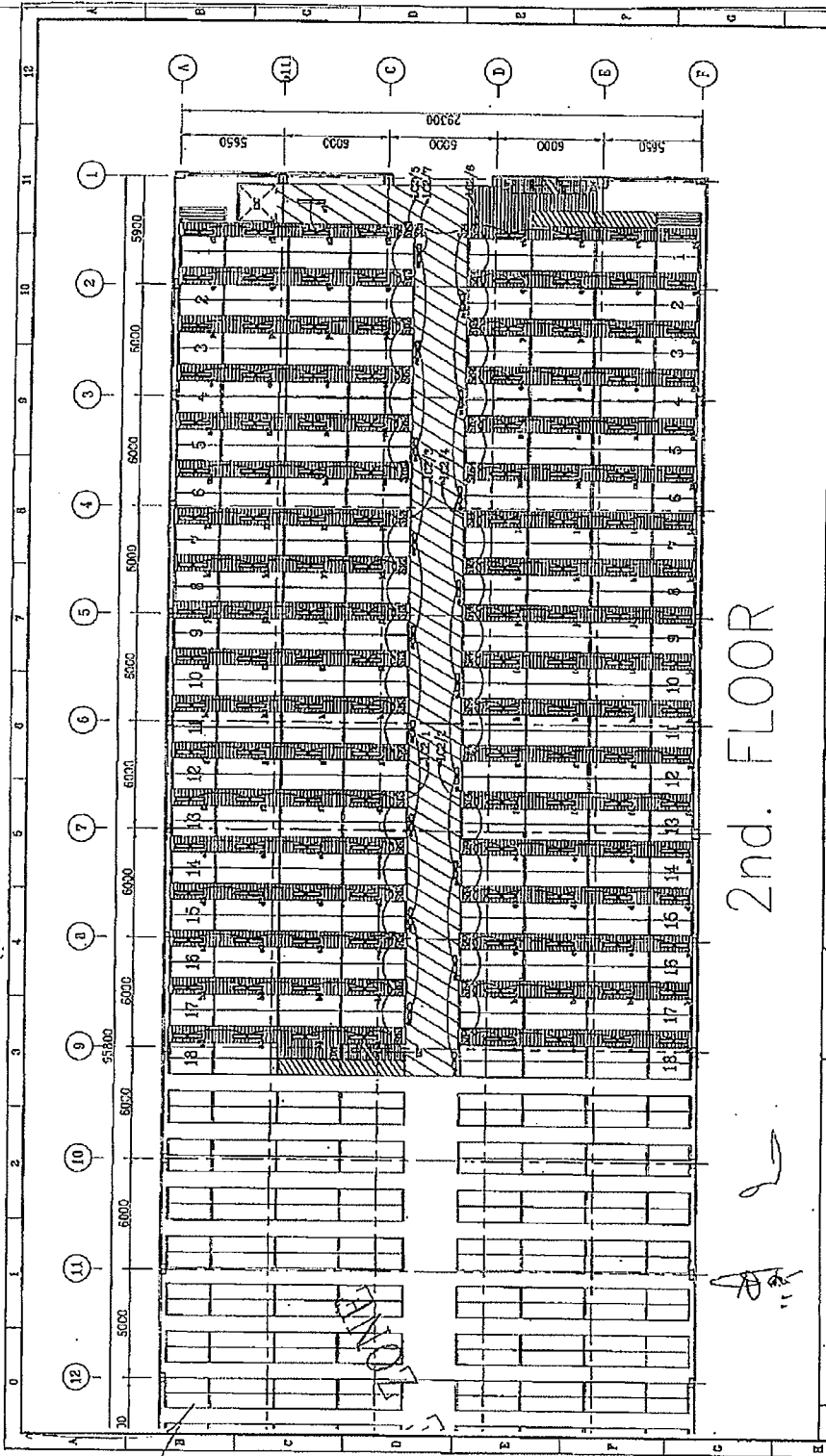
 บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด. C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO., LTD. 64/09 ซ.สุขุมวิท 18, แขวงคลองเตย เขต. วัฒนา กรุงเทพฯ 10110	
Drawn By: T.PAISARN	Engineered By: N.TEEGRAPAT
Date: 09/09/2009	Checked By: T.PAISARN
File: SST37-1A5T1	Approved By: L.NOPPADON
Date:	
Description	
Sheet LIST OF DRAWING AND SYMBOLS Project LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 17 (47) Owner SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED Scale 1:300 Drawn No. CR- 0945/ LSD01 Quotation No. SST37/90915 1st. DRG.	
Sheet E-01	Cont. E-02
Paper Size: A4	

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12													
	Symbols	Description	Symbols	Description	Symbols	Description	Symbols	Description	Symbols	Description	Symbols	Description	Description													
A	LC 	สัญลักษณ์ โคมไฟ FL.1x36 W.																								
B		โคมไฟ FL.1x36 W.																								
		โคมไฟ FL.1x18 W.																								
C	S	สัญลักษณ์																								
D																										
E																										
F																										
G																										
H																										
<div style="text-align: center;">  <p>บริษัท ซี.อาร์. วิศวกรรม เทคโนโลยี จำกัด. C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO., LTD. 45/23 ซ. ปุณณวิถี พิษณุโลก พ. อ. อ. พิษณุโลก 65000 โทร. 74-714-5669</p> </div> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Drawn By: T.PAISARN</td> <td style="width: 50%;">Engineered By: K.TEERAPAT</td> </tr> <tr> <td>Date: 09/09/2009</td> <td>Checked By: T.PAISARN</td> </tr> <tr> <td>File: SST37-LIST2</td> <td>Approved By: L.NOPPADON</td> </tr> </table>													Drawn By: T.PAISARN	Engineered By: K.TEERAPAT	Date: 09/09/2009	Checked By: T.PAISARN	File: SST37-LIST2	Approved By: L.NOPPADON								
Drawn By: T.PAISARN	Engineered By: K.TEERAPAT																									
Date: 09/09/2009	Checked By: T.PAISARN																									
File: SST37-LIST2	Approved By: L.NOPPADON																									
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Sheet LIST OF DRAWING AND SYMBOLS</td> <td style="width: 50%;">Project LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 17 (47)</td> </tr> <tr> <td>Order SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.</td> <td>Scale 1:300</td> </tr> <tr> <td>Revision No. SST37/90315</td> <td>Draw. No. CR- 0945 / ISD01</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Rev. No.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Sheet 3-02</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Cont. 2-02</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Paper Size A4</td> </tr> </table>													Sheet LIST OF DRAWING AND SYMBOLS	Project LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 17 (47)	Order SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.	Scale 1:300	Revision No. SST37/90315	Draw. No. CR- 0945 / ISD01		Rev. No.		Sheet 3-02		Cont. 2-02		Paper Size A4
Sheet LIST OF DRAWING AND SYMBOLS	Project LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 17 (47)																									
Order SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.	Scale 1:300																									
Revision No. SST37/90315	Draw. No. CR- 0945 / ISD01																									
	Rev. No.																									
	Sheet 3-02																									
	Cont. 2-02																									
	Paper Size A4																									

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

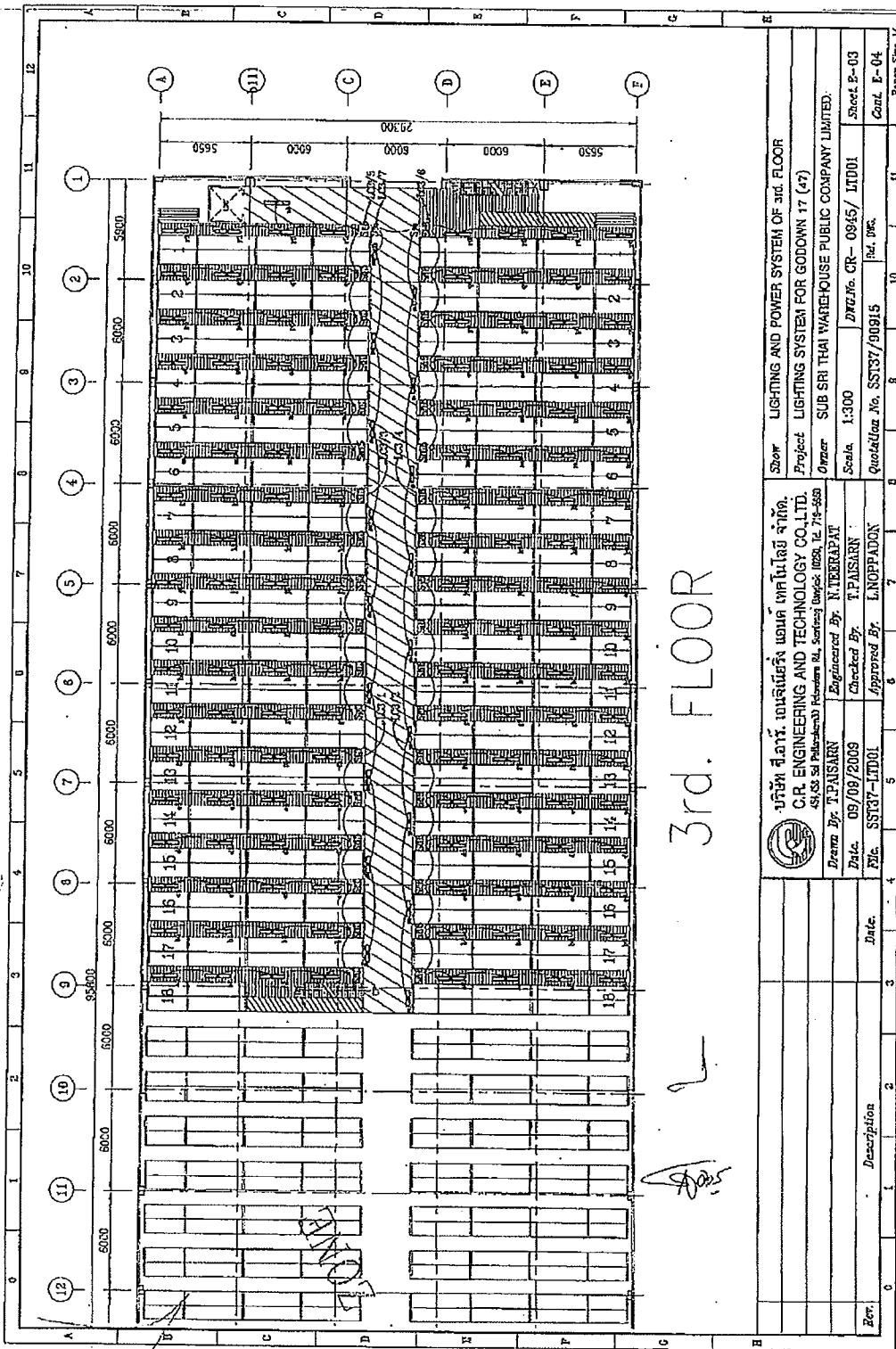




2nd. FLOOR

Rev.	Description	Date	Drawn By: T.PAISARN		Checked By: T.PAISARN		Approved By: LNOPPADON	
			Date: 09/09/2009	File: SST37-LT01	Date: 09/09/2009	File: SST37-LT01	Date: 09/09/2009	File: SST37-LT01
Show			LIGHTING AND POWER SYSTEM OF 2nd. FLOOR					
Project			LIGHTING SYSTEM FOR GOODWIN 17 (47)					
Owner			SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.					
Scale			1:300		DWG.No. CR- 0845/ LT01		Sheet 3-02	
Quotation No.			SST37/90915		Rev. ENG.		Cont. K-03	
Page Size			A4					

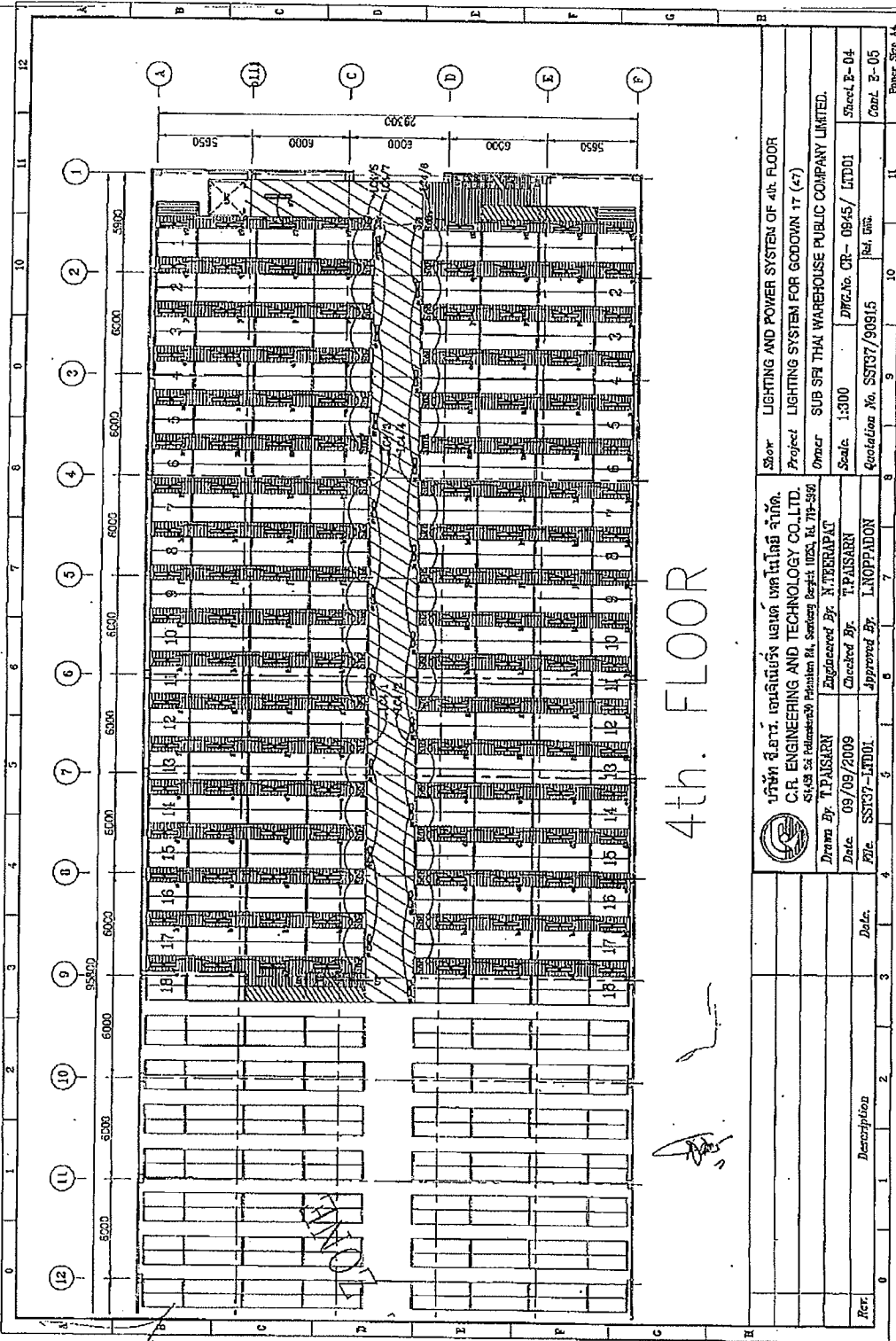
บริษัท อี.พี.ที. เทคโนโลยี แอนด์ วิศวกร จำกัด.
 C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO., LTD.
 85/88 ซ.เทศบาลนครเชียงใหม่, เชียงใหม่, 50100
 Drawn By: T.PAISARN
 Engineered By: N.STRAPAT
 Checked By: T.PAISARN
 Approved By: LNOPPADON




3rd. FLOOR

[Handwritten signature]

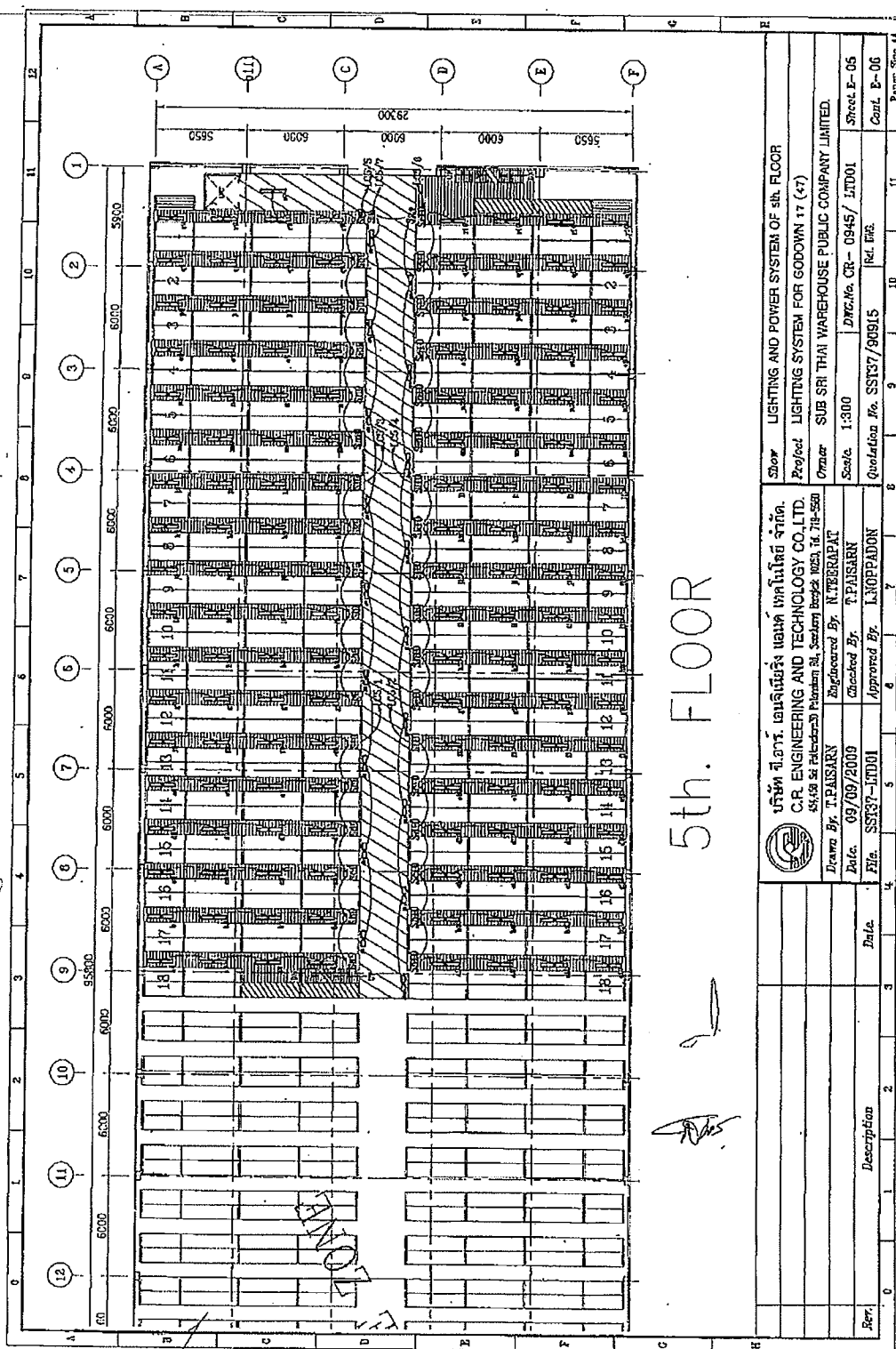
12



4th. FLOOR

 <p>บริษัท ซี.อาร์. วิศวกรรมและเทคโนโลยี จำกัด. C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO. LTD. เลขที่ ๕๓ ถนนพหลโยธิน ๕๓ แขวงจตุจักร กรุงเทพฯ ๑๐๓</p>	<p>Show LIGHTING AND POWER SYSTEM OF 4th. FLOOR</p>
	<p>Project LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 17 (+7)</p>
<p>Drawn By: T.PAISARN</p>	<p>Owner: SUB SFI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.</p>
<p>Date: 09/09/2009</p>	<p>Scale: 1:300</p>
<p>File: SST37-ETD01</p>	<p>Quotation No. SST37/90915</p>
<p>Date:</p>	<p>Ref. Unit.</p>
<p>Description</p>	<p>Sheet E-04</p>
<p></p>	<p>Cont. E-05</p>
<p></p>	<p>Paper Size A4</p>

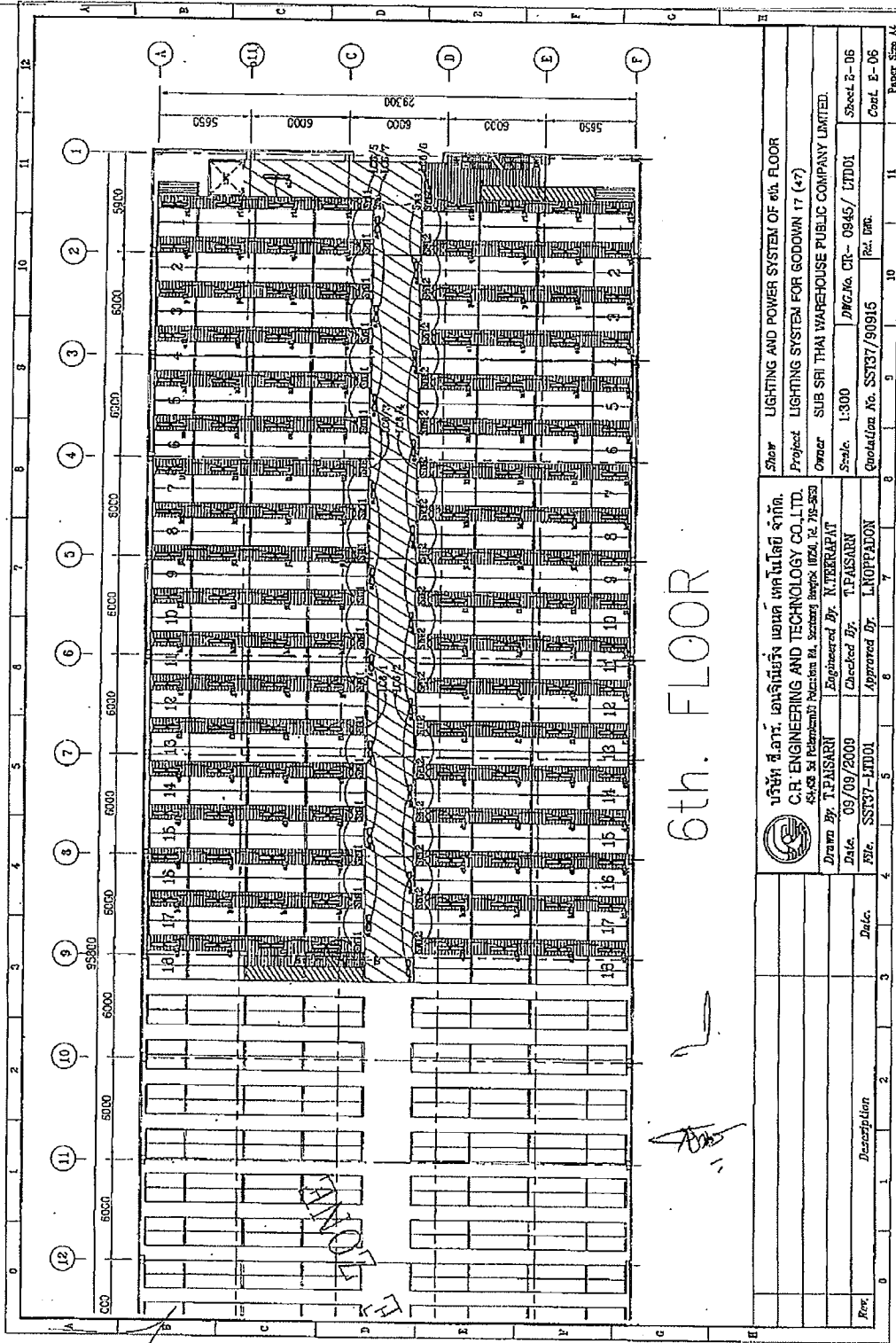
WCP.




5th. FLOOR

Rev.	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Description													
Date													
Drawn By	T. PAISARN												
Date	09/09/2009												
Checked By	T. PAISARN												
Approved By	L. JOPEADON												
File	SST37-1001												
Drawn By	T. PAISARN												
Engineered By	N. TERAPAT												
บริษัท ี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด. C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO., LTD. 54/58 ซ. พหลโยธิน 31, แขวงสามยุค, เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10230, โทร. 741-550													
Show LIGHTING AND POWER SYSTEM OF 5th FLOOR Project LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 17 (47) Owner SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED. Scale 1:300 Dwg. No. CR-0945/1001 Sheet E-05 Quotation No. SST37/90915 Ref. No. Cont. E-06 Page 5 of 6													

WCP.



 บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด. C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO., LTD. 45/38 ซ. เพชรเกษม 81, แขวง บางหว้า, เขต บางพลี, กรุงเทพฯ 10540		Show LIGHTING AND POWER SYSTEM OF 6th. FLOOR Project LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 17 (47)	
Drawn By: T.PAISARN Date: 03/09/2009		Owner: SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED. Scale: 1:300 DWG No. CR- 0945/ LT001	
Checked By: T.PAISARN Date:		Quotation No. SST37/90915 Rev. Dnt.	
Approved By: LINOFPADON Date:		Sheet E-06 Cont. E-06 Paper Size A4	
Rev.	Description	Date	
0			
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			

รายละเอียดการดำเนินงาน

A) ระบบแสงสว่างและเข้าขั้วไปฟ้าสำหรับติดตั้งเก็บเอกสาร โถงตั้ง 17 (47) (ส่วนขยาย)

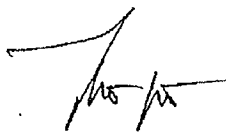
- จัดหาและติดตั้งระบบแสงสว่าง สำหรับอาคารโถงตั้ง 17 (47) ตามรายละเอียดที่แนบมา
 - FL 1x36 W, Wire guard บัลลาสต์อิเล็กทรอนิกส์ พร้อมอุปกรณ์ จำนวน 18 ชุด
 - FL 1x18 W, Wire guard บัลลาสต์อิเล็กทรอนิกส์ พร้อมอุปกรณ์ จำนวน 949 ชุด
- ลักษณะการเดินสาย เดินด้วยสาย THW รัยท้อเหล็กบาง (EMT)

ราคาที่เสนอไม่รวมการจัดหาและติดตั้ง

1) การจัดหาและติดตั้ง Support สำหรับรองรับคอมไฟ สำหรับเก็บเอกสารบริเวณ ชั้น 6

รายละเอียดวัสดุและอุปกรณ์

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



Handwritten notes at the top of the page.

LIST OF DRAWING

OWNER : SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED
 PROJECT : LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 47

SUBJECT : LIGHTING SYSTEM
 STANDARD : E.I.T.2001-45

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

FOR BIDDING

บริษัท อ.อริ. วิศวกรรม เทคโนโลยี จำกัด.
 C.P. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO. LTD.
 194/88 ซ.พหลโยธิน ตำบล คลองหลวง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี 10510 โทร. 0-2942-1111

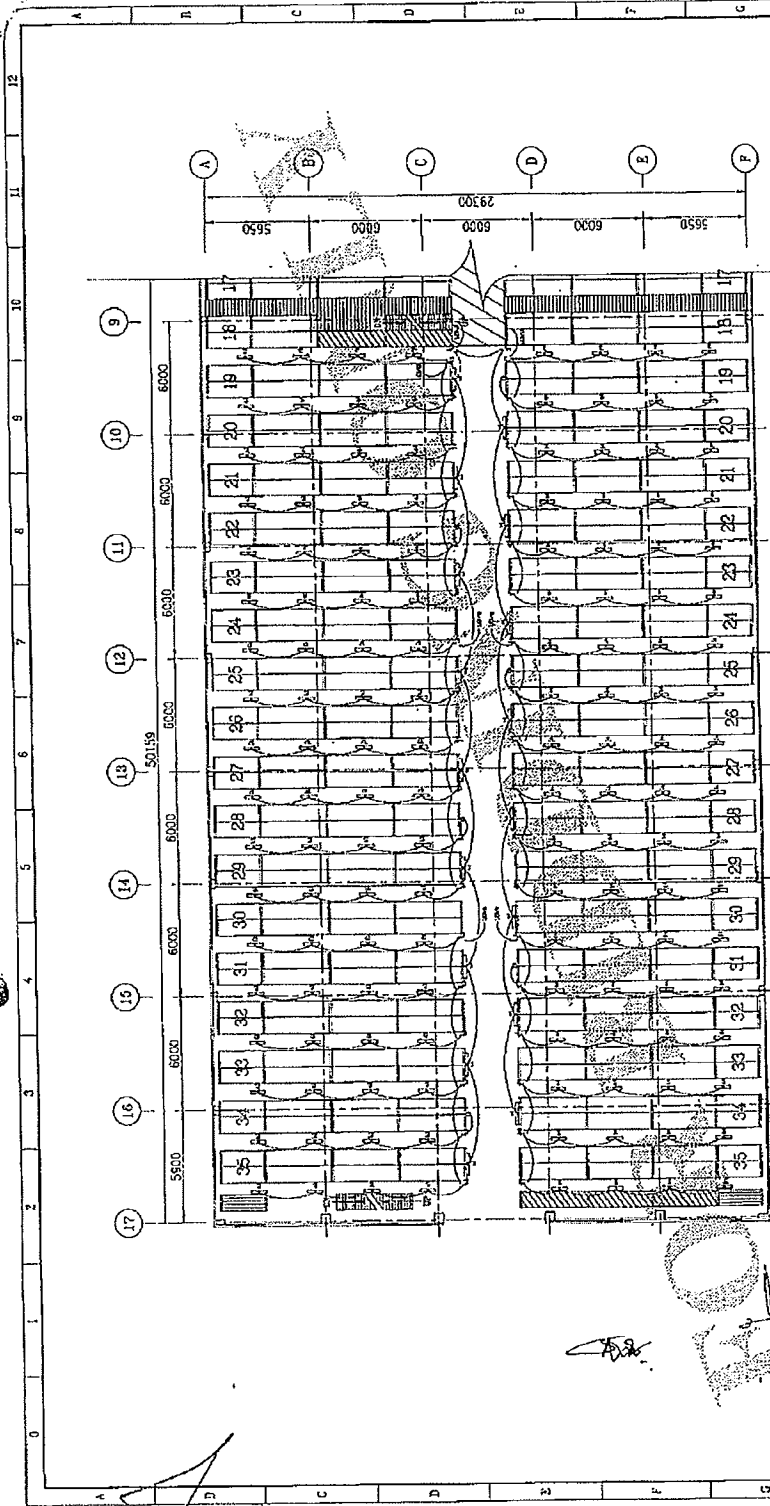
Drawn By: CHESTPHON
 Date: 23/11/2010
 File: SST43-INST1

Engineered By: T.SURIYAN
 Checked By: A.SURAPONG
 Approved By: R.CHEARAT

Rev. Description Date.

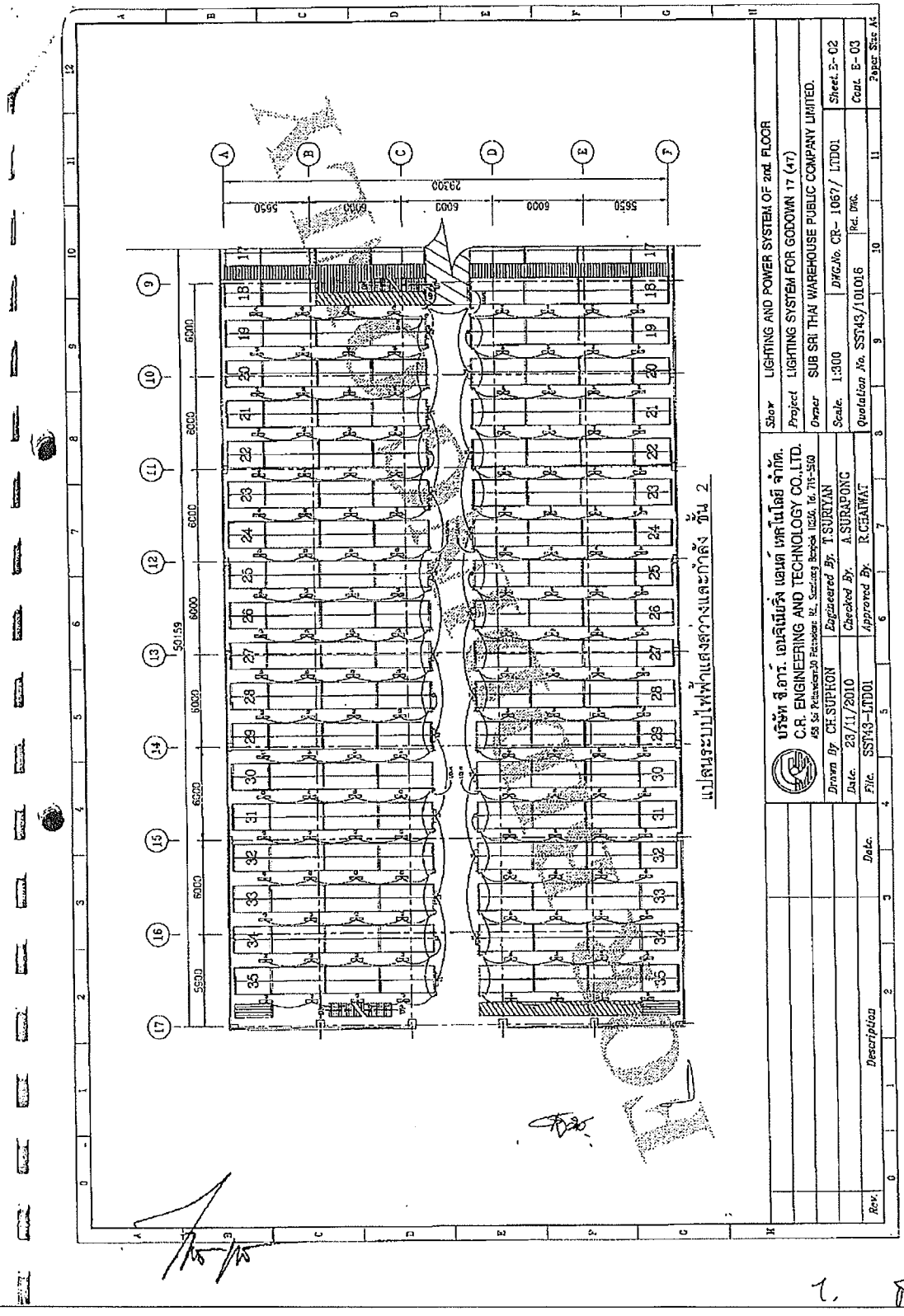
Sheet: E-01
 Cont. E-02
 Paper Size: A4

LIST OF DRAWING AND SYMBOLS
 Show: LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 17 (47)
 Project: SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
 Owner: Scale: 1/1000
 Date: 23/11/2010
 Drawn No. CR-1087 / LSDOI
 Quotation No. SST43/101016
 Rev. Dwg



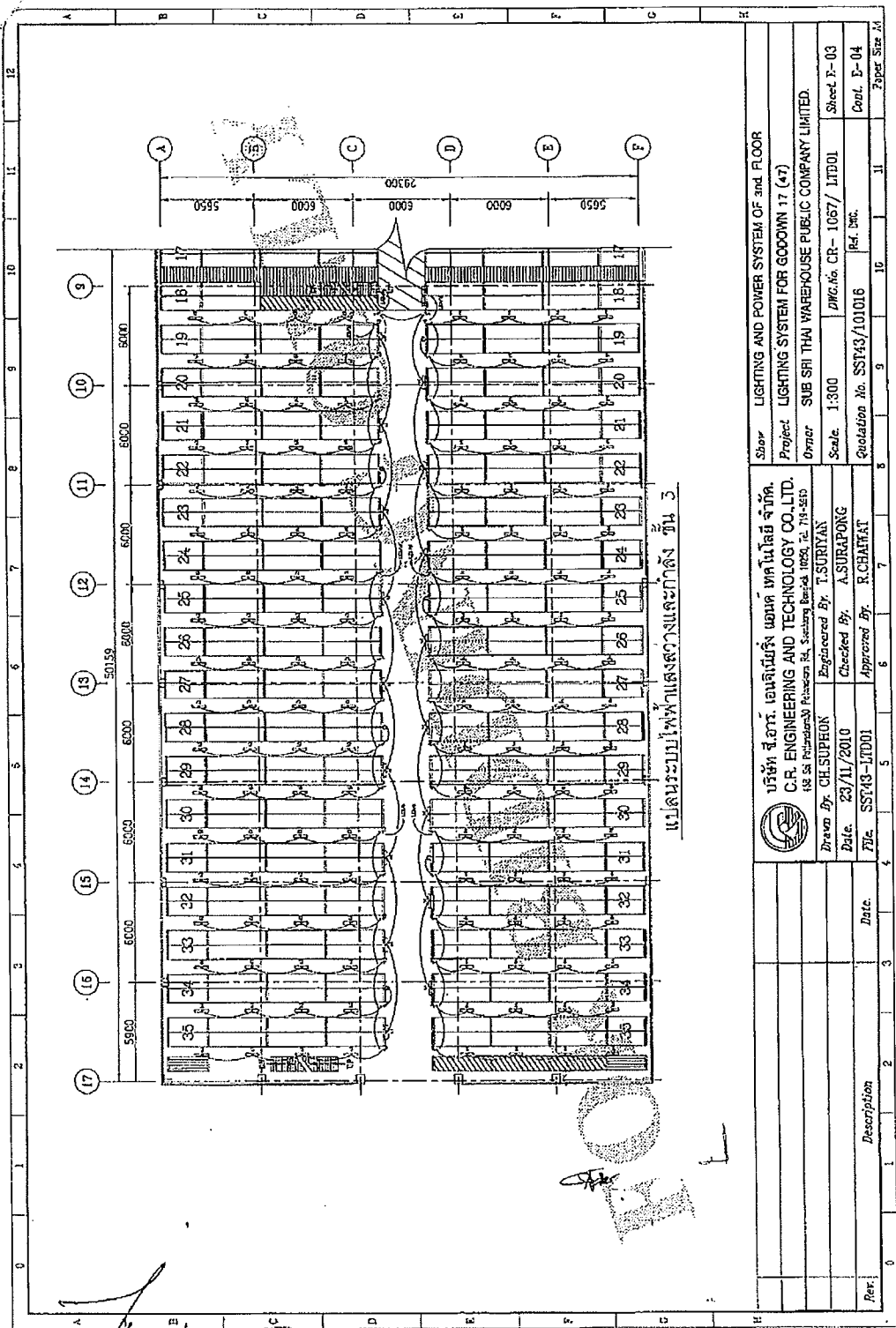
แบบระบบไฟฟ้าและระบบแสงสว่าง ชั้น 1

Rev.	Description	Date	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	Paper Size A4
<p>บริษัท ซี.อาร์. เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด. C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD. 43 ซ.พิบูลย์รักษ์ วัฒนา กรุงเทพฯ 10521 โทร. 79-588</p> <p>Drawn By: CHUSOPHON Engineered By: T. SURİYAN Date: 23/1/2010 Checked By: A. SURAPONG File: SST43-LTD01 Approved By: R. CHANAT</p>															
<p>Show: LIGHTING AND POWER SYSTEM OF 1st FLOOR Project: LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 17 (47) Owner: SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED Scale: 1:300 DWG. No. CR- 1067 / LTD01 Sheet E-01 Revision No. SST43/101016 Ref. 004. Cont. E-02</p>															




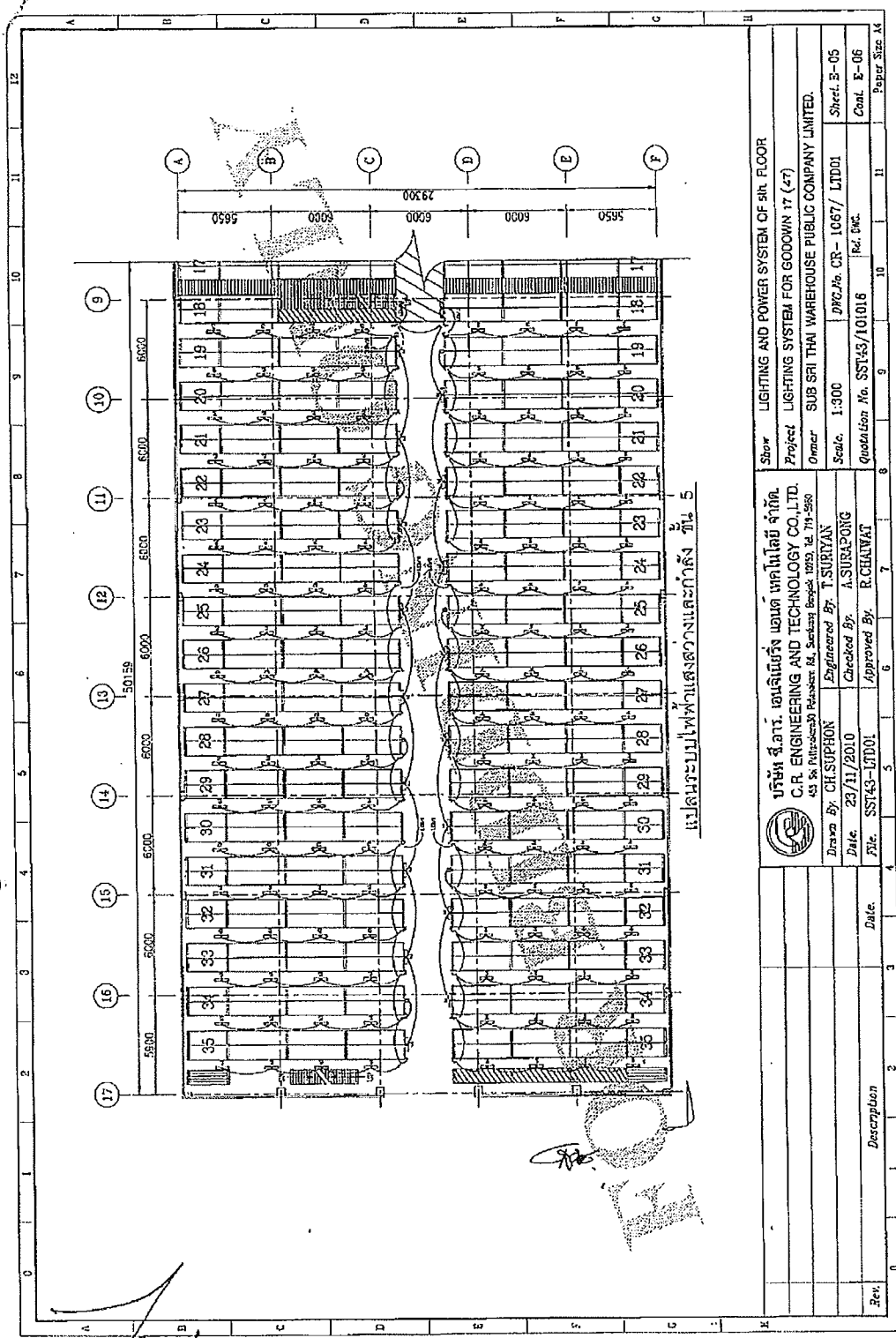
แปลนระบบไฟฟ้าแสงสว่างและกำลัง ชั้น 2

Rev.	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Description													
Date													
Checked By	A. SURAPONG												
Engineered By	T. SURYAN												
Drawn By	CH. SUPHON												
<p>บริษัท จี.อี.ที. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด. C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO., LTD. 438 58 Petchaburi Road, Samsok Bangkok 10260, Tel. 717-510</p>													
<p>โครงการ LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 17 (47) เจ้าของ SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED. Scale: 1:300 Dwg. No. CR- 1067/ LTDD01 Sheet. 3-02 Quotation No. SST43/101016 Rev. DRC. Cont. B-03 Approved By: R. CHEATWAT Paper Size: A1</p>													
Sheet	LIGHTING AND POWER SYSTEM OF 2nd FLOOR												



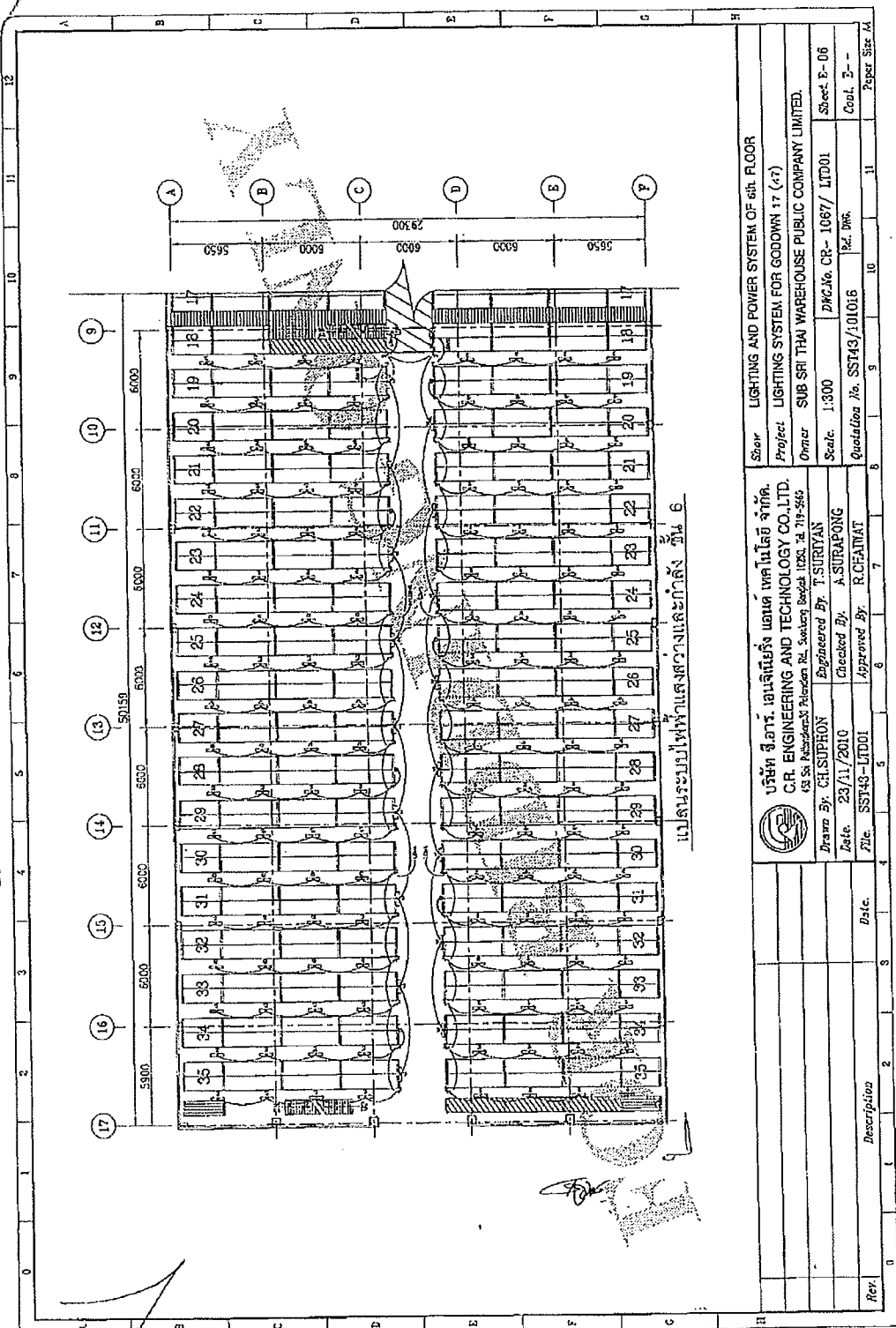
แปลนระบบไฟฟ้าและพลังงานชั้นที่ 3

 บริษัท จี.อี.ที. เอนจิเนียริง เทคโนโลยี จำกัด. C.P. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO., LTD. <small>118 ซ. รัตนาธิเบศร์ รัตนาธิเบศร์ 1099 จ. 719-559</small>		Show LIGHTING AND POWER SYSTEM OF and FLOOR Project LIGHTING SYSTEM FOR GOODOWN 17 (47) Owner SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.	
Drawn By CH.SUPHONK Date 23/11/2010	Engineered By T.SURIYAN Checked By A.SURAPONG	Scale 1:300 DWG.No. CR-1057/LTD01	Sheet F-03 Cont. E-04
Approved By R.CHANATAT	Date.	Quotation No. SST43/101016 Ref. No.	Paper Size A4
Description			



แปลนระบบไฟฟ้าและแสงสว่างและกำลัง ชั้น 5

Rev.	Description	Date	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<p>บริษัท จ.อ.อ. เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด C.P. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO., LTD. 43/28 Mitrasarakul Road, Samsen Road, 1055, Tel. 711-2550</p> <p>Drawn By: CHUSUPHON Engineered By: T. SURYAN Date: 23/11/2010 Checked By: A. SURASONG</p> <p>File: SST43-ITD01 Approved By: R. CHAIWAT</p>														
<p>Show: LIGHTING AND POWER SYSTEM OF 5th FLOOR Project: LIGHTING SYSTEM FOR GOODWIN IT (47) Owner: SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED. Scale: 1:300 DWG No. CR-1067/ LT001 Sheet: E-05 Quotation No. SST43/101016 Ref. DWG. Cont. E-06 Paper Size: A4</p>														



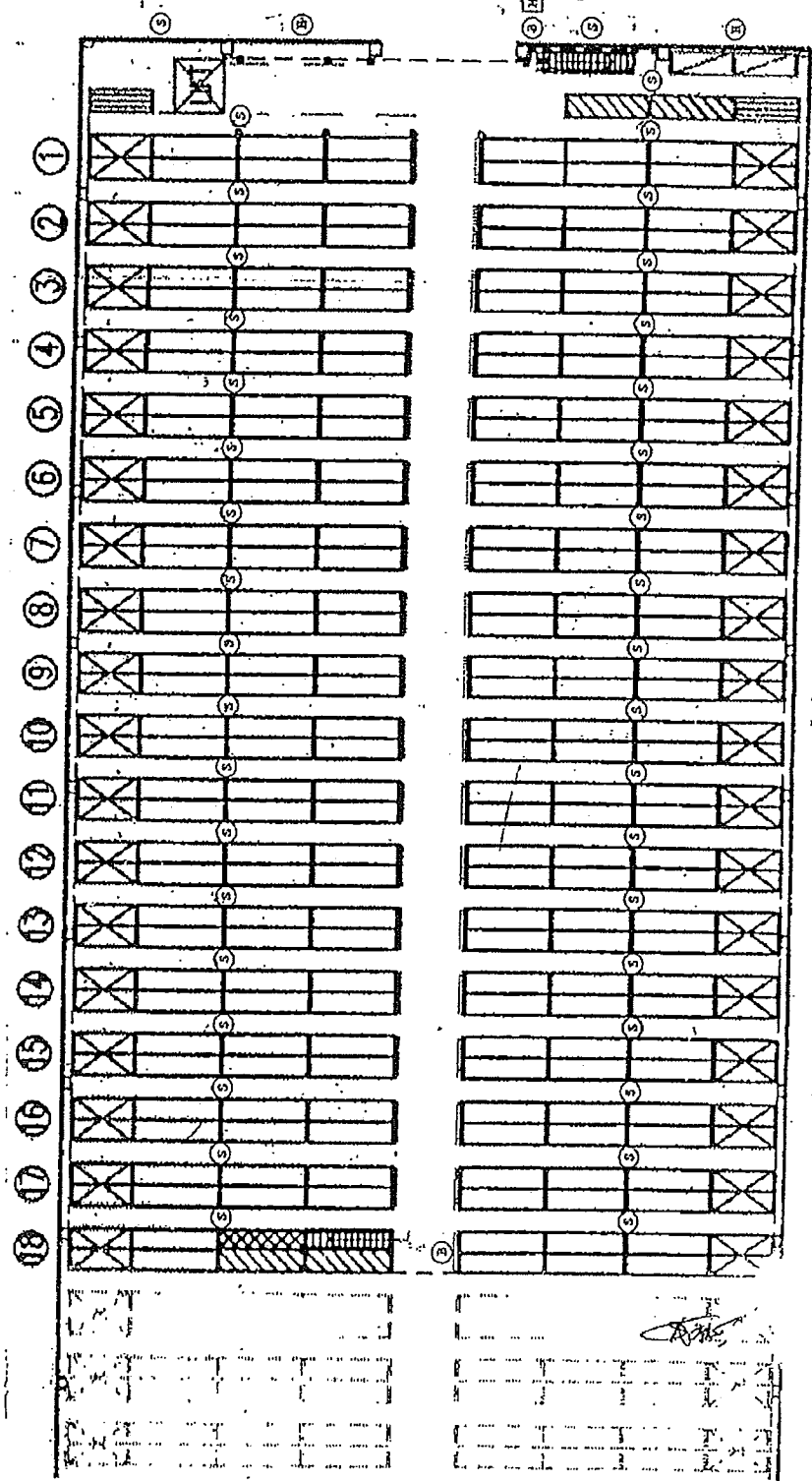
บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO., LTD.
 43 ซอย สุขุมวิท 33 แขวง บางนา เขต บางนา โทร. 0-2-719-8869

Drawn By: CH.SUPHON Engineered By: T. SURITAYAN
 Date: 23/11/2010 Checked By: A. SURAPONG
 File: SST43-LTD01 Approved By: R. CHATWAT

Sheet: LIGHTING AND POWER SYSTEM OF 6th FLOOR
 Project: LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 17 (4-7)
 Owner: SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
 Scale: 1:300 DWG. No. CR- 1067 / LTD01 Sheet: E- 06
 Quotation No. SST43/101016 Rev. Dwg. Cont. 3- -

5650 6000 6000 6000 5650

Fire Alarm



หน้า 47

PROJECT : บริษัท วิศวกรรมโยธา จำกัด (มหาชน)

ชั้น 1

SYMBOL

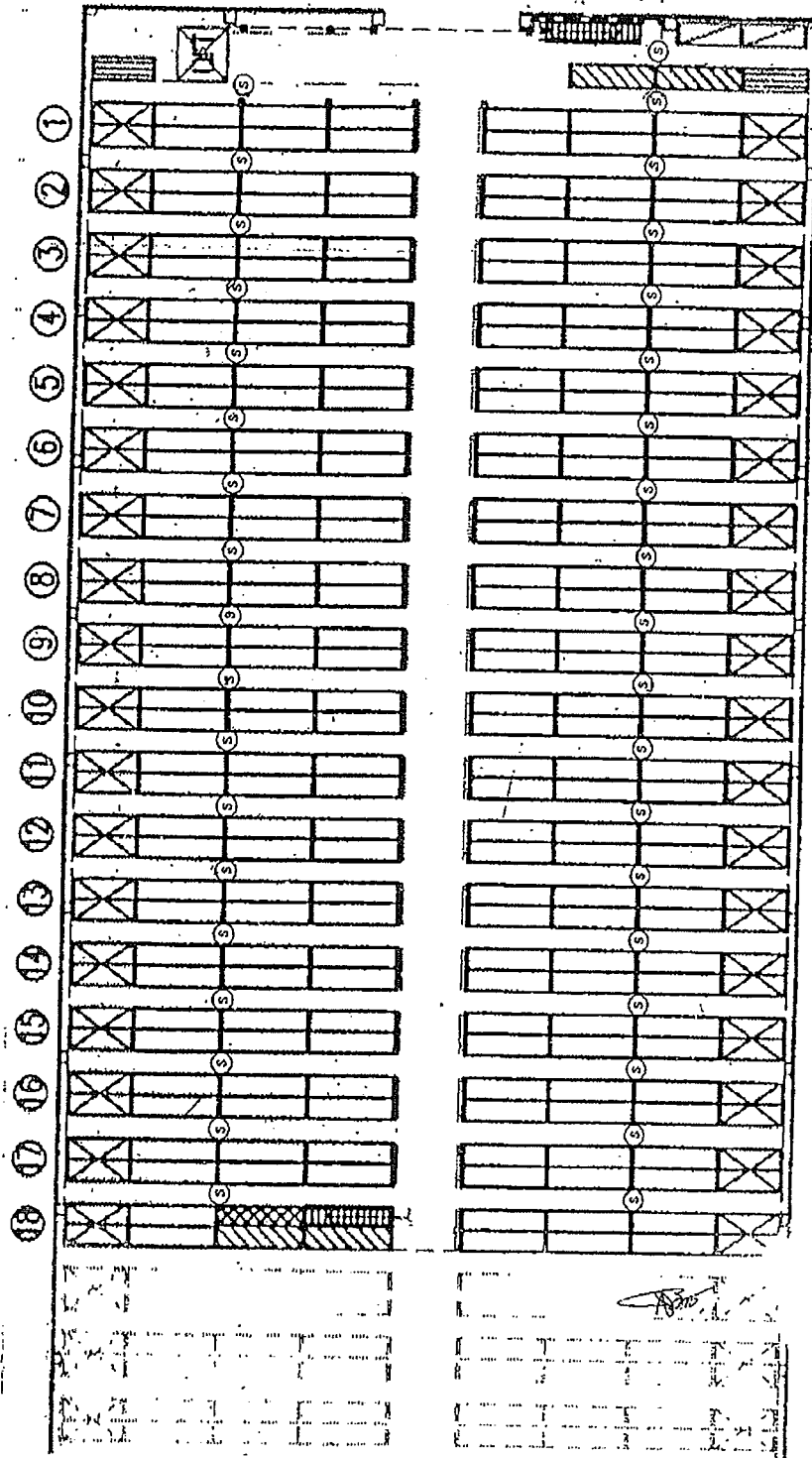
- P : PROJECTED BEAM SMOKE DETECTOR
- S : PHOTO ELECTRIC SMOKE DETECTOR
- H : HEAT DETECTOR
- M : MANUAL PULL STATION
- : SOURCE

1/7 TO SCALE

WCP

PROJECT : วิทยาลัยโพลีเทคนิคท่าเรือ (ท่าเรือ)

ใบที่ 47



ชั้นที่ 2 - 5

SYMBOL

- (P) : PROJECTED BEAM SMOKE DETECTOR
- (S) : PHOTO ELECTRIC SMOKE DETECTOR
- (R) : HEAT DETECTOR
- (H) : MANUAL PULL STATION
- (B) : SOUNDER

1:10 SCALE

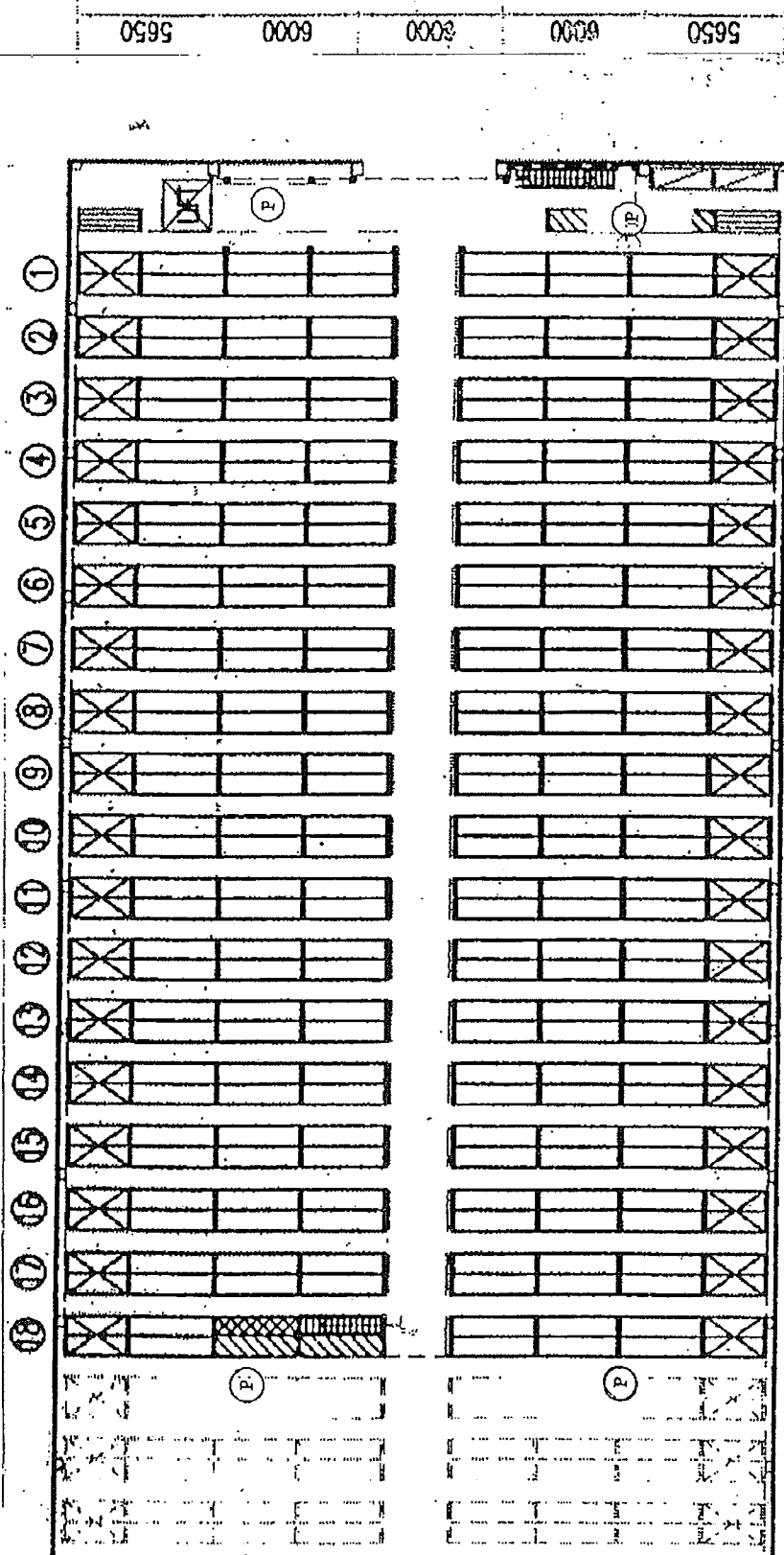
5650 6000 6000 6000 6000

Handwritten signature or initials.

Handwritten numbers 2 and A.

wcp.

รูปที่ 47



รูปที่ 6

NOT TO SCALE

BEST CONTROL TRADING CO., LTD.

Handwritten signature or initials

Handwritten marks

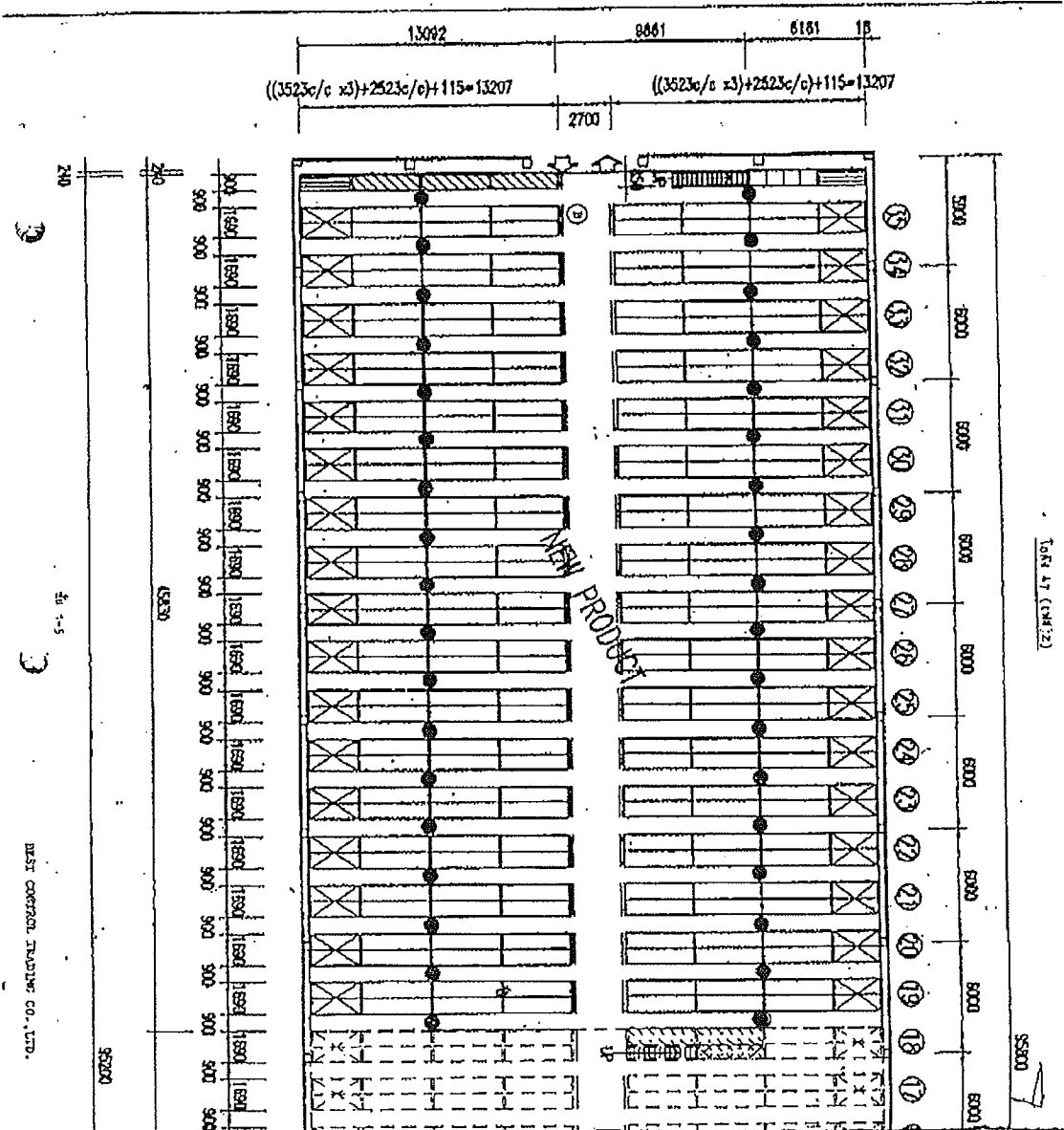
BE TO SCALE

Fire Alarm System

- = SMOKE DETECTOR
- = SOUNDER

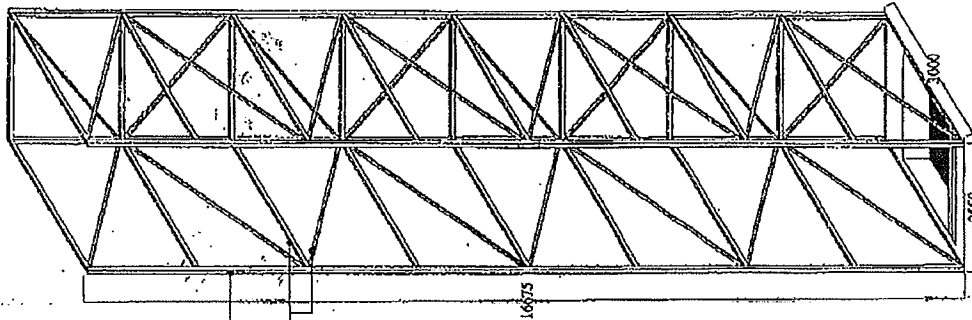
STAIR

de lvs



BEST GENERAL TRADING CO., LTD.

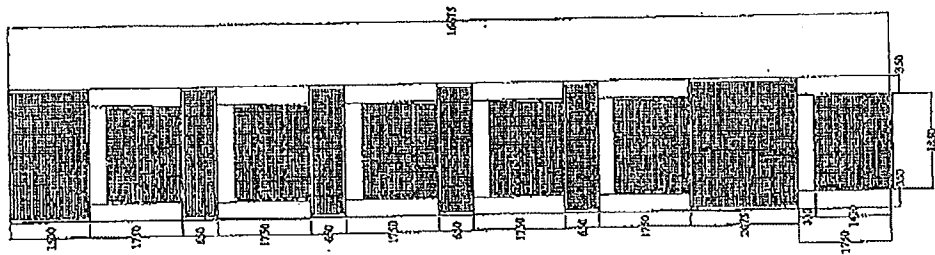
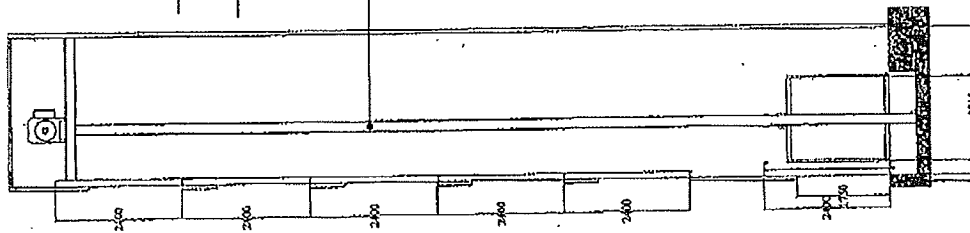
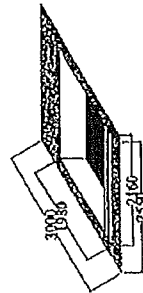
အိမ်အောက်အောက်အောက်အောက်



LG-75x15x2.3 mm.

LG-50x50x2.3 mm.

FF-100x100x6x6 mm.



Handwritten signature or initials.

အိမ်အောက်အောက်အောက်အောက်

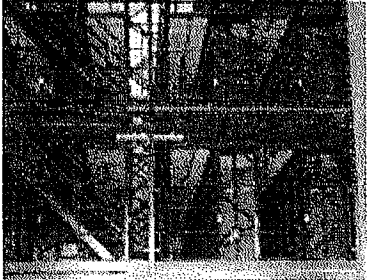


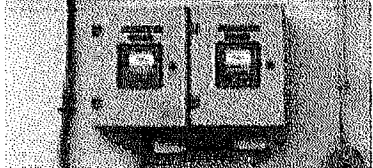
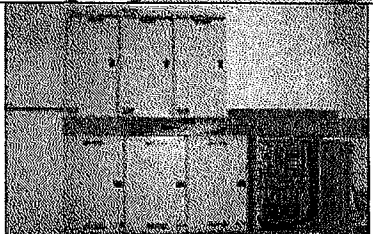
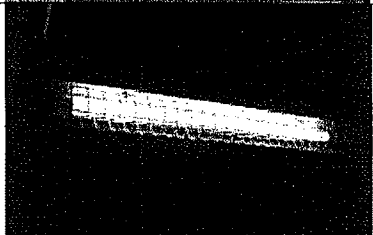
အိမ်အောက်အောက်အောက်အောက်

အိမ်အောက်အောက်အောက်အောက်


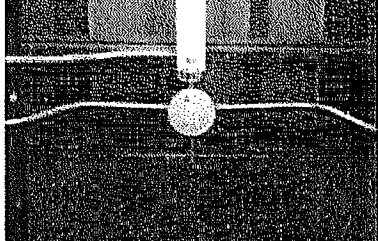
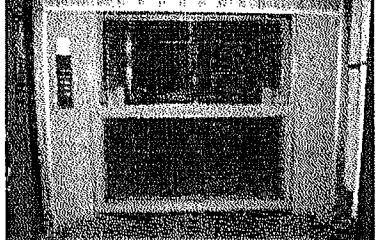

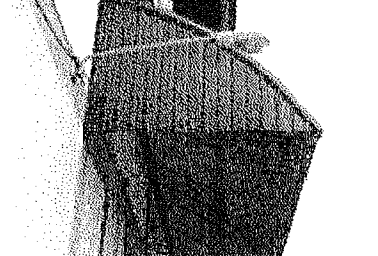
Handwritten number '2' and a checkmark.

Handwritten text 'wep.'

คลังเอกสารหมายเลข 48

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

๗, ๘

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

1, 8

ชั้น 1 2x4x4

FM-TD-00



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

HEAD OFFICE
42/59 Moo.5 Soi Srichai Putamthol 5Rd.,
Omnoi, Krathumban, Samutprakan
Bangkok Thailand 74130
Tel: (02)8102541-4, 810321-3
Fax: (02)8103324, 0-2810-2540

SALE OFFICE
662/68 Rama 3 Rd. Bangpoo, Bangpang,
Yangrawa, Bangkok Thailand 10120
Tel: (02)293-0130-39
Fax: (02)293-0140

PROJECT:

SUB SRI THAI
WAREHOUSE PUBLIC
COMPANY LIMITED

Product: 13 1728 7330

Date: 13 1728 7330

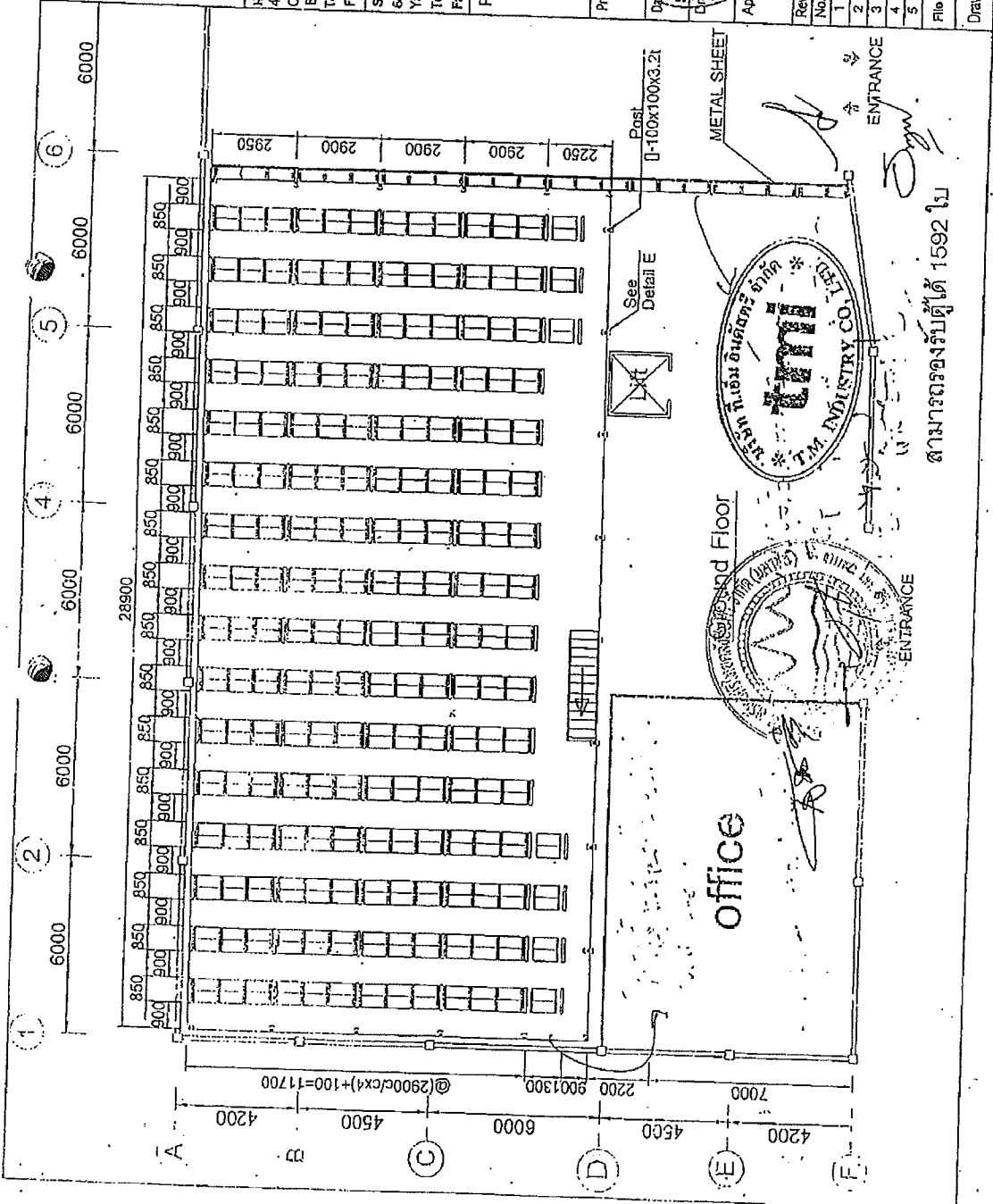
Drawn / Design: COPY SWIN

App: [Signature]

Revision No.	Description	Date
1	Rev.01	13/08/2554
2	Rev.02	13/08/2554
3		
4		
5		

File Name: 07-06-0132

Drawing No. 01



2

FM-TD-006



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

HEAD OFFICE
42/39 Moo.3 Soi Sirichai Puttamonkol 5Rd.,
Oranai, Krathumban, Samutprakorn
Bangkok, Thailand 74130
Tel: (02)8102541-4, 8103321-3
Fax: (02)810-3324, 0-2810-2510

SALE OFFICE
662/56 Rama 3 Rd., Bangpoo-pang,
Yangnawa, Bangkok Thailand 10120
Tel: (02)293-0130-39
Fax: (02)293-0140

PROJECT:
SUB SRI THAI
WAREHOUSE PUBLIC
COMPANY LIMITED

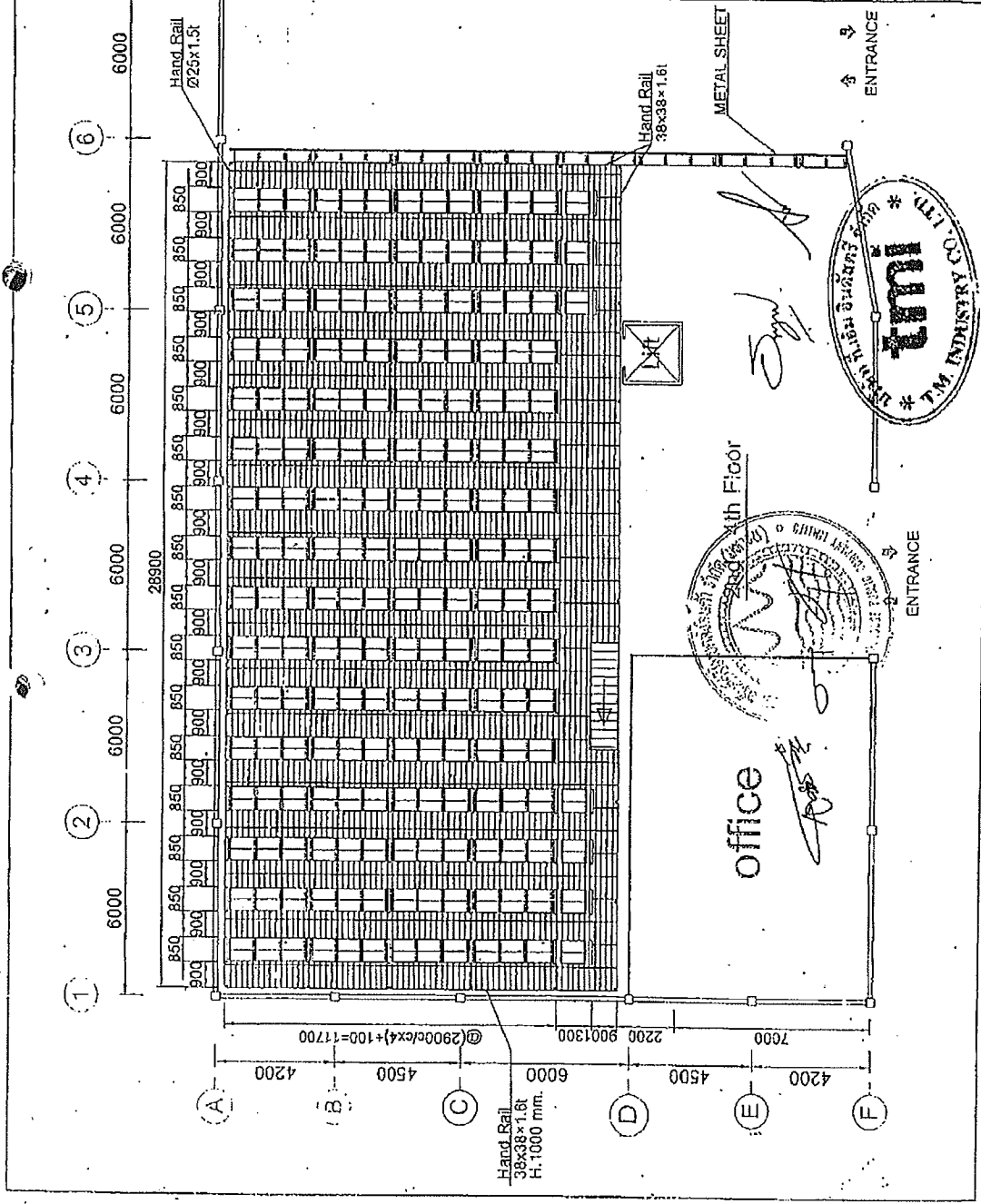
Product: 38x38x1.61

Date: 13 Nov 2558
Drawn / Design: บริษัท ทีเอ็ม อุตสาหกรรม จำกัด
Approved: ธีรภัทร อธิพานิชย์

Revision No.	Description	Date
1	Rev.01	13/11/2558
2	Rev.02	14/11/2558
3		
4		
5		

File Name: 07-06-0132

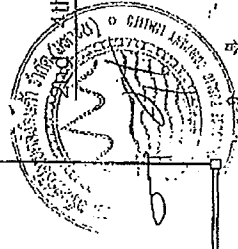
Drawing No. 02



Hand Rail 38x38x1.61 H. 1000 mm.

office



1st Floor





WCP.

F-EN-06

จำนวน 103 48 (ฉบับพิมพ์)

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

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

TOTAL STORAGE CAPACITY 112 BAYS = 179,100 BOXES.



PROJECT OWNER :
บริษัท อุตสาหกรรม (ไทย) จำกัด (มหาชน)
PRODUCT NAME :
SELECTIVE RACK FLOOR
DRAWING CODE :
PSP1010-0312



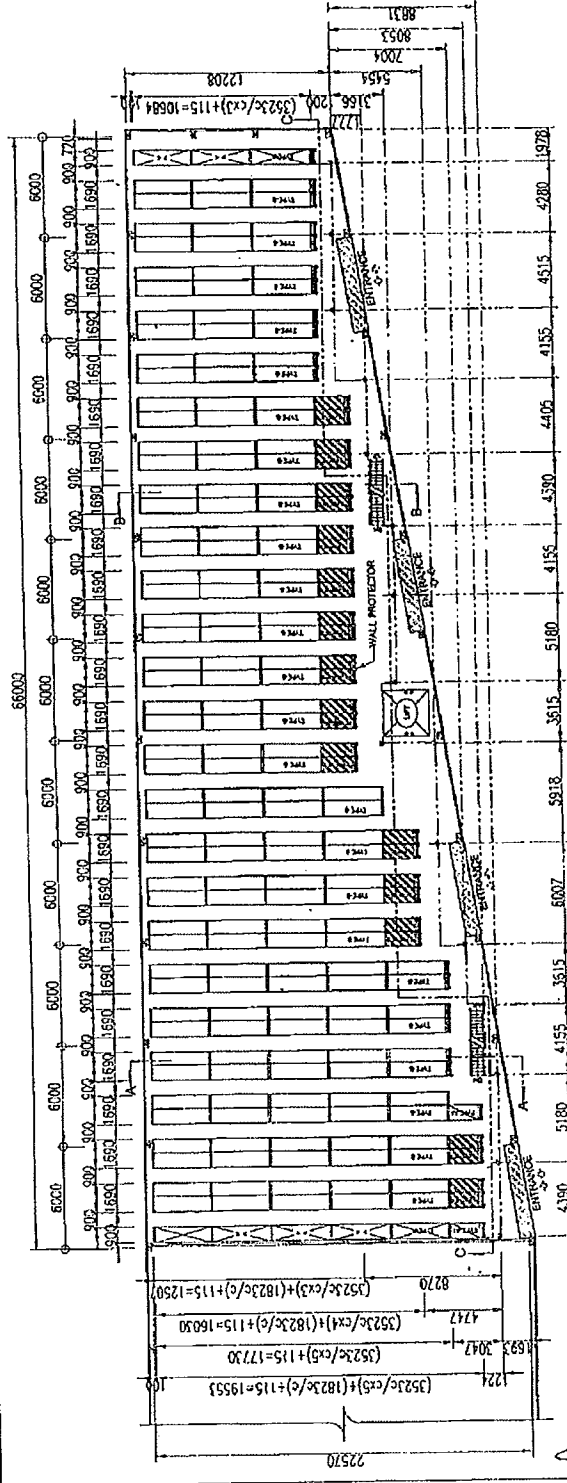
DISTRIBUTOR :	1.	DATE	CORRECTED RECORD	DATE	29/07/13	Scale: No Scale
LPI-RR	2.	Checked by				
INDUSTRY CO.,LTD.	3.	Drawn. by	C.P.S.I.T.			
SALE NAME :	4.	Design by	C.P.S.I.T.			
บริษัท อุตสาหกรรม	5.	Approved by Customer				

Rev.No.00

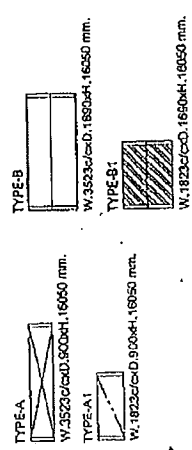
7. A

nep.

F-EN-03



GROUND FLOOR PLAN
EL+0000 mm.



Handwritten signature or initials.

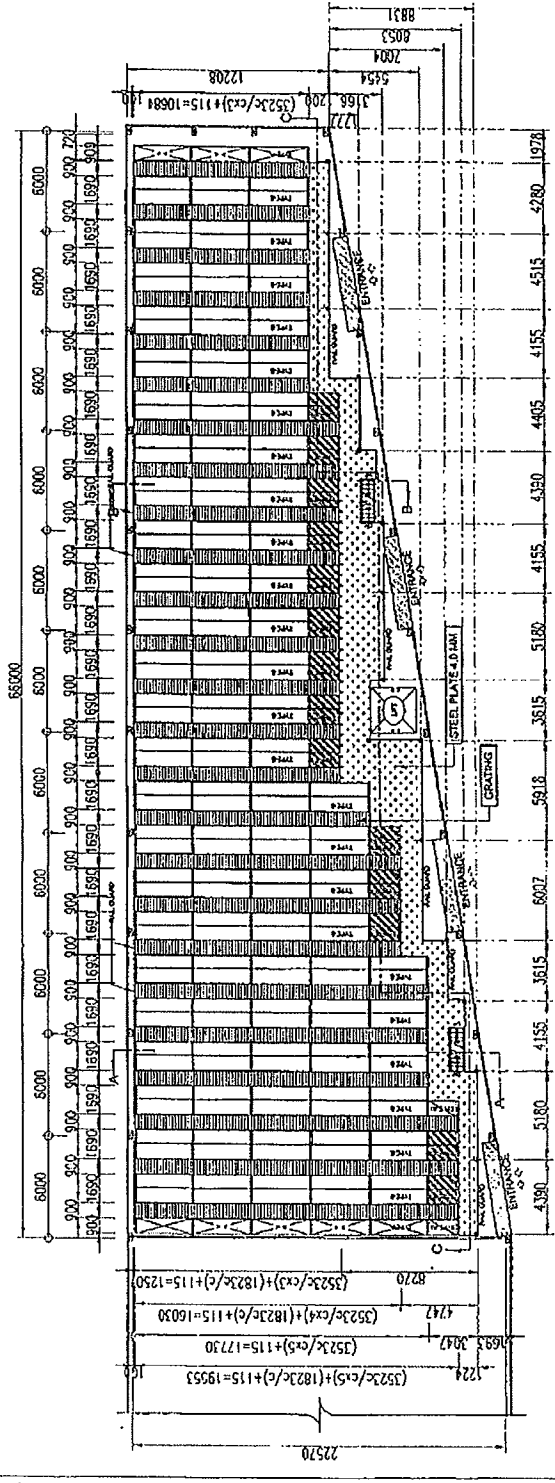
PROJECT OWNER :		DISTRIBUTOR :		Design by		Approved by Customer	
INDUSTRY CO.,LTD.		UP-IR		C.PSIT		C.PSIT	
PRODUCT NAME :		SALE NAME :		Checked by			
SELECTIVE RACK FLOOR		KIPPAEWA					
DRAWING CODE : PS-1010-0311		SHEET No : 1/13		DATE		Scale: As Shown	
DATE		No.		CORRECTED RECORD		Date: 29/07/13	

Rev.No.00

Handwritten numbers 1 and 2.

wcp.

F-EN-05



SECOND FLOOR PLAN
 EL+3987 mm.
THIRD FLOOR PLAN
 EL+6387 mm.
FOURTH FLOOR PLAN
 EL+8787 mm.
FIFTH FLOOR PLAN
 EL+11187 mm.
SIXTH FLOOR PLAN
 EL+13587 mm.



PROJECT OWNER : บริษัท อุตสาหกรรม (ไทย) จำกัด
 PRODUCT NAME : SELECTIVE PACK FLOOR
 DRAWING CODE : PSP1010-0313

DISTRIBUTOR : LPI-RR INDUSTRY CO., LTD. SALE NAME : KUTIPAN	PROJECT OWNER : บริษัท อุตสาหกรรม (ไทย) จำกัด PRODUCT NAME : SELECTIVE PACK FLOOR DRAWING CODE : PSP1010-0313	SHEET No : 3/13 No.	DATE CORRECTED RECORD Date: 29/07/13 Scale: 1:10 Scale	Checked by	Design by C.P.S.I.T.	Approved by Customer
---	--	------------------------	---	------------	-------------------------	----------------------

Rev.No.00

wcp.

ระบบไฟฟ้า ระบบแสงสว่าง โถงลิฟท์ และ ยาน

รายละเอียดการดำเนินงาน

A) Lighting system for Godown 18 44

ระบบแสงสว่างสำหรับอาคารโถงเก็บแกลบสาร (18) 44

- จัดหาและติดตั้งระบบแสงสว่าง สำหรับอาคารโถงเก็บแกลบสาร (18) 44

- FL 1x36 W, Wire guard หรือมตุปกกรณ์

จำนวน 280 ชุด ✓

- จัดหาและติดตั้งเต้ารับไฟฟ้า 2P

จำนวน 12 ชุด

- ลักษณะการเดินสาย เดินด้วยสาย THW ร้อยท่อเหล็กบาง (EMT)

ราคาที่ไม่รวมการจัดการจัดหาและติดตั้ง

- 1) การจัดหาและติดตั้ง Power supply สำหรับ Lift
- 2) การจัดหาและติดตั้ง Capacitor สำหรับหลอดไฟทั้งหมด
- 3) การจัดหาและติดตั้งระบบแสงสว่างและเต้ารับไฟฟ้าสำหรับอาคารสำนักงานทั้งหมด
- 4) ตู้ควบคุมระบบ Lift

รายละเอียดวัสดุและอุปกรณ์


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

71111 11111111111 9033 48 x 1

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

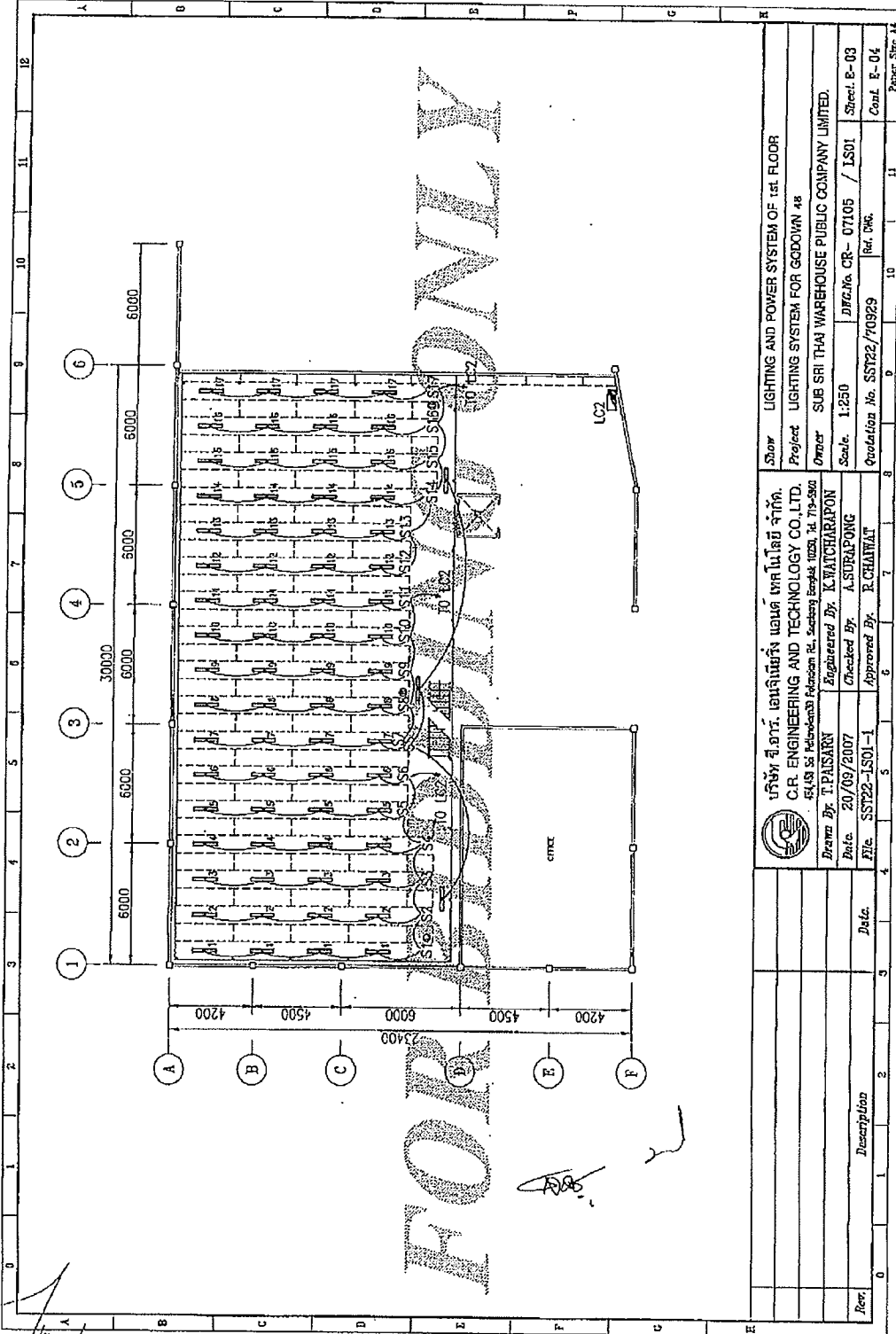
OWNER : SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED
 PROJECT : LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 48
 SUBJECT : LIGHTING SYSTEM

STANDARD E-SET 2081-45
FOR BIDDING ONLY


 บริษัท ซี.อาร์. เทคโนโลยี แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด. C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO., LTD. 45/33 ซ. ป่าสุพรรณบุรี ปทุมธานี 12, บางบัวทอง กรุงเทพฯ 10150, โทร. 715-5793		Show LIST OF DRAWING Project LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 48 Owner SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED. Scale Nts. DWG No. CR- 07105 / LISTOI Sheet E-01 Cont. E-02 Quotation No. SST22/70929 Rev. DWG.	
Drawn By: T.PAISARN	Engineered By: K.WATCHARAPON	Checked By: A.SURAPONG	Approved By: P.CHATWAT
Date: 20/09/2007			
Rev.	Description	Date	

Wep.

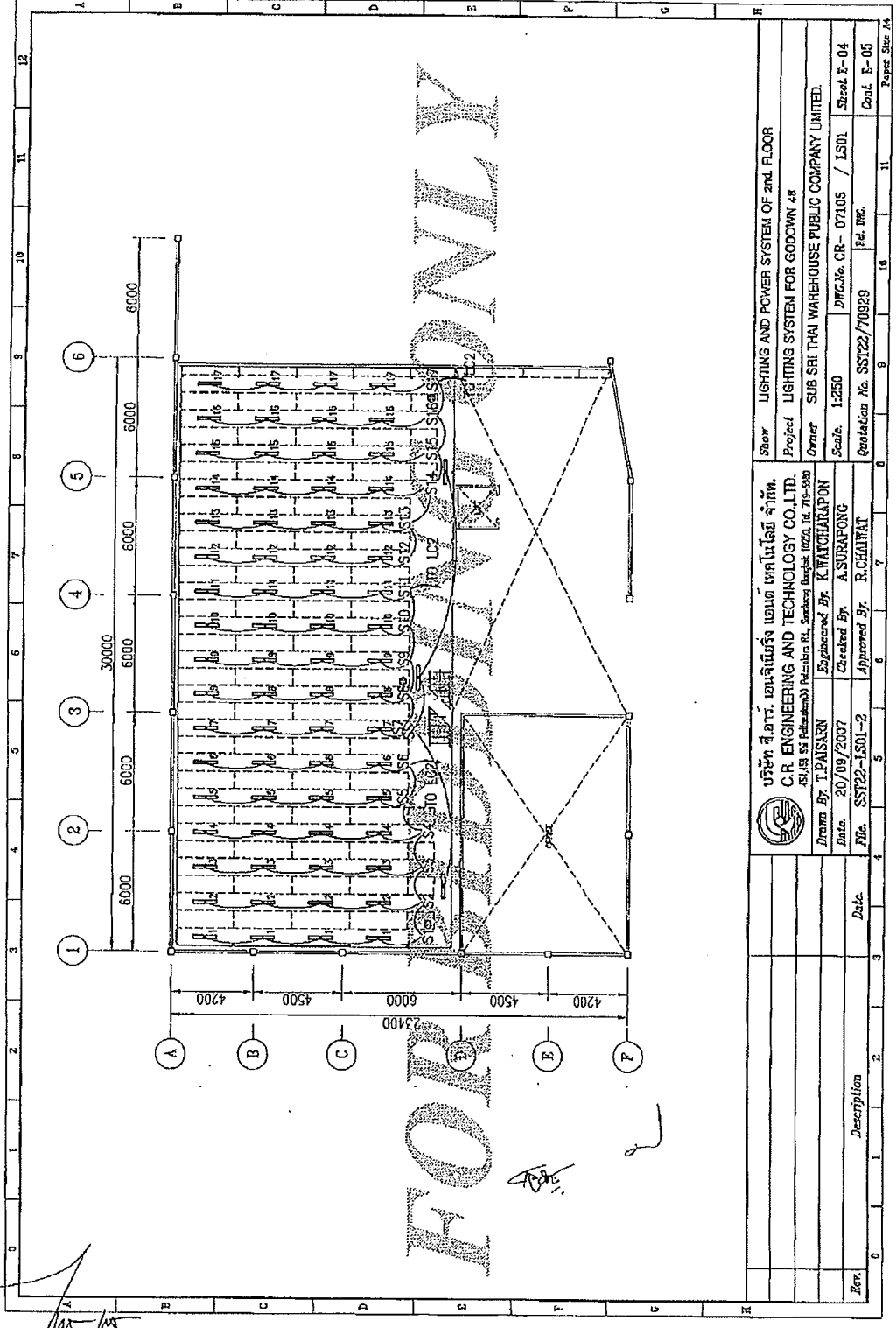
2 2



Rev.	Description	Date
0		
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		

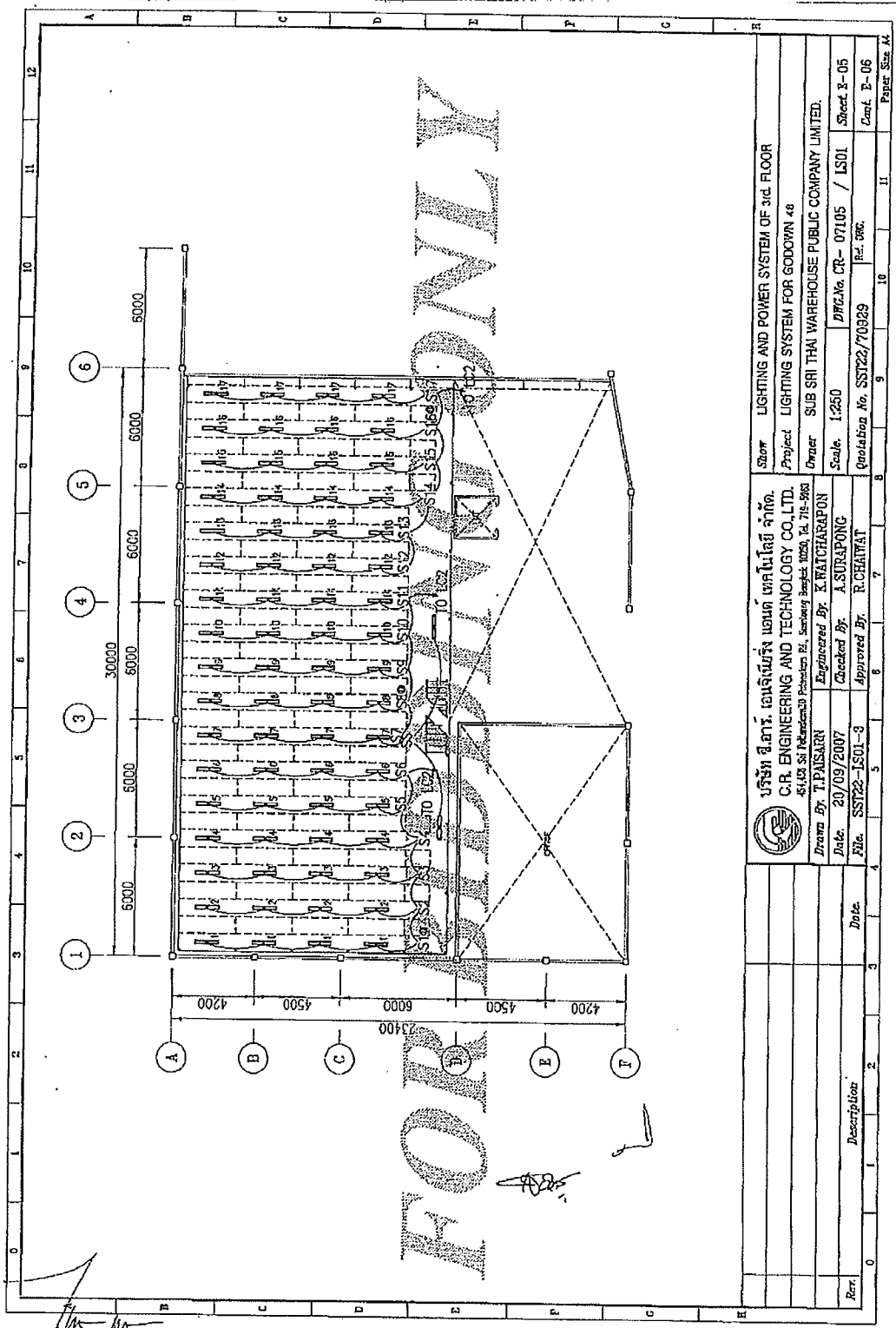
 บริษัท ซี.อาร์. เอ็นจิเนียริง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด. C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO., LTD. 45/18 ซ. พหลโยธินพัฒนา ๓, แขวง บางเขน, เขต บางเขน, กรุงเทพฯ 10240, โทร. 719-5800	Show LIGHTING AND POWER SYSTEM OF 1st FLOOR Project LIGHTING SYSTEM FOR GOODOWN 48 Owner SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED. Scale 1:250 Drawn No. CR- 07105 / LS01 Calculation No. SST22/70929 Ref. DWG.
Drawn By: T. PAISARN Date: 20/09/2007 File: SST22-LS01-1	Checked By: A. SURAPONG Approved By: R. CHANTAT
Sheet: E-03 Cont: E-04 Page: 24	


1. X

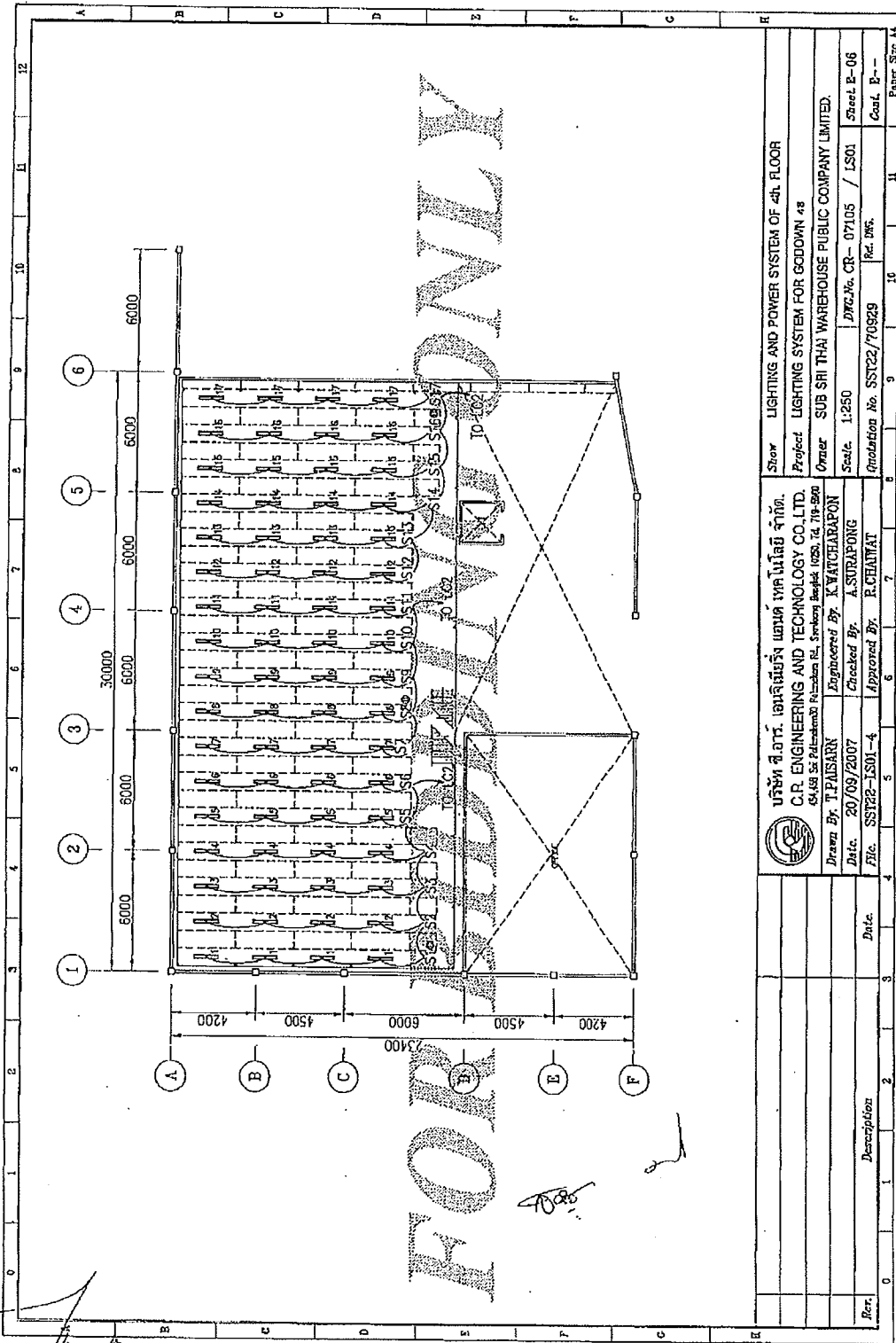


Rev.	Description	Date																		
<p>บริษัท อี.ที.ที. เทคโนโลยี และ เทคโนโลยี จำกัด. C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO. LTD. 451/51 53 (Kasatarn) Rd., Samsok Bangkok 10720, Tel. 715-5555</p> <p>Drawn By: T.PAISIRN Date: 20/09/2007 File: SST22-LS01-2</p> <p>Engineered By: K.WATCHARAPON Checked By: A.SURAPONG Approved By: R.CHANWAT</p>																				
<p>Sheet: LIGHTING AND POWER SYSTEM OF 2ND FLOOR Project: LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 48 Owner: SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED Scale: 1:250 DWG.No. CR- 07105 / LS01 Specification No. SST22/70929 Rel. No.</p>																				
<p>Sheet E-04 Cont. E-05 Paper Size: A</p>																				

WCP.



 บริษัท อี.อาร์. เอนจิเนียริง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด. C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO., LTD. 45/123 ซ.วิภาวดีรังสิต พหลโยธิน เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10230 โทร. 715-9963		Store LIGHTING AND POWER SYSTEM OF 3rd FLOOR Project LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 48 Owner SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.	
Drawn By: T. PANSARN Date: 20/09/2007 File: SST22-LS01-9	Engineered By: K. WACHIRAPON Checked By: A. SURAPONG Approved By: P. CHAIWAT	Scale: 1:250 Drawing No. SST22/70329 Rev. 006.	Sheet 3-05 Cont. 2-06 Paper Size A4
Rev.	Description	Date	
0			
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			



<p>บริษัท อ.อ. เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด. C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO. LTD. 69/69 ซ. 24-กม.300 ร.พ.ช.บางพลีใหญ่ (กม. 103), ต. 718-200</p>		<p>Project LIGHTING AND POWER SYSTEM OF 4th FLOOR Project LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 4B</p>	
<p>Drawn By: T. PAISARN Engineer By: K. WATCHARAPON</p>		<p>Owner SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.</p>	
<p>Date: 20/09/2007 File: SST22-LS01-4</p>		<p>Scale: 1:250 DWG No. CR- 07105 / LS01</p>	
<p>Checked By: A. SORAPONG Approved By: R. CHAIWAT</p>		<p>Revision No. SST22/70929 Rev. DWG.</p>	
<p>Rev.</p>		<p>Sheet E-06 Cont. E--</p>	
<p>Description</p>		<p>Page Size A4</p>	

1 2

ncp.

รายละเอียดการดำเนินงาน

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

A.1) ระบบสายเมนจากตู้ควบคุมไฟฟ้าไปยังตู้เบรกไฟฟ้า 48

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

A.2) ตู้เบรกไฟฟ้า (CB BOX) และระบบควบคุม

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

B.) ระบบแสงสว่างและตู้รับไฟฟ้า

- จัดหาและติดตั้งระบบแสงสว่างสำหรับอาคารโกดัง 48 มีรายละเอียดดังนี้
 - Load center 24 ckt with Main CB 40 AT, 3P (รองเคเบิล) จำนวน 3 ชุด
 - Load center 18 ckt with Main CB 30 AT, 3P และ Miniature จำนวน 3 ชุด
 - FL 1x36 W, Wire guard มีลวดสตีลเคลือบพอลิเอสเตอร์ หรืออุปกรณ์ จำนวน 14 ชุด
 - FL 1x18 W, Wire guard มีลวดสตีลเคลือบพอลิเอสเตอร์ หรืออุปกรณ์ จำนวน 882 ชุด
- ลักษณะการเดินสาย เดินด้วยสาย THW วางบนราง Wire way หรือร้อยท่อเหล็กบาง (EMT)
- งานย้ายตู้โวลต์เป็นเคออร์ (รองเคเบิล) มาติดตั้งบริเวณรางลิฟท์ชั้นของ จำนวน 2 ชุด

รายการเสนอให้รวมการจัดหาและติดตั้ง

- 1) การจัดหาและติดตั้ง Support สำหรับรองรับโครงไฟฟ้า สำหรับเก็บเอกสารบริเวณ ชั้น 6
- 2) งานปรับปรุง แก้ไขระบบสายเมน, แสงสว่าง และตู้ควบคุมทั้งหมด
- 3) งานหรือระบบสายเมนของเคเบิล
- 4) เครื่องวัดหน่วยไฟฟ้า (Kilowatt hour meter)
- 5) ระบบสายป้อนสำหรับลิฟท์ชั้นของ

รายละเอียดวัสดุและอุปกรณ์

- Circuit breaker	ABB
- Mini circuit breaker	Schneider
- Load Center	Schneider
- FL Luminaire	VCK or Equivalent
- FL lamp	Phillips
- Ballast electronic	Phillips
- Starter	Phillips
- Switch	Panasonic
- Cable	Thal yazaki / Bangkok cable / Equivalent
- Conduit	TIS / Equivalent
- Wire way	Local made

3/5

1 8

1

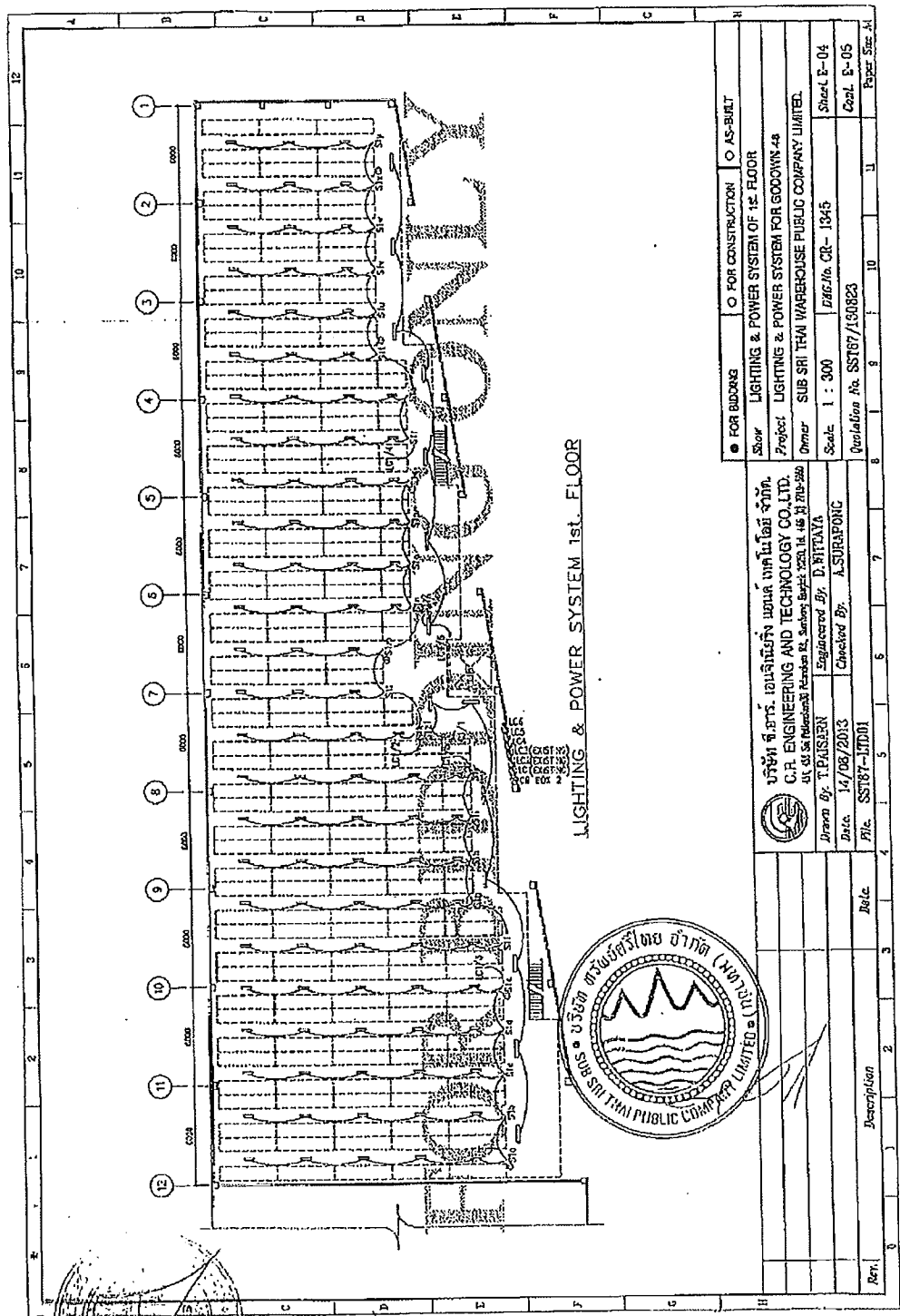
2

3

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Symbols	Description	Description	Symbols	Description	Description	Symbols	Description	Description	Description	Description	Description	Description
	LOAD CENTER (LC)											
	CIRCUIT BREAKER BOX (CB BOX)											
	1x36 W. FLUORESCENT LAMP, WIRE GUARD											
	1x18 W. FLUORESCENT LAMP, WIRE GUARD											
	SINGLE SWITCH											
	SIMPLEX RECEPTACLE											
FOR BIDDING ONLY												
<p> <input type="radio"/> FOR BIDDING <input type="radio"/> FOR CONSTRUCTION <input type="radio"/> AS-BUILT Show SYMBOLS OF DRAWING Project LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GODOWN A1 Owner SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED. Scale 1/8" = 1'-0" DWG. No. CR-1345 Sheet X-02 Quotation No. SST87/130823 Cont. P-03 Refer. See A1 </p>												

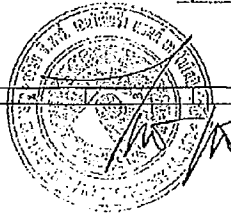
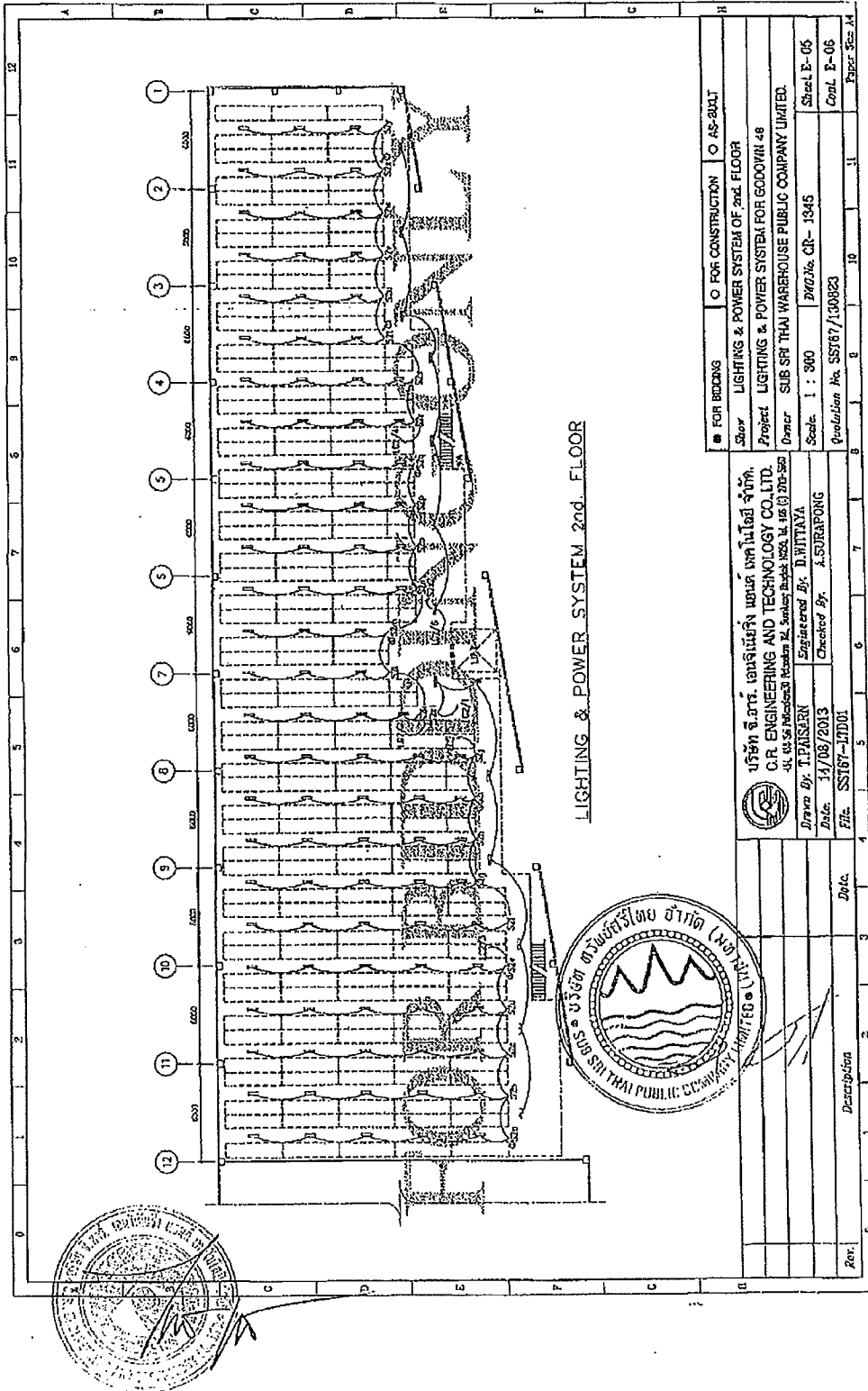
1. F

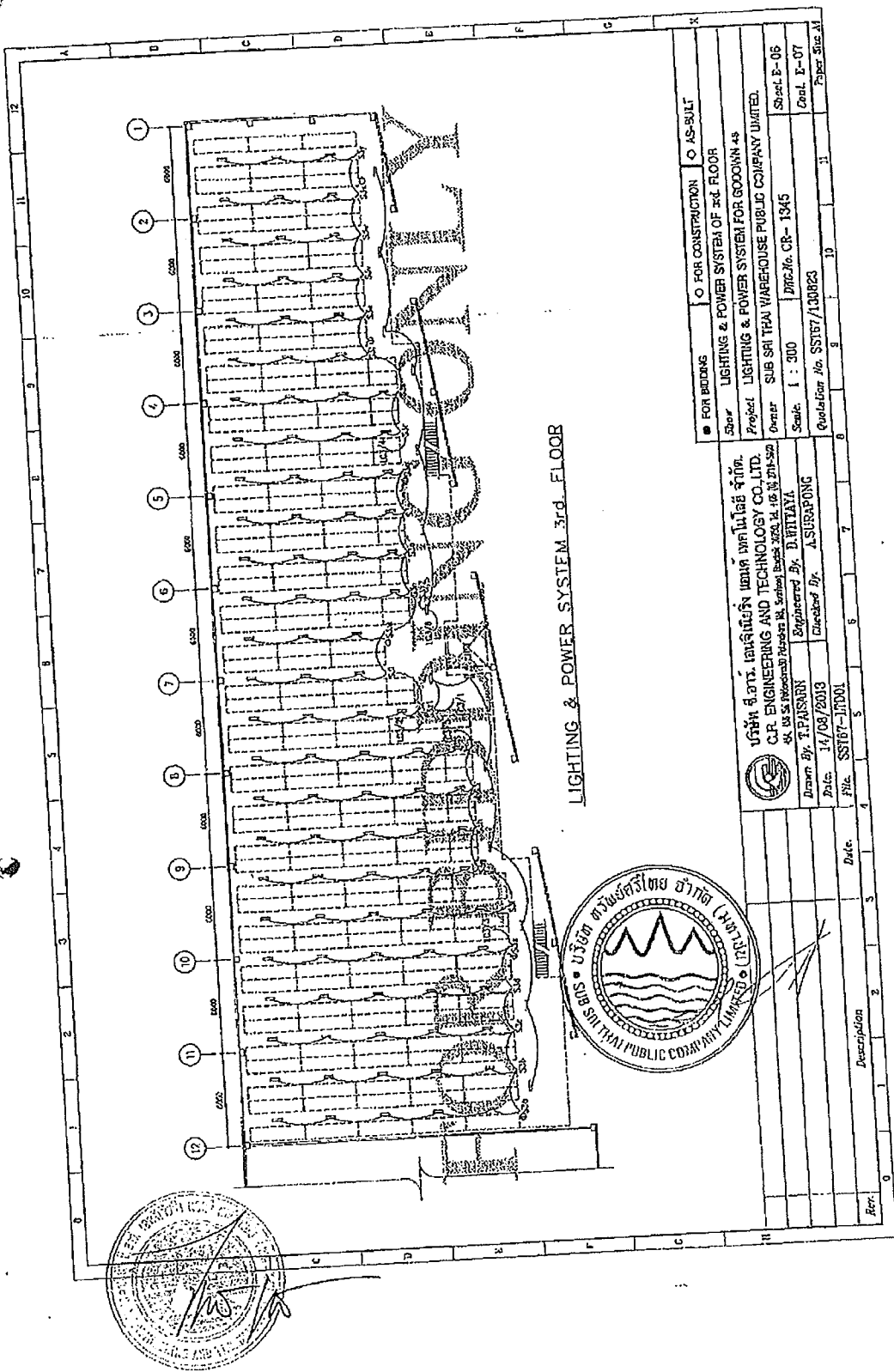
WCP.



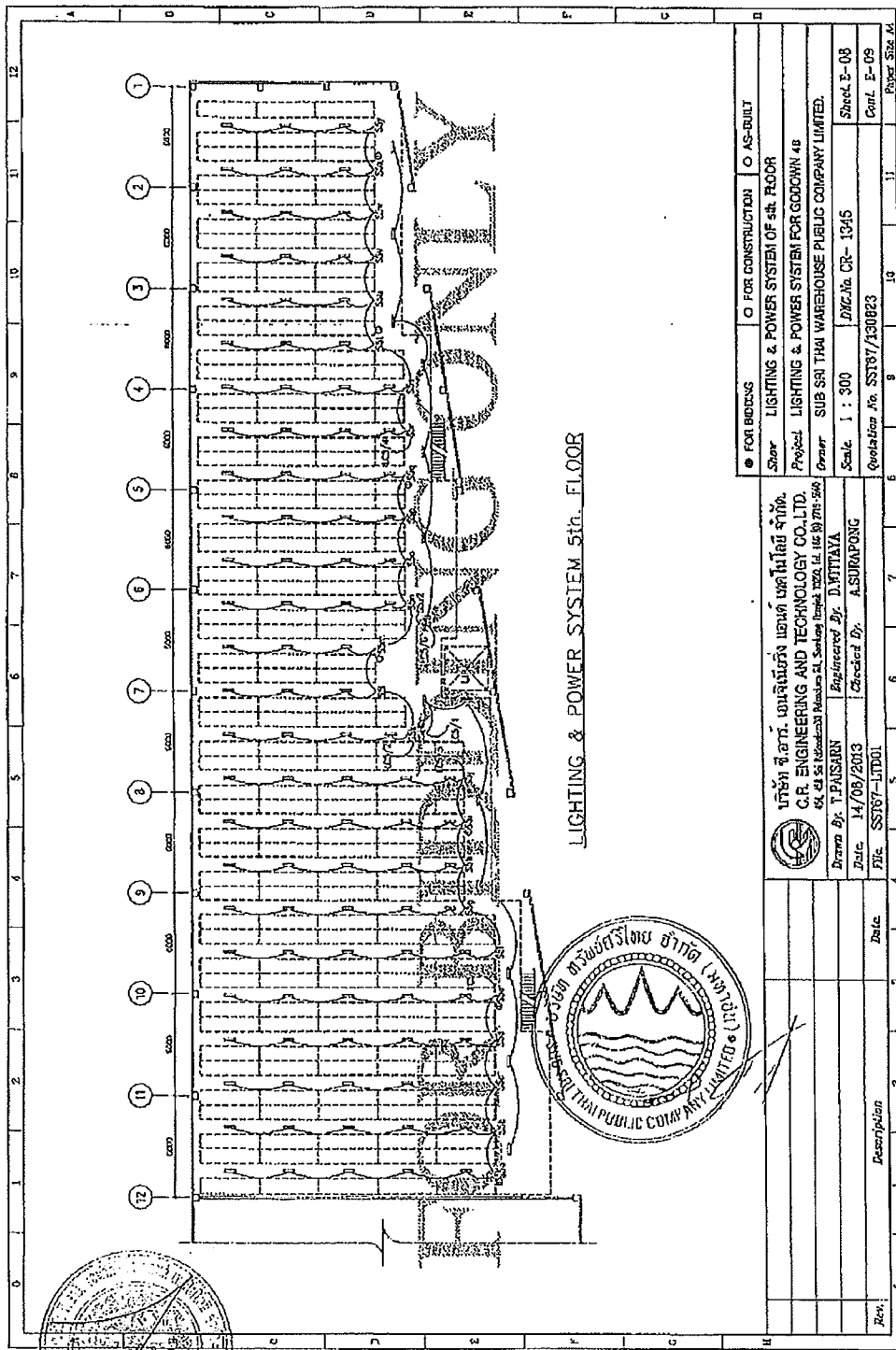
1. 7

WCP





2 F

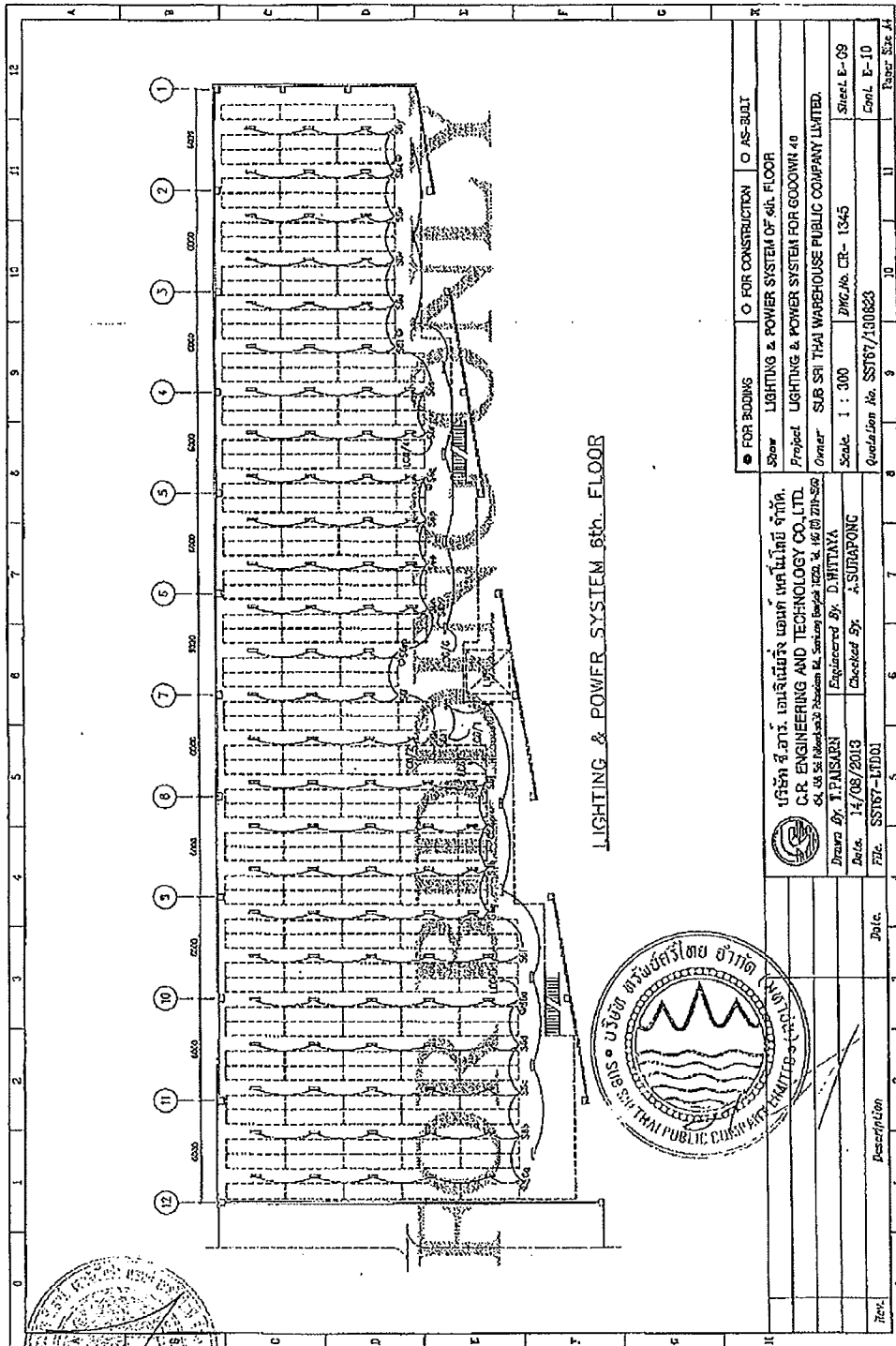


LIGHTING & POWER SYSTEM 5th FLOOR

● FOR BIDDING	○ FOR CONSTRUCTION	○ AS-BUILT
Show LIGHTING & POWER SYSTEM OF 5th FLOOR Project LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GOODOWN 4B Owner SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED. Scale 1 : 300 DWG No. CR- 1345 Qualification No. SST87/430823		
บริษัท ี.อาร์. เทคโนโลยี จำกัด C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO., LTD. 44/43 ซ. 33 ซอยเทศบาล 11 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10230 โทร. 02-775-5845	Drawn by: T.PALSHRN Date: 14/05/2013 File: SST87-17D01	Engineer by: D.VITTHAYA Checked by: ASDAPAPONG
Rev:	Description	Date
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		

1. A

ncp.



LIGHTING & POWER SYSTEM 8th FLOOR

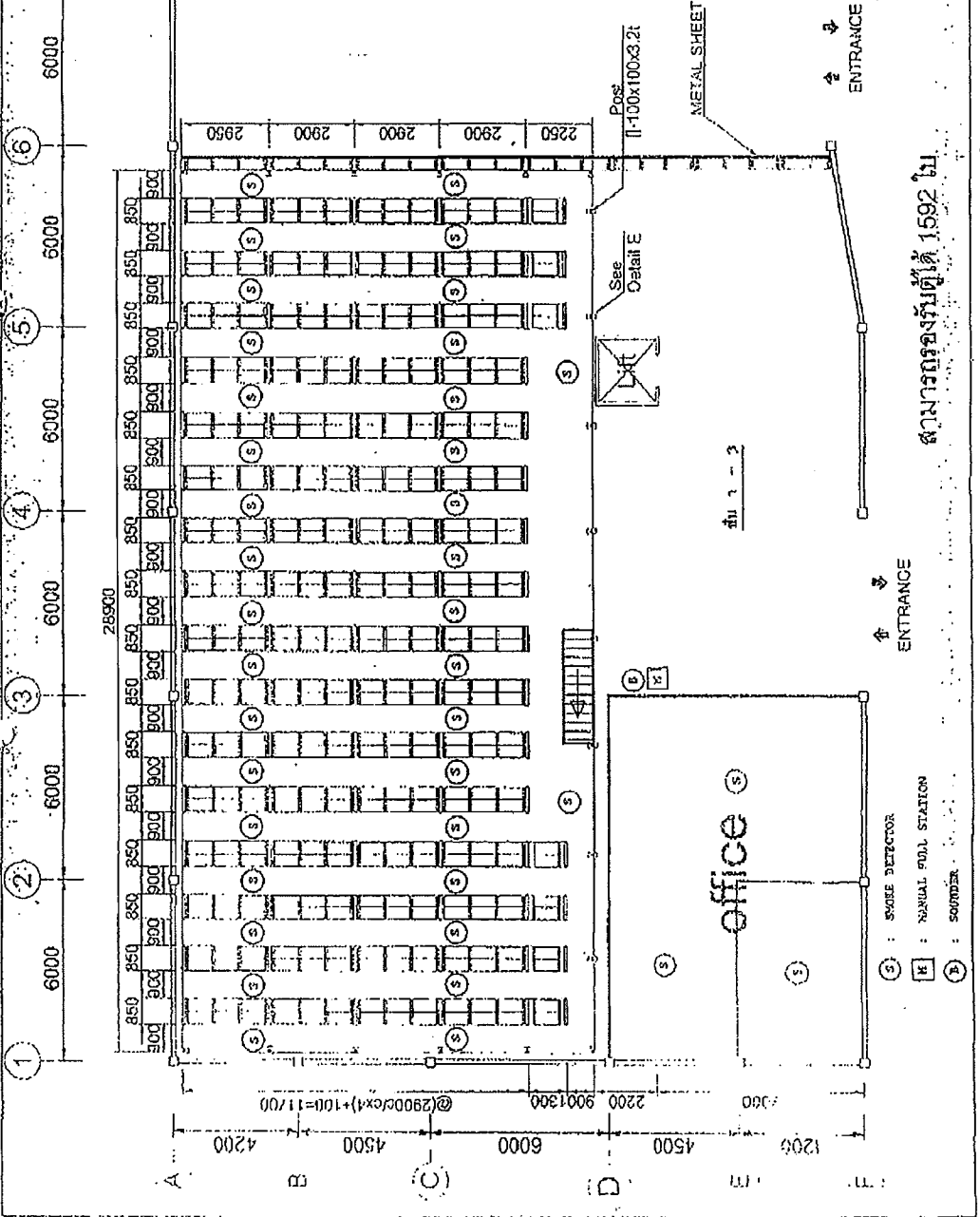
FOR BIDDING	FOR CONSTRUCTION	AS-BUILT
<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Show LIGHTING & POWER SYSTEM OF 8th FLOOR Project LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GOODWIN 40 Owner SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED. Scale 1 : 300 DWG. No. CR- 1345 Question No. SST67/130823		
วิศวกร จำกัด วิศวกรรม เทคโนโลยี จำกัด C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO. LTD. 64 หมู่ 5 ถนนสาย 3 ตำบล 4, Sanitayong Bang Pakong, N. Pr. 10170, S.S.		
Drawn By: T.PANSAORN	Engineered By: D.HITTANA	
Date: 14/06/2013	Checked By: ส.สุรารพงษ์	
File: SST67-130823	Date:	
Revision		
0	1	2
3	4	5
6	7	8
9	10	11
12		

2, 7

WCP


42

FROM : BEST CONTROL PHONE NO. : 3325790 Jan. 11 2008 09:24AM P2



ขนาดหน้ากว้าง 1592 มม.

- (S) : SMOKE DETECTOR
- (M) : MANUAL PULL STATION
- (B) : SOUNDER



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

HEAD OFFICE
42/89 Moo.5 Soi Siracha,Purmasakthi:
Cenral,Kraibumbani, Samutprakorn:
Bangkok Thailand 74130
Tel:(02)8102541-4,8103824-3
Fax:(02)810-3324,0-2818-2840

SALE OFFICE
652/35 Rama 3 Rd, Bangyocpao,00:
Yongnawa Bangkok Thailand 10120
Tel:(02)286-0130-39
Fax:(02)286-0140

PROJECT:
SUB SRI THAI
WAREHOUSE PUBLIC
COMPANY LIMITED

Product:
INDUSTRY CO.,LT
13 NOV 2008
New/Detail/08
control copy/sswin
Approved:
[Signature]

Revision	Description	IDE
1	Rev.01	
2	Rev.02	
3		
4		
5		

File Name: 07-06-0182
Drawing No. 01

Fire alarm 1022 418

FM-11-006 Rev.

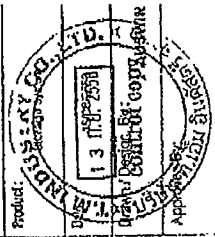


T.M.I. INDUSTRY CO.,LT
 www.tmiindustry.com
 E-mail: admin@tmiindustry.co

HEAD OFFICE
 34239 Moo.5 Soi Sitchai, Patomasthal :
 Ongkro, Kraithumburi, Samutprakarn
 Bangkok, Thailand 10130
 Tel: (02)85102541-4, 8108921-3
 Fax: (02)85103324, 0-2810-2540

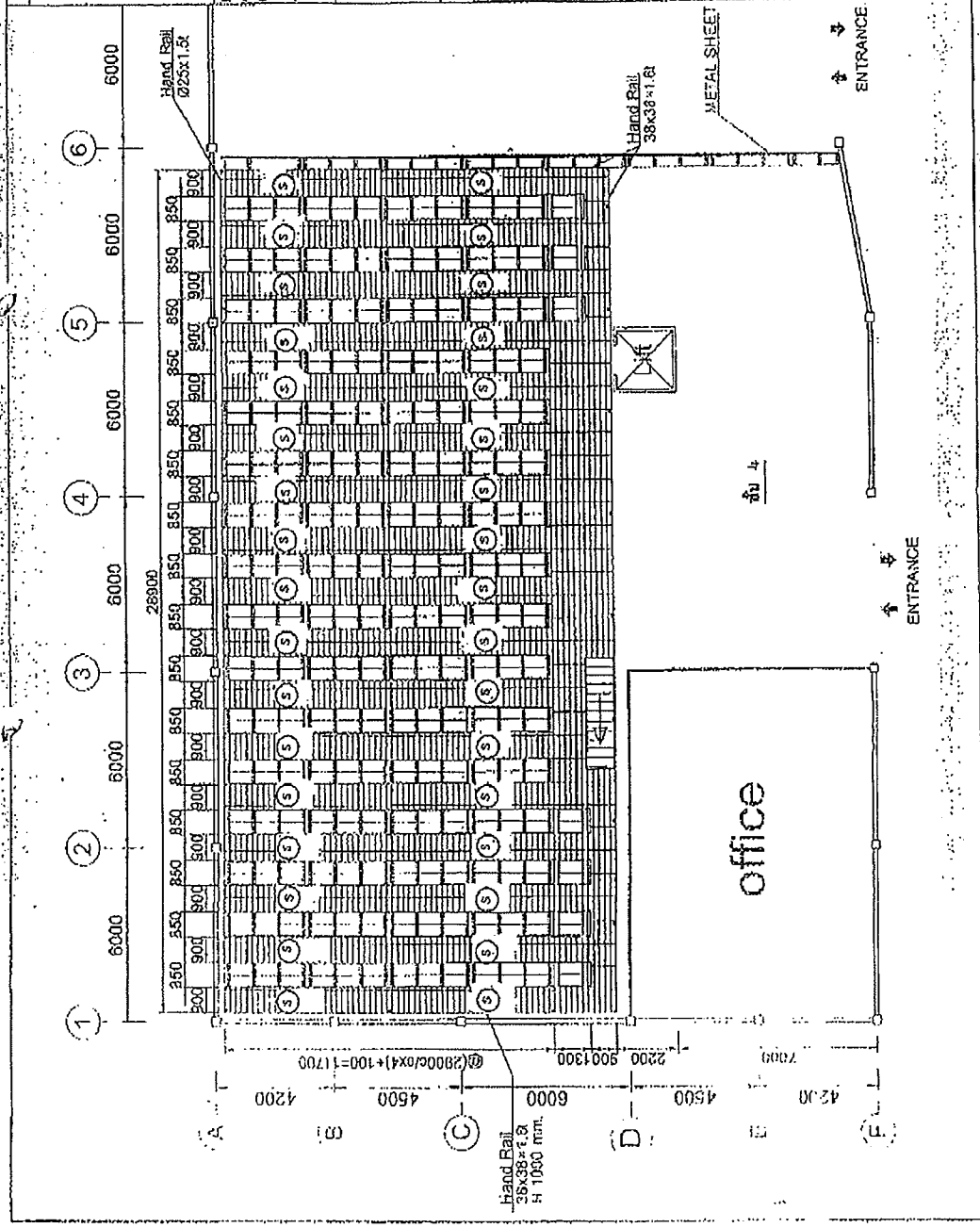
SALE OFFICE
 66236 Rama 3 Rd. Bangpoo, bang,
 Yangpawa, Bangkok, Thailand 10120
 Tel: (02)263-0130-39
 Fax: (02)263-0140

PROJECT :
SUB SRI THAI
WAREHOUSE PUBLIC
COMPANY LIMITED



Revision	No.	Description	By	Chk
1	1	Rev. 01		
2	2	Rev. 02		
3	3			
4	4			
5	5			

File Name: DT-06-01S2
 Drawing No.: 02



Jan. 11 2008 09:24AM P3

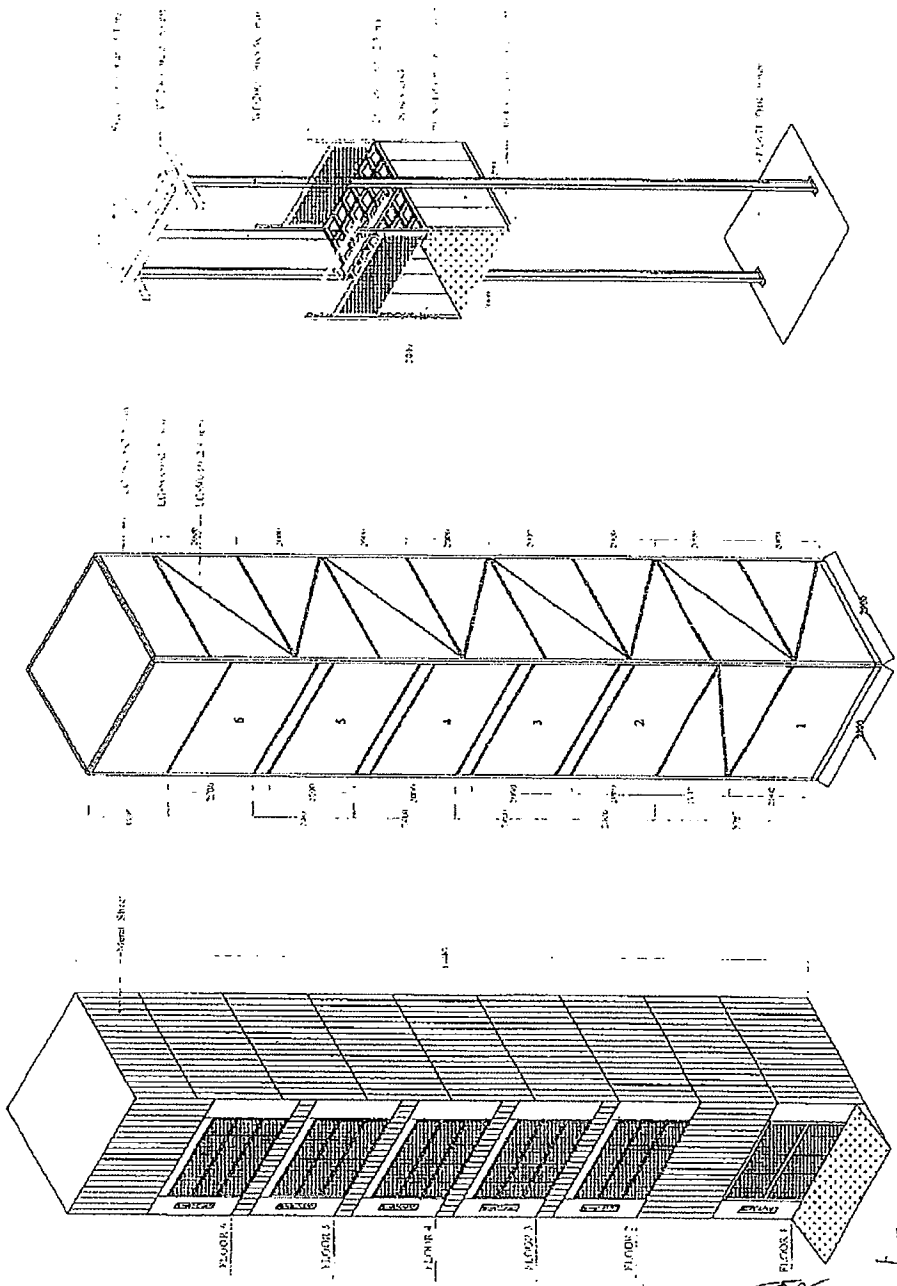
PHONE NO. : 3325790

FROM : BEST CONTROL

5.2

WCP.

ฉบับแก้ไข ครั้งที่ 2

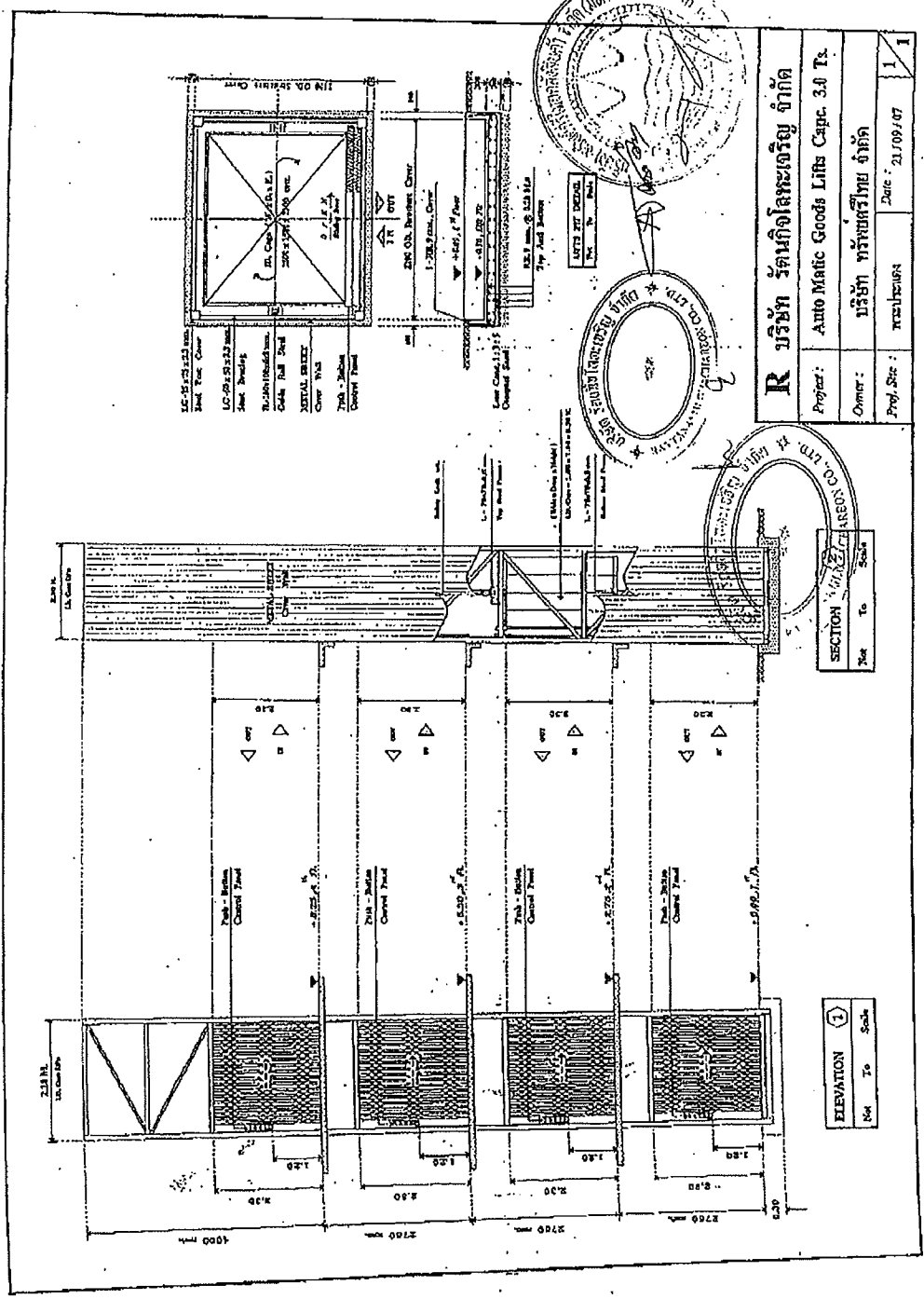


W 9

OWNER	บริษัท ไร่เกษตรวิเศษ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ไร่เกษตรวิเศษ จำกัด	TEL. 02 - 477 - 1335 - 7	DATE	22/08/2013	2/1
PROJECT SITE	พื้นที่ 76	S. EKACHAI	ELECTRIC GOODS LIFTS CAPACITY 1 TON.			

1. 7

ชั้น 1063 114 & 1



R บริษัท รัตนกิจโลหะตวีย จำกัด	
Project:	Auto Matic Goods Lifts Capt. 3.0 T.
Owner:	บริษัท ทรัพย์ทวีโย จำกัด
Proj. No.:	KL-1000004
Date:	21/09/07
Sheet No.:	1/1

SECTION 1063
Scale
Not To

ELEVATION 1
Scale
Not To

FROM: SAPHORIBUN FRX No.: 02 46B1219 Sep. 20 2007 11:24PM P6

2

Wep.



บริษัท ซี. เอส. ซี. เซลส์ แอนด์ เซอวิซ จำกัด
C. S. C. SALES AND SERVICE CO., LTD.

5 ซอยขวัญพัฒนา 2 ถนนรถไฟ-ดินแดง แขวง/เขต ดินแดง กรุงเทพฯ 10400

ATTN: Manager PO 00318-3490


QUOTATION / ใบเสนอราคา

Attn/เรียน :	ผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อ	No./เลขที่ :	014/50
Comp/บริษัทฯ :	ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า คลัง 3	Date./วันที่ :	24-01-51
Address :	115 ม.8 ถนนสุขุมวิทซอย 78 พระรามแดง	C/O :	ณรงค์
Tel :	0-2484-1603-4	Tel :	0-2641-6418-20
Fax :	0-2817-5190	Fax :	0-2247-6188

บริษัทฯ ขอเสนอราคาสินค้าและบริการโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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


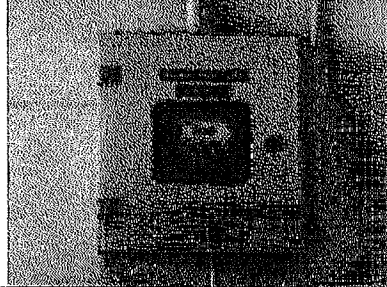
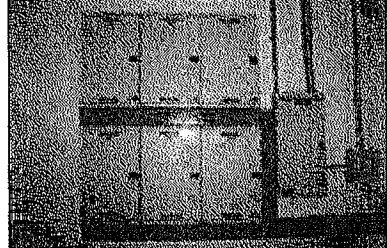

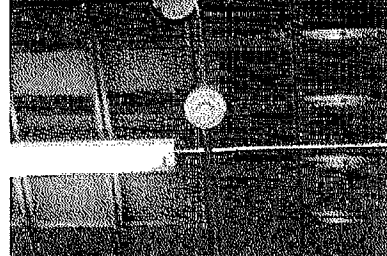

ราคา มีส่วนลด

Payment/การชำระเงิน:	15 วัน	 ผู้เสนอราคา/ PUBLIC COMPANY ผู้รับผิดชอบ:
Validity/การยืนยันราคา:	30 วัน	


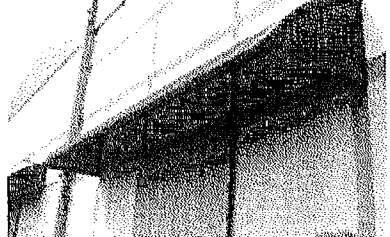
โปรดดู ๕๕

๗, ๕

คลังเอกสารหมายเลข 49

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

๑. ๕

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

๗. ๕

Edmond H. ...

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

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

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

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

TOTAL STORAGE CAPACITY 102 BAYS = 163,152 BOXES.



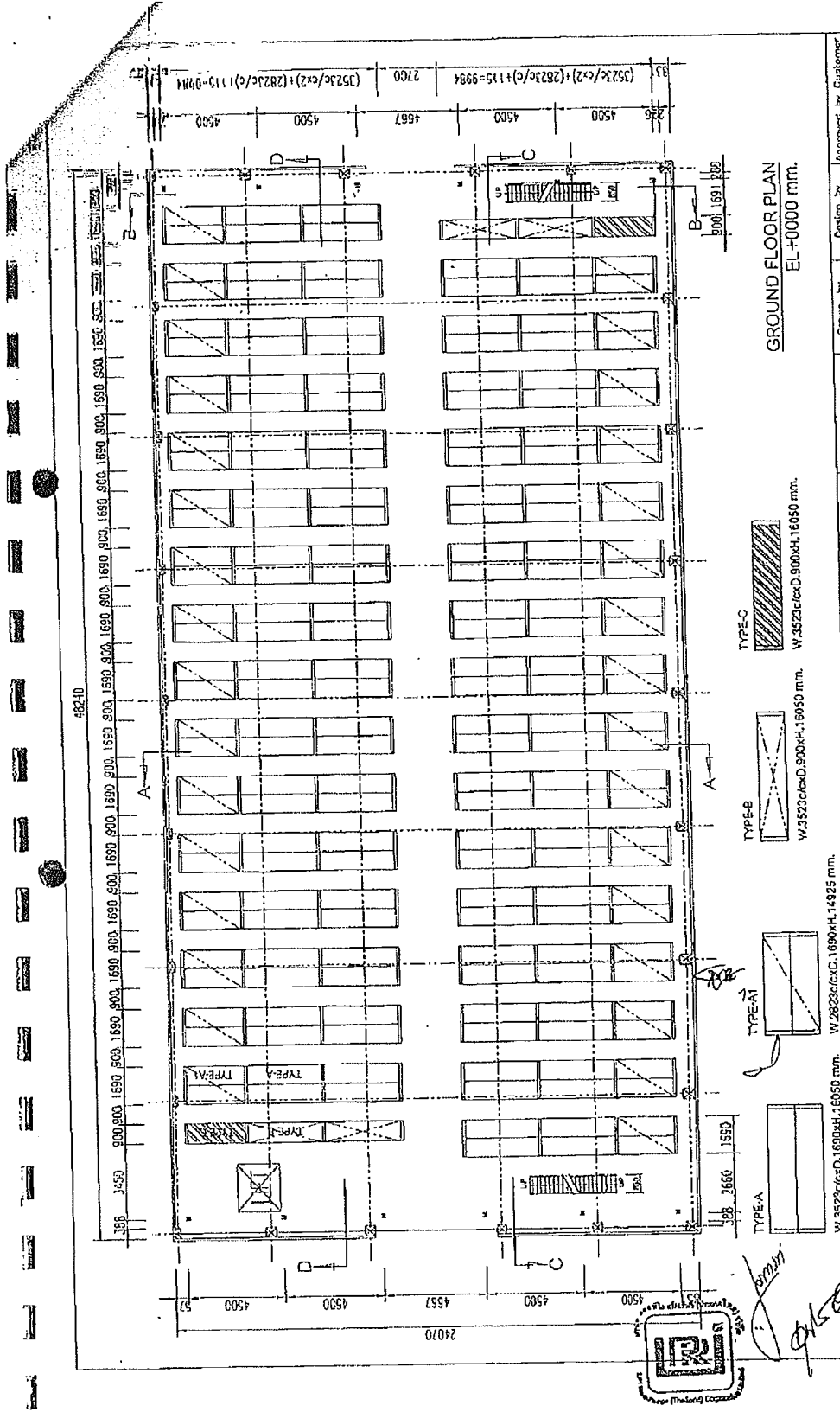
[Handwritten signature]

	DISTRIBUTOR : LPI-RR INDUSTRY CO., LTD. SALE NAME : SDC/STC SHEET No : 2	PROJECT OWNER : ԿԻՄԵՐԻՄԻ ԱՐՄ 49 PRODUCT NAME : SDC/STC RACK FLOOR DRAWING CODE : PSR0101-0049	Design by C.P.SIT	Approved by Customer	
	No. 4 Date 3.18/11/11	No. 3.18/11/11 Date 3.18/11/11	No. PSR0101-0019 Date PSR0101-0019	Drawn by C.P.SIT	Checked by [Signature]
	No. 2.04/10/11 Date 2.04/10/11	No. 2.04/10/11 Date 2.04/10/11	No. PSR0101-0001 Date PSR0101-0001	Design by C.P.SIT	Approved by Customer
	No. 1.28/03/11 Date 1.28/03/11	No. 1.28/03/11 Date 1.28/03/11	No. PSR0101-0156 Date PSR0101-0156	Design by C.P.SIT	Approved by Customer

Rev.No.00

2. 8

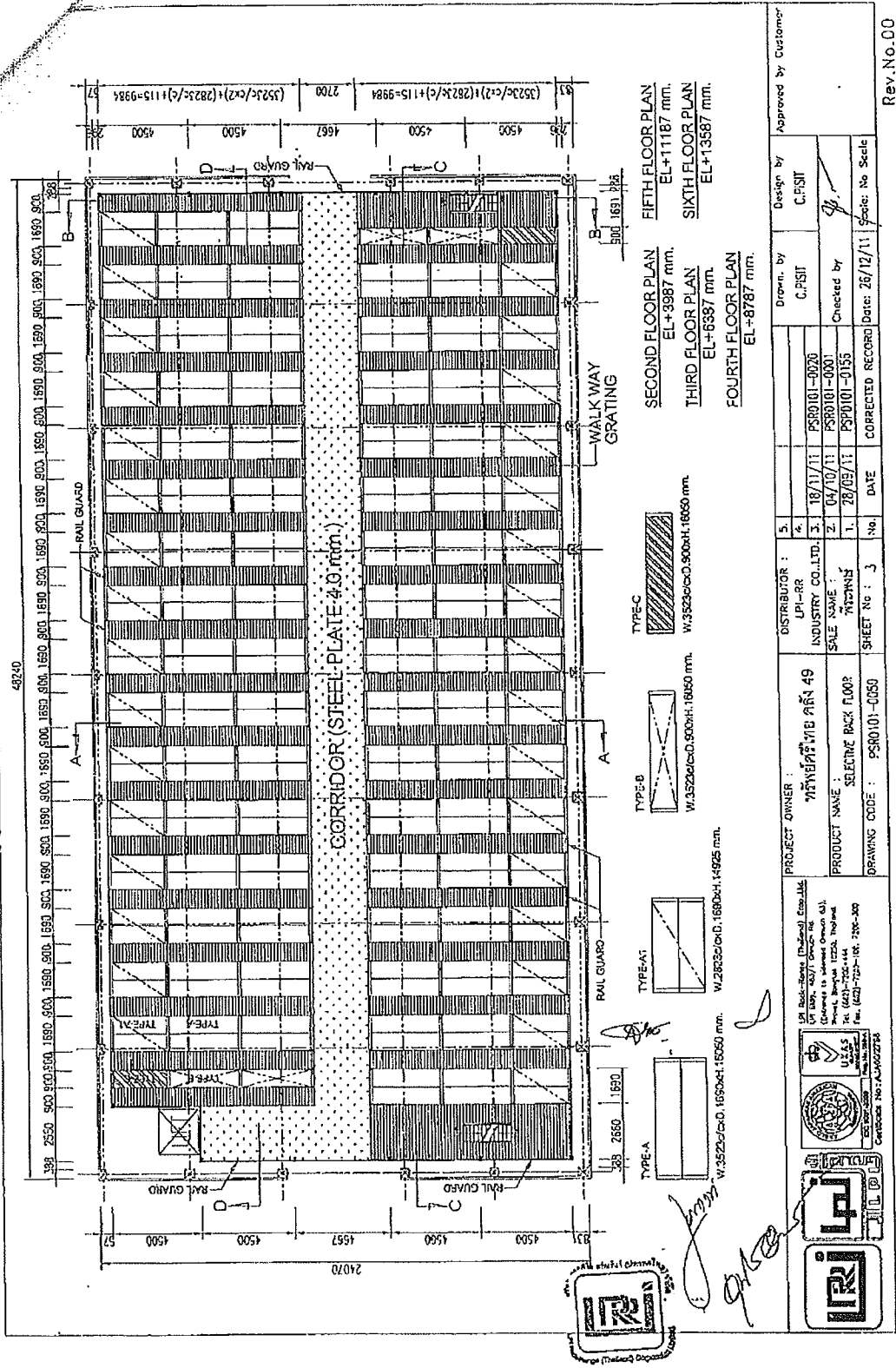
WCP.



Design by		Approved by Customer	
C.P.SIT		C.P.SIT	
Checked by		Date: 26/12/11	
Scale		Sheet No. Scale	
CORRECTED RECORD		CORRECTED RECORD	
DISTRIBUTOR :		No. DATE	
LP-RR		1. 28/09/11	
INDUSTRY CO., LTD.		2. 04/10/11	
SALE NAME :		3. 18/11/11	
SELECTIVE ROCK FLOOR		PSR0101-0018	
DRAWING CODE :		PSR0101-0048	
PROJECT OWNER :		SHEET No. : 1	
WITAYASITIMB ANK 49		DISTRIBUTOR :	
SALE NAME :		LP-RR	
SELECTIVE ROCK FLOOR		INDUSTRY CO., LTD.	
DRAWING CODE :		SALE NAME :	
PSR0101-0048		WITAYASITIMB ANK 49	
PROJECT OWNER :		SALE NAME :	
WITAYASITIMB ANK 49		SELECTIVE ROCK FLOOR	
DRAWING CODE :		DRAWING CODE :	
PSR0101-0048		PSR0101-0048	

2. F

WCP.



PROJECT OWNER : บริษัท สรรพกิจ จำกัด 49		DISTRIBUTOR : UPI-RR		Design by C.P.SIT		Approved by Customer	
INDUSTRY CO., LTD.		INDUSTRY CO., LTD.		C.P.SIT		C.P.SIT	
SALE NAME : SELECTIVE RACK FLOOR		SALE NAME : SELECTIVE RACK FLOOR		Checked by		Checked by	
DRAWING CODE : PSR0101-0050		SHEET No : J		DATE		DATE	
CORRECTION RECORD		CORRECTION RECORD		DATE		DATE	
Scale: No Scale		Scale: No Scale		Scale: No Scale		Scale: No Scale	

Rev.No.00

ระบบไฟฟ้าแรงดัน 10KV

รายละเอียดการดำเนินงาน

A) ระบบแสงสว่างและเต้ารับไฟฟ้าสำหรับโกดังเก็บเอกสารโกดัง 49

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

ราคาที่ไม่รวม

- การจัดหาและติดตั้งสายเมนสำหรับผู้ Load center
- การจัดหาตู้เมนและอุปกรณ์ภายในตู้เมนหลัก

รายละเอียดวัสดุและอุปกรณ์

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

1:000 11/20/2012 1/23 49


LIST OF DRAWING

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

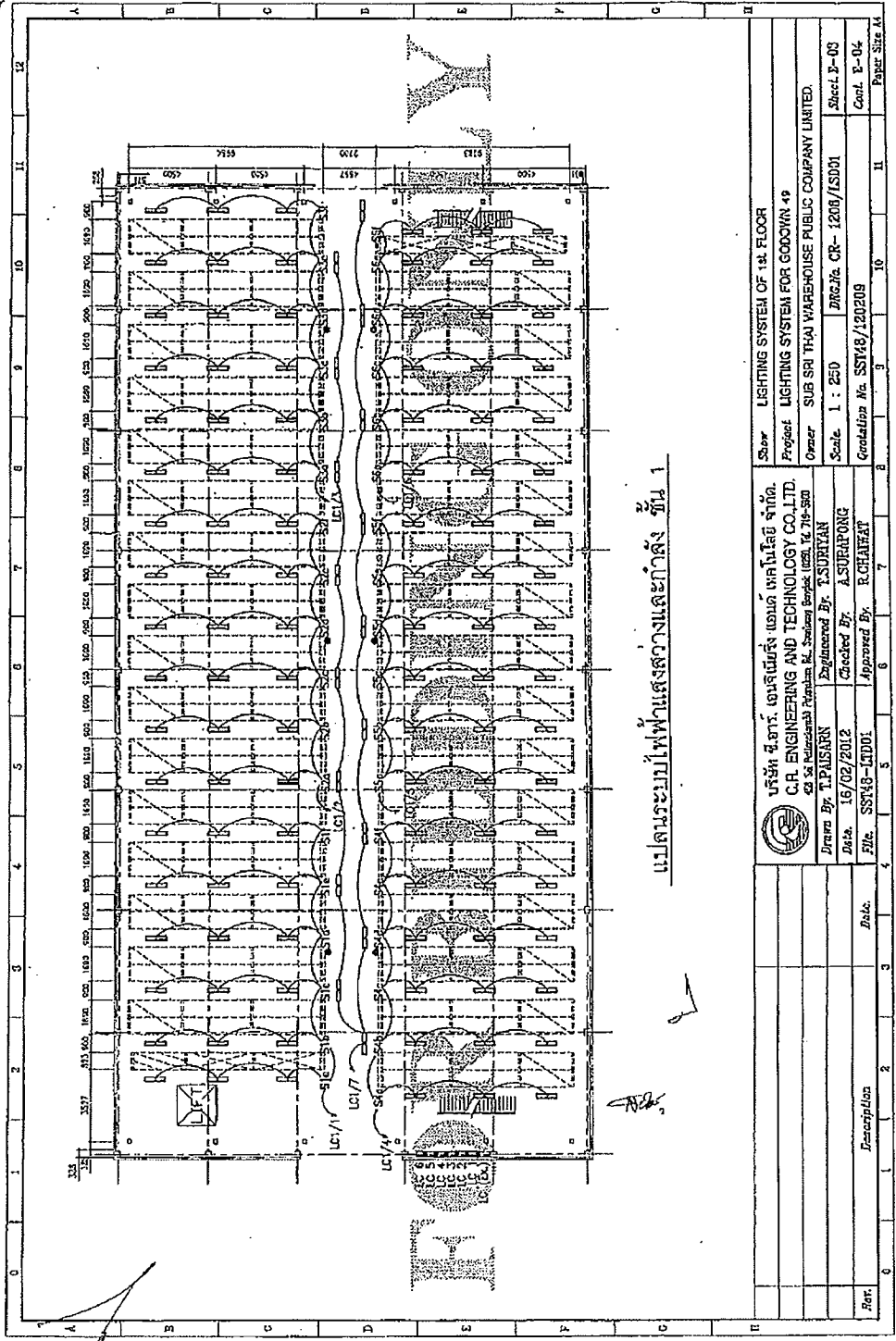
OWNER : SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED
 PROJECT : LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 49

SUBJECT : LIGHTING SYSTEM
 STANDARD : SRT 3001-51

FORBIDDEN TO BE REPRODUCED WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF THE ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO., LTD.

 บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด. C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO., LTD. 63 ซอย พหลโยธิน วัฒนา แขวง คลองเตย กรุงเทพฯ 10260 โทร. 0-2-713-5555		Show LIST OF DRAWING Project LIGHTING SYSTEM FOR GODOWN 49 Owner SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED. Scale N/A. Disc No. CR- 1208/LSD01 Sheet E-01 Quotation No. SST45/120208 Cont. E-02 Page Etc A	
Drawn By: T. PAISARN	Engineered By: T. SURIVAN		
Date: 16/02/2012	Created By: F. CHAWAT		
File: SST45-LSD01	Approved By: F. CHAWAT		
Date:	Date:		
Description:			

WCP.

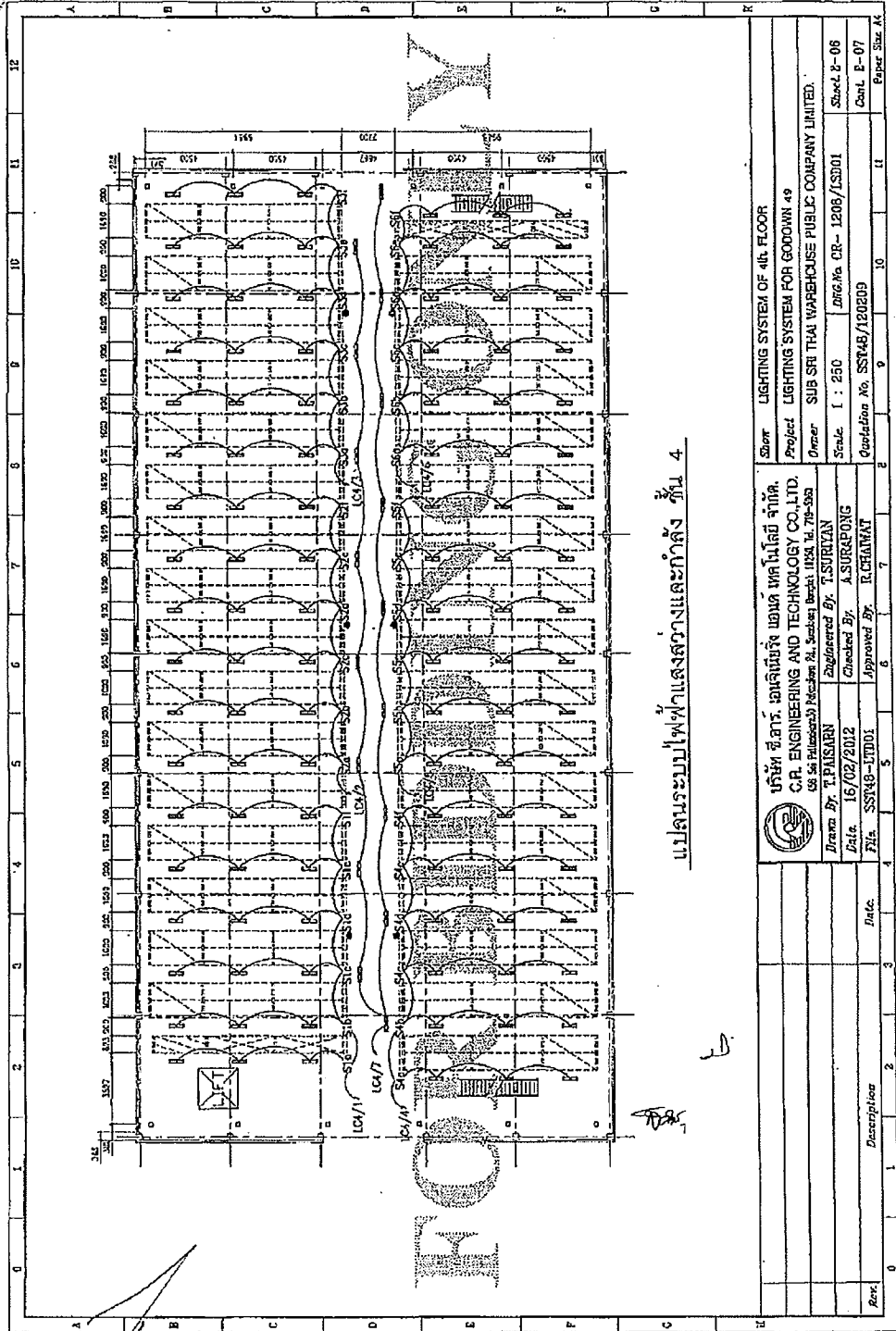


แปลนระบบไฟฟ้าแสงสว่างและกำลัง ชั้น 1

Sheet	LIGHTING SYSTEM OF 1st FLOOR
Project	LIGHTING SYSTEM FOR GOODVIV 4P
Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
Scale	1 : 250
Contract No.	SSY48/120209
Drawn By	T.PAISARN
Checked By	A.SURAPONG
Approved By	R.CHAIWAT
Date	16/02/2012
File	SSY48-11001
Rev.	
Description	
Drawn	
Checked	
Approved	
Sheet No.	P-03
Cont.	P-04
Paper Size	A4

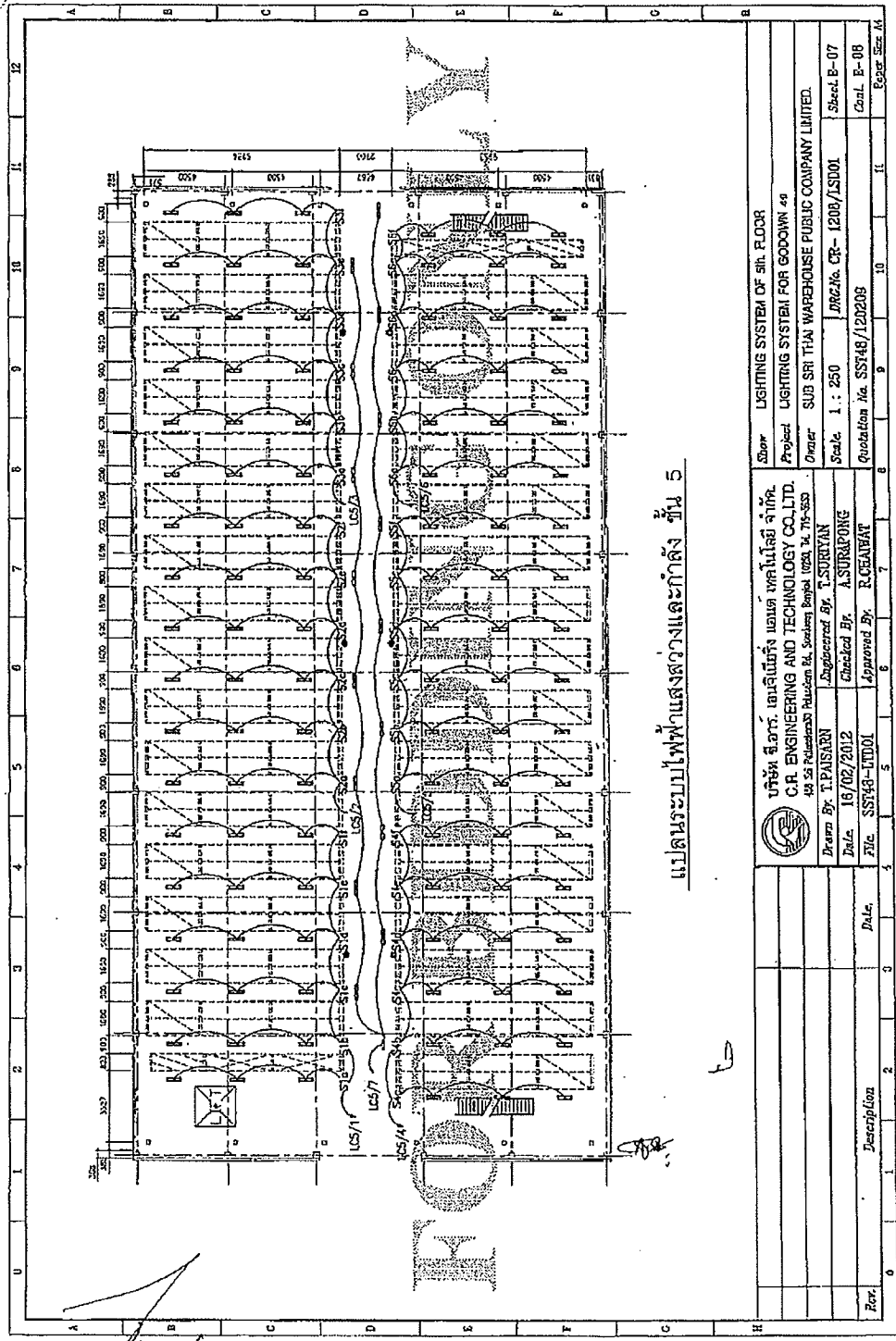
7. 8

WCP




แปลนระบบไฟฟ้าแสงสว่างและกำลัง ชั้น 4

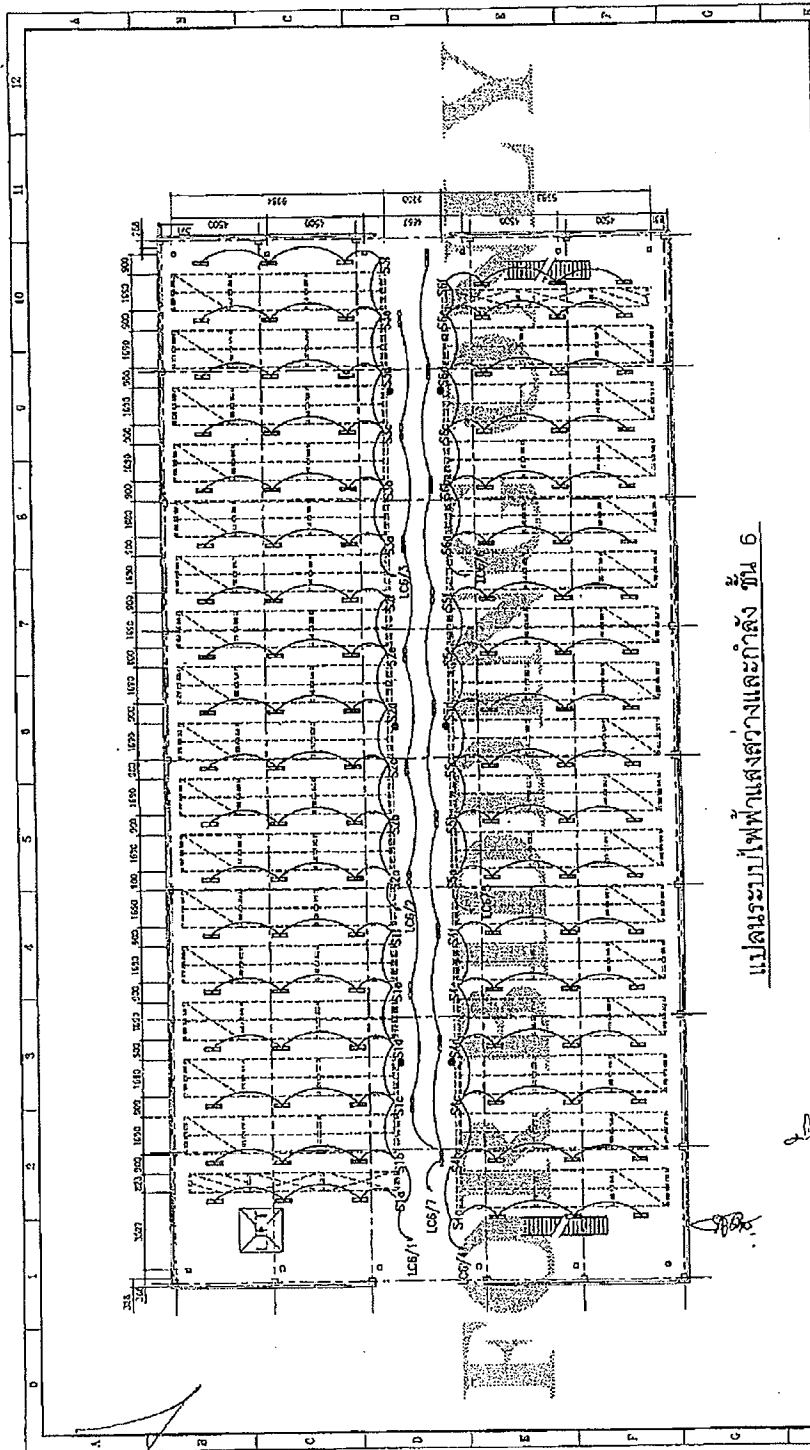
Rev.	Description	Date.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<p>บริษัท ซี.อี.ที. วิศวกรรมและเทคโนโลยี จำกัด. C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO., LTD. 58/58 Pailin Road, Samsat Bangk. HSA. Tel. 718-583</p> <p>Drawn By: T. PUSARN Engineered By: T. SURIKAN Date: 16/02/2012 Checked By: A. SURAPONG File: SSS148-11001 Approved By: R. CHANWAT</p>														
<p>Sheet: LIGHTING SYSTEM OF 4th FLOOR Project: LIGHTING SYSTEM FOR GOODWIN 49 Owner: SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED Scale: 1 : 250 Date: No. CR- 1208/1SD01 Sheet: B-06 Specification No. SSS148/120209 Cont. B-07 Paper Size: A4</p>														



แผนระบบไฟฟ้าแสงสว่างและกำลัง ชั้น 5

 บริษัท อี.อาร์. เอนจิเนียริง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด. C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO., LTD. 49/55 Petchaburi Highway B1, Samsen Road, Bangkok 10300, Tel. 715-550		Shop LIGHTING SYSTEM OF 5th FLOOR Project LIGHTING SYSTEM FOR GOODOWN 49	
Drawn By: T.PAISARN Date: 16/02/2012		Owner: SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED. Scale: 1: 250 Quotation No. SS148/120209	
Checked By: A.SURIPONG Approved By: R.OLAWAT		Draw No. CR- 1203/LS101 Sheet B-07 Cont. B-08 Paper Size: A4	
Description		Paper Size: A4	

WCP.



แผนระบบไฟฟ้าแสงสว่างและกำลัง ชั้น 6

Sheet	LIGHTING SYSTEM OF 4th FLOOR
Project	LIGHTING SYSTEM FOR GOODOWN 49
Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.
Scale	1 : 250
Quotation No.	SS148/120209
Drawn By	T.PAISARN
Checked By	A.SURAPONG
Date	16/02/2012
Appr. By	T.CHARAKAT
File	SS148-1201
Description	
Rev.	

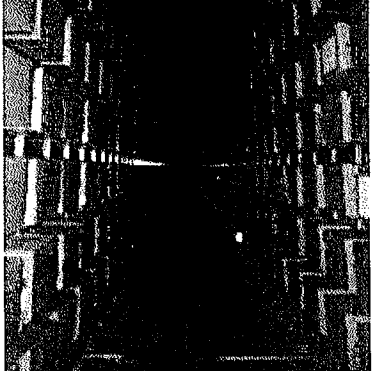
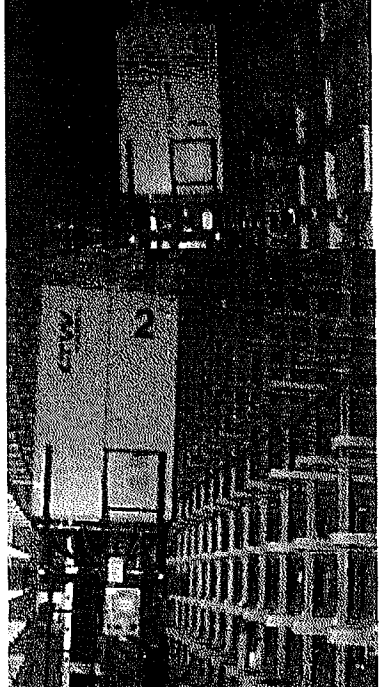
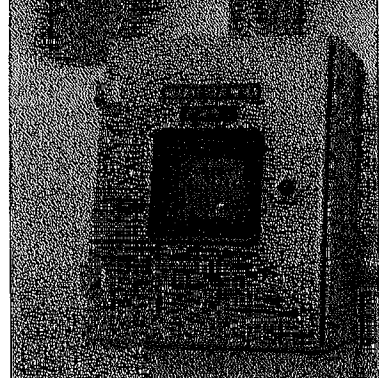
บริษัท ซี.พี. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด.
 C.P. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD.
 433 ซ.ปทุมวันจ.ปทุมธานี ร.พ.ระยอง กรุงเทพฯ 10530, Tel. 713-590

Sheet 3-08
 Cont. E--
 Paper Size A1

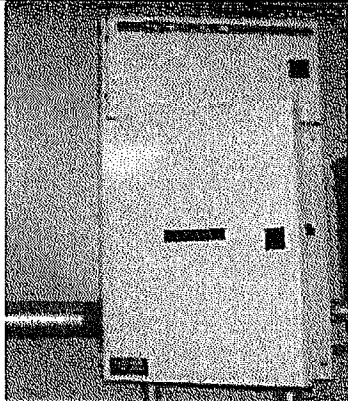
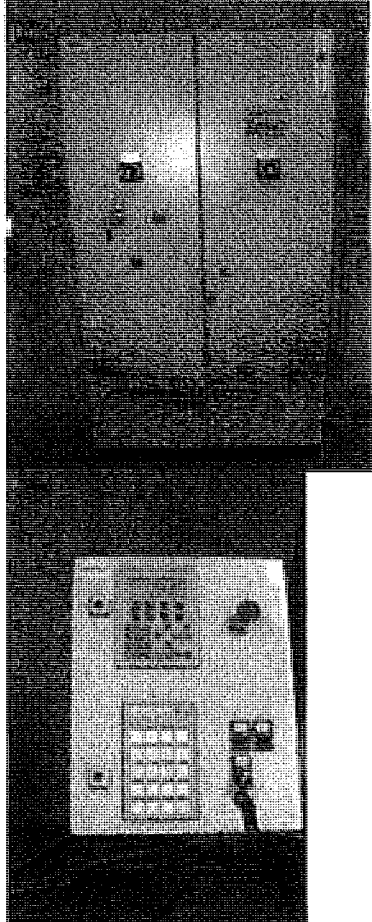
7. 8

WCP.

คลังเอกสารหมายเลข 52


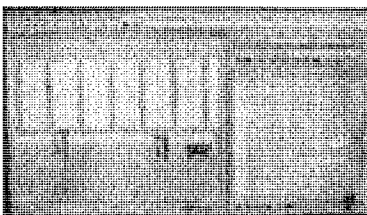


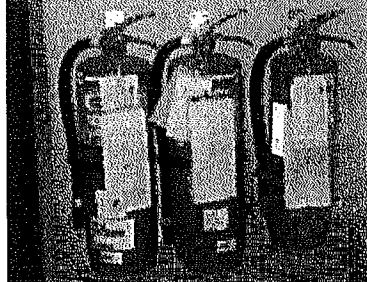
รายการ	รูปถ่าย	จำนวน
1. - ชั้นเหล็กสูง 33 ชั้น - ระบบรางสำหรับเครื่องจักร จัดเก็บเอกสารอัตโนมัติ		- 15 แถว ตามผังแนบ - 2 ชุด ติดตั้งบนพื้นและเพดาน ของอาคาร
2. เครื่องจักรจัดเก็บเอกสาร อัตโนมัติ		2 เครื่อง ตามแนบ
3. มิเตอร์ไฟฟ้า		2 ชุด

๗. ๙

รายการ	รูปถ่าย	จำนวน
4. ตู้ควบคุมไฟฟ้า		2 ตู้
<p>5. ระบบสนับสนุนการปฏิบัติการเครื่องจักรจัดเก็บเอกสารอัตโนมัติ</p> <p>- ตู้ควบคุม CVS + CCI</p>		- 2 ตู้

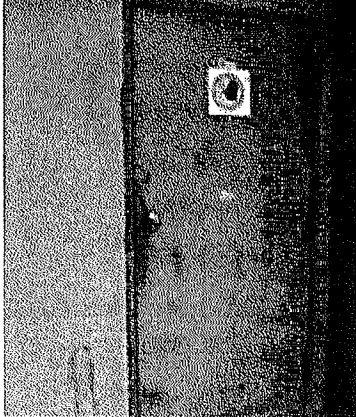
๗. ๕

wcp.

รายการ	รูปถ่าย	จำนวน
<ul style="list-style-type: none"> - พร้อมชุดสายพาน 2 แถว พร้อมจอมอนิเตอร์ Samsung 		<ul style="list-style-type: none"> - 2 ชุด
<p>6. ระบบปฏิบัติการ (software)</p> <ul style="list-style-type: none"> - ระบบปฏิบัติการควบคุม เครื่องจักรจัดเก็บเอกสาร อัตโนมัติ (Robot Control) <ul style="list-style-type: none"> - ระบบสแน็บสนุน (Barcode) 	 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 ชุด - 1 ชุด
<p>7. ระบบเตือนอัคคีภัย (Beam Smoke Detector)</p>		<ul style="list-style-type: none"> - 2 ชุด
<p>8. เครื่องดับเพลิง</p>		<ul style="list-style-type: none"> 3 ถัง

๗. ๕

wcp.

รายการ	รูปถ่าย	จำนวน
9. ประตูเหล็กนิรภัย		3 บาน

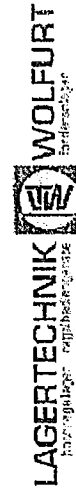
๑. ๕

WOLF

LTW Lagertechnik GmbH
Achstrasse 53
A - 6961 Wollfurt / Austria - Europe
Tel +43(0) 5574 69 29-0
Fax +43(0) 5574 69 29-29
Marcel.Blum@LTW.at www.LTW.at

LTW STRUCTURE

PROJECT: SUB SRI THAI



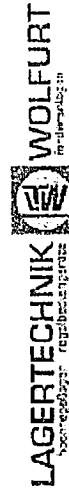
SCOPE OF SUPPLY

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

4. 5

WCP.

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



SCOPE OF SUPPLY

I RACK - MINI LOAD

To store carton boxes with the following external dimensions
 (length x width x height₁/height₂/height₃).

420/330/300 mm

Storage depth: 3 x 330 mm

Means of storage / storage unit:
 - boxes

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

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

Rack Dimensions

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

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

Racking length:

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

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

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

[Handwritten signature]
 T. F

[Handwritten mark]

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

SCOPE OF SUPPLY

II STACKER CRANE, MINI LOADS

1. SCOPE OF SUPPLY
2. TECHNICAL SPECIFICATION
 - 2.1 Stacker crane
 - 2.2 Aisle equipment
 - 2.3 Main power supply
 - 2.4 Performance figures
3. SAFTY AND OPERATION
 - 3.1 CE Mark and Manufacturer's Declaration
 - 3.2 Standards, Regulations and Directives
 - 3.3 Transport Units
4. PRICES
 - 4.1 Stacker crane
 - 4.2 Aisle equipment
 - 4.3 Price summary

[Handwritten signature]
4.
[Handwritten mark]



LTW Lagertechnik GmbH
 Achstrasse 53
 A - 6861 Wolfurt / Austria - Europe
 Tel. +43(0) 5674 68 29-0
 Fax +43(0) 5674 68 29-29
 Marcel.Blum@LTW.at www.LTW.at



II STACKER CRANE, MINILOADS

1. SCOPE OF SUPPLY

One (1) unit of stacker cranes (including Programmable Logical Controller (PLC)), type
 LTW MÖL-0113/TG/A

- > Crane operation automatic
- > Configuration mast-load-mast
- > Load handling device one (1) telescopic tine, three deep
 Including transportation, installation and commissioning

Aisle equipment for all aisles

Including transportation, installation and commissioning

Main power supply for all aisles

Including transportation, installation and commissioning

2. TECHNICAL SPECIFICATION

2.1 Stacker crane, automatic operation

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

Handwritten signature and initials

LTW Lagertechnik GmbH
 Achstrasse 53
 A - 6961 Wolfurt / Austria - Europe
 Tel. +43(0) 5574 88 29-0
 Fax +43(0) 5574 68 29-29
 Marcel.Blum@LTW.at www.LTW.at



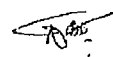

	horizontal forces :		
	on top guide rail		0,8 kN
	forces in the changing aisle		3,500 kN
Acceleration:	travelling		0,50 m/s ²
	lifting		0,50 m/s ²
	telescopic fork:	with load	0,50 m/s ²
		without load	1,00 m/s ²
Rating:	travelling		approx. 17,1 kW
	lifting		approx. 8,8 kW
	telescopic fork		approx. 2 kW
Power requirements:	main supply		3 N ~ 400 / 230 V
	tolerance		+6 % / -10 %
	main frequency		60 Hz +/-5%
	internal control voltages		AC 230 V / DC 24 V
	type of protection		IP 23
	protective equipment		neutralizing
Installed total power	per stacker crane (without load handling device)		approx. 27 kW
Controller	PLC		SIMATIC S7
Data transmission	between crane and WCS :		radio communication
	interface :		Industrial Ethernet
	protocol :		TCP/IP
Operating environment:	temperature		between + 5°C and + 42°C
Positioning system:	travel and lift		barcode system
Paint finish:	primer		1 coat on cleaned or sandblasted surface
	top coat	general color of crane	RAL 1007 (yellow)
		drive units	RAL 9005 (dull black)
		control cabinet on crane	RAL 7035 (light grey)
Extra:	web cam incl. light on STC		
2.2	Aisle Equipment		
	Number of working aisles:		four (4) working aisles, one (1) changing aisle
	Track system with bus bar:		approx. 192 m
Bottom rail:	rail type		U 188 x 72 x 10
	type of fastening		chemical anchors + grouting
	fastening intervals		approx. 1000 mm
Top rail:	rail type		U 130 x 85 x 5
	type of fastening		welded or screwed onto portal ties of rack

c1 K

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

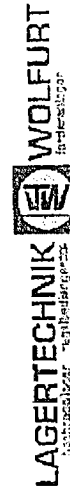


Crane power supply:	via bus bar	5-pole insulated open track conductor rail
	fastening at low level	fixed to the uprights of rack
Positioning system:	travelling direction	barcode system
2.3 Main Power Supply		
<i>Mains connection</i>	<i>cables fixed in the stationary system control cabinet (of LTW)</i>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


 4. 

NCP

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



III CONVEYOR SYSTEM

1. SCOPE OF SUPPLY

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

Main Parts of the conveyor system.

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

2. TECHNICAL SPECIFICATION

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

Handwritten signature and initials

Sub II



STRUCTURE LTW - CONTRACT

PROJECT: SUB SRI THAI II

SCOPE OF SUPPLY

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

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

SCOPE OF SUPPLY

I RACK – MINI LOAD

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

Storage depth: 3 x 330 mm

Max. Weight: 30 kg per box

Means of storage / storage unit:
- cardboard boxes as in 2005

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

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

Rack Dimensions

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

Racking length:

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

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

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

[Handwritten signature]
E
2. 8

SCOPE OF SUPPLY

II STACKER CRANE

1. SCOPE OF SUPPLY

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

- > Crane operation fully automatic
- > Configuration mast-load-mast
- > Load handling device 1 exchangeable telescopic line for 3 boxes including transportation, installation and commissioning

Aisle equipment for three (3) aisles

including transportation, installation and commissioning
including top guide rail

Main power supply

including transportation, installation and commissioning

2. TECHNICAL SPECIFICATION

2.1 Stacker crane

Transport Unit (TU) including pallet.

Width x Length x Height

TU 1:	cardboard boxes as in 2006	420x 330x 300	mm
Capacity per TU:		max. 30	kg
Stacking-in depth:		1 090	mm
Load handling device:	one (1) unit of	a table telescope fork, with one line, for three deep storage	
Width of racking aisle:	from pallet to pallet	1.450	mm
Clear height of crane:	ground floor to underside of yokes	14.410	mm
Bottom beam level:	floor to underside of first pallet in first depth	600	mm
Top beam level:	bottom of TU second depth to underside of yoke	1.100	mm
Front runout:	from the edge of TU to the wall	see crane drawing	
Rear runout:	from the edge of TU to the wall	see crane drawing	
Crane wheels material:	drive and load wheels	plastic	
	guide rolls at the guide rail	Vulkořan	

Handwritten initials and marks:
~~WCP~~ ET
 T. P



INTERNATIONAL

Crane speed:	travelling	180 m/min servo-controlled
	lifting	50 m/min servo-controlled
	telescopic fork:	loaded 30 m/min unloaded 60 m/min
Acceleration:	travelling	0,45 m/s ²
	lifting	0,45 m/s ²
	telescopic fork:	loaded 0,60 m/s ² unloaded 1,00 m/s ²
Crane forces:	wheel forces :	
	drive wheel (static)	37 kN
	load wheel (static)	27 kN
	drive wheel (dynamic)	41 ± 21 kN
	load wheel (dynamic)	30 ± 21 kN
horizontal forces :		
on to top guide rail	0,9 kN	
Average rating:	travelling	approx. 17 kW
	lifting	approx. 10 kW
	telescopic fork	approx. 2 kW
Power requirements:	main supply	3 N ~ 400 / 230 V
	tolerance	+6% / -10%
	main frequency	50 Hz +/-5%
	internal control voltages	AC 230 V / DC 24 V
	type of protection	IP 23
	protective equipment	neutralizing
Installed total power	per stacker crane (for acceleration)	approx. 27 kW
Controller:	PLC for fully automatic operation fixed in external control cabinet	Simatic S7 one PLC per crane
Operating environment:	temperature	+ 5°C to + 42°C
	Relative air humidity	max. 80 %
Positioning system:	travelling	absolute, barcode
	lifting	absolute, barcode
Communication	between PLC and WMS	by wire
	interface:	Industrial Ethernet
	protocol:	TCP/IP
	communication protocol	LTW standard specification
Paint finish: primer		1 coat on cleaned or sandblasted surface
	top coat	general colour of crane lift platform drive units control cabinet on crane

Handwritten initials and marks:
E1
T, P

2.2 Aisle Equipment

Number of working aisles:		three (3)
Track system with bus bar:		approx. 148 m
Bottom rail:	rail type type of fastening fastening intervals	U 168 x 72x 10 chemical anchors + grouting approx. 1 m
Top rail:	delivery and installation rail type type of fastening	by LTW U 130x 85x 5 welded / bolted onto portal lies of rack
Crane power supply:	via bus bar fastening at low level	5-pole insulated open track conductor rail fixed to the uprights of rack
Positioning system:	travelling direction	barcode band
Paint finish:	bottom rail top rail	rail is untreated primer, 1 coat, RAL 7000
Data transmission:	between PLC and MFC Access points Power supply and Network cabling	radio communication (W-LAN) delivery, installation by LTW delivery, installation by client
Additional Equipment:	between the areas	electrical safety fence for separation

2.3 Main Power Supply

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

Handwritten signatures and initials:
RSE. EL
T. P

SCOPE OF SUPPLY

III CONVEYOR SYSTEM

1. SCOPE OF SUPPLY

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

Main Parts of the conveyor system:

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

2. TECHNICAL SPECIFICATION

Transport Unit (TU) including pallet		Width x Length x Height
TU	cardboard boxes	420 x 330 x 300 mm
Capacity per transport unit		max. 30 kg
Belt conveyor		
Transportation level:		700 mm
Transportation width:		300 mm
Conveyor width:		420 mm
Roller Conveyor		
Transportation level:		700 mm
Transportation width:		300 mm
Conveyor width:		420 mm
Roller dimensions:		Ø 50 x 1,5 mm
Roller pitch:		approx. 75 mm
Height check		Steel construction for the light barrier including light barrier and barcode scanner
Power requirements	main supply	3 Phase ~ 400 V / 230 V
	tolerance	+ 6% / - 10%
	main frequency	60 Hz +/- 5%
	internal control voltages	AC 230 V / DC 24 V
	type of protection	IP 23
	protective measures	neutralizing
Paint finish primer		1 coat on cleaned or sand-blasted surface
top coat:	general colour	galvanized
control cabinet	gray RAL 7035	

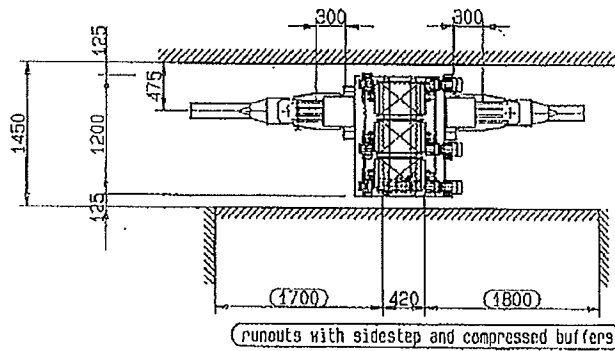
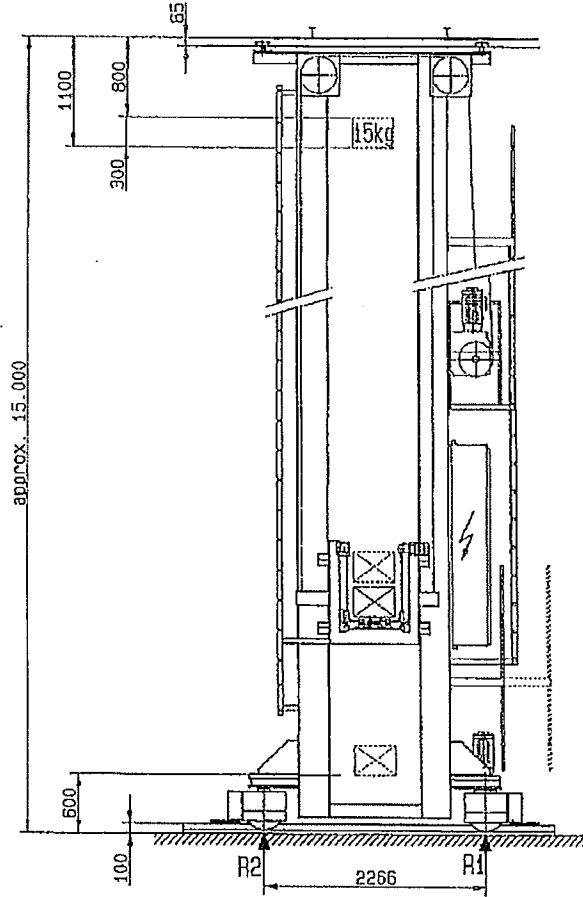
[Handwritten signature]
 T. E.
 P.

As / es 1/20 57 * 1

LTW Legertechnik GmbH A-6961 Kollfurt Postfach 29		Tel. 05274/6929-0 Fax 6929-29	
Projekt: Sub Sri Thai	Abz.: Vogelkarn Ch	Seite/Page :	
Project: LTW MOL-0114 Doku/A	Datum/Date : 2005-04-01	Maßstab/Scale: 1/50	
TYPE: LTW MOL-0114 Doku/A	Zeichnungs-Nr.: 48788K001003 f	Drawing No.:	



Vx = 180 m/min.
Vy = 60 r/min.
Vz = 30/60 r/min.
ax = 0,45 m/sec ²
ay = 0,45 m/sec ²
az = 0,5/1,0 m/sec ²

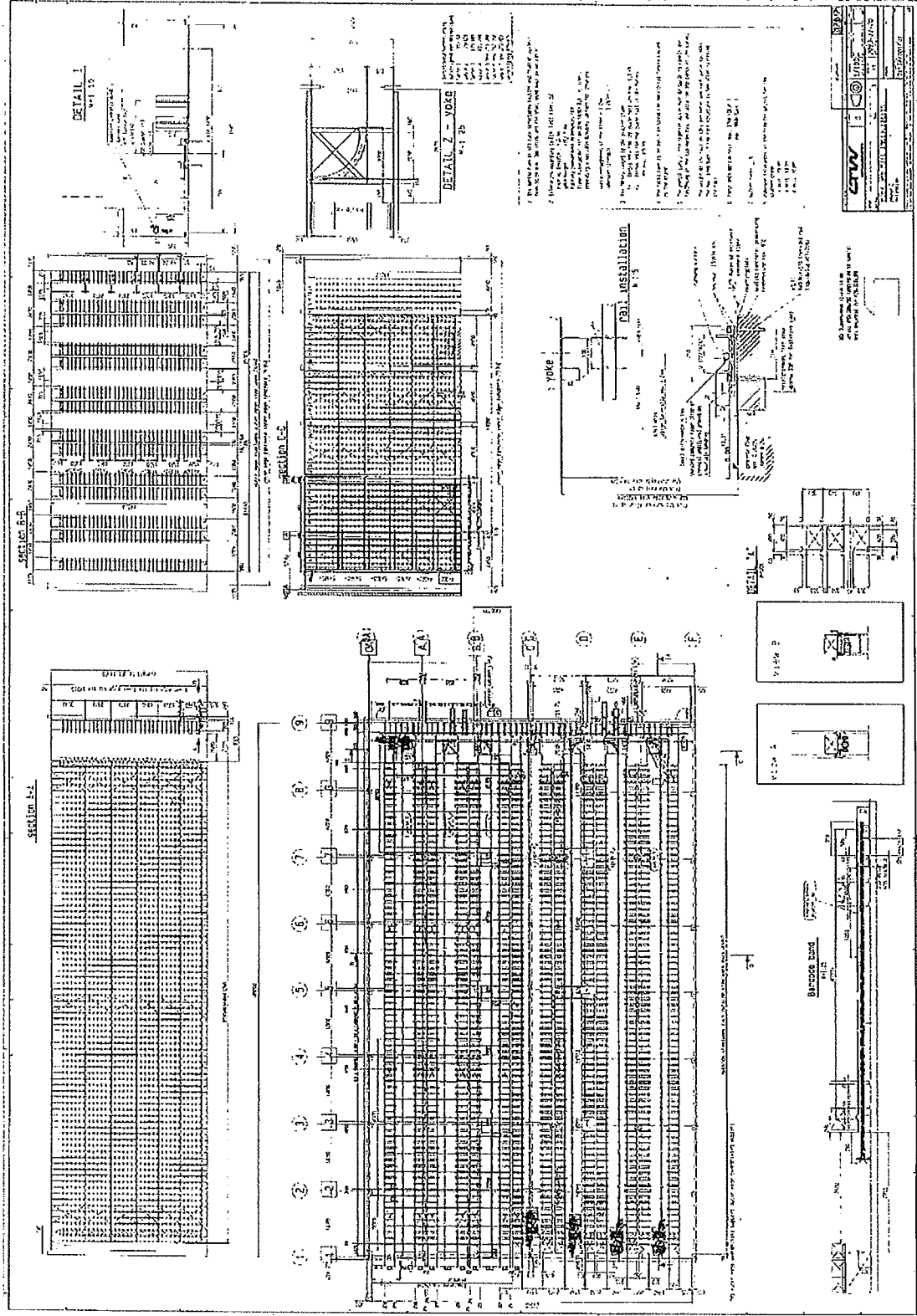


Handwritten signature or initials.

Handwritten 'T. F.'

WCP.

1-2 classed



PROJET	NO. 1
DATE	1952
PROF.	...
...	...

9. 4

WCP.

เอกสารแนบท้าย 2
การคำนวณค่าเช่า

ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่า ในอัตราดังต่อไปนี้

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

๔. 5

wcp

ภาคผนวก ฅ - สำเนาหนังสือสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ต่ออายุครั้งที่ 1)

**สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
(ฉบับต่ออายุครั้งที่ 1)**

สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ฉบับต่ออายุครั้งที่ 1) ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2560 ณ กรุงเทพมหานคร

โดยและระหว่าง

- (1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตเรจ ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตเรจ เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรณหาวเวอร์ ชั้น 24 ถนนพระราม 1 เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร (“ผู้ให้เช่า” หรือ “กองทุนรวม”)
- (2) บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทมหาชนจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 2044/25-27 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร (“ผู้เช่า”)

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

เนื่องจากผู้ให้เช่าและผู้เช่ามีความประสงค์จะต่ออายุการเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ ดังนั้น ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจึงตกลงร่วมกันจัดทำและลงนามในสัญญาฉบับนี้ขึ้น โดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่า เช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 3 ปี 5 เดือน 25 วัน (“ระยะเวลาการเช่า”) นับตั้งแต่วันที่ 7 สิงหาคม 2567 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2571 (“ระยะเวลาที่ต่ออายุ (ครั้งที่ 1)”) ทั้งนี้ ให้ถือว่า กองทุนรวมจะครอบครองทรัพย์สินที่เช่าต่อเนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ

คู่สัญญาจะนำสัญญาเช่าฉบับนี้ไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดสมุทรปราการ หรือสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ภายใน 15 วันนับจากวันทำสัญญาฉบับนี้

ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าแต่เพียงผู้เดียว

04

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

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

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

ข้อ 4. คู่สัญญาตกลงให้สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ฉบับต่ออายุครั้งที่ 1) ฉบับนี้มีผลบังคับ ณ วันที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้

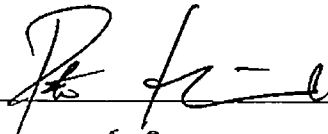
ข้อ 5. ข้อความ ข้อสัญญา และ/หรือ เงื่อนไขนอกเหนือจากที่ได้ระบุในสัญญาฉบับนี้ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ ทุกประการเท่าที่ไม่ขัด หรือแย้งกับสัญญาฉบับนี้ และให้ถือว่าสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ฉบับต่ออายุครั้งที่ 1) ฉบับนี้ เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ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

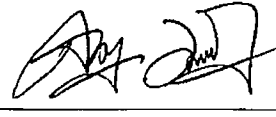
(ลงนามในหน้าต่อไป) CA

คู่สัญญาทั้งสองได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน พร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

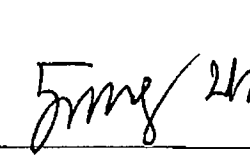
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย สมาร์ท สเตจ
โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
ในฐานะผู้ให้เช่า



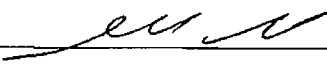

(นายพจน์ ณะริณสุต)

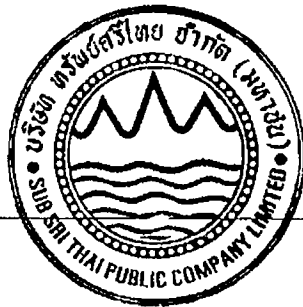

(นายศักดิ์ดา มาณวพัฒน์)

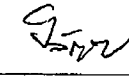
พยาน


(นายอนธร ประสิทธิ์พรหม)

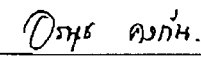
บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน)
ในฐานะผู้เช่า


(นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์)




(นายปิติชัย ประดับพงศ์)

พยาน


(นางอรนุช คงกัน)

ภาคผนวก ณ - สำเนาหนังสือสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์
(ต่ออายุครั้งที่ 1)

สัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์
(ฉบับต่ออายุครั้งที่ 1)

สัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ (ฉบับต่ออายุครั้งที่ 1) ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2560 ณ กรุงเทพมหานคร

โดยและระหว่าง

- (1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตเรจ ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ("บริษัทจัดการ") ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตเรจ เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรณหาวเวอร์ ชั้น 24 ถนนพระราม 1 เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ("ผู้ให้เช่า" หรือ "กองทุนรวม")
- (2) บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทมหาชนจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 2044/25-27 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ("ผู้เช่า")

ตามที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ระหว่าง กองทุนรวม และผู้เช่า ฉบับลงวันที่ 7 สิงหาคม 2557 ("สัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคฯ") นั้น

เนื่องจากผู้ให้เช่าและผู้เช่ามีความประสงค์จะต่ออายุการเช่าภายใต้สัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคฯ ดังนั้น ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจึงตกลงร่วมกันจัดทำและลงนามในสัญญาฉบับนี้ขึ้น โดยมีข้อความดังต่อไปนี้

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

CA

ข้อ 2. คู่สัญญาตกลงเรื่องอัตราค่าเช่า สำหรับระยะเวลาที่ต่ออายุ (ครั้งที่ 1) ดังต่อไปนี้

ช่วงเวลา	ค่าเช่าต่อปี (บาท)	เงินมัดจำค่าเช่าต่อปี (บาท)
7 สิงหาคม 2567 ถึง 6 สิงหาคม 2568	67,886,760	33,943,380
7 สิงหาคม 2568 ถึง 6 สิงหาคม 2569	67,886,760	33,943,380
7 สิงหาคม 2569 ถึง 6 สิงหาคม 2570	69,886,760	34,943,380
7 สิงหาคม 2570 ถึง 31 มกราคม 2571	34,081,762	34,943,380

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

ข้อ 4. คู่สัญญาตกลงให้สัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์(ฉบับต่ออายุครั้งที่ 1) ฉบับนี้มีผลบังคับ ณ วันที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้

ข้อ 5. ข้อความ ข้อสัญญา และ/หรือ เงื่อนไขนอกเหนือจากที่ได้ระบุในสัญญาฉบับนี้ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคฯ ทุกประการเท่าที่ไม่ขัด หรือแย้งกับสัญญาฉบับนี้ และให้ถือว่าสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ (ฉบับต่ออายุครั้งที่ 1) ฉบับนี้ เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคฯ ด้วย

(ลงนามในหน้าต่อไป)

CA

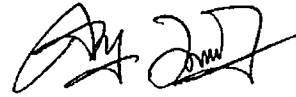
คู่สัญญาทั้งสองได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน พร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย สมาร์ท สเตจ
โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
ในฐานะผู้ให้เช่า

One
ASSET MANAGEMENT LIMITED

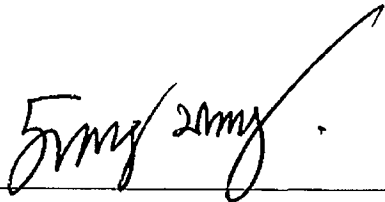


(นายพจน์ วรรณิต)



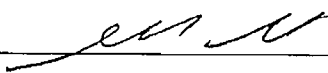
(นายศักดิ์ดา มาณวพัฒน์)

พยาน

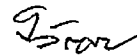


(นายอนธร ประสิทธิ์พรหม)

บริษัท ทรัสต์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
ในฐานะผู้เช่า

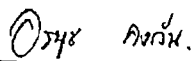


(นายสุกษิทธิ สุขะนินทร์)



(นายปิณฑุชัย ประดับพงศ์)

พยาน



(นางอรนุช คงกัน)

สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตาม
สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ระหว่าง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย สมาร์ท สเตจ

บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน)

และ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย

วันที่ 19 ธันวาคม 2560

CHARIN
associates

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

สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตาม
สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง


สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2560 ณ กรุงเทพมหานคร

โดยและระหว่าง

- (1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตเรจ สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรณหาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร (“กองทุนรวม”) ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตเรจ (“บริษัทจัดการ”) เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน และ
- (2) บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 2044/25-27 ถ. เพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “SST”) และ
- (3) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรณหาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร (“กองทรัสต์”)

โดยที่

- ก. กองทุนรวมและ SST ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ฉบับลงวันที่ 7 สิงหาคม 2557 และสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ฉบับต่ออายุครั้งที่ 1) ฉบับลงวันที่ 15 ธันวาคม 2560 (“สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”) ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย
- ข. กองทุนรวมและกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตเรจ ฉบับลงวันที่ 19 ธันวาคม 2560 เพื่อการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ และ
- ค. คู่สัญญาประสงค์จะโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสามฝ่ายตกลงกันดังต่อไปนี้ 

1. คำนิยาม

เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ให้คำต่างๆ มีความหมายตามที่ระบุไว้ในคำนิยามตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

2. การโอนสิทธิและหน้าที่

ในวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้หรือวันอื่นใดซึ่งกำหนดร่วมกันระหว่างกองทุนรวมและกองทรัสต์ เพื่อให้มีผลเป็นการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมทั้งหมดให้แก่กองทรัสต์ ("วันโอนทรัพย์สินและภาระ") คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงดำเนินการดังต่อไปนี้

- 2.1. กองทุนรวมตกลงโอน และกองทรัสต์ตกลงรับโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และผลประโยชน์ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับ ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อันเป็นผลให้กองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทนกองทุนรวม
- 2.2. SST ตกลงในการโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และผลประโยชน์ทั้งหมดตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และการเปลี่ยนให้กองทรัสต์เป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทนกองทุนรวมตามข้อ 2.1
- 2.3. กองทรัสต์และ SST ตกลงให้สิทธิและหน้าที่ของกองทรัสต์และ SST เป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและสัญญาฉบับนี้
- 2.4. คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงว่า มูลหนี้ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างยังคงมีผลให้บังคับต่อไป โดยความรับผิดชอบใดๆ ที่ SST มีต่อกองทุนรวมภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกิดขึ้นก่อนและหลังวันโอนทรัพย์สินและภาระให้เป็นความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์แทน

3. เบ็ดเตล็ด

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

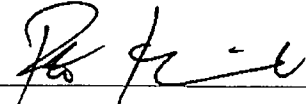
- 3.2. สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ CA

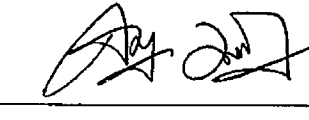
(ลงนามในหน้าถัดไป)

สัญญาที่ทำขึ้น 4 (สี่) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทุกฝ่ายได้อ่านสัญญาและเข้าใจข้อความโดยละเอียด ครบถ้วนและมีเจตนาผูกพัน และปฏิบัติตามสัญญานี้ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

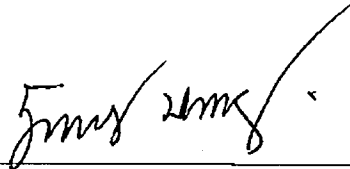
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย สมาร์ท สเตจ
โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด

One
ASSET MANAGEMENT LIMITED


นายพจน์ หนะรินสุด

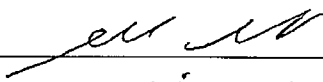

นายศักดิ์ดา มาณวพัฒน์

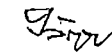
พยาน


นายธนธร ประสิทธิ์พรหม

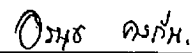
บริษัท ทรัสต์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)




นายสุกสิทธิ สุขะนินทร์


นายปิณฑชัย ประดับพงศ์

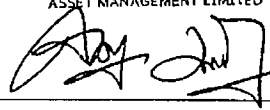
พยาน


นางอรนุช คงกัน

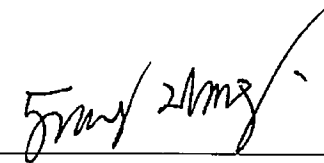
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย

One
ASSET MANAGEMENT LIMITED


นายพจน์ หนะรินสุด


นายศักดิ์ดา มาณวพัฒน์

พยาน


นายธนธร ประสิทธิ์พรหม