
รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร
(คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39)

จำนวน 4 ยูนิต ตั้งอยู่ภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า 2
เลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 แยกจากถนนสุขสวัสดิ์
ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ณ วันที่ 2 พฤษภาคม 2568

เสนอ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ 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 007-03-05-2025

4 สิงหาคม 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย

เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ ทาวเวอร์ ชั้น 9,24

ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน

กรุงเทพมหานคร 10330

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต ตั้งอยู่ภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า 2

เรียน บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย **ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39) ตั้งอยู่ภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 เลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ตัดถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า ซอยสุขสวัสดิ์ 76 แยกจากถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้างฉบับลงวันที่ 28 เมษายน 2568**

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้นให้แก่ **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย** โดยเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้ประกอบการบันทึกบัญชีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มีได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามีมูลค่าตลาด (Market Value) กรรมสิทธิ์สัมบูรณ์ (Freehold Interest) ของที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 7,000 ตารางเมตร จำนวนความจุกล่องขนาดมาตรฐานภายในคลังเอกสารรวมประมาณ 460,440 กล่อง มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา (1,768.9 ตารางวา) ตั้งอยู่ในคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 เลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ติดถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า ซอยสุขสวัสดิ์ 76 แยกจากถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ณ วันที่ 2 พฤษภาคม 2568 มีมูลค่าเท่ากับ

187,000,000 บาท
(หนึ่งร้อยแปดสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วยการแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 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.....	7
1.1 การมอบหมาย	7
1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	7
1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	7
1.4 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	7
2 รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	8
2.1 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า.....	8
2.2 ที่ตั้งทรัพย์สิน	8
2.3 รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน.....	10
2.4 รายละเอียดเกี่ยวกับอาคาร.....	16
3 ข้อจำกัดทางกฎหมาย	18
3.1 ข้อกำหนดผังเมือง	18
3.2 กฎหมายควบคุมอาคาร.....	20
3.3 การเวนคืน.....	21
3.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ.....	21
3.5 โครงการพัฒนาของภาครัฐ	21
4 ภาพรวมเศรษฐกิจ และอุตสาหกรรมของไทย.....	28
4.1 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย.....	28
4.2 ภาพรวมตลาดภาคอุตสาหกรรม.....	30
4.3 ภาพรวมโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้าของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน).....	39
5 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	42
5.1 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	42
5.2 เงื่อนไข ข้อจำกัดและสมมติฐานเพิ่มเติมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	42
5.3 วิธีการประเมินมูลค่า	43
5.4 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	44
6 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	56
การรับรองในมูลค่าทรัพย์สิน	57
เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	58

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 ฐ - สำเนาหนังสือสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.....	xiii
ภาคผนวก ฑ - สำเนาหนังสือสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์.....	xiv

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้า:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย
ทรัพย์สินที่ประเมิน:	ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39)
ที่ตั้งทรัพย์สิน:	ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 เลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ตัดถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า ซอยสุขสวัสดิ์ 76 แยกจากถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่า:	การประเมินมูลค่าในครั้งนี้เป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้ประกอบการบันทึกบัญชีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า:	การประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน “เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด” (Market Value) สำหรับการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน
รายละเอียดทรัพย์สิน:	ทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39) โดยมีรายละเอียดของที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

รายละเอียดที่ดิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย เอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ ขนาดเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา (1,768.9 ตารางวา) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	คลังเอกสาร	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 4 ยูนิต)			
1	คลังเอกสารหมายเลข 36 - 39	261431	4-1-68.9
รวมเนื้อที่ดิน			4-1-68.9

รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

อาคารสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย อาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	คลังเอกสาร	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	อายุอาคาร (ปี)	จำนวนความจุที่รับได้สูงสุด (กล่อง)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 4 ยูนิต)				
1	คลังเอกสารหมายเลข 36	1,750	32	93,600
2	คลังเอกสารหมายเลข 37	1,750	32	122,280
3	คลังเอกสารหมายเลข 38	1,750	32	122,280
4	คลังเอกสารหมายเลข 39	1,750	32	122,280
รวม		7,000		460,440

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 4 ยูนิต)					
1	คลังเอกสารหมายเลข 36 - 39	261431	269	9362	4-1-68.9
รวมเนื้อที่ดิน					4-1-68.9

ที่ตั้งตามเอกสารสิทธิ: ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

ระวาง: 5136 III 6404 - 12

สิทธิตามกฎหมาย: กรรมสิทธิ์ (Freehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนวรรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ีชของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทริพย์ศรีไทย

ภาระผูกพัน: ติดสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 29 ธันวาคม 2565 ถึง วันที่ 28 ธันวาคม 2575 ณ วันที่ประเมินมูลค่าคงเหลือระยะเวลาเช่า 7 ปี 7 เดือน 28 วัน

ผู้ให้เช่า: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนวรรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย

ผู้เช่า: บริษัท ทรัสต์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน)

รายละเอียดสัญญาเช่า: (ดูรายละเอียดตามหัวข้อ 2.3.1 เอกสารสิทธิที่ดินประกอบ)

สภาพทางเข้า-ออก:

ตามกฎหมาย:

ถนนสุขสวัสดิ์ เป็นทางสาธารณประโยชน์

ซอยสุขสวัสดิ์ 76 เป็นทางส่วนบุคคล สามารถอธิบายเป็น 2 ส่วนดังนี้

- จากการตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง พบว่าซอยสุขสวัสดิ์ 76 (บางส่วน) ไม่ได้จดทะเบียนจำยอมให้กับทรัพย์สินและแปลงอื่นๆ แต่จากการตรวจสอบพบว่าสภาพซอยดังกล่าวมีการก่อสร้างสาธารณูปโภคของรัฐ ได้แก่ ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์ ประกอบกับทางดังกล่าวเป็นทางที่ใช้เข้า - ออกอย่างเปิดเผยมาเป็นระยะเวลาต่อเนื่องนานเกินกว่า 10 ปี โดยไม่มีการปิดกั้น จากสมมติฐานข้างต้นทางบริษัทฯ เชื่อว่าเป็นทางที่สามารถใช้ในการเข้า-ออกได้โดยไม่มีปัญหาแต่อย่างใด
- บริเวณด้านหน้าโครงการที่ตั้งทรัพย์สิน (ซอยสุขสวัสดิ์ 76) โฉนดที่ดินเลขที่ 17179 และ 34735 เลขที่ดิน 6 และ 179 ตามลำดับ ถือกรรมสิทธิ์โดยนายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ ปัจจุบันได้จดทะเบียนเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ให้กับทรัพย์สิน ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3699 และ 17182 เลขที่ดิน 1 และ 5 ตามลำดับ ซึ่งเป็นถนนภายในคดียกเอกสารและคลังสินค้า 2

ถนนภายในคดียกเอกสารและคลังสินค้า เป็นทางส่วนบุคคล ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3699 และ 17182 เลขที่ดิน 1 และ 5 ตามลำดับ ปัจจุบันได้จดทะเบียนเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ให้กับทรัพย์สิน ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 261431 เลขที่ดิน 269 เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2565 (ดูรายละเอียดตามภาคผนวก ง - ผังโครงการ, ภาคผนวก จ - ผังที่ดิน และภาคผนวก ฉ - สำเนาเอกสารสิทธิที่ดินประกอบ)

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

กฎหมายควบคุมอาคาร:

บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินต้องปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารปี 2522 และจากการตรวจสอบพบว่ามีความหมายควบคุมอาคารเป็นการเฉพาะ ได้แก่

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

(ดูรายละเอียดหัวข้อ 3.2 กฎหมายควบคุมอาคารประกอบ)

โครงการพัฒนาของรัฐ:

ณ วันที่สำรวจ พบว่ามีโครงการการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ได้แก่

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

(ดูรายละเอียดหัวข้อ 3.5 โครงการพัฒนาของรัฐประกอบ)

ราคาประเมินของทางราชการ:

บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้ถูกกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นรายแปลง ตารางวาละ 20,000 และราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างคลังสินค้า ตารางเมตรละ 3,400 บาท รวมราคาประเมินทุนทรัพย์สำหรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของที่ดินกรรมสิทธิ์ (Freehold) และสิ่งปลูกสร้างคลังสินค้า จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ **46,326,000 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 4 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39)	90,800,000	187,000,000

สรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน:

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้สรุปเลือกใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value) กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39) มีมูลค่าเท่ากับ

187,000,000

(หนึ่งร้อยแปดสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)

วันที่สำรวจทรัพย์สิน:

22 พฤษภาคม 2568

วันที่ประเมินมูลค่า:

2 พฤษภาคม 2568

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



นายเสกสรรค์ หิรัญประสาธกุล

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 และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้รอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้”

2 รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

2.1 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39) โดยมีเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ มีขนาดเนื้อที่ดิน ตามเอกสารสิทธิประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา (1,768.9 ตารางวา) และอาคารคลังเอกสารมีพื้นที่รวม ประมาณ 7,000 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่ชั้นวางเหล็ก (Shelf) รวมประมาณ 11,550 ตารางเมตร สามารถรองรับ กล่องเอกสารขนาดมาตรฐานได้ทั้งหมดประมาณ 460,440 กล่อง โดยมีรายละเอียดของที่ดินและ อาคารสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

ลำดับ ที่	คลังเอกสาร	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	พื้นที่ชั้นวางเหล็ก (ตร.ม.)	จำนวนความจุกล่องที่ รับได้สูงสุด	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 4 ยูนิต)						
1	คลังเอกสารหมายเลข 36	1,750	2,100	93,600	261431	4-1-68.9
2	คลังเอกสารหมายเลข 37	1,750	3,150	122,280		
3	คลังเอกสารหมายเลข 38	1,750	3,150	122,280		
4	คลังเอกสารหมายเลข 39	1,750	3,150	122,280		
รวม		7,000	11,550	460,440		4-1-68.9

2.2 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39) ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 เลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ติดถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า ซอยสุขสวัสดิ์ 76 แยกจากถนนสุขสวัสดิ์ไปทาง ทิศตะวันตกเฉียงใต้ประมาณ 1.8 กิโลเมตร ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

ระยะทางห่างสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังนี้

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

ระยะจากที่ตั้งทรัพย์สินถึงโครงข่ายการคมนาคมที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียง ได้แก่

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

2.2.1 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

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 6-8 เมตร (ขนาด 2 ช่องจราจร)

2.2.2 ทางเข้าออกตามกฎหมาย

ถนนสุขสวัสดิ์ เป็นทางสาธารณประโยชน์

ซอยสุขสวัสดิ์ 76 เป็นทางส่วนบุคคล สามารถอธิบายเป็น 2 ส่วนดังนี้

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

- บริเวณด้านหน้าโครงการที่ตั้งทรัพย์สิน (ซอยสุขสวัสดิ์ 76) โฉนดที่ดินเลขที่ 17179 และ 34735 เลขที่ดิน 6 และ 179 ตามลำดับ ถือกรรมสิทธิ์โดย นายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ ปัจจุบันได้จดทะเบียนเรื่องทางเดินทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ให้กับทรัพย์สิน ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3699 และ 17182 เลขที่ดิน 1 และ 5 ตามลำดับ ซึ่งเป็นถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า 2

ถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า เป็นทางส่วนบุคคล ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3699 และ 17182 เลขที่ดิน 1 และ 5 ตามลำดับ ปัจจุบันได้จดทะเบียนเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ให้กับทรัพย์สิน ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 261431 เลขที่ดิน 269 เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2565 (ดูรายละเอียดตามภาคผนวก ง - ผังโครงการ, ภาคผนวก จ - ผังที่ดิน และภาคผนวก ฉ - สำเนาเอกสารสิทธิ์ที่ดินประกอบ)

2.2.3 สภาพแวดล้อมโดยรอบทรัพย์สิน

ทรัพย์สินเป็นที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสารที่ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 การใช้ที่ดินโดยรอบบริเวณดังกล่าว ส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมสลับกับที่อยู่อาศัย สำหรับการที่ใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมนั้นเป็นประเภทโรงงานและคลังสินค้าที่ปลูกสร้างเอง โดยมากจะตั้งกระจายตามซอยสุขสวัสดิ์ และซอยแยกย่อยต่างๆ ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ประกอบด้วยบ้านจัดสรร 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 1 ฉบับ มีขนาดเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา (1,768.9 ตารางวา) ทางบริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบกับสำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2568 ปราบกฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับที่	คลังเอกสาร	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 4 ยูนิต)					
1	คลังเอกสารหมายเลข 36 - 39	261431	269	9362	4-1-68.9
รวมเนื้อที่ดิน					4-1-68.9

ที่ตั้งตามเอกสารสิทธิ: ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

ระวาง: 5136 III 6404 - 12

สิทธิตามกฎหมาย: กรรมสิทธิ์ (Freehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนวรรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ชีพของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ซีไทย

ภาระผูกพัน: ติดสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 29 ธันวาคม 2565 ถึง วันที่ 28 ธันวาคม 2575 ณ วันที่ประเมินมูลค่าคงเหลือระยะเวลาเช่า 7 ปี 7 เดือน 28 วัน

รายละเอียดสัญญาเช่า: แบ่งเป็น 2 สัญญา ได้แก่ สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ มีรายละเอียดตามสัญญาเช่าดังนี้

สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียด	ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต																												
ผู้ให้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย																												
ผู้เช่า	บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน)																												
วันที่ทำสัญญา	29 ธันวาคม 2565																												
ระยะเวลาการเช่า	ระยะเวลาการเช่ารวม 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 29 ธันวาคม 2565 ถึง วันที่ 28 ธันวาคม 2575																												
วันที่ประเมินมูลค่า	2 พฤษภาคม 2568																												
อายุสัญญาคงเหลือ	7 ปี 7 เดือน 28 วัน																												
วัตถุประสงค์ในการเช่า	ผู้เช่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการพาณิชย์กรรมประเภทคลังเอกสาร และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร																												
ทรัพย์สินที่เช่า	<p>กองทรัสต์ตกลงให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าและผู้เช่าตกลงจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>1. ที่ดิน</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>โฉนดเลขที่</th> <th>เลขที่ดิน</th> <th>ระวาง</th> <th>หน้าสำรวจ</th> <th>ตำบล</th> <th>อำเภอ</th> <th>จังหวัด</th> <th>เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>261431</td> <td>269</td> <td>5136 III 6404-12</td> <td>9362</td> <td>บางจาก</td> <td>พระประแดง</td> <td>สมุทรปราการ</td> <td>4-1-68.9</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงส่วนควบ จำนวน 4 หลัง ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ 1. ประกอบด้วย</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>อาคารคลังเอกสาร</th> <th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1) คลังเอกสารหมายเลข 36</td> <td>1,750</td> </tr> <tr> <td>2) คลังเอกสารหมายเลข 37</td> <td>1,750</td> </tr> <tr> <td>3) คลังเอกสารหมายเลข 38</td> <td>1,750</td> </tr> <tr> <td>4) คลังเอกสารหมายเลข 39</td> <td>1,750</td> </tr> <tr> <td>รวม</td> <td>7,000</td> </tr> </tbody> </table>	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	ระวาง	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	261431	269	5136 III 6404-12	9362	บางจาก	พระประแดง	สมุทรปราการ	4-1-68.9	อาคารคลังเอกสาร	พื้นที่ (ตารางเมตร)	1) คลังเอกสารหมายเลข 36	1,750	2) คลังเอกสารหมายเลข 37	1,750	3) คลังเอกสารหมายเลข 38	1,750	4) คลังเอกสารหมายเลข 39	1,750	รวม	7,000
โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	ระวาง	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)																						
261431	269	5136 III 6404-12	9362	บางจาก	พระประแดง	สมุทรปราการ	4-1-68.9																						
อาคารคลังเอกสาร	พื้นที่ (ตารางเมตร)																												
1) คลังเอกสารหมายเลข 36	1,750																												
2) คลังเอกสารหมายเลข 37	1,750																												
3) คลังเอกสารหมายเลข 38	1,750																												
4) คลังเอกสารหมายเลข 39	1,750																												
รวม	7,000																												
ค่าเช่า	<p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่า ให้แก่กองทรัสต์ซึ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตามอัตราที่กำหนดดังต่อไปนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>สัญญาเช่าในช่วงปีที่</th> <th>จำนวนค่าเช่าคงที่(บาท)</th> <th>เงินมัดจำค่าเช่า (บาท)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>840,000</td> <td>420,000</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>840,000</td> <td>420,000</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>840,000</td> <td>420,000</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>840,000</td> <td>420,000</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>840,000</td> <td>420,000</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>840,000</td> <td>420,000</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>840,000</td> <td>420,000</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>840,000</td> <td>420,000</td> </tr> </tbody> </table>	สัญญาเช่าในช่วงปีที่	จำนวนค่าเช่าคงที่(บาท)	เงินมัดจำค่าเช่า (บาท)	1	840,000	420,000	2	840,000	420,000	3	840,000	420,000	4	840,000	420,000	5	840,000	420,000	6	840,000	420,000	7	840,000	420,000	8	840,000	420,000	
สัญญาเช่าในช่วงปีที่	จำนวนค่าเช่าคงที่(บาท)	เงินมัดจำค่าเช่า (บาท)																											
1	840,000	420,000																											
2	840,000	420,000																											
3	840,000	420,000																											
4	840,000	420,000																											
5	840,000	420,000																											
6	840,000	420,000																											
7	840,000	420,000																											
8	840,000	420,000																											

รายละเอียด	ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต		
ค่าเช่า (ต่อ)	สัญญาเช่าในช่วงปีที่	จำนวนค่าเช่าคงที่(บาท)	เงินมัดจำค่าเช่า (บาท)
	9	840,000	420,000
	10	840,000	420,000
การให้เช่าช่วงและโอนสิทธิการเช่า	ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ตามสัญญานี้ 1. ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ 2. ผู้เช่าไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้ หรือว่าเช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงเพื่อใช้ในการประกอบกิจการคลังเอกสารและกิจการที่เกี่ยวข้อง		
ประกันภัย	ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้และระยะเวลาการเช่าที่จะได้มีการขยายออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินที่เช่า (Property All Risk Insurance) รวมไปถึงประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยให้ความเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้ส่วนเสียของกองทรัสต์ที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทรัสต์กำหนด		
ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย	เว้นแต่จะระบุไว้เฉพาะเจาะจงเป็นอย่างอื่นภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ค่าประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการบำรุง ซ่อมแซม ปรับปรุงตกแต่ง และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเช่าตลอดระยะเวลาการเช่า และตลอดระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (ถ้ามี)		

สัญญาเช่างานระบบสารบัญชโปกคและอุปกรณ์

รายละเอียด	ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต
ผู้ให้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนวรวรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย
ผู้เช่า	บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน)
วันที่ทำสัญญา	29 ธันวาคม 2565
ระยะเวลาการเช่า	ระยะเวลาการเช่ารวม 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 29 ธันวาคม 2565 ถึง วันที่ 28 ธันวาคม 2575
วันที่ประเมินมูลค่า	2 พฤษภาคม 2568
อายุสัญญาคงเหลือ	7 ปี 7 เดือน 28 วัน
วัตถุประสงค์ในการเช่า	ผู้เช่าจะเช่าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการพาณิชย์กรรมประเภทคลังเอกสาร และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร

รายละเอียด	ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต		
ทรัพย์สินที่เช่า	กองทรัสต์ตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ได้ติดตั้งและใช้งานอยู่ในที่ดินและอาคารที่เช่า ตาม"เอกสารแนบท้าย 1 รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า" (ดูภาคผนวก สฐ สำเนาหนังสือสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ประกอบ)		
ค่าเช่า	ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่า ให้แก่กองทรัสต์ซึ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตามอัตราที่กำหนดดังต่อไปนี้		
	สัญญาเช่าในช่วงปีที่	จำนวนค่าเช่าคงที่(บาท)	เงินมัดจำค่าเช่า (บาท)
	1	16,660,000	8,330,000
	2	16,660,000	8,330,000
	3	16,660,000	8,330,000
	4	17,160,000	8,580,000
	5	17,160,000	8,580,000
	6	17,160,000	8,580,000
	7	17,660,000	8,830,000
	8	17,660,000	8,830,000
	9	17,660,000	8,830,000
10	18,160,000	9,080,000	
การให้เช่าช่วงและโอนสิทธิการเช่า	ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ตามสัญญานี้ 1. ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ 2. ผู้เช่าไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้ หรือว่าเช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงเพื่อใช้ในการประกอบกิจการคลังเอกสารและกิจการที่เกี่ยวข้อง		
ประกันภัย	ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัย ตามรายละเอียดที่ในข้อ 9 ของสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		
ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย	ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีมูลค่าเพิ่ม รวมตลอดถึงภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญานี้มีผลบังคับใช้		

2.3.2 ราคาประเมินทางราชการ

ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับเรียกเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งประกาศใช้โดยกรมธนารักษ์ ครอบคลุมปี พ.ศ. 2566-2569 และมีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ มีราคาประเมินทุนทรัพย์ของทางราชการดังนี้

ลำดับ ที่	คลังเอกสาร	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดเนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมิน ที่ดินทางราชการ (บาท/ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดิน ทางราชการรวม (บาท)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 4 ยูนิต)					
1	คลังเอกสารหมายเลข 36 – 39	261431	1,768.9	20,000	35,378,000
รวม			1,768.9		35,378,000

ดังนั้นทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าขนาดเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิประมาณ ประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา (1,768.9 ตารางวา) จะมีราคาประเมินทุนทรัพย์ของทางราชการรวมเท่ากับ 35,378,000 บาท

ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ

ทรัพย์สินที่ประเมิน ประกอบด้วย อาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต (คลังเอกสาร หมายเลข 36, 37, 38 และ 39) โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 7,000 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 4 ยูนิต)							
1	คลังเอกสารหมายเลข 36	1,750	3,400	5,950,000	32	54%	2,737,000
2	คลังเอกสารหมายเลข 37	1,750	3,400	5,950,000	32	54%	2,737,000
3	คลังเอกสารหมายเลข 38	1,750	3,400	5,950,000	32	54%	2,737,000
4	คลังเอกสารหมายเลข 39	1,750	3,400	5,950,000	32	54%	2,737,000
รวม		7,000		23,800,000			10,948,000

<u>สรุปราคาประเมินทางราชการ</u>	(บาท)
ราคาประเมินราชการที่ดิน	35,378,000
ราคาประเมินราชการสิ่งปลูกสร้าง	10,948,000
รวมราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	<u>46,326,000</u>

หมายเหตุ : ราคาประเมินทางราชการที่สรุปในครั้งนี้เป็นเพียงการประมาณการตามข้อมูลของทางราชการเท่านั้นซึ่งไม่อาจนำไปใช้เพื่อการจดทะเบียนและทำนิติกรรมได้เนื่องจากควรเป็นการคำนวณโดยเจ้าพนักงานที่ดิน

2.3.3 การยืนยันตำแหน่งที่ตั้ง

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

2.3.4 รายละเอียดของที่ดิน

ขนาดเนื้อที่และรูปแปลงที่ดิน

ประกอบด้วย เอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ ขนาดเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา (1,768.9 ตารางวา) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	คลังเอกสาร	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)	รูปแปลงที่ดิน	ความกว้างที่ดิน (ม. x ม.)	ระดับที่ดิน
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 4 ยูนิต)						
1	คลังเอกสารหมายเลข 36 - 39	261431	4-1-68.9	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	100 x 70	สูงเสมอกัน
รวมเนื้อที่ดิน			4-1-68.9			

อาณาเขตติดต่อ

ทิศตะวันออกเฉียงเหนือ: ติดถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า

ทิศตะวันออกเฉียงใต้: ติดถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า

ทิศตะวันตกเฉียงเหนือ: ติดคลังสินค้า หมายเลข 35

ทิศตะวันตกเฉียงใต้: ติดถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า

2.4 รายละเอียดเกี่ยวกับอาคาร

2.4.1 รายละเอียดของอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร ได้แก่ อาคารคลังเอกสาร หมายเลข 36, 37, 38 และ 39 (ตั้งอยู่บางส่วนของคลังสินค้า 2) รวมจำนวน 4 ยูนิต เป็นอาคารชั้นเดียว มีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 7,000 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 32 ปี สภาพการบำรุงรักษาดี ภายในคลังเอกสารได้ติดตั้งอุปกรณ์จัดเก็บกล่องเอกสารเป็นพื้นที่ชั้นวางเหล็ก (Shelf) คิดเป็นพื้นที่รวมประมาณ 11,550 ตารางเมตร สามารถรองรับกล่องเอกสารขนาดมาตรฐานได้ทั้งหมดประมาณ 460,440 กล่อง โดยมีรายละเอียดของวัสดุอาคารโดยสรุปดังนี้

โครงสร้างอาคาร:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา:	อาคารหมายเลข 36 - 39 เป็นโครงเหล็กมุงกระเบื้องลอน
ฝ้าเพดาน:	ไม่มี
พื้น:	คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมันเรียบ
ผนัง:	ก่ออิฐฉาบปูนทาสี
หน้าต่าง:	ไม่มี
ประตู:	เป็นบานเลื่อนเหล็ก
อาคารรับน้ำหนัก:	พื้นอาคารสามารถรับน้ำหนักประมาณ 5 ตันต่อตารางเมตร
งานระบบประกอบอาคาร:	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า, ระบบเตือนอัคคีภัย, ระบบดับเพลิง และลิฟท์ขนส่งสินค้า จำนวน 2 ตัว น้ำหนักบรรทุก 1,000 กิโลกรัม ต่อ 1 ตัว
การใช้ประโยชน์:	เป็นคลังสินค้าให้บริการจัดเก็บเอกสาร และข้อมูลธุรกิจที่สำคัญ ประกอบด้วย ชั้นเหล็กสูง 6 ชั้น แบ่งเป็นชั้นทางเดินได้ 2 ชั้น และชั้นเหล็กสูง 6 ชั้น แบ่งเป็นชั้นทางเดินได้ 3 ชั้น

ตารางแสดงรายละเอียดพื้นที่อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

คลังเอกสาร	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	พื้นที่ชั้นวางเหล็ก (ตร.ม.)	จำนวนความจุที่รับได้สูงสุด (กล่อง)	ขนาดอาคาร (กว้างxยาว)	อายุ (ปี)	
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 4 ยูนิต)						
1	คลังเอกสารหมายเลข 36	1,750	2,100	93,600	25 ม. x 70 ม.	32
2	คลังเอกสารหมายเลข 37	1,750	3,150	122,280	25 ม. x 70 ม.	32
3	คลังเอกสารหมายเลข 38	1,750	3,150	122,280	25 ม. x 70 ม.	32
4	คลังเอกสารหมายเลข 39	1,750	3,150	122,280	25 ม. x 70 ม.	32
รวม		7,000	11,550	460,440		

2.4.2 ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร

ลำดับ ที่	อาคารเลขที่	ใบอนุญาตเลขที่	วันที่ออก ใบอนุญาต	ใบรับรองเลขที่	วันที่รับรอง
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 4 ยูนิต)					
1	คลังเอกสารหมายเลข 36	221/2534	26 ส.ค. 2534	1/2536	2 ก.พ. 2536
2	คลังเอกสารหมายเลข 37				
3	คลังเอกสารหมายเลข 38				
4	คลังเอกสารหมายเลข 39				

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 พื้นี่ 25,985.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กัลั้บรถ 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

ใบรับรองการก่อสร้างอาคารเลขที่ 1/2536

ผู้ขอใบรับรอง:	บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด
อาคารที่รับรอง:	(1) ชนิด คสล. ชั้นเดียว จำนวน 14 หลัง เพื่อใช้เป็นคลังสินค้า โดยมีที่จอดรถ ที่กัลั้บรถ และทางเข้าออกของรถ 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

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 ภู 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 สายสำโรง - บรรจบทางหลวง หมายเลข 3317 (บางบ่อ) ทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 สายกรุงเทพมหานคร - บ้านฉาง รวมทั้งแยก ไปบรรจบทางหลวงหมายเลข 34 (บางบัว) และทางแยกเข้าท่าเรือแหลมฉบัง และทางหลวงพิเศษ หมายเลข 9 สายถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 15 เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมชายฝั่งทะเล ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติ ของชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 15 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมและการขนส่งทางน้ำ หรือการสาธารณูปโภค

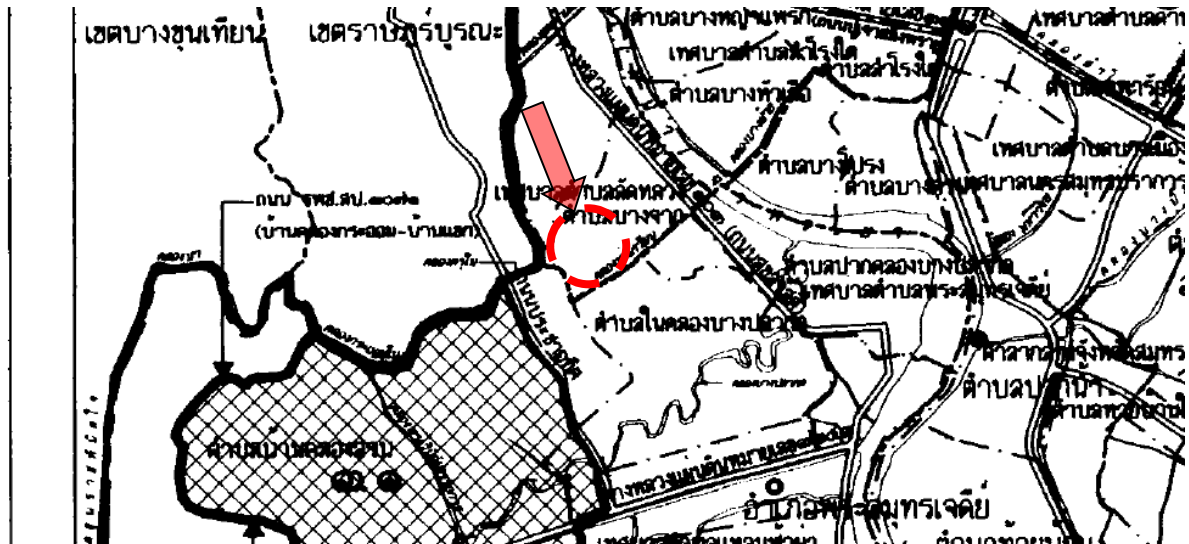
การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติ ของแม่น้ำเจ้าพระยาไม่น้อยกว่า 15 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือ การสาธารณูปโภค สำหรับการ ใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่าง ตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า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

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

3.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

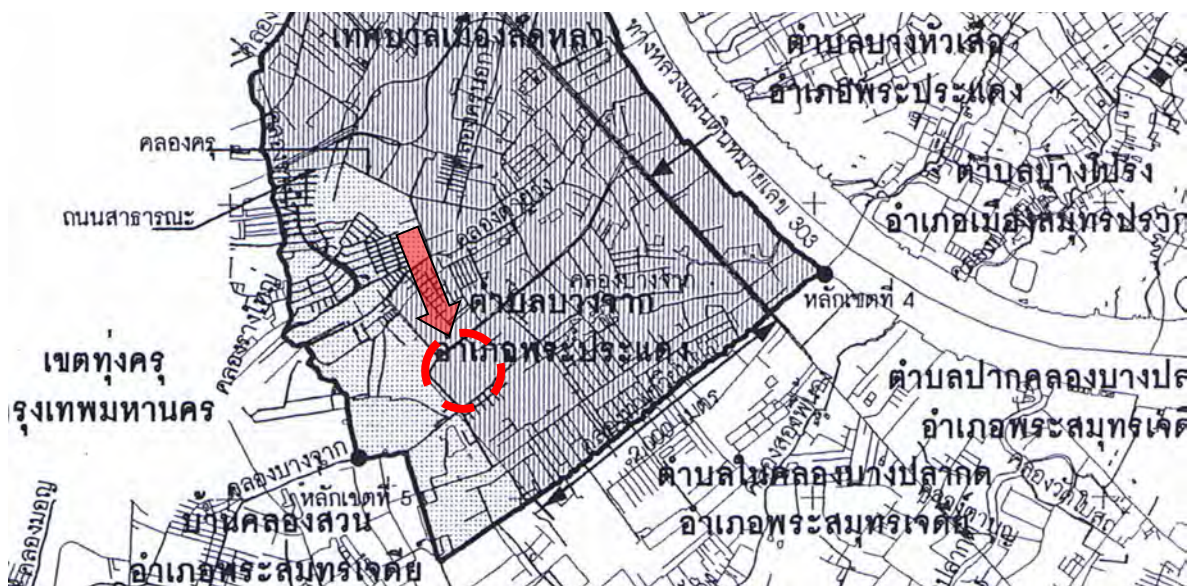
บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินนอกจากที่จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารปี 2522 แล้วแต่จากการตรวจสอบพบว่ามีกฎหมายควบคุมอาคารเป็นการเฉพาะที่ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินดังกล่าว ดังนี้

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



กำหนดให้ทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณที่ 1 ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบธุรกิจในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ 300 เมตรขึ้นไป

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



กำหนดให้ทรัพย์สินตั้งอยู่ใน**บริเวณที่ 1** ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารดังต่อไปนี้

- 1) สถานที่เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภูเขา 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. สถานีคูใน ตั้งอยู่บนถนนสุขสวัสดิ์ ระหว่างปากซอยสุขสวัสดิ์ 70 ถึงคลองเจ๊กทิม

โรงจอดรถไฟฟ้า:

ตั้งอยู่บริเวณริมถนนกาญจนาภิเษก ข้างด้านเก็บค่าผ่านทางบางพลี - สุขสวัสดิ์ ด้านขาเข้าเมือง

อาคารจอดแล้วจร:

ประกอบด้วยอาคารจอดแล้วจรบางปะกอกตั้งอยู่ที่สถานีบางปะกอก และอาคารจอดแล้วจรราษฎร์บูรณะ ตั้งอยู่ที่สถานีราษฎร์บูรณะ

ความก้าวหน้าของโครงการ:

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

โครงการก่อสร้างทางพิเศษสายพระราม 3 - ดาวคะนอง - วงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครด้านตะวันตก



หน่วยงานที่รับผิดชอบ:

การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

ลักษณะโครงการ:

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

แนวเส้นทาง:

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

ลักษณะของสัญญา:

สัญญาที่ 1 เป็นงานก่อสร้างทางยกระดับขนาด 6 ช่องจราจร ซ้อนทับไปตามแนวเกาะกลางถนนพระรามที่ 2 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

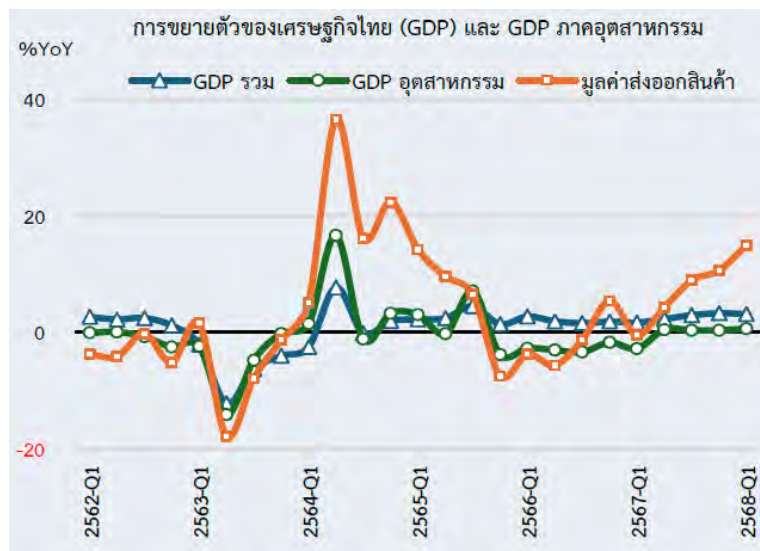
4.1 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสหนึ่งของปี 2568

ประมาณการเศรษฐกิจ ปี 2568

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

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



ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

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

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

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

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2568

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

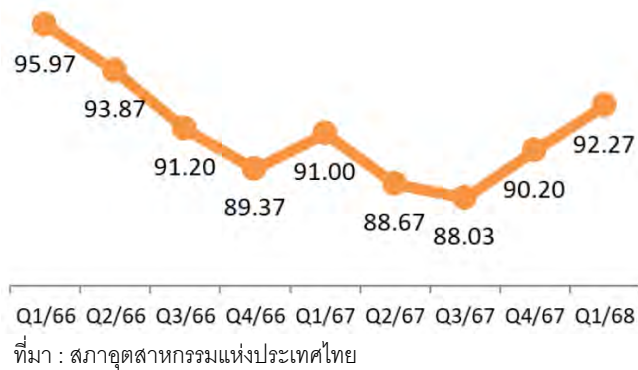
จากการคาดการณ์ของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ คาดว่าแนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2568 จะขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.3 – 2.3 (ค่ากลางการประมาณการร้อยละ 1.8) โดยคาดว่าจะการอุปโภคบริโภคจะขยายตัวร้อยละ 2.4 และการลงทุนภาคเอกชนลดลงร้อยละ 0.7 ขณะที่มูลค่าการส่งออกในรูปแบบดอลลาร์สหรัฐขยายตัวร้อยละ 1.8 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ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

4.2 ภาพรวมตลาดภาคอุตสาหกรรม



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

ดัชนีความเชื่อมั่นภาคอุตสาหกรรม
ไตรมาส 1 ปี 2568 อยู่ที่ระดับ 92.3



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

ภาวะการส่งเสริมการลงทุนปี 2567

ภาพรวมการส่งเสริมการลงทุน

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

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

**ภาพรวมการส่งเสริมการลงทุน
เปรียบเทียบปี 2566 และปี 2567**

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

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

การขอรับการส่งเสริมการลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมาย

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

คำขอรับการส่งเสริมการลงทุนจำแนกตามอุตสาหกรรมเป้าหมาย
เปรียบเทียบปี 2566 และปี 2567

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

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

การขอรับการส่งเสริมการลงทุนในโครงการใหม่และโครงการขยาย

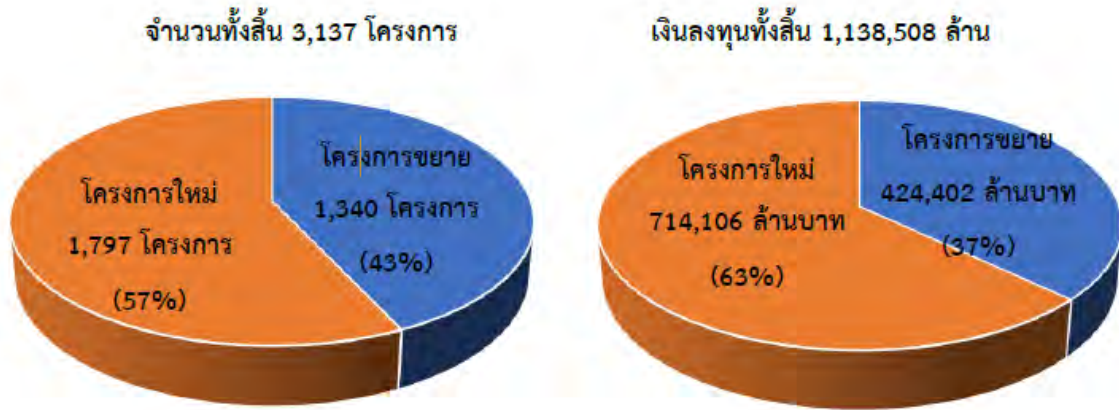
- หากพิจารณาถึงคำขอรับการส่งเสริมตามลักษณะของการลงทุน พบว่าเป็นโครงการใหม่ 1,797 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 57 ของจำนวนคำขอต้งสิ้น มีเงินลงทุนรวม 714,106 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 63 ของเงินลงทุนทั้งสิ้น และเป็นโครงการขยาย 1,340 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 43 ของจำนวนคำขอต้งสิ้น มีเงินลงทุนรวม 424,402 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ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

โครงการใหม่และโครงการขยาย
เปรียบเทียบปี 2566 และปี 2567

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

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

คำขอรับการส่งเสริมการลงทุนโครงการใหม่และโครงการขยาย ปี 2567



ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

การกระจายสัดส่วนผู้ถือหุ้น : โครงการที่ต่างชาติถือหุ้นทั้งสิ้น มีจำนวนมากที่สุด

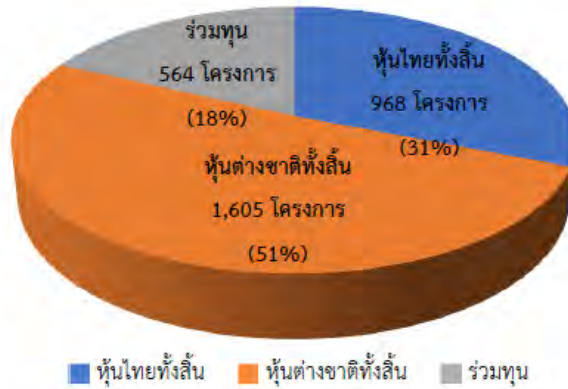
- โครงการคนไทยถือหุ้นทั้งสิ้น มีจำนวน 968 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 31 ของจำนวนโครงการที่ขอรับการส่งเสริมทั้งหมด และมีเงินลงทุน 267,427 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23 ของเงินลงทุนทั้งหมด
- โครงการต่างชาติถือหุ้นทั้งสิ้น มีจำนวน 1,605 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 51 ของจำนวนโครงการที่ขอรับการส่งเสริมทั้งหมด และมีเงินลงทุน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

การกระจายสัดส่วนผู้ถือหุ้น
เปรียบเทียบปี 2566 และปี 2567

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

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

โครงการที่ต่างชาติถือหุ้นทั้งสิ้นมีสัดส่วนมากที่สุด
คิดเป็นร้อยละ 51 ของจำนวนโครงการทั้งหมด



ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

ที่ตั้งโครงการลงทุน : การลงทุนกระจุกตัวในภาคตะวันออกมากที่สุด

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

การกระจายของที่ตั้งโครงการ
เปรียบเทียบปี 2566 และปี 2567

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

หมายเหตุ: *กิจการที่ไม่มีที่ตั้งแน่นอน เช่น กิจการขนส่งทางอากาศ กิจการขนส่งทางเรือ กิจการขนส่งทางท่อ เป็นต้น

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

การขอรับการส่งเสริมในพื้นที่เป้าหมาย

คำขอรับการส่งเสริมการลงทุนปี 2567 มีการลงทุนในพื้นที่ต่าง ๆ ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายรัฐบาล ดังนี้

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

คำขอรับการส่งเสริมการลงทุนจำแนกตามพื้นที่เป้าหมาย เปรียบเทียบปี 2566 และปี 2567

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

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

การขอรับการส่งเสริมตามมาตรการพิเศษ

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

การอนุมัติให้การส่งเสริมในพื้นที่เป้าหมาย

- ในปี 2567 มีการอนุมัติให้การส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่ต่าง ๆ ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายรัฐบาล ดังนี้

การอนุมัติให้การส่งเสริมการลงทุนจำแนกตามพื้นที่เป้าหมายในปี 2567

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

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

ภาพรวมตลาดนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทย

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

ความต้องการที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม

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

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

4.3 ภาพรวมโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้าของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)



ที่ตั้ง: ตั้งอยู่เลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 แยกจากถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

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

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

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

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

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

1. รับฝากเก็บและดูแลเอกสาร

บริษัทฯ มีระบบการจัดเก็บที่ทันสมัยด้วยอาคารศูนย์เก็บเอกสารขนาดใหญ่ โดยแบ่งการรับฝากออกเป็น เอกสารแบบรับฝากเป็นกล่อง แบบรายแฟ้ม และประเภทระบอบบรรจุเอกสารขนาดใหญ่

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

2. รับฝากเก็บและบริหารสื่ออิเล็กทรอนิกส์

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

3. รับฝากเก็บด้วยห้องมั่นคง (Strong Room)

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

4. การเก็บเอกสารในรูปแบบข้อมูลรูปภาพ (Scan)

บริษัทฯ มีบริการในรูปแบบใหม่ที่เพิ่มความสะดวกให้แก่ลูกค้า โดยการ Scan เอกสารที่รับฝากเก็บไว้ในรูปของ File เพื่อลูกค้าสามารถเข้ามาตรวจสอบได้ด้วยการ Online

5. บริการอื่นๆ

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

5.1 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

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

5.2 เงื่อนไข ข้อจำกัดและสมมติฐานเพิ่มเติมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้กำหนดสมมติฐานเพิ่มเติมในการประเมินดังนี้

- 1) รายละเอียดของวัสดุที่ใช้ภายในอาคารที่ผู้ประเมินนำมาคำนวณต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร (รวมส่วนของงานโครงสร้างอาคารและฐานราก งานสถาปัตยกรรมและงานระบบอาคาร) ผู้ประเมินได้พิจารณาจากวัสดุตามแบบมาตรฐานที่ใช้ปลูกสร้างอาคารสำหรับให้เช่าเป็นเกณฑ์
- 2) การประเมินมูลค่าไม่ได้มีการรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดิน เนื้อที่ดินที่ใช้ในการวิเคราะห์ได้พิจารณาตามรายละเอียดเอกสารสิทธิ สำหรับรูปแปลงที่ดินได้พิจารณาจากรูปแผนที่ของโฉนดที่ดิน ประกอบกับการตรวจสอบจากสภาพจริงของที่ดินและผังโครงการ ทำให้เชื่อได้ว่าเนื้อที่ดินดังกล่าวถูกต้องใกล้เคียงกัน
- 3) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ผู้ประเมินได้รับข้อมูล ได้แก่ ผังบริเวณ โฉนดที่ดิน และแบบแปลนอาคารจากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
- 4) ณ วันที่สำรวจ ผู้ประเมินได้รับอนุญาตจากผู้เช่าให้เข้าทำการสำรวจสภาพภายในอาคารคลังเอกสารและคลังสินค้า และจากการสังเกตในเบื้องต้นไม่พบว่าตัวอาคารมีสภาพชำรุด 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 ได้แก่ทรัพย์สินแปลงที่ 2, 3 และ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 6
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ทำเลที่ตั้ง	ซอยสุขสวัสดิ์ 78 แยก 19	ซอยสุขสวัสดิ์ 76/1	ซอยสุขสวัสดิ์ 76/2
ระยะห่างจากถนนสายหลักถนนสุขสวัสดิ์	ประมาณ 2.0 กม.	ประมาณ 1.5 กม.	ประมาณ 0.4 กม.
เขตการใช้ประโยชน์	เขตอุตสาหกรรม	เขตอุตสาหกรรม	เขตอุตสาหกรรม
ขนาดที่ดิน (ตารางวา)	1,179	2,493	826
ขนาดที่ดิน (เมตร)	55 x 85	94 x 113.5	62 x 60
หน้ากว้างติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
รูปแปลงที่ดิน	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมคางหมู
ถนนด้านหน้าที่ดิน	คสล. 6 เมตร	คสล. 6 เมตร	คสล. 8 เมตร
ระดับที่ดิน	เสมอถนน	เสมอถนน	เสมอถนน
ราคาซื้อขาย (บาท/ตร.ว.)	28,000	-	-
ราคาเสนอขาย (บาท/ตร.ว.)	-	35,000	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 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา (1,768.9 ตารางวา) จะมีมูลค่าเท่ากับ 54,835,900 บาท (สี่สิบล้านห้าแสนสองหมื่นเก้าพันสองร้อยบาทถ้วน) 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)	1,769	1,179		2,493		826	
ระดับพื้นดิน	เสมอรระดับถนน	เสมอรระดับถนน		เสมอรระดับถนน		เสมอรระดับถนน	
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 6-8 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)	1,769	1,179	0%	2,493	0%	826	0%
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	0%	หลายเหลี่ยม	5%	คล้ายสี่เหลี่ยมคางหมู	0%
ขนาดที่ดิน (กว้าง x ลึก)	100x70 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		30,686					
หรือประมาณ		31,000					
มูลค่าที่ดินรวม		54,835,900					

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 4 ยูนิต)							
1	คลังเอกสารหมายเลข 36	1,750	10,100	17,675,000	32	75.0%	4,418,750
2	คลังเอกสารหมายเลข 37	1,750	10,100	17,675,000	32	75.0%	4,418,750
3	คลังเอกสารหมายเลข 38	1,750	10,100	17,675,000	32	75.0%	4,418,750
4	คลังเอกสารหมายเลข 39	1,750	10,100	17,675,000	32	75.0%	4,418,750
รวมมูลค่าอาคารคลังเอกสาร		7,000		70,700,000			17,675,000

งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์

รายละเอียด	พื้นที่ (ตร.ม.)	ค่าก่อสร้าง ใหม่	ต้นทุนทดแทน (บาท)	อายุ (ปี)	หักค่า เสื่อม (%)	ต้นทุนทดแทน สุทธิ (บาท)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 4 ยูนิต)						
คลังเอกสารหมายเลข 36 -พื้นที่ชั้นวางเหล็กสูง 2 ชั้น -ระบบ Fire Alarm	2,100	เหมาะจ่าย	6,780,000	11	55%	3,051,000
คลังเอกสารหมายเลข 37 -พื้นที่ชั้นวางเหล็กสูง 3 ชั้น -ระบบ Fire Alarm -ลิฟท์บรรทุกสินค้า	3,150	เหมาะจ่าย	10,170,000	9	45%	5,593,500

รายละเอียด	พื้นที่ (ตร.ม.)	ค่าก่อสร้าง ใหม่	ต้นทุนทดแทน (บาท)	อายุ (ปี)	หักค่า เสื่อม (%)	ต้นทุนทดแทน สุทธิ (บาท)
คลังเอกสารหมายเลข 38 -พื้นที่ชั้นวางเหล็กสูง 3 ชั้น -ระบบ Fire Alarm	3,150	เหมาะสม	10,170,000	10	50%	5,085,000
คลังเอกสารหมายเลข 39 -พื้นที่ชั้นวางเหล็กสูง 3 ชั้น -ระบบ Fire Alarm -ลิฟท์บรรทุกสินค้า	3,150	เหมาะสม	10,170,000	11	55%	4,576,500
รวมมูลค่างานระบบ สาธารณูปโภคและอุปกรณ์	11,550		37,290,000			18,306,000

สรุปผลการประเมินมูลค่าโดยวิธีต้นทุน

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

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันประเมิน (บาท)
มูลค่าที่ดิน	54,835,900
มูลค่าอาคารหลังหักค่าเสื่อม	17,675,000
มูลค่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์หลังหักค่าเสื่อม	18,306,000
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทน	90,816,900
หรือประมาณ	90,800,000

5.4.2 การประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

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

สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นการกำหนดมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ที่ติดภาระการให้เช่า โดยถือเสมือนว่ามี การบริหารกิจการในลักษณะของจากการให้เช่าของคลังเก็บเอกสาร 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 อาคารไม่พบว่ามี ความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากแบบและผังอาคารที่ได้รับ
- 2) ณ วันที่สำรวจ มีอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 7,000 ตารางเมตร จำนวนความจุกล่องขนาดมาตรฐาน ภายในคลังเอกสารรวมประมาณ 460,440 กล่อง
- 3) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ผู้ประเมินได้รับรายละเอียดเกี่ยวกับผลประกอบการย้อนหลังของ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ย้อนหลังตั้งแต่ปี 2562 – Q1 2568 ประมาณ 6 ปี ซึ่งเมื่อนำข้อมูลที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างดังกล่าวมาพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลในตลาด พบว่าไม่มีความแตกต่างอย่างมี นัยสำคัญ ดังนั้นผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลดังกล่าวน่าจะเป็นข้อมูลที่ถูกต้อง ดังนั้นในการประมาณการเกี่ยวกับ รายได้และค่าใช้จ่าย ผู้ประเมินจึงได้พิจารณาจากข้อมูลผลประกอบการย้อนหลัง 6 ปี เป็นเกณฑ์

รายได้ค่าเช่าตามตลาด

ในการประมาณการรายได้ค่าเช่าของอาคารคลังเก็บเอกสาร เป็นการประมาณการที่เกิดจากการเปรียบเทียบและวิเคราะห์ราคาเช่าของอาคารคลังเก็บเอกสาร ที่มีรูปแบบของการใช้ประโยชน์ และสิ่งอำนวยความสะดวกในการบริหารจัดการ จากการสำรวจและเก็บข้อมูลค่าเช่าฝากเก็บเอกสารแบบกล่องและแบบแฟ้มในตลาดมีรายละเอียดคู่แข่งดังนี้

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

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

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

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

สมมติฐานในการคำนวณรายรับ

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

รายละเอียด	จำนวนความจุที่รับได้สูงสุด	ค่าธรรมเนียมการฝาก (บาท/กล่อง/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
กล่อง	460,440 กล่อง	6	2% ต่อปีตลอดอายุการประมาณการ
อัตราการเข้าใช้พื้นที่	จากข้อมูลของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ย้อนหลัง 6 ปี อัตราการเข้าใช้พื้นที่อยู่ที่ประมาณ 87% - 95% ซึ่งเป็นอัตราการเข้าใช้พื้นที่ในปัจจุบัน บริษัทฯ เห็นว่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงและกองทรัสต์เข้าเป็นผู้บริหารทรัพย์สินเอง อาจจะมีลูกค้าบางรายยกเลิกการฝากกล่อง ซึ่งทำให้การเข้าใช้พื้นที่ลดลง แล้วเริ่มมีลูกค้ากลับเข้ามาใหม่ ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าการเข้าใช้พื้นที่หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าเริ่มต้นที่ 80% และปรับเพิ่มในปีถัดไปที่ 85% และ 88% ตามลำดับ		
รายได้อื่นๆ	คิดที่ 2% ของรายได้จากค่าบริการรับฝากกล่องและแฟ้ม		

สมมติฐานในการคำนวณค่าใช้จ่าย

เงินเดือนพนักงานและสวัสดิการ:	ปีที่ 1 และ ปีที่ 2 คิดที่ 10,300,000 บาท ตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไปปรับขึ้นทุกๆปี ปีละ 3%
ต้นทุนการให้บริการคลังสินค้า:	ประมาณ 12% ของรายได้ทั้งหมด
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร:	ประมาณ 2% ของรายได้ทั้งหมด
ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง:	คิดที่ 0.3% และ 0.4% (คิดตามชั้นบันไดที่ได้กำหนดไว้) ของราคาประเมินทางราชการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ค่าประกันภัยอาคาร:	ปีที่ 1 คิดที่ 84,600 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)

ในการกำหนดอัตราคิดลดของการลงทุนประเภทคลั่งสินค้านั้น 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 ได้พิจารณาจากการสำรวจและวิเคราะห์อัตราส่วนระหว่างรายได้ที่ได้รับจากการลงทุนกับราคาซื้อขายทรัพย์สินของโรงงานและคลั่งสินค้านิคมอุตสาหกรรมจะได้อัตราผลตอบแทนอยู่ที่ประมาณ 6.20% - 8.07% ดังนั้นทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังของนักลงทุนสำหรับทรัพย์สินที่เป็นคลั่งสินค้านิคมอุตสาหกรรมจะอยู่ที่เท่ากับ 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%
ทีเอฟดี	โรงงาน	29,800,000	2,033,550	6.82%
แหลมฉบัง 2	คลั่งสินค้านิคม	513,000,000	31,759,656	6.20%
ศรีราชา	คลั่งสินค้านิคม	124,000,000	9,832,671	7.92%

สรุปการประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้

จากสมมติฐานดังกล่าวข้างต้น มูลค่าตลาดจากวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ของทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสารและอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39) จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 187,000,000 บาท (หนึ่งร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน) (ดูตารางที่ 2 ประกอบ)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

อาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39)

ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	2/5/2568 - 1/5/2569	2/5/2569 - 1/5/2570	2/5/2570 - 1/5/2571	2/5/2571 - 1/5/2572	2/5/2572 - 1/5/2573	2/5/2573 - 1/5/2574	2/5/2574 - 1/5/2575	2/5/2575 - 1/5/2576	2/5/2576 - 1/5/2577	2/5/2577 - 1/5/2578	2/5/2578 - 1/5/2579
พื้นที่คลังเอกสารทั้งหมด (ตารางเมตร)											
- คลังเอกสารหมายเลข 36 (ตารางเมตร)	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750
- คลังเอกสารหมายเลข 37 (ตารางเมตร)	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750
- คลังเอกสารหมายเลข 38 (ตารางเมตร)	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750
- คลังเอกสารหมายเลข 39 (ตารางเมตร)	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750
พื้นที่ชั้นเหล็ก (ตารางเมตร)	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000
จำนวนความจุกล่องขนาดมาตรฐานทั้งหมด											
- คลังเอกสารหมายเลข 36 (กล่อง)	93,600	93,600	93,600	93,600	93,600	93,600	93,600	93,600	93,600	93,600	93,600
- คลังเอกสารหมายเลข 37 (กล่อง)	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280
- คลังเอกสารหมายเลข 38 (กล่อง)	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280
- คลังเอกสารหมายเลข 39 (กล่อง)	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280
รวมจำนวนความจุกล่องขนาดมาตรฐานทั้งหมด (กล่อง)	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440
ระยะเวลาในการคำนวณ											
จำนวนวันของสัญญาเช่าคงเหลือ	365	365	365	365	365	365	365	241	-	-	-
จำนวนเดือนของสัญญาเช่าคงเหลือ	12	12	12	12	12	12	12	8	-	-	-
จำนวนวันหลังจากหมดสัญญาเช่า	-	-	-	-	-	-	-	124	365	365	365
จำนวนเดือนหลังจากหมดสัญญาเช่า	-	-	-	-	-	-	-	4	12	12	12
รายได้จากธุรกิจคลังสินค้า											
อัตราการใช้ (%)	-	-	-	-	-	-	-	80%	85%	88%	88%
จำนวนกล่องขนาดมาตรฐานที่รับฝากได้ (กล่อง)	-	-	-	-	-	-	-	125,139	391,374	405,187	405,187
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)	-	-	-	-	-	-	-	10,349,647	33,016,105	34,865,007	35,562,307
รายได้อื่นๆ	-	-	-	-	-	-	-	206,993	660,322	697,300	711,246
รวมรายได้ทั้งหมด	-	-	-	-	-	-	-	10,556,640	33,676,427	35,562,307	36,273,554
หัก ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน											
เงินเดือนพนักงานและสวัสดิการ	-	-	-	-	-	-	-	4,178,202	12,667,701	13,047,732	13,439,164
ต้นทุนการให้บริการคลังสินค้า	-	-	-	-	-	-	-	1,266,797	4,041,171	4,267,477	4,352,826
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	-	-	-	-	-	-	-	211,133	673,529	711,246	725,471
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	-	-	-	-	-	-	-	5,656,131	17,382,401	18,026,455	18,517,461
หัก ค่าใช้จ่ายอื่นๆ											
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	-	-	-	-	-	-	-	54,621	159,053	157,325	175,582
ค่าประกันภัยอาคาร	-	-	-	-	-	-	-	31,898	95,301	96,730	98,181
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	-	-	-	-	-	-	-	369,482	1,178,675	1,244,681	1,269,574
รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ	-	-	-	-	-	-	-	456,001	1,433,028	1,498,736	1,543,338
กำไรจากการดำเนินงาน (Gross Operating Profit)	-	-	-	-	-	-	-	4,444,508	14,860,998	16,037,117	16,212,755
รายได้จากการให้เช่า											
ค่าเช่าตามสัญญา	17,672,043	18,000,000	18,000,000	18,172,043	18,500,000	18,500,000	18,672,043	12,424,731	-	-	-
รายได้สุทธิจากการให้เช่าและการดำเนินงาน (Net Operating Income)	17,672,043	18,000,000	18,000,000	18,172,043	18,500,000	18,500,000	18,672,043	16,869,239	14,860,998	16,037,117	-
อัตราคิดลด @9.75%	0.9112	0.8302	0.7565	0.6893	0.6280	0.5722	0.5214	0.4751	0.4329	0.3944	-
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	16,102,089	14,943,883	13,616,294	12,525,228	11,618,474	10,586,309	9,735,542	8,014,183	6,432,906	6,325,298	-
ผลรวมกระแสเงินสด											109,900,206
มูลค่าปัจจุบัน ณ ปลายปีที่ถือครองที่อัตราผลตอบแทน @8%											202,659,434
หัก : ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน ณ ปลายปีที่ถือครอง @3.5%											7,093,080
มูลค่าขาย ณ ปลายปีที่ถือครองหลังหักค่าใช้จ่าย											195,566,354
มูลค่าขาย ณ ปลายปีที่ถือครองหลังหักค่าใช้จ่ายคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน											77,134,532
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิ											187,034,738
หรือประมาณ											187,000,000

6 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) และวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) สามารถสรุปมูลค่าของทรัพย์สินในแต่ละวิธีได้ดังนี้

รายละเอียด	วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)	วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39)	90,800,000	187,000,000

สำหรับการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินในครั้งนี้ ผู้ประเมินได้เลือกใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เนื่องจากการประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้นั้นเหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ ซึ่งสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินในปัจจุบันกล่าวคือเป็นอาคารคลังเก็บเอกสารให้เช่า ดังนั้นทางบริษัท มีความเห็นว่ามูลค่าตลาด (Market Value) กรรมสิทธิสมบูรณ (Freehold Interest) ของทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39) มีมูลค่าเท่ากับ

187,000,000 บาท
(หนึ่งร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)

ทางบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการพิสูจน์มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ความรู้และหลักวิชาการที่ดีที่สุดของทางบริษัทฯ

1. ทางบริษัทฯ ขอรับรองความถูกต้องในรายงานนี้
2. ทางบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ แสดงความคิดเห็น และผลสรุปมูลค่าภายใต้ข้อจำกัดและข้อสันนิษฐานภายในรายงานฉบับนี้ และทำอย่างไม่มีอคติและตรงไปตรงมา
3. ทางบริษัทฯ ไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ ในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในรายงานฉบับนี้ทั้งในปัจจุบันหรืออนาคตอันใกล้นี้ 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

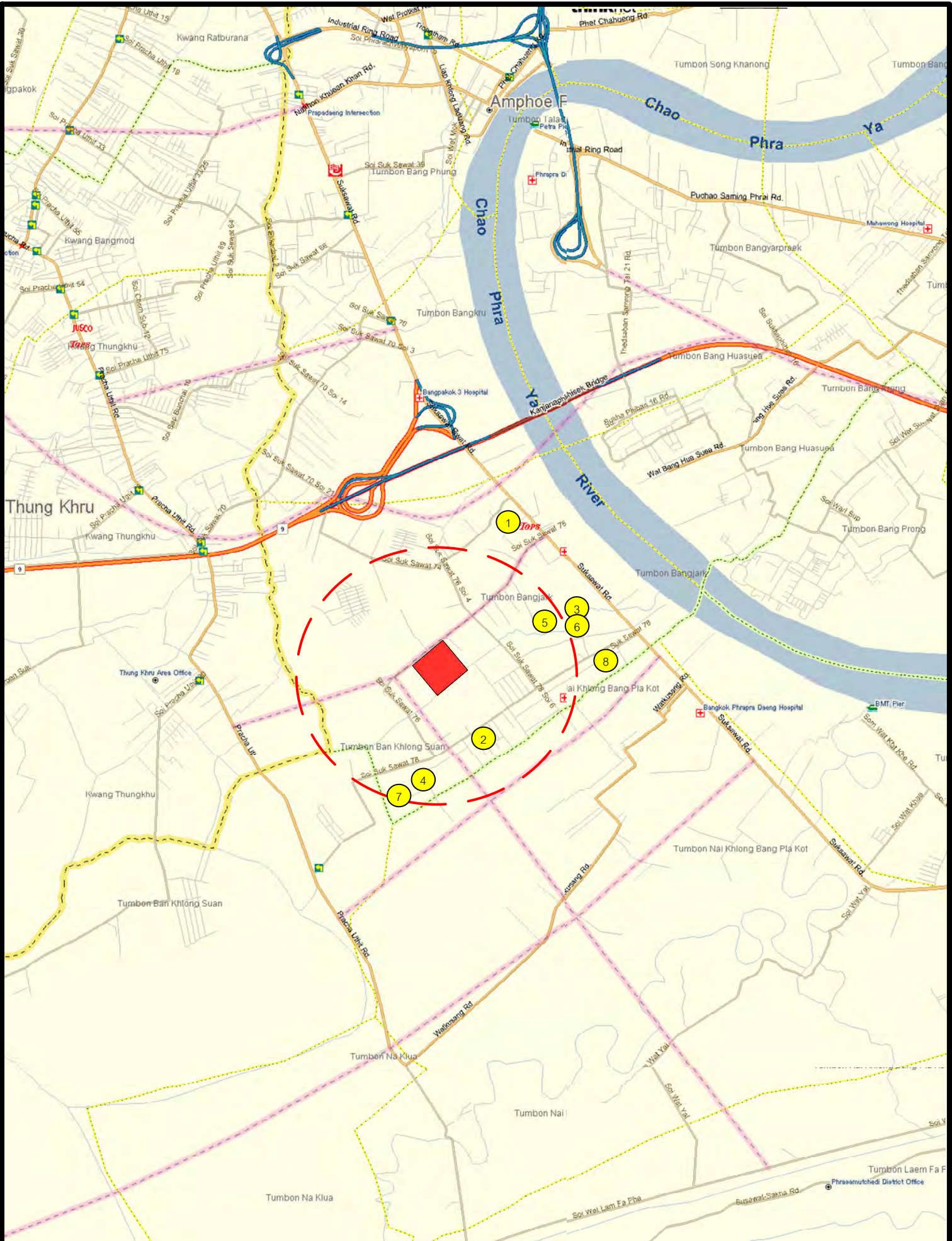
“เน็กซ์” หมายถึง บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด หรือ บริษัทในเครือ ซึ่งทำการประเมินราคา

“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 ไม่ว่าจะเป็นการบอกเล่าหรือเป็นลายลักษณ์อักษรจากตัวแทนหรือที่ปรึกษากฎหมายของท่าน

- ถ้า เน็กซ์ มีได้รับคำบอกกล่าวเป็นอย่างอื่นจะถือว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้ปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับทางราชการแล้ว (ไม่เฉพาะแต่ระเบียบการป้องกันเพลิง กฎระเบียบและสุขภาพ และความปลอดภัยในการทำงาน)
- 7. ไม่มีการตรวจสอบความสมบูรณ์ของโครงสร้างในการประเมินมูลค่านี้ แม้ว่าจะได้มีการทดสอบการทำงานของระบบสาธารณูปโภคในอาคารหรือสำรวจส่วนต่าง ๆ ภายในอาคาร ในการประเมินมูลค่าจะตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า อาคารทั้งภายนอก และภายใน รวมถึงส่วนประกอบต่าง ๆ อยู่ในสภาพและมีการบำรุงรักษาที่ดี ความเสียหายที่พบเห็นได้ชัดเจนหรือส่วนที่ขาดการดูแลรักษาจะถูกนำมาพิจารณาประกอบการประเมินมูลค่า แต่ไม่สามารถรับประกันว่าทรัพย์สินนี้มีความสมบูรณ์ปราศจากความเสียหาย
- 8. การประมาณการของรายได้และรายจ่าย ทางเน็กซ์ ได้ทำการประมาณการรายได้และรายจ่ายที่ดีที่สุดของตลาดในปัจจุบัน ผู้ประเมินราคาและเน็กซ์ ไม่ได้แสดงถึงการรับประกันหรือแสดงข้อคิดเห็นว่าสิ่งที่คาดคะเนนั้นจะเป็นความจริง เนื่องจากตลาดอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงตลอด ผู้ประเมินราคาสามารถสะท้อนตลาดในกลุ่มผู้ลงทุน ณ วันที่ประเมินมูลค่า คิดสำหรับค่าเช่าในอนาคต ค่าใช้จ่ายและอุปสงค์และอุปทาน
- 9. นอกเหนือจากคำบอกกล่าวในรายงานฉบับนี้ ความเสี่ยงที่เป็นไปได้ หรือ อุปสรรคที่เป็นพิษ ซึ่งอาจจะใช้ในการก่อสร้างหรือการบำรุงรักษาสำหรับการพัฒนาหรืออาจจะอยู่ใกล้หรือเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น ซึ่งไม่นำมาคำนึงถึงการประเมินมูลค่า วัตถุประสงค์อื่น ๆ (เช่น 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 ทำหน้าที่ภายใต้ความเป็นความเป็นอิสระการให้บริการในที่นี้และไม่รู้สึว่าการทำสัญญา 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





ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ – ที่ดินว่างเปล่า

ข้อมูลเปรียบเทียบ 1



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

ข้อมูลเปรียบเทียบ 2



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

ข้อมูลเปรียบเทียบ 3



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

ข้อมูลเปรียบเทียบ 4



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

ข้อมูลเปรียบเทียบ 5



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

ข้อมูลเปรียบเทียบ 6



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

ข้อมูลเปรียบเทียบ 7



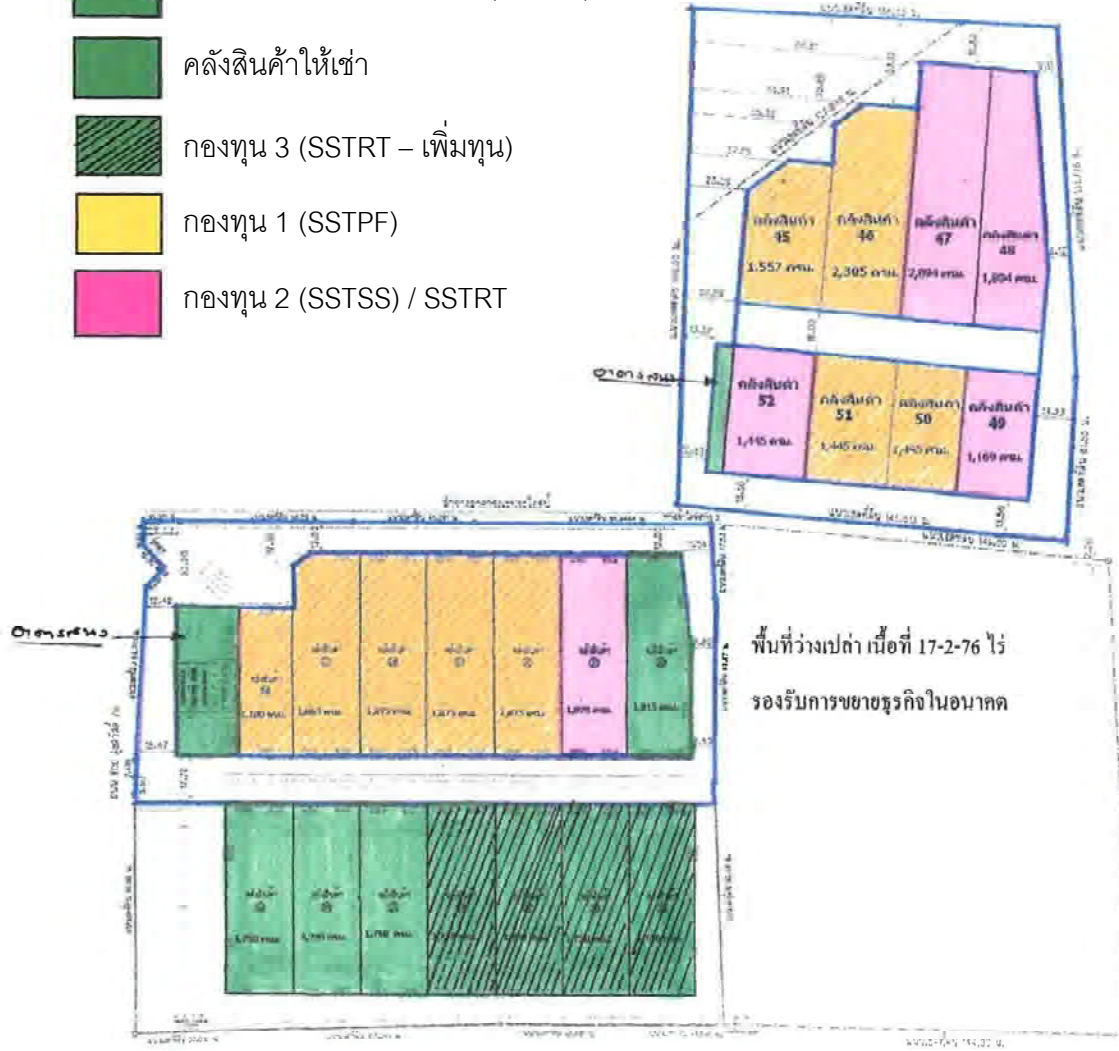
ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดซอยไกรศรัทดิ์ดีดาวัฒน์
ห่างจากถนนสายหลัก	ถนนสุขสวัสดิ์ ประมาณ 2,680 เมตร
สภาพแวดล้อม	ประเภทอุตสาหกรรม
เนื้อที่ดิน	ประมาณ 17-0-00 ไร่ (6,800 ตารางวา)
ลักษณะรูปแปลง	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดที่ดิน (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 85 x 320 เมตร
ขนาดหน้ากว้างที่ดินติดถนน	ประมาณ 85 เมตร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

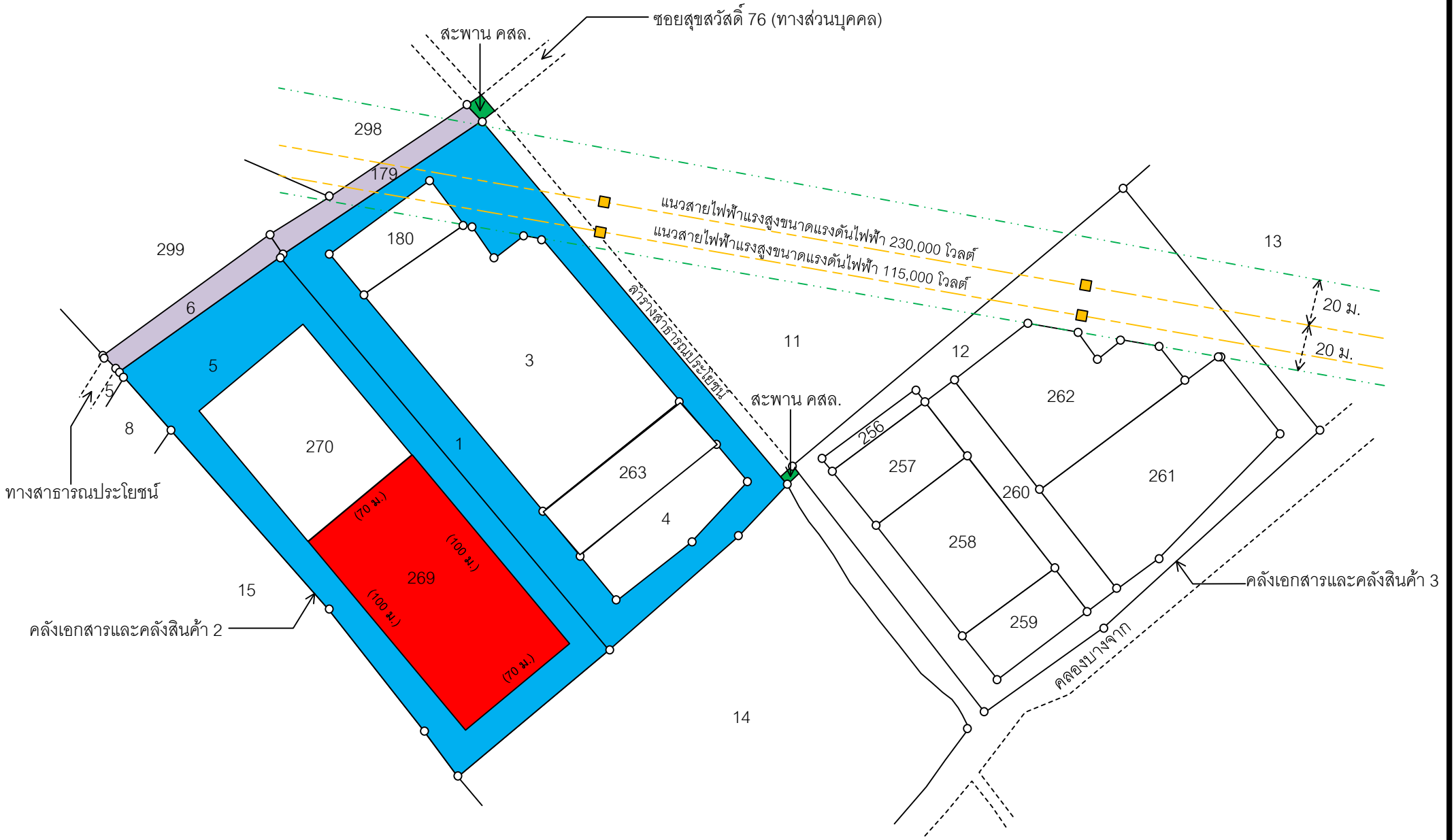
ข้อมูลเปรียบเทียบ 8



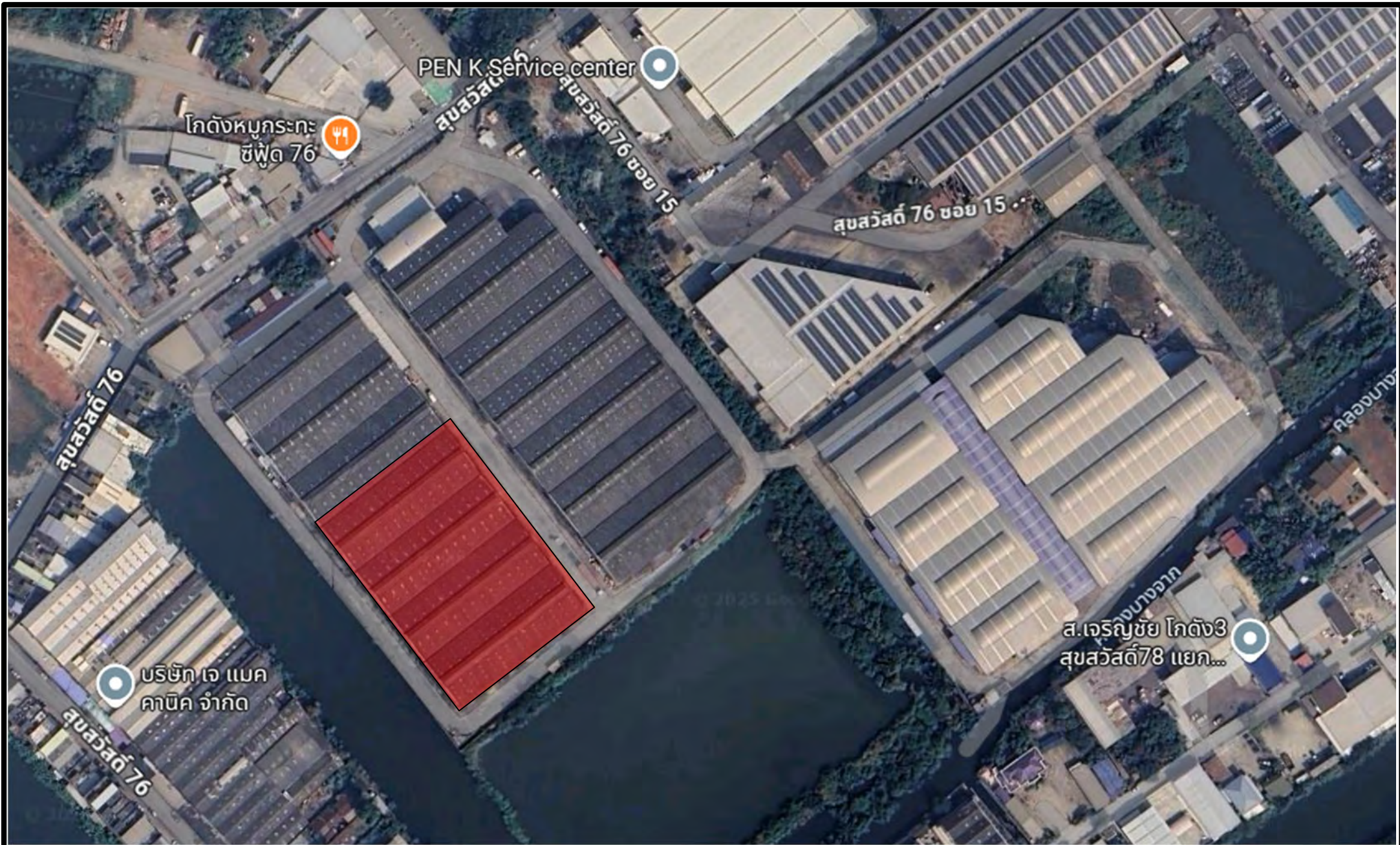
ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 78 ซอย 1
ห่างจากถนนสายหลัก	ถนนสุขสวัสดิ์ ประมาณ 450 เมตร
สภาพแวดล้อม	ประเภทอุตสาหกรรม
เนื้อที่ดิน	ประมาณ 1-3-83.1 ไร่ (783.1 ตารางวา)
ลักษณะรูปแปลง	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดที่ดิน (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 88 x 336 เมตร
ขนาดหน้ากว้างที่ดินติดถนน	ประมาณ 83 เมตร
ระดับที่ดิน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

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

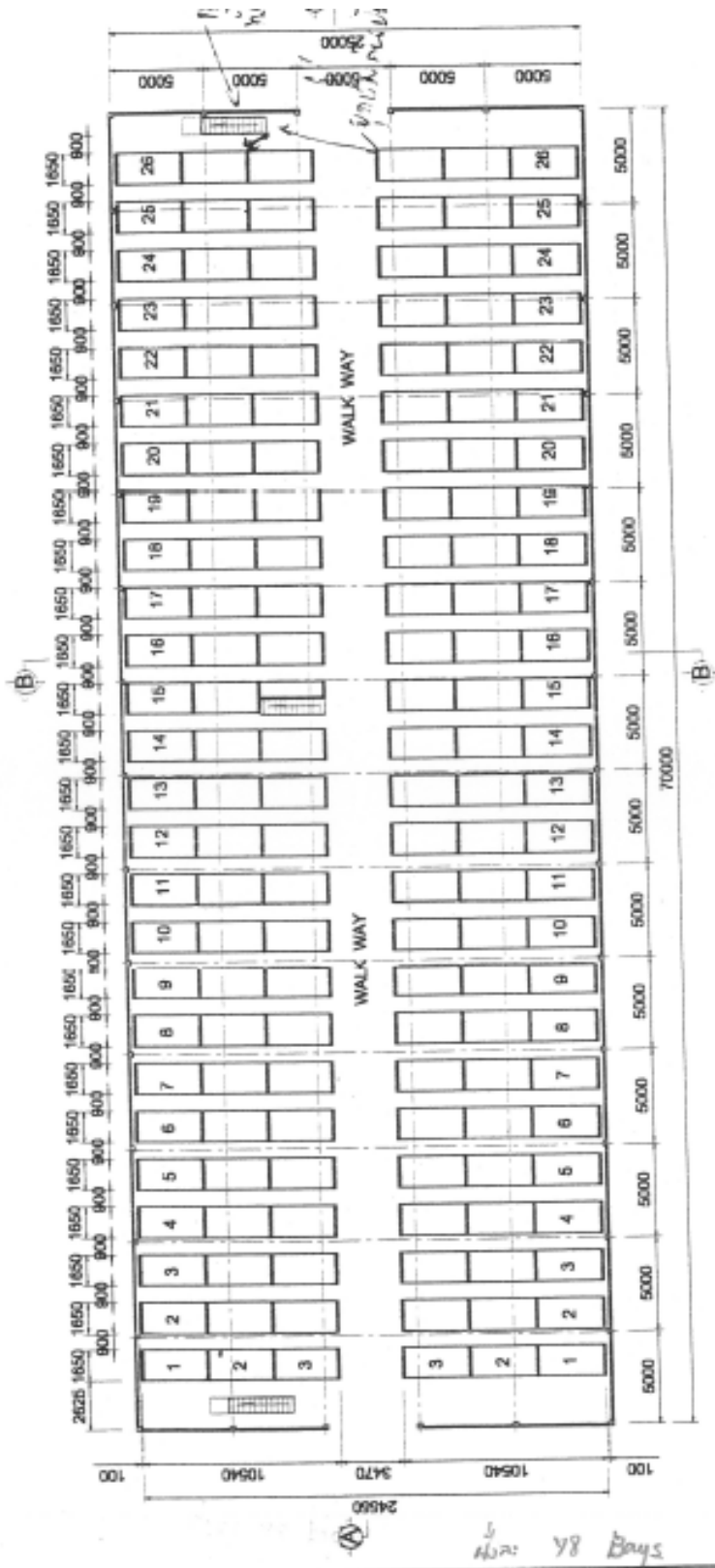




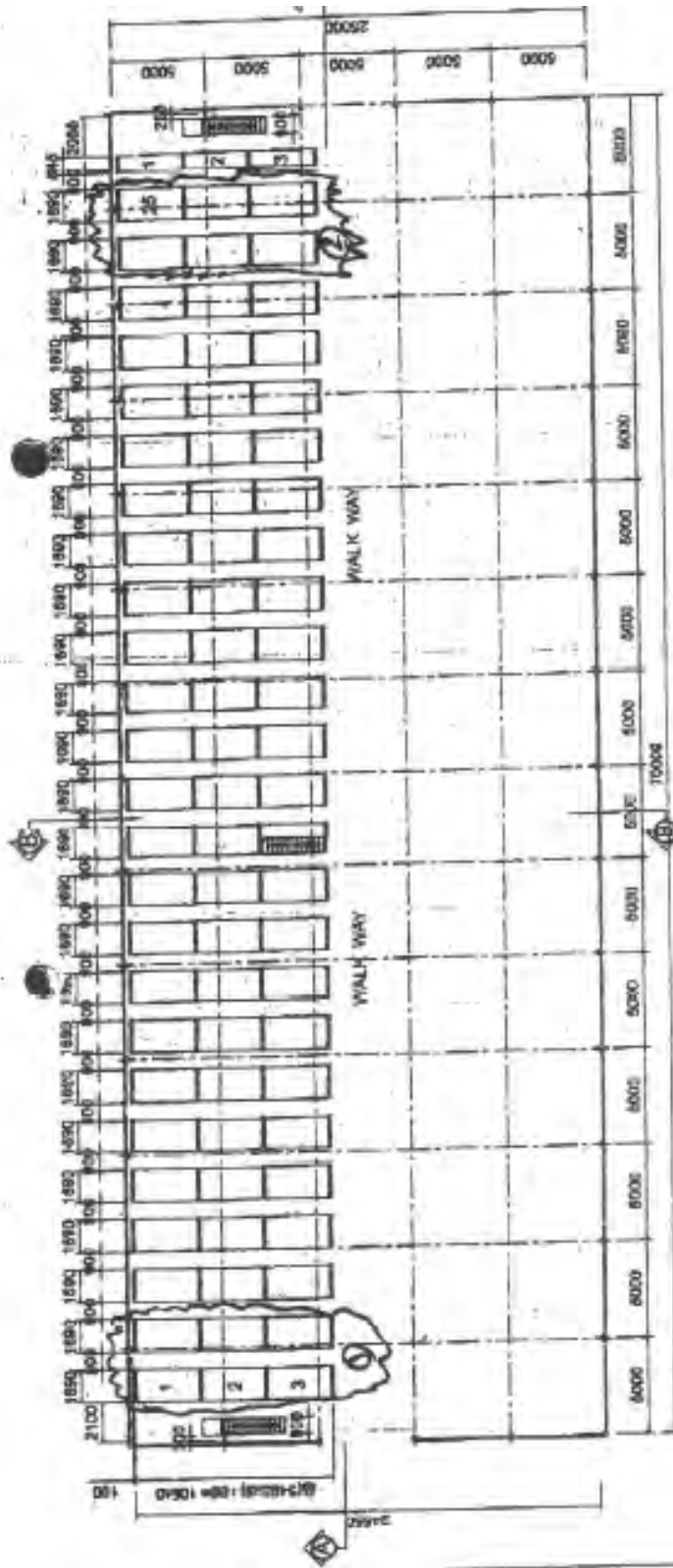
- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
- ทางการจำยอม (ซอยสุขสวัสดิ์ 76)
- ทางการจำยอม (ถนนภายในคลังเอกสารฯ)



W/H - 34



PLAN LAY OUT
First Floor.

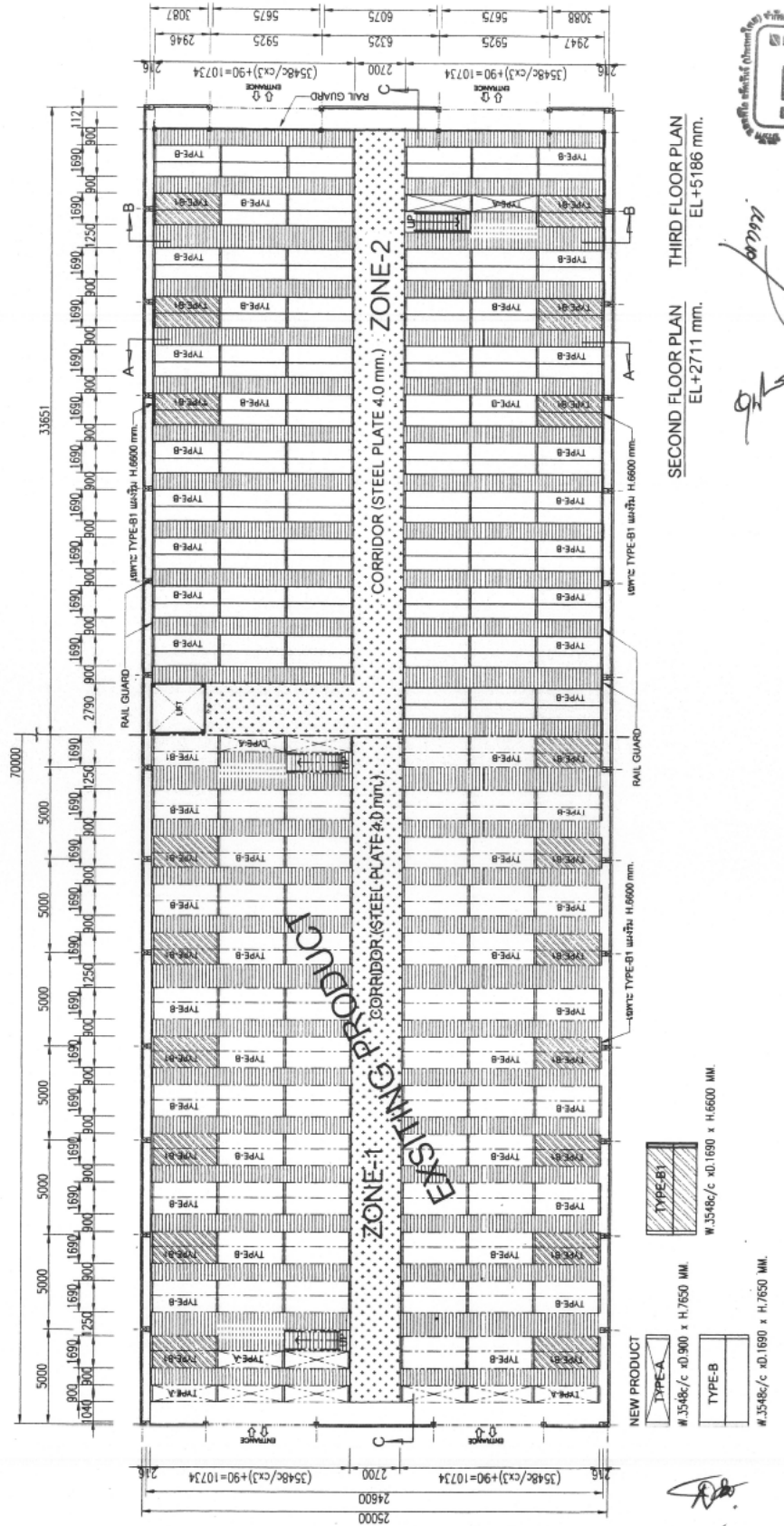


PLAN LAY OUT
 Ground Floor.
 W/H 33

- 300, 200 สี่เหลี่ยม W/H 27
 - 3 ชั้น ชั้นใต้ หานตึกหน้าตึก 30000.

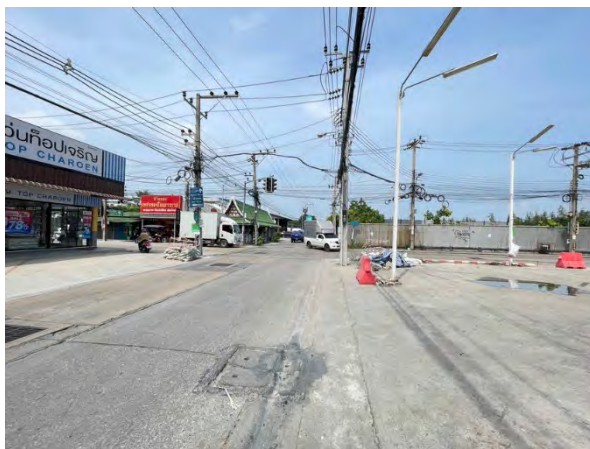


GROUND FLOOR PLAN
EL+0000 mm.





สภาพถนนสุขสวัสดิ์ แยกเข้าซอยสุขสวัสดิ์ 76 เป็นถนนผ่านหน้าโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า



สภาพซอยสุขสวัสดิ์ 76 เป็นถนนผ่านหน้าโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า



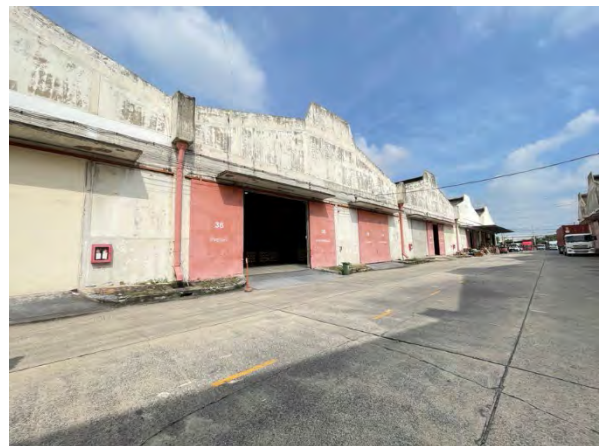
สภาพซอยสุขสวัสดิ์ 76 ผ่านหน้าโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า



สภาพถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้าผ่านหน้าคลังสินค้า 2



สภาพถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้าผ่านหน้าคลังสินค้า 2



สภาพบริเวณด้านหน้าคลังเอกสาร 36



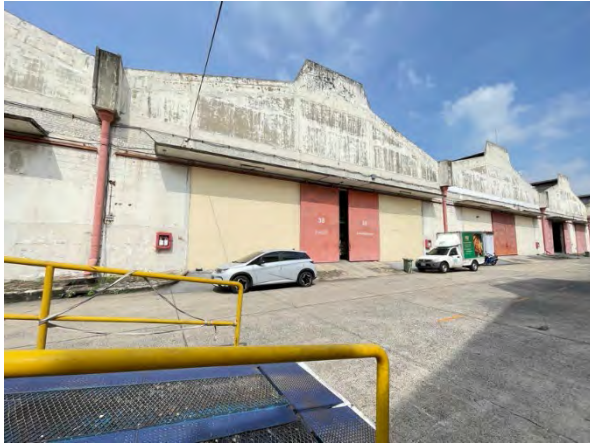
สภาพบริเวณภายในคลังเอกสาร 36



สภาพบริเวณด้านหน้าด้านหน้าคลังเอกสาร 37



สภาพบริเวณภายในคลังเอกสาร 37



สภาพบริเวณด้านหน้าด้านหน้าคลังเอกสาร 38



สภาพบริเวณภายในคลังเอกสาร 38



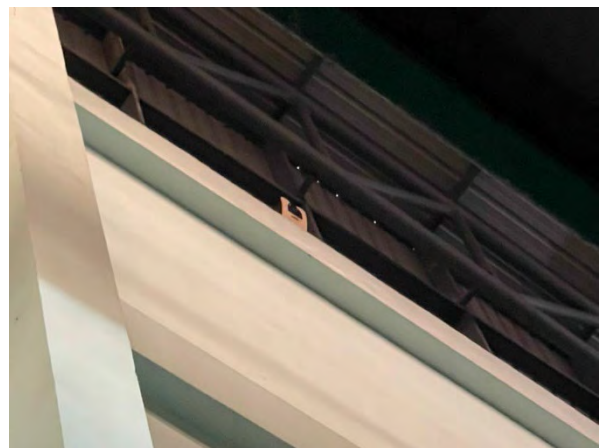
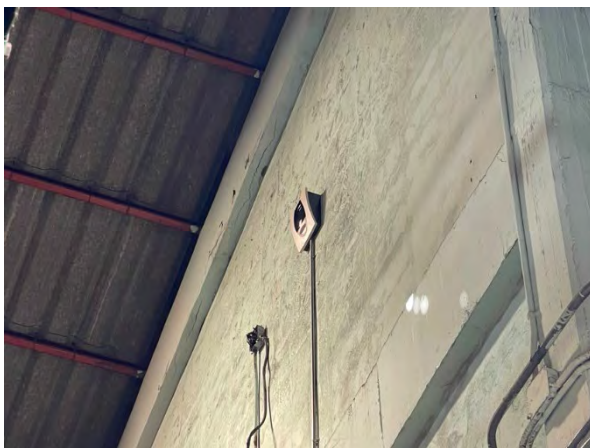
สภาพบริเวณด้านหน้าด้านหน้าคลังเอกสาร 39



สภาพบริเวณภายในคลังเอกสาร 39



สภาพระบบตรวจจับควันไฟ และระบบไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉิน



สภาพระบบตรวจจับแสงอินฟราเรด



สภาพระบบดับเพลิง และระบบเตือนอัคคีภัย



สภาพเครื่องปั๊มระบบดับเพลิง



ตำแหน่งที่ดิน

เลขที่ 5136 III 6404-12

เลขที่ดิน ๒๖๔

หน้าสำรวจ ๕๓๒๒

ตำบล บางจาก

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๒๖๔๕๓๑

เล่ม ๒๖๔๕ หน้า ๓๑

อำเภอ พระประแดง

จังหวัด สมุทรปราการ

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

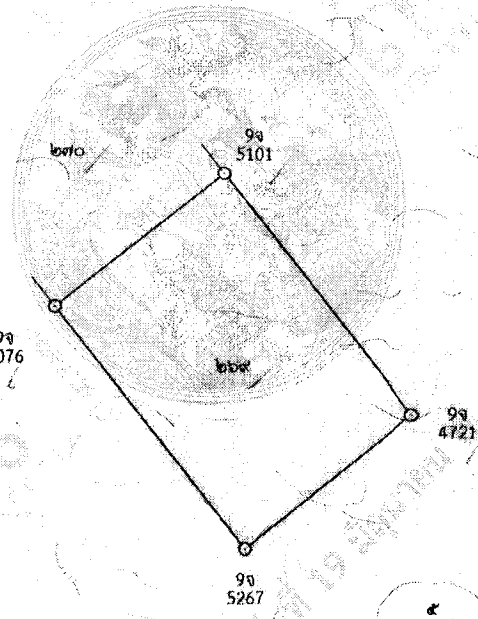
ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ บริษัท ทรรศรีไทย จำกัด (มหาชน) สัญชาติ ไทย อยู่บนเลขที่ ๒๐๔๔/๒๕-๒๗ หมู่ที่

ถนน เพชรบุรีตัดใหม่ ตำบล บางกะปิ อำเภอ ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ดินแปลงมีเนื้อที่ประมาณ ๒๕ ไร่ ๒๕ ตารางวา (สี่ไร่หนึ่งงานหกสิบแปดเศษเก้าส่วนสิบตารางวา)

มาตราส่วนในราวภาพ ๑: ๑๐๐๐ รูปแผนที่ มาตราส่วน ๑: ๒๐๐๐



ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

Vertical text on the left margin containing repetitive administrative information.

Vertical text on the right margin containing repetitive administrative information.

ออก ณ วันที่ ยี่สิบเอ็ด เดือน กันยายน พุทธศักราช สองพันห้าร้อยหกสิบสี่

Signature of the official

(นางกณีนฎา มานุกิตบุตร) เจ้าพนักงานที่ดิน

Handwritten signatures and stamps at the bottom left, including 'นางสาวเงินจิรา เจริญดี' and 'นางสาธิตารีน วงษ์จันทร์'.

674098

Handwritten signatures and stamps at the bottom right, including 'นายบุญญพัฒน์ พรหมนิล' and 'นายธีรเชิด ภูดีอุตตม'.

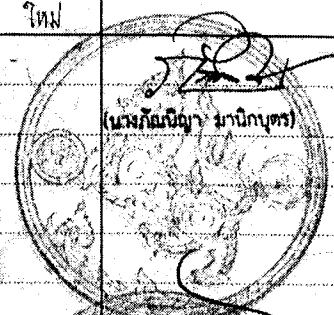
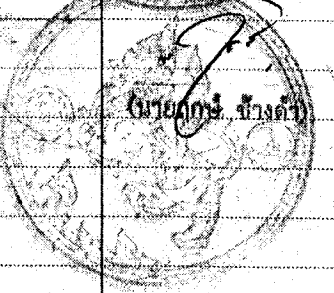
สารบัญจดทะเบียน

โฉนดที่ดินเลขที่

๒๖๑๔๓๑

อำเภอ

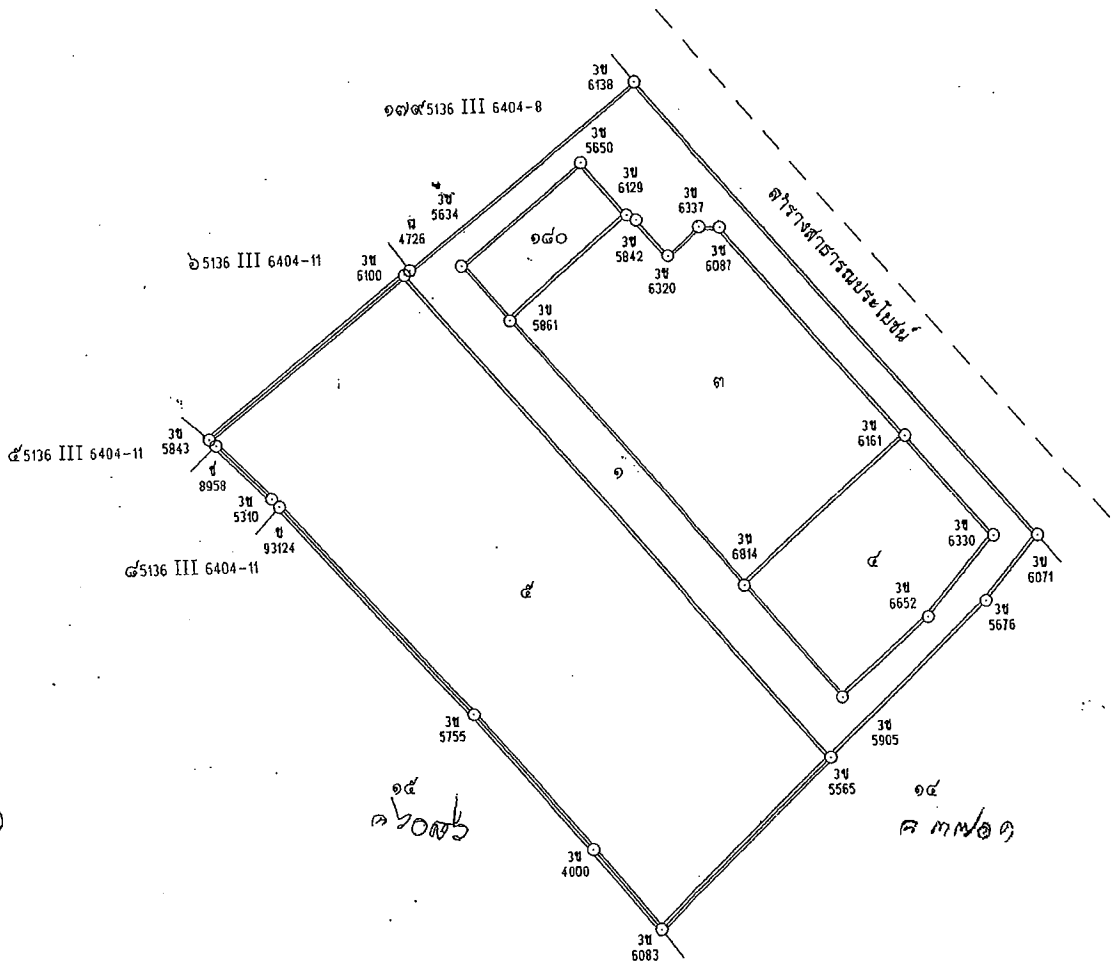
พระประแดง

จดทะเบียน ใน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ตาราง เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประจำบตา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ ๒๙ ธันวาคม พ.ศ.๒๕๖๕	ขาย	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุน วรรณ จำกัด ใน ฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อ การลงทุนในอสังหาริม ทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย	๔	๑	๖๘- ๑๐	-	-	-		
วันที่ ๒๙ ธันวาคม พ.ศ.๒๕๖๕	เช่า (มีกำหนดสิบปี)	บริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุน วรรณ จำกัด ใน ฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อ การลงทุนในอสังหาริม ทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ผู้เช่า	๔	๑	๖๘- ๑๐	-	-	-		

รูปแผนที่ (ใบต่อ)

ที่ดินรย. ๖๑๖๖ III 6404-12, 8, 11 เขตที่ดิน ๑ หน้าสำรวจ ๑๖๐ โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๒๕๕
 ตำบล นนทบุรี อำเภอ พระประแดง จังหวัด สมุทรปราการ

มาตราส่วน ๑ : ๒๐๐๐.



นายเอกสิทธิ์ อมฤตวงศ์
 หัวหน้าการ
 ๓๑ พ.ค. ๒๕๕๓

เจ้าพนักงาน
 (นางสาวสดดา สีแย้ม)
 สำหรับโฉนดฉบับสำนักงานที่ดิน

สารบัญชีจดทะเบียน

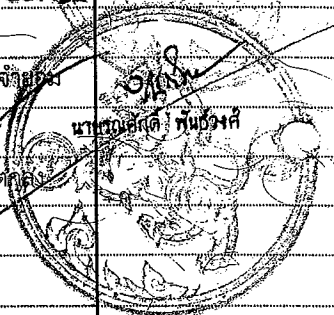
369-21

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ เสีย สัญญา	ผู้ รับ สัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา		เนื้อที่ คงเหลือ		ราคา เลขที่ โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน สภามอ.อ. ประทับ ชื่อ
				ไร่	งาน	ไร่	งาน		
วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ.2553	แบ่งแยก นามเดิม	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด(มหาชน)	-	3 30	24	2 48	5136/16404-107 180 3700	
				5	1 64	19	- 84	5136/16404-28 3 17177	
				2	1 25	16	3 59	5136/16404-2 4 17178	
				11	2 35	5	1 24	5136/16404-211 5 17182	
วันที่ 5 สิงหาคม พ.ศ.2554	การจำยอม (ไม่มีค่าตอบแทน)	ที่ดินทั้งแปลง อำเภอ... พระบาท ไร่ 1718 ลงวันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ.2554	ของที่ดินโฉนดที่ 369 ตำบล นางจอก ตกอยู่ในบังคับการจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดินโฉนดที่ 17177, 17185, ตำบล อำเภอเดียวกัน ตามบันทึกข้อตกลง						
วันที่ 7 สิงหาคม พ.ศ.2557	การจำยอม (ไม่มีค่าตอบแทน)	ที่ดินทั้งแปลง อำเภอ... พระบาท ไร่ 1718 ลงวันที่ 7 สิงหาคม พ.ศ.2557	ของที่ดินโฉนดที่ 369 ตำบล นางจอก ตกอยู่ในบังคับการจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดินโฉนดที่ 17188, 17186, 17184, 254, 34 ตำบล อำเภอเดียวกัน ตามบันทึกข้อตกลง						
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							

สำนวนฎีกาจดทะเบียน

โฉนดเลขที่ 17182 อ.พระประแดง

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา			เนื้อที่ คงเหลือ			ราคา เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน สงขลาเมืองจ้อ ประทับตรา	
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา			
วันที่ 21 กันยายน พ.ศ. 2564	แบ่งแยก โฉนดที่ดิน	บริษัท นวัตกรรมไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัท นวัตกรรมไทย จำกัด (มหาชน)	4	1	68	0	7	-	66	3136/11 269 261431	(นางสาวรุ่งฤดี จันทร์สำราญ)
				3	1	26	3	3	39	8 10	3136/11 604-12.11 270 261432	(นางสาวรุ่งฤดี จันทร์สำราญ)
วันที่ ๒๙ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๕	การจ่ายยอม (ไม่มีค่าตอบแทน)	ที่ดินทั้งแปลงโฉนดที่ดิน เลขที่ ๒๖๑๕๒ ตำบลบึงจระเข้ อ.เมือง พระประแดง จ.สงขลา	ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๖๑๕๓ ตำบลบึงจระเข้ อ.เมือง พระประแดง จ.สงขลา	อ.เมืองพระประแดง จ.สงขลา							โฉนดที่ดิน เลขที่ ๒๖๑๕๒	นางสาวรุ่งฤดี จันทร์สำราญ
ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดินโฉนดที่ดิน ๒๖๑๕๓ ตำบลบึงจระเข้ อ.เมือง พระประแดง จ.สงขลา												
ฉบับลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๕												



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	ตาราง วา	ไร่	ตาราง วา		
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 เรื่องทางเดินและทาง รถพ.พส.๑๓๑๓๖, ๑๓๑๓๗, ๑๓๑๓๘, ๑๓๑๓๙, ๑๓๑๔๐, ๑๓๑๔๑, ๑๓๑๔๒, ๑๓๑๔๓, ๑๓๑๔๔, ๑๓๑๔๕, ๑๓๑๔๖, ๑๓๑๔๗, ๑๓๑๔๘, ๑๓๑๔๙, ๑๓๑๕๐	โดยสัมพันธ อรน ลอ สดองค	๖	๐๑	-	-	๕๕๕๕๕ (ใหม่)	(นายจำลอง เจริญภักดี)
วันที่ ๑๖ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๓๗	เช่ารวม หน้าดิน	ที่ดิน รพ.พส ของโรงเรียน ก้อยในบังคับการจ่ายอ เรื่องทางเดินและทาง รถพ.พส.๑๓๑๓๖, ๑๓๑๓๗, ๑๓๑๓๘, ๑๓๑๓๙, ๑๓๑๔๐, ๑๓๑๔๑, ๑๓๑๔๒, ๑๓๑๔๓, ๑๓๑๔๔, ๑๓๑๔๕, ๑๓๑๔๖, ๑๓๑๔๗, ๑๓๑๔๘, ๑๓๑๔๙, ๑๓๑๕๐	โดยสัมพันธ อรน ลอ สดองค	๖	๐๑	-	-	๕๕๕๕๕ (ใหม่)	(นายจำลอง เจริญภักดี)
วันที่ ๑๖ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๓๗	เช่ารวม หน้าดิน	ที่ดิน รพ.พส ของโรงเรียน ก้อยในบังคับการจ่ายอ เรื่องทางเดินและทาง รถพ.พส.๑๓๑๓๖, ๑๓๑๓๗, ๑๓๑๓๘, ๑๓๑๓๙, ๑๓๑๔๐, ๑๓๑๔๑, ๑๓๑๔๒, ๑๓๑๔๓, ๑๓๑๔๔, ๑๓๑๔๕, ๑๓๑๔๖, ๑๓๑๔๗, ๑๓๑๔๘, ๑๓๑๔๙, ๑๓๑๕๐	โดยสัมพันธ อรน ลอ สดองค	๖	๐๑	-	-	๕๕๕๕๕ (ใหม่)	(นายจำลอง เจริญภักดี)
วันที่ ๑๖ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๓๗	เช่ารวม หน้าดิน	ที่ดิน รพ.พส ของโรงเรียน ก้อยในบังคับการจ่ายอ เรื่องทางเดินและทาง รถพ.พส.๑๓๑๓๖, ๑๓๑๓๗, ๑๓๑๓๘, ๑๓๑๓๙, ๑๓๑๔๐, ๑๓๑๔๑, ๑๓๑๔๒, ๑๓๑๔๓, ๑๓๑๔๔, ๑๓๑๔๕, ๑๓๑๔๖, ๑๓๑๔๗, ๑๓๑๔๘, ๑๓๑๔๙, ๑๓๑๕๐	โดยสัมพันธ อรน ลอ สดองค	๖	๐๑	-	-	๕๕๕๕๕ (ใหม่)	(นายจำลอง เจริญภักดี)

สารบัญชีทะเบียน

39735-2/2

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ เสีย สัญญา	ผู้ รับ สัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา		เนื้อที่ คงเหลือ		ราคา เงิน บาท ทศ เซ็นต์	เจ้าพนักงาน ที่ดิน ลง ลาย มือ ชื่อ ประทับ ตรา
				ไร่	งาน	ไร่	งาน		
วันที่ ๒๗ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๓	พ.ร.บ. ๒๗ รวม โฉนด	คน... ของ... ๑๓๖๖ ไร่ ๑ งาน ๑๐๖ ตารางวา	ตาม... ๑๓๖๖ ไร่ ๑ งาน ๑๐๖ ตารางวา	๑๓๖๖	๑	๑๐๖	๐	๑๐๖ ไร่ ๑ งาน ๑๐๖ ตารางวา	นายอนันต์ ลมพาดชายชัย
วันที่ ๒๗ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๓	พ.ร.บ. ๒๗ รวม โฉนด	ที่ดิน... ของ... ๑๓๖๖ ไร่ ๑ งาน ๑๐๖ ตารางวา	ตาม... ๑๓๖๖ ไร่ ๑ งาน ๑๐๖ ตารางวา	๑๓๖๖	๑	๑๐๖	๐	๑๐๖ ไร่ ๑ งาน ๑๐๖ ตารางวา	นายอนันต์ ลมพาดชายชัย
วันที่ ๒๗ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๓	พ.ร.บ. ๒๗ รวม โฉนด	ที่ดิน... ของ... ๑๓๖๖ ไร่ ๑ งาน ๑๐๖ ตารางวา	ตาม... ๑๓๖๖ ไร่ ๑ งาน ๑๐๖ ตารางวา	๑๓๖๖	๑	๑๐๖	๐	๑๐๖ ไร่ ๑ งาน ๑๐๖ ตารางวา	นายอนันต์ ลมพาดชายชัย
วันที่ ๒๗ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๓	พ.ร.บ. ๒๗ รวม โฉนด	ที่ดิน... ของ... ๑๓๖๖ ไร่ ๑ งาน ๑๐๖ ตารางวา	ตาม... ๑๓๖๖ ไร่ ๑ งาน ๑๐๖ ตารางวา	๑๓๖๖	๑	๑๐๖	๐	๑๐๖ ไร่ ๑ งาน ๑๐๖ ตารางวา	นายอนันต์ ลมพาดชายชัย
วันที่ ๒๗ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๓	พ.ร.บ. ๒๗ รวม โฉนด	ที่ดิน... ของ... ๑๓๖๖ ไร่ ๑ งาน ๑๐๖ ตารางวา	ตาม... ๑๓๖๖ ไร่ ๑ งาน ๑๐๖ ตารางวา	๑๓๖๖	๑	๑๐๖	๐	๑๐๖ ไร่ ๑ งาน ๑๐๖ ตารางวา	นายอนันต์ ลมพาดชายชัย
วันที่ ๒๗ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๓	พ.ร.บ. ๒๗ รวม โฉนด	ที่ดิน... ของ... ๑๓๖๖ ไร่ ๑ งาน ๑๐๖ ตารางวา	ตาม... ๑๓๖๖ ไร่ ๑ งาน ๑๐๖ ตารางวา	๑๓๖๖	๑	๑๐๖	๐	๑๐๖ ไร่ ๑ งาน ๑๐๖ ตารางวา	นายอนันต์ ลมพาดชายชัย

ชำระรับเงิน เมื่อวันที่ ๑๑ เลขที่ ๑๐ ลงวันที่ ๑๖ ๑๐ ๕๓

ค่าธรรมเนียมตรวจแบบ ๑๑๔,๑๐๐ - บาท

ตามใบเสร็จรับเงิน เมื่อวันที่ ๑๑ เลขที่ ๑๐ ลงวันที่ ๑๖ ๑๐ ๕๓

รวมเป็นเงิน ๑๑๔,๑๐๐ - บาท



แบบ อ. ๑

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ ๑๑๑ / ๒๕๓๔

อนุญาตให้ มรณัฐ ภัทพงษ์วิไลโดยคณบดีสัมพันธ์ เจ้าของอาคาร
 อยู่บ้านเลขที่ ๑๐๙๙/๒๕-๒๖ ตรอก/ซอย - ถนน เพชรบุรีตัดใหม่ หมู่ที่ -
 ตำบล/แขวง บางกะปิ อำเภอ/เขต วังทองหลาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร
 ชื่อ ๑. ทำการ ก่อสร้าง
 ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย กัลปพฤกษ์ ถนน วิภาวดีรังสิต หมู่ที่ ๕
 ตำบล/แขวง บางเขน อำเภอ/เขต พระนคร จังหวัด กรุงเทพมหานคร
 ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ ๑๗๑๕, ๑๗๑๖, ๑๗๑๖-๑๐, ๓๖๑๑, ๓๖๑๐
 เป็นที่ดินของ มรณัฐ ภัทพงษ์วิไลโดยคณบดีสัมพันธ์

ข้อ ๒ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด ค.ส.๑ ชั้นเดียว จำนวน ๑๓ หลัง เพื่อใช้เป็น คณบดีสัมพันธ์
 พื้นที่/ความยาว ๑๕,๑๘๕.๐๐ ตารางเมตร ที่จอดรถ ๓ ที่กับริด และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน ๑๐๕ คัน พื้นที่ ๑๕,๕๕๐.๗๕ ตารางเมตร
 (๒) ชนิด ค.ส.๑ ชั้นเดียว จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น สำนักงานและห้องประชุม
 พื้นที่/ความยาว ๑๖๓.๑๐ ตารางเมตร ที่จอดรถ ๓ ที่กับริด และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๓) ชนิด ค.ส.๑ ชั้นเดียว จำนวน ๔ หลัง เพื่อใช้เป็น ห้องพักรับรอง, ห้องประชุม
 พื้นที่/ความยาว ๕๖.๕๐ ตารางเมตร ที่จอดรถ ๓ ที่กับริด และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

อาคารประเภทควบคุมการใช้
 ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ
 เลขที่ ๑๗๑ / ๒๕๓๔ ตามมาตรา ๓๒
 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้ ๑๕ ๑๕๕๘

ข้อ ๓ โดยมี นายสีเกษ ภัทพงษ์วิไล ผ.ศ. ๑๑๐ ผ.ศ. มานอัสสัม ประคองวิภาวดี ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ
 กฤษฎีกาและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๘ หรือมาตรา ๑๐ แห่ง
 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) โปรดปฏิบัติตาม "คำเตือน" ด้านหลังใบอนุญาตนี้

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๓๕

ออกให้ ณ วันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๓๔

ตรวจโดย [Signature]

ปลัดสภาภิบาล [Signature]

รองประธานกรรมการสภาภิบาล [Signature]

(ลายมือชื่อ)
 (ตำแหน่ง ประธานสภาภิบาล พระประแดง)
 เจ้าพนักงานท้องถิ่น



ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ครอบงวดอาคาร
หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่...../..... ๒๕๓๖

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

ข้อ 1. เป็นอาคาร

- (1) ชนิด..... คสล. ชั้นเดียว..... จำนวน..... 14 หลัง..... เพื่อใช้เป็น..... คลังสินค้า.....
โดยมีที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน..... 205..... คัน
 - (2) ชนิด..... คสล. 3 ชั้นและโครงเหล็กชั้นเดียว..... จำนวน..... 1 หลัง..... เพื่อใช้เป็น..... สำนักงานและห้องควบคุม
โดยมีที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน..... .. คัน
 - (3) ชนิด..... คสล. ชั้นเดียว..... จำนวน..... 4..... หลัง..... เพื่อใช้เป็น..... ห้องน้ำ-ห้องส้วม
โดยมีที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน..... .. คัน
- ที่บ้านเลขที่..... : ตรอก/ซอย..... กลับเจริญ..... ถนน..... สุขสวัสดิ์..... หมู่ที่..... 6.....
ตำบล..... บางจาก..... อำเภอ..... พระประแดง..... จังหวัด..... สมุทรปราการ.....
โดย..... บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด..... เป็นเจ้าของอาคาร และ..... บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด
เป็นผู้ครอบครอง อยู่ในโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส.3 เลขที่/ส.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) ไปรบทปฏิบัติตาม "คำเตือน" ด้านหลังใบอนุญาตนี้

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

(ลายมือชื่อ).....

(.....)

ตำแหน่ง ประธานกรรมการสมาชิกองค์พระประแดง
เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้รับรอง



๘ ซ้ำงคำ)

สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
โครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร)

ระหว่าง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

และ

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

วันที่ 29 ธันวาคม 2565

CHARIN
associates

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

สารบัญ

	หน้า
1. คำนิยาม	2
2. ทรัพย์สินที่เช่า	4
3. วัตถุประสงค์ของการเช่าและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า	4
4. ระยะเวลาการเช่าและการต่อระยะเวลาการเช่า	4
5. ค่าเช่า และเงินมัดจำ.....	5
6. หน้าที่ของกองทรัสต์	7
7. สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า.....	7
8. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า	11
9. การประกันภัย	11
10. การดำเนินการกรณีทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย.....	13
11. หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า	13
12. คำรับรอง	14
13. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย.....	14
14. เหตุผิต้นตอหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา.....	14
15. ผลของการผิต้นตอหรือผลจากการเลิกสัญญา	16
16. เหตุสุดวิสัย.....	18
17. การแยกต่างหากของสัญญา.....	18
18. การแก้ไขเพิ่มเติม.....	18
19. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ	19
20. คำบอกกล่าว.....	19
21. การใช้สิทธิ	20
22. กฎหมายที่ใช้บังคับ.....	20
23. ข้อตกลงอื่นนอกเหนือจากสัญญาฉบับนี้	20
เอกสารแนบท้าย 1 รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า	- 1 -
เอกสารแนบท้าย 2 การคำนวณค่าเช่า.....	- 2 -
เอกสารแนบท้าย 3 คำรับรอง.....	- 3 -
เอกสารแนบท้าย 4 แบบรายงานยอดคงเหลือของเอกสารที่รับฝากและรายได้ของโครงการทรัพย์สินไทย (4 อาคาร)	- 5 -

สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
โครงการทรัพย์สินไทย (4 อาคาร)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2565 ณ กรุงเทพมหานคร

โดยและระหว่าง

1. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรณหาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ("ผู้ให้เช่า" หรือ "กองทรัสต์") ในฐานะผู้ให้เช่าฝ่ายหนึ่ง กับ
2. บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 206 อาคารพลาซ่า ชั้น 4 ซอยพัฒนาการ 20 แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร (ซึ่งต่อไปเรียกว่า "ผู้เช่า") ในฐานะผู้เช่า อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- ก. กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่า และอาคารที่เช่า ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่า (ตามคำนิยามที่จะระบุต่อไป)
- ข. กองทรัสต์ประสงค์จะให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ อันได้แก่ทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งประกอบด้วยที่ดินที่เช่า และอาคารที่เช่า
- ค. ผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินการกิจการโครงการทรัพย์สินไทย (4 อาคาร) (ตามคำนิยามที่จะระบุต่อไป) โดยให้อยู่ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้
- ง. ผู้เช่าเข้าใจดีว่าในการพิจารณาให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์นั้น กองทรัสต์จะคำนึงถึงความสามารถและความน่าเชื่อถือในการบริหารทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าเป็นสำคัญ เพื่อให้ผู้เช่าจะสามารถสร้างผลประโยชน์และชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ในอัตราที่คู่สัญญาได้กำหนดไว้ ด้วยเหตุดังกล่าว ในระหว่างระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ผู้เช่าตกลงยินยอมให้กองทรัสต์มีส่วนร่วมในการตรวจสอบความสามารถในการบริหารงานและการชำระค่าเช่าตามสมควร ทั้งนี้ โดยไม่ให้กระทบต่อการดำเนินการธุรกิจของผู้เช่าจนเกินสมควร
- จ. คู่สัญญาเข้าใจดีว่า การดำเนินการใด ๆ ของผู้เช่าที่เกี่ยวข้องกับกิจการโครงการทรัพย์สินไทย (4 อาคาร) นั้นเป็นการดำเนินการในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้เท่านั้น ผู้เช่ามิใช่ตัวแทนของกองทรัสต์ และผู้เช่ามิได้มีการดำเนินการใด ๆ ในฐานะตัวแทนของกองทรัสต์แต่อย่างใด

CA

- ฉ. ในวันทำสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาได้เข้าทำสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ โครงการทรัพย์สินไทย (4 อาคาร) ระหว่าง กองทรัสต์ และผู้เช่า ฉบับลงวันที่ 29 ธันวาคม 2565 (“สัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคฯ”)

ทั้งนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังต่อไปนี้

1. คำนิยาม

เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ให้คำต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ มีความหมายตามที่ระบุไว้ในคำนิยามข้างล่างนี้

ค่าเช่า	หมายถึง	ค่าตอบแทนการได้สิทธิการใช้ทรัพย์สินที่เช่าเป็นจำนวนเงินตามที่ระบุใน <u>ข้อ 5</u> และ <u>เอกสารแนบท้าย 2</u>
คำรับรอง	หมายถึง	คำรับรองของกองทรัสต์และผู้เช่า โดยมีรายละเอียดปรากฏตาม <u>เอกสารแนบท้าย 3</u> และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้
โครงการทรัพย์สินไทย (4 อาคาร)	หมายถึง	คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39 ตั้งอยู่ที่เลขที่ 115 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบกิจการคลังเอกสาร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า
ทรัพย์สินที่เช่า	หมายถึง	ที่ดินที่เช่า และอาคารที่เช่า
ที่ดินที่เช่า	หมายถึง	ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการทรัพย์สินไทย (4 อาคาร) ซึ่งกองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโครงการทรัพย์สินไทย (4 อาคาร) โดยมีรายละเอียดที่ดินที่เช่าปรากฏตาม <u>เอกสารแนบท้าย 1</u>
ผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะบุคคลที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	หมายถึง	ระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดไว้ใน <u>ข้อ 4</u>
สัญญาก่อตั้งทรัสต์	หมายถึง	สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ ระหว่าง บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย ฉบับลงวันที่ 13 ธันวาคม 2560 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

CA

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	หมายถึง	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการทรัพย์สินศรีไทย (4 อาคาร) ระหว่าง ผู้เช่า กับ กองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 29 ธันวาคม 2565
สำนักงานคณะกรรมการก.ล.ด.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
เหตุสุดวิสัย	หมายถึง	เหตุการณ์ที่อยู่นอกเหนือการควบคุมซึ่งให้หมายความรวมถึงสาเหตุใด ๆ อันจะเกิดขึ้นก็ดี จะให้ผลพิบัติก็ดี เป็นเหตุที่ไม่อาจป้องกันได้ ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้แม้จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว หรือผลทางกฎหมายซึ่งส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินการคลังเอกสารของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ ทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้เกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของพื้นที่ของอาคารที่เช่ารวมทั้งหมด เป็นระยะเวลาที่ทางกองทรัสต์หรือผู้เชี่ยวชาญทางวิศวกรรมที่ทางกองทรัสต์และผู้เช่าเห็นชอบแต่งตั้งเป็นที่ปรึกษาได้พิจารณาแล้วเห็นว่าผลกระทบจากความเสียหายที่เกิดขึ้นทำให้ไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ได้นานเกินกว่า 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วัน และส่งผลให้รายได้ของโครงการทรัพย์สินศรีไทย (4 อาคาร) ลดลงเกินกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ) เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยเหตุที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวนั้นไม่รวมเหตุที่เกิดขึ้นจากสถานการณ์ทางการเมืองและทางเศรษฐกิจ ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้อันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยข้างต้นหมายความว่าความถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการ
อาคารที่เช่า	หมายถึง	อาคาร สิ่งปลูกสร้างใด ๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างและตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า ซึ่งเป็นที่ตั้งและใช้ในการดำเนินการกิจการของโครงการทรัพย์สินศรีไทย (4 อาคาร) โดยมีรายละเอียดของอาคารที่เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1 CA

2. ทรัพย์สินที่เช่า

กองทรัสต์ตกลงให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าและผู้เช่าตกลงจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

3. วัตถุประสงค์ของการเช่าและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่าจะเช่าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการพาณิชย์กรรมประเภทคลังเอกสาร และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร

4. ระยะเวลาการเช่าและการต่อระยะเวลาการเช่า

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

คู่สัญญาจะนำสัญญาฉบับนี้ไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ หรือสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันทำสัญญาฉบับนี้ หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่กองทรัสต์กำหนด

ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าแต่เพียงผู้เดียว

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

ในกรณีที่คู่สัญญาสามารถตกลงเรื่องระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป และค่าเช่าและหลักประกันการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปได้ และได้จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลงพร้อมลงนามทั้งสองฝ่ายแล้ว และกองทรัสต์ได้ทำหนังสือแจ้งผลการพิจารณาอนุมัติการต่ออายุสัญญาเช่าแก่ผู้เช่าแล้ว ให้ถือว่าคู่สัญญาตกลงทำสัญญาเช่าใหม่ โดยให้มีระยะเวลาการเช่าตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกันโดยนับจากวันที่ครบระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้หรือวันที่ครบระยะเวลาการเช่าที่

CA

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

5. ค่าเช่า และเงินมัดจำ

5.1. คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเช่าและการชำระค่าเช่าดังต่อไปนี้

5.1.1. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ซึ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตามอัตราที่กำหนดตาม **เอกสารแนบท้าย 2** ของสัญญานี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

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

(1) ระยะเวลาการเช่าเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กรกฎาคม

(2) ระยะเวลาการเช่าเดือนกรกฎาคมถึงเดือนธันวาคม ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคม ของปีถัดไป

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

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

5.1.5. หากวันชำระค่าเช่าไม่ใช่วันทำการของธนาคารพาณิชย์ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด ให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าในวันทำการของธนาคารพาณิชย์ก่อนถึงวันชำระค่าเช่า

CA

- 5.1.6. การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสาร หรือตัวเงินอื่นใด จะถือว่าเป็นการชำระหนี้ที่สมบูรณ์ต่อเมื่อกองทรัสต์สามารถเรียกเก็บเงินตามเช็ค ตราสารหรือตัวเงินนั้นได้แล้วเท่านั้น และในกรณีที่การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยวิธีการโอนเงินเข้าบัญชีกองทรัสต์ จะถือว่าเป็นการชำระหนี้ที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้เช่าได้นำส่งสำเนาหลักฐานการโอนเงินให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้รับฝากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้นำส่งรายการเดินบัญชี (Statement) ที่แสดงว่าเงินได้เข้าบัญชีของกองทรัสต์แล้วให้กับทรัสต์ของกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์
- 5.1.7. ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าโดยวิธีการและสถานที่ที่คู่สัญญาตกลงร่วมกัน
- 5.1.8. หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ให้แก่กองทรัสต์ภายใต้สัญญานี้ กองทรัสต์มีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้น ๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น
- 5.2. คู่สัญญาตกลงเรื่องเงินมัดจำดังต่อไปนี้
- 5.2.1. ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำในรูปแบบของเงินสด ("เงินมัดจำ") ต่อกองทรัสต์ตามอัตราที่กำหนดตามเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญาฉบับนี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้
- 5.2.2. ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำสำหรับค่าเช่าปีแรกให้แก่กองทรัสต์ ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า
- 5.2.3. ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า และ/หรือ ผู้เช่าไม่ดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าจนเกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยความเสียหายดังกล่าวเกิดจากความผิดของผู้เช่าภายใต้สัญญานี้ หรือสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคฯ ("เหตุเสียหาย") กองทรัสต์มีสิทธิหักเอาเงินมัดจำตามข้อ 5.2.1 เพื่อชำระค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ ค่าเสียหาย อันเกิดจากเหตุเสียหายต่อกองทรัสต์
- ในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิหักเงินมัดจำตามวรรคก่อน ผู้เช่าต้องวางเงินมัดจำเพิ่มเติมให้เต็มตามจำนวนที่กำหนดไว้ในข้อ 5.2.1 ภายใน 10 (สิบ) วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งการหักเงินมัดจำจากกองทรัสต์
- 5.2.4. ในกรณีสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไปสิ้นสุดลง และภายหลังจากกองทรัสต์ได้หักเอาเงินมัดจำเพื่อชำระค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ ค่าเสียหาย และ/หรือ เงินใด ๆ ซึ่งผู้เช่าค้างชำระต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว กองทรัสต์ตกลงคืนเงินมัดจำตามข้อ 5.2.1 ให้แก่ผู้เช่าพร้อมดอกเบี้ย (หากมี) ทั้งนี้ ดอกผลดังกล่าวให้คำนวณตามจำนวนเงินมัดจำที่ผู้ให้เช่าเก็บรักษาไว้ในแต่ละขณะของสัญญา หักด้วยภาษี และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ที่กองทรัสต์ต้องชำระให้แก่บุคคลที่สาม หรือที่เป็น

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของกองทรัสต์เองตามที่กองทรัสต์กำหนดตามสมควรแก่เหตุ ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน

- 5.2.5. ผู้เช่าตกลงให้กองทรัสต์เป็นผู้มีสิทธิแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณำเงินมัดจำไปจัดหาผลประโยชน์ด้วยความระมัดระวัง โดยนอกจากสิทธิในการรับคืนเงินมัดจำจากกองทรัสต์ตามจำนวนที่กำหนดไว้ข้างต้น ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ อันเกิดจากการพิจารณำเงินมัดจำไปจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ รวมถึงค่าเสียหายจากการที่จัดหาผลประโยชน์ไม่ก่อให้เกิดดอกผลใด ๆ บนเงินมัดจำ

ในกรณีที่กองทรัสต์เก็บรักษาเงินมัดจำโดยฝากไว้ในบัญชีธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย ประเภทบัญชีออมทรัพย์ กองทรัสต์ตกลงส่งมอบดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินมัดจำภายในบัญชีธนาคารดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 5 (ห้า) วันทำการ นับจากวันที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยจากธนาคารตามเงื่อนไขและข้อกำหนดของธนาคารดังกล่าว

6. หน้าที่ของกองทรัสต์

กองทรัสต์ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า

7. สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าซึ่งได้ระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญานี้ ให้ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 7.1. ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญานี้และตามวัตถุประสงค์ในการเช่าที่กำหนดในข้อ 3 ของสัญญา

- 7.2. ผู้เช่ามีสิทธิในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเช่าตามที่กำหนดในข้อ 3 ของสัญญา โดยผู้เช่าต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ ทั้งนี้กองทรัสต์จะพิจารณาให้หรือไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวภายในระยะเวลาที่เหมาะสม

ให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์

ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่าตามความในวรรคก่อนก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคล หรือกองทรัสต์ หรืออาคารอื่นใด หรือกระทำผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียว

- 7.3. ผู้เช่าจะรักษาและดูแลพื้นที่รอบ ๆ และภายในทรัพย์สินที่เช่าให้เรียบร้อย และจะไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการรบกวนความสงบสุขของบุคคลอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง หรือกีดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย (A)

ผู้เช่าจะไม่ดำเนินธุรกิจ การค้า หรือการใด ๆ ที่เป็นอันตราย หรือขัดต่อกฎหมายในทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยมอบให้บุคคลอื่นดำเนินการ หรือโดยยินยอมให้บุคคลอื่นดำเนินการหรือ โดยงดเว้นกระทำการซึ่งควรกระทำอันเป็นเหตุให้มีการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น และจะไม่ ดำเนินการใด ๆ ที่จะเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

7.4. ผู้เช่าจะดำเนินการให้กองทรัสต์หรือตัวแทนของกองทรัสต์เข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้โดย กองทรัสต์ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในระยะเวลาอันสมควร

ในกรณีที่กองทรัสต์มีเหตุจำเป็นเร่งด่วน ผู้เช่ายินยอมให้กองทรัสต์หรือตัวแทนของกองทรัสต์เข้า ตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้ทันที

7.5. ผู้เช่ามีหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงรวมถึงกฎหมายเกี่ยวกับการปกครองส่วนท้องถิ่น ภาษีอากร และสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ ผู้เช่าจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดตามใบอนุญาตต่าง ๆ (ถ้ามี) ที่จำเป็นกับ การประกอบกิจการของผู้เช่าโดยเคร่งครัดและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ (ถ้ามี) ดังกล่าว โดย ผู้เช่ามีหน้าที่ส่งมอบสำเนาใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการในทรัพย์สินที่เช่า

7.6. ผู้เช่ามีหน้าที่ในการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าโดยไม่ชักช้า ในกรณีที่ ผู้เช่าได้รับทราบข้อมูลหรือเหตุการณ์ใด ๆ อันอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่า ทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ การชำระค่าเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้หรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบต่อ การอาจมีผลกระทบต่อ การประกอบธุรกิจคลังเอกสารและธุรกิจที่เกี่ยวข้องโดยผู้เช่า หรือสถานะ ทางการเงินของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อ การปฏิบัติหน้าที่ของคู่สัญญาตาม สัญญานี้

7.7. ภายในระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และ/หรือ ว่าจ้างบุคคลที่เห็นว่าเหมาะสมเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป โดยในกรณีที่ผู้เช่า ว่าจ้างบุคคลภายนอกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้เช่าจะต้องได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์ อักษรล่วงหน้าจากกองทรัสต์

7.8. ภายในระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ผู้เช่าตกลงส่งมอบ ข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการทรัพย์สินไทย (4 อาคาร) รวมถึงการใช้ประโยชน์ ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ตามที่กองทรัสต์แจ้งให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่ง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อมูลดังต่อไปนี้

7.8.1. รายงานยอดคงเหลือของเอกสารที่รับฝากและรายได้ของโครงการทรัพย์สินไทย (4 อาคาร) ตามแบบที่กำหนดในเอกสารแนบท้าย 4 เป็นประจำทุกไตรมาส ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่สิ้นสุดไตรมาสนั้น ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ร้องขอให้กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินกิจการ โครงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งนอกเหนือจากข้อมูลตามแบบดังกล่าวข้างต้น

ผู้เช่าตกลงจัดเตรียมข้อมูลตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ร้องขอให้กับ
กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ภายในระยะเวลาอันสมควร

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการเลือกปฏิบัติในการ
ประกอบธุรกิจคลังเอกสารของผู้เช่า ตั้งแต่ปีที่ 6 (หก) นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการ
เช่า จนถึงวันสิ้นสุดสัญญาเช่าฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรักษาระดับอัตราค่าธรรมเนียม
พื้นที่คลังเอกสารเฉลี่ยของทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์มิให้ต่ำกว่าร้อยละ 85 (แปดสิบ
ห้า) ในแต่ละรอบปี

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

7.8.3. งบการเงินประจำปีของผู้เช่าซึ่งตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้เช่า ทั้งนี้ ภายใน 90 (เก้า
สิบ) วัน นับจากวันสุดท้ายของเดือนธันวาคม

7.8.4. ประมาณการรายรับและรายจ่ายของโครงการทรัพย์สินไทย (4 อาคาร) สำหรับรอบปี
บัญชีถัดไป ภายในกำหนดระยะเวลาที่คู่สัญญาดตกลงกัน

สำหรับประมาณการรายรับรายจ่ายของโครงการทรัพย์สินไทย (4 อาคาร) ในรอบปีบัญชี
แรก ให้ทางผู้เช่าจัดทำและนำส่งกองทรัสต์ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันเริ่มต้น
ระยะเวลาการเช่า

7.8.5. งบดำเนินการ (Operating Budget) (ถ้ามี) และประมาณการค่าใช้จ่ายในการลงทุน
(Capital Expenditure Budget) (ถ้ามี) ของโครงการทรัพย์สินไทย (4 อาคาร) สำหรับ
รอบปีบัญชีถัดไป ภายในกำหนดระยะเวลาที่คู่สัญญาดตกลงกัน

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

7.8.6. รายงานการตรวจสอบอาคาร

อนึ่ง หากกองทรัสต์มีความเห็นว่าสมควรที่จะมีการปรับปรุงข้อมูลส่วนใดส่วนหนึ่งในเอกสารใน
ข้อ 7.8.4 และ ข้อ 7.8.5 ดังกล่าว กองทรัสต์จะทำหนังสือแจ้งผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้
ผู้เช่าดำเนินการปรับปรุงตามที่กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงร่วมกัน ทั้งนี้การแก้ไขข้อมูลดังกล่าว
กองทรัสต์จะมุ่งเน้นเพื่อป้องกันมิให้เกิดเหตุเสียหายขึ้นแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น CA

7.9. ภายในระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงปฏิบัติตามข้อสัญญากระทำการดังต่อไปนี้

7.9.1. จัดทำงบการเงินของผู้เช่าตามหลักการทางบัญชีที่เป็นที่ยอมรับทั่วไปโดยงบการเงินนั้นจะต้องแสดงผลประกอบการที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าอย่างถูกต้องและสมเหตุสมผล

7.9.2. แจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ผู้เช่าได้รับทราบหรือควรทราบถึงเหตุผิดนัดหรือเหตุการณ์ที่อาจจะนำไปสู่เหตุผิดนัดในสัญญาใด ๆ ของผู้เช่า พร้อมด้วยรายละเอียดขั้นตอนที่ผู้เช่าได้ดำเนินการหรือจะดำเนินการเพื่อแก้ไขความเสียหาย หรือบรรเทาความเสียหายที่เกิดขึ้น หรืออาจเกิดขึ้นจากเหตุผิดนัดหรือเหตุการณ์ดังกล่าวนั้นด้วย

ผู้เช่าจะดำเนินการต่าง ๆ อย่างเต็มความสามารถเพื่อมิให้ผู้เช่าตกเป็นผู้ผิดนัดภายใต้สัญญากู้ยืมใด ๆ ของผู้เช่า (หากมี)

7.9.3. ดำเนินการต่าง ๆ เพื่อมิให้เจ้าหนี้รายอื่นของผู้เช่ามีสิทธิ หรือภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินหรือรายรับของผู้เช่า

ดำเนินการต่าง ๆ เพื่อมิให้เจ้าหนี้รายอื่นของผู้เช่ามีลำดับการชำระหนี้ที่ต่ำกว่าสิทธิของกองทรัสต์ภายใต้สัญญานี้ เฉพาะในกรณีที่ผู้เช่าตกเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นกรณีที่เป็นไปตามคำสั่งศาลหรือหน่วยงานราชการหรือเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

7.9.4. ดูแลรักษา ซ่อมแซม ทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ตามปกติอยู่ตลอดเวลา โดยภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดูแล รักษา ซ่อมแซม ทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้เป็นความรับผิดชอบของผู้เช่า

นอกจากนี้ ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ดูแล หรือบำรุงรักษาทางสัญจรของทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งรวมถึงที่ดินทางเข้าออก สำหรับสัดส่วนพื้นที่การใช้งานของกองทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

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

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

- 7.9.7. ดำเนินการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 7.10. ภายในระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ผู้เช่าตกลงปฏิบัติ ตามข้อสัญญาตวันกระทำการดังต่อไปนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์ อักษรจากผู้ให้เช่า
- 7.10.1. ไม่นำทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปก่อภาระผูกพันหรือยินยอมให้มีการก่อ ภาระผูกพันในรูปแบบใด ๆ
- 7.10.2. ไม่รวม หรือควมบกิจการของตนกับนิติบุคคลอื่นใด หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อวัตถุประสงค์ ในการเลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือปิดบริษัทของผู้เช่า
- 7.10.3. ไม่เปลี่ยนแปลงสาระสำคัญในการประกอบธุรกิจคลังเอกสาร

8. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ตามสัญญานี้

- 8.1. ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือหน้าที่ภายใต้สัญญานี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่ บุคคลใด ๆ เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์
- 8.2. ผู้เช่าไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้ หรือเช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงเพื่อใช้ในการประกอบกิจการคลังเอกสารและ กิจการที่เกี่ยวข้อง

9. การประกันภัย

- 9.1. ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้และระยะเวลาการเช่าที่จะได้มีการขยายออกไป (หาก มี) คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินที่เช่า (Property All Risks Insurance) ให้มีความเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่อทรัพย์สินที่ เช่าตามที่กองทรัสต์กำหนด โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้
- 9.1.1. กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า เป็นผู้เอาประกัน
- 9.1.2. กองทรัสต์ มีฐานะเป็นผู้รับประโยชน์
- 9.1.3. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน
- 9.1.4. ทุนประกันวินาศภัย (All Risks Insurance) จำนวนไม่น้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินทดแทน ทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นมูลค่าที่ยังไม่หักค่าเสื่อมราคาที่เกี่ยวข้อง (Replacement Value) ของทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมถึงที่ดินที่เช่า) ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุดในขณะที่ได้เช่าทำสัญญาประกันภัยหรือในขณะที่มีการ

ต่ออายุกรรมธรรม์ประกันภัยนั้น ๆ หรือไม่น้อยกว่ามูลค่าที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์
พิจารณาเห็นสมควร และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงาน
คณะกรรมการ ก.ล.ต.

9.2. ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้และระยะเวลาการเช่าที่จะได้มีการขยายออกไป (หาก
มี) คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก (Public
Liabilities Insurance) โดยให้มีความเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่อ
ทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทรัสต์กำหนด โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

9.2.1. กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า เป็นผู้เอาประกัน

9.2.2. บุคคลภายนอกเป็นผู้รับประโยชน์

9.2.3. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน

9.2.4. ทูนประกันให้เป็นไปตามมูลค่าที่กองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควร และเป็นไปตาม
หลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

9.3. ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้และระยะเวลาการเช่าที่จะได้มีการขยายออกไป (หาก
มี) คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption
Insurance) โดยให้มีความเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่อทรัพย์สินที่
เช่าตามที่กองทรัสต์กำหนด โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

9.3.1. กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า เป็นผู้เอาประกัน

9.3.2. กองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์

9.3.3. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน

9.3.4. ให้มีระยะเวลาการชดเชยค่าสินไหมทดแทนจำนวน 1 (หนึ่ง) ปี นับจากวันที่การประกอบ
กิจการ ทั้งหมดหรือบางส่วน หยุดชะงัก อันเนื่องมาจากความเสียหายที่เกี่ยวข้องกับ
ทรัพย์สินที่เช่า หรืออันเนื่องมาจากเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบต่อการค้าเนินธุรกิจของ
ทรัพย์สินที่เช่า ในวงเงินไม่ต่ำกว่าค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับในแต่ละปี

ภายในระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่จะได้มีการขยายออกไป (หากมี) หากกองทรัสต์
ได้รับค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักก่อนถึงวันครบกำหนดชำระค่า
เช่า กองทรัสต์ตกลงส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนหักด้วยค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ ค่าเสียหายอัน
เกิดจากเหตุเสียหาย และ/หรือ เงินใด ๆ ซึ่งผู้เช่าค้างชำระต่อกองทรัสต์ (ถ้ามี) ให้แก่ผู้เช่า

9.4. ภายในระยยะเวลานับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ให้ถือเอากรรมธรรม์ซึ่งมีอยู่ในวันก่อนวัน
เริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และคุ้มครองเฉพาะทรัพย์สินที่เช่า เป็นกรรมธรรม์ประกันภัยตามข้อ 9.1 CA

ของสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) โดยที่ผู้เช่าจะต้องดำเนินการใด ๆ เพื่อแก้ไข และ/หรือ จัดทำกรรมกรรม
ประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าเพิ่มเติม เพื่อให้มีเงื่อนไขตามที่กำหนดใน ข้อ 9.1 ของสัญญา
ฉบับนี้

10. การดำเนินการกรณีทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายโดยเหตุการณ์ต่าง ๆ คู่สัญญาตกลงกันดังต่อไปนี้

10.1. กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วน

10.1.1. ผู้เช่ามีหน้าที่ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ให้อยู่ในสภาพปกติให้แล้วเสร็จโดยเร็วที่สุด
โดยค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมนั้นให้เป็นภาระของผู้เช่าแต่สามารถเบิกกับกองทรัสต์ได้
เมื่อกองทรัสต์ได้รับค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย โดยวงเงินที่ขอเบิกต้องไม่
เกินค่าสินไหมทดแทนตามจำนวนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรรมกรรมประกันวินาศภัย ใน
กรณีที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมนั้นเกินกว่าจำนวนค่าสินไหมทดแทน ผู้เช่าจะเป็น
ผู้รับภาระในส่วนเกินนั้น

10.1.2. ในระหว่างการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า กองทรัสต์จะเป็นผู้ได้รับค่าสินไหมทดแทนภายใต้
กรรมกรรมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ได้รับค่าสินไหมทดแทนดังกล่าว
แล้ว ให้ดำเนินการตาม ข้อ 9.3 วรรคท้าย

10.1.3. กรณีทรัพย์สินที่เช่า ได้รับความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วนไม่ถือเป็นเหตุให้สัญญา
ฉบับนี้ระงับสิ้นลง

ทั้งนี้ จะไม่มีการขยายระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่า ได้รับความเสียหายจากวินาศภัย
บางส่วนและจำเป็นต้องได้รับการก่อสร้างซ่อมแซมขึ้นใหม่ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจพิจารณา
ปรับค่าเช่าในช่วงเวลาที่เกิดความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วนและเวลาที่ต้องใช้ในการบรรเทา
ความเสียหายนั้นให้กลับคืนสู่สภาพปกติ ตามสัดส่วนความเสียหายที่เกิดขึ้น

10.2. กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่า ได้รับความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งมีนัยสำคัญและ
ส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ (โดยสภาพของทรัพย์สินที่เช่าไม่สามารถ
ได้รับการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ได้) ให้สัญญาฉบับนี้ระงับสิ้นลง

ทั้งนี้ ให้ความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งมีนัยสำคัญ หมายถึง กรณีที่ผู้เช่าไม่
สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้โดยผลของเหตุสุดวิสัย

11. หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า

ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษา
ซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อยและเหมาะสมกับการใช้งาน

(Maintenance) ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้เช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาตามปกติให้เป็นไปตามข้อมูลที่ทางผู้เช่าได้จัดส่งให้กองทรัสต์ ตามข้อ 7.8.4 และข้อ 7.8.5

หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามที่ดังกล่าวตามวรรคแรก กองทรัสต์สามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่าและมีสิทธิเรียกร้องค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้ โดยผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบและชดใช้ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ได้ทราวจ่ายเงินดังกล่าวไป

12. คำรับรอง

12.1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะให้คำรับรองตามรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 3 และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเข้าใจดีว่าคำรับรองดังกล่าวถือเป็นสาระสำคัญในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยเฉพาะคำรับรองของผู้เช่า

12.2. ในกรณีที่กองทรัสต์ตรวจพบภายหลังวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ว่าคำรับรองใด ๆ ของผู้เช่าไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นจริงในสาระสำคัญอันมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของกองทรัสต์ ผู้เช่ายังคงต้องรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ในบรรดาความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการผิดคำรับรองดังกล่าว รวมทั้งรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม ค่าปรับใด ๆ (ถ้ามี) ในการดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงใด ๆ เพื่อให้เป็นไปตามคำรับรอง

13. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

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

14. เหตุฉิฉินัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา

นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุฉิฉินัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

14.1. เหตุฉิฉินัดฉิฉินัดสัญญา

14.1.1. ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือคำรับรองตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดฉิฉินัด CA

- 14.1.2. ในกรณีที่ผู้เช่า ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือ ถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่า ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่าผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้
- 14.1.3. ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ หรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ
- 14.1.4. การที่ผู้เช่าในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคฯ ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าว หรือคำรับรองตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย
- 14.1.5. ในกรณีที่กองทรัสต์ ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามหน้าที่ของกองทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย
- 14.2. เหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า
- 14.2.1. หากเกิดกรณีตามข้อ 14.1.1 – ข้อ 14.1.4 และผู้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย
- 14.2.2. หากเกิดกรณีตามข้อ 14.1.5 และกองทรัสต์ไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย
- 14.2.3. หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที
- (1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า
 - (2) เมื่อคู่สัญญาร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้

CA

- (3) ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืน หรือกฎหมายอื่น ๆ โดยกองทรัสต์มีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อ การดำเนินงานของโครงการทรัพย์สินศรีไทย (4 อาคาร) อย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อ การดำเนินงานของโครงการทรัพย์สินศรีไทย (4 อาคาร) ได้

15. ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา

15.1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 14.2 คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการ ดังต่อไปนี้

15.1.1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ 14.2.1 – ข้อ 14.2.2 คู่สัญญาฝ่ายที่ได้ผิด สัญญาอาจบอกเลิกสัญญานับนี้โดยแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลาย ลักษณะอักษรไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา และ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้ผิดสัญญามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และ หากกรณีผู้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าที่ถึงกำหนดชำระและ คงค้างชำระที่เกิดขึ้นก่อนวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา (หากมี) และค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้เช่าได้อีกส่วนหนึ่งด้วย เมื่อมีการใช้สิทธิเลิกสัญญาตามวรรคหนึ่ง คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเสียหายดังต่อไปนี้

- (1) กรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญาเนื่องจากผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญา กองทรัสต์ มีสิทธิเรียกค่าเสียหายเท่ากับจำนวนค่าเช่าคงเหลือตลอดระยะเวลาการเช่าที่ เหลืออยู่ทั้งหมด
- (2) ค่าเสียหายตามข้อ 15.1.1 (1) อาจลดลงโดยผู้เช่าอาจดำเนินการหาผู้เช่าราย ใหม่เพื่อดำเนินกิจการบนทรัพย์สินที่เช่าภายในระยะเวลา นับจากวันเลิก สัญญาจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยหากผู้เช่ารายใหม่ดังกล่าว เข้าทำสัญญากับกองทรัสต์และค่าตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้สัญญานั้น ต่ำกว่าค่าเสียหายที่กองทรัสต์ควรจะได้รับตามข้อ 15.1.1 (1) ผู้เช่าตกลง รับผิดชอบค่าเสียหายสำหรับส่วนต่างระหว่างค่าเสียหายที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ตามข้อ 15.1.1 (1) หักค่าตอบแทนซึ่งผู้เช่ารายใหม่ตกลงจะชำระให้กับ กองทรัสต์
- (3) การชำระค่าเสียหายตามข้อ 15.1.1 (1) และ/หรือ ข้อ 15.1.1 (2) กองทรัสต์ ตกลงให้ผู้เช่าชำระตามงวดระยะเวลาการชำระค่าเช่าตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยการชำระค่าเสียหายในแต่ละงวดต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าค่าเช่าคงที่ใน งวดดังกล่าว ทั้งนี้ จนกว่าจะครบจำนวนค่าเสียหายที่ต้องชำระจริง CA

- 15.1.2. ในกรณีที่เหตุการณ์ตามทีระบุไว้ในข้อ 14.2.3 (1) – ข้อ 14.2.3 (3) ของสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ อย่างไรก็ตาม กงทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าที่ถึงกำหนดชำระและคงค้างชำระที่เกิดขึ้นก่อนสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง พร้อมดอกเบี้ย (หากมี)
- 15.2. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มี การต่ออายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าตกลงจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กงทรัสต์ในสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้นตามที่ได้รับ การบำรุงรักษาตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 11 ของสัญญาฉบับนี้ และตกลงจะกระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กงทรัสต์นำทรัพย์สินที่เช่าออกจัดหา ประโยชน์หรือเพื่อให้บุคคลที่กงทรัสต์กำหนดสามารถครอบครองทรัพย์สินที่เช่าและสามารถนำ ทรัพย์สินที่เช่าออกหาประโยชน์ได้ และดำเนินกิจการคลังเอกสารได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ประสานงาน ให้ความ ร่วมมือและดำเนินการใด ๆ ตามที่กล่าวข้างต้นเป็นระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่สัญญาฉบับ นี้สิ้นสุดลง โดยผู้เช่าตกลงส่งหนังสือแจ้งให้กับลูกค้าผู้ฝากเอกสารทุกรายภายใน 7 (เจ็ด) วันทำ การนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยชี้แจงว่าผู้เช่าไม่มีสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าอีก ต่อไปเนื่องจากสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง และการให้บริการรับฝากเอกสารจะดำเนินการโดย กงทรัสต์หรือบุคคลที่กงทรัสต์กำหนดต่อไป ทั้งนี้ ในกรณีที่ลูกค้าผู้ฝากเอกสารตกลงใช้บริการ ฝากเอกสารในทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าตกลงดำเนินการโอนสิทธิและเงินประกัน (หากมี) ภายใต้ สัญญาฝากเอกสาร หรือสัญญาบริการใด ๆ ที่ผู้เช่าเข้าทำกับลูกค้ารายดังกล่าว ให้แก่กงทรัสต์ หรือบุคคลที่กงทรัสต์กำหนดต่อไป หรือทำหนังสือยกเลิก พร้อมคืนเงินประกัน (หากมี) ภายใต้ สัญญาฝากเอกสาร หรือสัญญาบริการใด ๆ ที่ผู้เช่าเข้าทำกับลูกค้ารายดังกล่าว ให้แก่ลูกค้า ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ลูกค้าตอบตกลงใช้บริการฝากเอกสารในทรัพย์สินที่เช่าต่อไป
- 15.3. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มี การต่ออายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการ ส่งมอบ กระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กงทรัสต์หรือบุคคล ที่กงทรัสต์กำหนด สามารถครอบครองระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่ง รวมถึง ไฟฟ้า น้ำประปา และสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกจัดหาประโยชน์ได้ รวมทั้งสามารถ ดำเนินกิจการคลังเอกสารได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่น ๆ ที่ เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ประสานงาน ให้ความร่วมมือและดำเนินการใด ๆ ตามที่กล่าว ไว้ข้างต้นโดยผู้เช่าจะรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นทั้งสิ้น ภายในเวลาอันสมควรหลังได้ รับคำร้องขอจากกงทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร
- 15.4. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดในข้อ 15.1.1. ของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้และสามารถใช้ประโยชน์ใน ทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าจะครบกำหนดตามระยะเวลาที่คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญากำหนดใน หนังสือบอกกล่าว CA

- 15.5. ในกรณีที่กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า ได้รับความเสียหาย มีข้อเรียกร้อง ข้อพิพาท หรือการดำเนินคดีใด ๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง อันเนื่องมาจากหรือเกี่ยวข้องกับกรปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า ตกลงสละสิทธิที่จะไม่เรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ และ/หรือ ไม่ร้องทุกข์ ดำเนินคดีไม่ว่าทางแพ่ง หรือทางอาญาเอากับคณะกรรมการต่าง ๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า แล้วแต่กรณี ไม่ว่าเหตุดังกล่าวจะเกิดจากกรณีใด ๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่ กรณีดังกล่าวเกิดขึ้นจากการฉ้อฉล หรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของคณะกรรมการต่าง ๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า นั้นเอง
- 15.6. ในกรณีสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงอันเป็นผลมาจากความเสียหายอันเกิดจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งมีนัยสำคัญและส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เขาได้ (โดยสภาพของทรัพย์สินที่เขาไม่สามารถได้รับการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ได้) คู่สัญญาจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดร่วมกันบรรเทาผลกระทบจากความเสียหายดังกล่าว

16. เหตุสุดวิสัย

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด

ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลา รวมกันเกินกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

17. การแยกต่างหากของสัญญา

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

18. การแก้ไขเพิ่มเติม

การแก้ไขเพิ่มเติม การเปลี่ยนแปลง การให้อำนาจ หรือการสละบทบัญญัติใดแห่งสัญญา หรือการให้ความยินยอมของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งให้มีการกระทำดังกล่าว จะมีผลต่อเมื่อได้มีการทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษรและลงนามโดยคู่สัญญา ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อมูลที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

CA

แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้ขัดแย้งกับข้อมูลที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หรือข้อกฎหมายดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ในเวลาใด ๆ ก่อนวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ หรือในระหว่างอายุสัญญานี้ คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อมูลที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หรือข้อกฎหมายดังกล่าวดังกล่าวโดยเร็ว

19. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ

ระหว่างที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาเป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับใด ๆ ที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งคู่สัญญานั้นได้ล่วงรู้มาหรือได้รับการเปิดเผยให้ทราบในระหว่างอายุแห่งสัญญานี้ให้แก่บุคคลใด ๆ ทราบ เว้นแต่กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- 19.1. เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญา เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน
- 19.2. เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยินยอมอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรให้เปิดเผยได้ หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 19.3. เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่แล้ว

20. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญาฉบับนี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใด ๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ตั้งที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง หรือพนักงานส่งเอกสาร หรือโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามิผลภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์ หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือพนักงานส่งเอกสาร หรือนับแต่เวลาที่ไปถึง หากส่งด้วยตนเอง

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะบอกเลิกสัญญาส่งคำบอกกล่าวด้วยพนักงานส่งเอกสาร หรือโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน CA

หากส่งให้ผู้เช่า

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : 206 อาคารพลาซ่า ชั้น 4 ซอยพัฒนาการ 20 แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250

โทรศัพท์ : 02-318-5514-5

เรียน : กรรมการผู้จัดการ

หากส่งให้กองทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด

ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

ที่อยู่ : 989 อาคารสยามพิวรรณ์ทาวเวอร์ ชั้น 9 และ ชั้น 24 ถนนพระราม 1 เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 02-659-8888

เรียน : ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

21. การใช้สิทธิ

การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิ หรือล่าช้า ในการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าการไม่ใช้สิทธิหรือการล่าช้าดังกล่าวเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น

22. กฎหมายที่ใช้บังคับ

สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

23. ข้อตกลงอื่นนอกเหนือจากสัญญาฉบับนี้

คู่สัญญาตกลงยกเลิกข้อสัญญาหรือข้อตกลงต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับสิทธิของคู่สัญญาที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งได้จัดทำขึ้นก่อน ไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย ก่อนวันทำสัญญาฉบับนี้ โดยคู่สัญญาตกลงที่จะถือปฏิบัติตามสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของคู่สัญญาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้เท่านั้น CA

(ลงนามในหน้าถัดไป)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย



(นายพจน์ หารินสุต)

(นายกฤษ บัทมวิชัยพร)

พยาน

(นายอนันต์ ประสิทธิ์พรหม)

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

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)



(นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์)

พยาน



(นางอรนุช คงกัน)



เอกสารแนบท้าย 1
รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า

1. ที่ดิน

โฉนด เลขที่	เลข ที่ดิน	ระวาง	หน้า สำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)
261431	269	5136 III 6404-12	9362	บางจาก	พระ ประแดง	สมุทรปราการ	4-1-68.9

2. อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงสวนควบ จำนวน 4 หลัง ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ 1. ประกอบด้วย

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

CA

5

เอกสารแนบท้าย 2

การคำนวณค่าเช่า

ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่า และวางเงินมัดจำ ในอัตราดังต่อไปนี้

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

CA

เอกสารแนบท้าย 3

คำรับรอง

1. คำรับรอง

1.1. คำรับรองของกองทรัสต์

- 1.1.1. กองทรัสต์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) และดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์
- 1.1.2. ทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล ของกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 1.1.3. การที่ทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าทำสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญาฉบับนี้ ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ทรัสต์ได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

1.2. คำรับรองของผู้เช่า

- 1.2.1. ผู้เช่าเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทมหาชนจำกัดที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 1.2.2. ผู้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และ การดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของผู้เช่า
- 1.2.3. การที่ผู้เช่าเข้าทำสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญาฉบับนี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้เช่าได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น รวมทั้งไม่อยู่ภายใต้เงื่อนไขแห่งการเพิกถอนกลฉ้อฉล และ/หรือ การเพิกถอนโดยผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน ภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ. 2483 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)

CA

1.2.4. ผู้เช่าไม่อยู่ในระหว่างการเลิกบริษัทหรือขั้นตอนการฟ้องหรือการดำเนินขบวนการล้มละลายและจะไม่ดำเนินการดังกล่าวหรือยินยอมให้มีการดำเนินการดังกล่าวในระหว่างที่ผู้เช่ามีหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ต่อกองทรัสต์

2. สถานะและภาระผูกพันของทรัพย์สินที่เช่า

2.1 ไม่มีการคัดค้านจากบุคคลใด ๆ ซึ่งรวมถึงผู้มีส่วนได้เสียของผู้เช่าซึ่งรวมถึงเจ้าหนี้ของผู้เช่าเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า อันอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา และไม่มีเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า

2.2 ผู้เช่าไม่มีภาระผูกพันใด ๆ กับบุคคลภายนอกอันอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า

3. ข้อพิพาท

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

4. อื่น ๆ

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

ทั้งนี้ หากมีเหตุการณ์ใด ๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ อันเป็นผลให้คำรับรองที่ให้ไว้ภายใต้เอกสารแนบนี้ไม่ถูกต้องหรือเป็นจริง ไม่ให้ถือว่าผู้เช่าหรือกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้

CA

เอกสารแนบท้าย 4

แบบรายงานยอดคงเหลือของเอกสารที่รับฝากและรายได้ของโครงการทรัพย์สินไทย (4 อาคาร)

1. แบบรายงานยอดคงเหลือของเอกสารที่รับฝากและรายได้ของโครงการทรัพย์สินไทย (4 อาคาร)

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

2. ประมาณการรายรับรายจ่ายโครงการทรัพย์สินไทย (4 อาคาร)

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

หน่วย: ล้านบาท

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

CA

สัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์
โครงการทรัพย์สินศรีไทย (4 อาคาร)

ระหว่าง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินศรีไทย

และ

บริษัท ทรัพย์สินศรีไทย จำกัด (มหาชน)

วันที่ 29 ธันวาคม 2565

CHARIN
associates

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

สารบัญ

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

**สัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์
โครงการทรัพย์สินไทย (4 อาคาร)**

สัญญานี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2565 ระหว่าง

1. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย สำนักงานตั้งอยู่ที่เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ("กองทรัสต์" หรือ "ผู้ให้เช่า")
2. บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 206 อาคารพลาซ่า ชั้น 4 ซอยพัฒนาการ 20 แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร ("ผู้เช่า")

โดยที่

- ก. กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้ปลูกสร้างและตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 261431 รวม 1 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา ตั้งอยู่เลขที่ 115 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ("ที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า") โดยกองทรัสต์ได้นำที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการทรัพย์สินไทย (4 อาคาร) ระหว่างกองทรัสต์ กับผู้เช่า ฉบับลงวันที่ 29 ธันวาคม 2565 ("สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง")
- ข. กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่า (ตามคำนิยามที่ จะระบุต่อไปด้านล่าง)
- ค. กองทรัสต์ประสงค์จะให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ อันได้แก่ทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งประกอบด้วยระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ได้ติดตั้งและใช้งานอยู่ในที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- ง. ผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินการกิจการโครงการทรัพย์สินไทย (4 อาคาร) โดยให้อยู่ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้
- จ. ผู้เช่าเข้าใจดีว่าในการพิจารณาให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์นั้น กองทรัสต์จะคำนึงถึงความสามารถและความน่าเชื่อถือในการบริหารทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าเป็นสำคัญ เพื่อให้ผู้เช่าจะสามารถสร้างผลประโยชน์และชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ในอัตราที่คู่สัญญาได้กำหนดไว้ ด้วยเหตุดังกล่าว ในระหว่างระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ผู้เช่าตกลงยินยอมให้กองทรัสต์มีส่วนร่วมในการตรวจสอบความสามารถในการบริหารงานและการชำระค่าเช่าตามสมควร ทั้งนี้ โดยไม่ให้เกิดผลกระทบต่อกรดำเนินการธุรกิจของผู้เช่าจนเกินสมควร

CA

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

ทั้งนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังต่อไปนี้

1. คำนิยาม

เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ให้คำต่าง ๆ มีความหมายตามที่ระบุไว้ในคำนิยามตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ค่าเช่า	หมายถึง	ค่าตอบแทนการได้สิทธิการใช้ทรัพย์สินที่เช่าเป็นจำนวนเงินตามที่ระบุใน <u>ข้อ 5 และเอกสารแนบท้าย 2</u>
คำรับรอง	หมายถึง	คำรับรองของกองทรัสต์และผู้เช่า โดยมีรายละเอียดปรากฏตาม <u>เอกสารแนบท้าย 3</u> และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้
ทรัพย์สินที่เช่า	หมายถึง	ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ได้ติดตั้งและใช้งานอยู่ในที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า โดยรายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่าปรากฏตาม <u>เอกสารแนบท้าย 1</u> และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้
ระยะเวลาการเช่า	หมายถึง	ระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดไว้ใน <u>ข้อ 4</u>

2. ทรัพย์สินที่เช่า

กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าและผู้เช่าตกลงจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

3. วัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการพาณิชย์กรรมประเภทคลังเอกสาร และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร

4. ระยะเวลาการเช่าและการต่อระยะเวลาการเช่า

- 4.1. กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่า ผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลาเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยให้นับตั้งแต่วันที่ผู้เช่าได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดสมุทรปราการ หรือสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง

CA

(“วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า”) (“ระยะเวลาการเช่า”) โดยกองทรัสต์ได้ส่งมอบและผู้เช่าได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าแล้วในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า

- 4.2. ผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อย่างน้อยคราวละ 3 (สาม) ปี โดยแจ้งเป็นหนังสือให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ คู่สัญญาจะตกลงเรื่องระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป และค่าเช่าและหลักประกันการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป โดยกองทรัสต์มีดุลพินิจในการพิจารณาว่าจะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปหรือไม่ ทั้งนี้ หลักเกณฑ์การจัดทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ (“สัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไป”) ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

5. ค่าเช่า และเงินมัดจำ

- 5.1. คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเช่าและการชำระค่าเช่าดังต่อไปนี้
- 5.1.1. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ซึ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตามอัตราที่กำหนดตาม เอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญานี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้
- 5.1.2. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ ณ ที่อยู่ของกองทรัสต์หรือวิธีการตามที่กำหนดใน ข้อ 19 ของสัญญานี้ โดยให้ชำระค่าเช่าเป็นราย 6 (หก) เดือนโดยจะชำระแบบย้อนหลัง ดังนี้
- (1) ระยะเวลาการเช่าเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กรกฎาคม
 - (2) ระยะเวลาการเช่าเดือนกรกฎาคมถึงเดือนธันวาคม ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคม ของปีถัดไป
- 5.1.3. ทั้งนี้ สำหรับค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่านับแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าถึงเดือนมิถุนายน 2566 ให้ครบกำหนดชำระค่าเช่าวันที่ 10 กรกฎาคม 2566 และค่าเช่าในปีที่ 10 (สิบ) ให้ครบกำหนดชำระค่าเช่างวดสุดท้ายในวันที่ 28 ธันวาคม 2575
- 5.1.4. ในกรณีที่สัญญานี้ไม่ได้มีผลตั้งแต่วันแรกของเดือน และ/หรือ ไม่ได้สิ้นสุดลง ณ วันสุดท้ายของเดือน ค่าเช่าของเดือนดังกล่าวจะถูกคำนวณโดยการนำจำนวนวันที่สัญญาเช่ามีผลในเดือนนั้น คูณกับค่าเช่าต่อวันซึ่งจะถูกคำนวณโดยการนำค่าเช่าต่อปีตามเอกสารแนบท้าย 2 หารด้วยจำนวนวันทั้งหมดของปีนั้น ๆ
- 5.1.5. หากวันชำระค่าเช่าไม่ใช่วันทำการของธนาคารพาณิชย์ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด ให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าในวันทำการของธนาคารพาณิชย์ก่อนถึงวันชำระค่าเช่า
- 5.1.6. การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสาร หรือตัวเงินอื่นใด จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อกองทรัสต์สามารถเรียกเก็บเงินตามเช็ค ตราสารหรือ

CA

ตัวเงินนั้นได้แล้วเท่านั้น และในกรณีที่การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญานี้ด้วยวิธีการโอนเงินเข้าบัญชีของทรัสต์ จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้เช่าได้นำส่งสำเนาหลักฐานการโอนเงินให้กับผู้จัดการของทรัสต์ และ/หรือ ผู้รับฝากทรัพย์สินของทรัสต์ได้นำส่งรายการเดินบัญชี (Statement) ที่แสดงว่าเงินได้เข้าบัญชีของทรัสต์แล้วให้กับทรัสต์ของทรัสต์และผู้จัดการของทรัสต์

- 5.1.7. ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าโดยวิธีการและสถานที่ที่คู่สัญญาตกลงร่วมกัน
- 5.1.8. หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ให้แก่ทรัสต์ภายใต้สัญญานี้ ทรัสต์มีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้น ๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น

5.2. คู่สัญญาตกลงเรื่องเงินมัดจำดังต่อไปนี้

- 5.2.1. ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำในรูปแบบของเงินสด ("เงินมัดจำ") ต่อทรัสต์ตามอัตราที่กำหนดในเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญานี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้
- 5.2.2. ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำสำหรับค่าเช่าปีแรกให้แก่ทรัสต์ ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า และตกลงจะวางเงินมัดจำเพิ่มเติมสำหรับค่าเช่าของทุกปีที่มีการปรับเพิ่มค่าเช่าให้แก่ทรัสต์อย่างน้อย 7 (เจ็ด) วัน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าของปีก่อนหน้านั้น ทั้งนี้ เพื่อให้จำนวนเงินมัดจำค่าเช่าในแต่ละปี เป็นไปตามที่กำหนดในเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญานี้
- 5.2.3. ตลอดระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้ ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า และ/หรือ ผู้เช่าไม่ดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าจนเกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินของทรัสต์ โดยความเสียหายดังกล่าวเกิดจากความผิดของผู้เช่าภายใต้สัญญานี้ หรือสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ("เหตุเสียหาย") ทรัสต์มีสิทธิหักเอาเงินมัดจำตามข้อ 5.2.1 เพื่อชำระค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ ค่าเสียหาย อันเกิดจากเหตุเสียหายต่อทรัสต์

ในกรณีที่ทรัสต์ใช้สิทธิหักเงินมัดจำตามวรรคก่อน ผู้เช่าต้องวางเงินมัดจำเพิ่มเติมให้เต็มตามจำนวนที่กำหนดไว้ในข้อ 5.2.1 ภายใน 10 (สิบ) วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งการหักเงินมัดจำจากทรัสต์

- 5.2.4. ในกรณีที่สัญญานี้ หรือสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ได้ขยายออกไปสิ้นสุดลง และหลังจากที่ทรัสต์ได้หักเอาเงินมัดจำเพื่อชำระค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ ค่าเสียหาย และ/หรือ เงินใด ๆ ซึ่งผู้เช่าค้างชำระต่อทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว ทรัสต์ตกลงคืนเงินมัดจำตามข้อ 5.2.1 ให้แก่ผู้เช่าพร้อมดอกเบี้ย (หากมี) ทั้งนี้ ดอกผลดังกล่าวให้คำนวณตามจำนวนเงินมัดจำที่ผู้เช่าเก็บรักษาไว้ในแต่ละขณะของสัญญา หักด้วยภาษี และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ที่ทรัสต์ต้องชำระให้แก่บุคคลที่สาม หรือที่เป็นค่าใช้จ่ายในการ

CA

ดำเนินการของกองทรัสต์เองตามที่กองทรัสต์กำหนดตามสมควรแก่เหตุ ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน

- 5.2.5. ผู้เช่าตกลงให้กองทรัสต์เป็นผู้มีสิทธิแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณานำเงินมัดจำไปจัดหาผลประโยชน์ด้วยความระมัดระวัง โดยนอกจากสิทธิในการรับคืนเงินมัดจำจากกองทรัสต์ตามจำนวนที่กำหนดไว้ข้างต้น ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ อันเกิดจากการพิจารณานำเงินมัดจำไปจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ รวมถึงค่าเสียหายจากการที่จัดหาผลประโยชน์ไม่ก่อให้เกิดดอกผลใด ๆ บนเงินมัดจำ
- 5.2.6. ในกรณีที่กองทรัสต์เก็บรักษาเงินมัดจำโดยฝากไว้ในบัญชีธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย ประเภทบัญชีออมทรัพย์ กองทรัสต์ตกลงส่งมอบดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินมัดจำภายในบัญชีธนาคารดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 5 (ห้า) วันทำการ นับจากวันที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยจากธนาคารตามเงื่อนไขและข้อกำหนดของธนาคารดังกล่าว

6. หน้าที่ของกองทรัสต์

กองทรัสต์ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า

7. สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าซึ่งได้ระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าเช่นเดียวกับสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามที่กำหนดใน ข้อ 7 ของสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยอนุโลม

8. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ตามสัญญานี้

- 8.1 ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญานี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์
- 8.2 ผู้เช่าไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้ หรือเช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงเพื่อใช้ในการประกอบกิจการคลังเอกสารและกิจการที่เกี่ยวข้อง

9. การประกันภัย

ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัย ตามรายละเอียดที่กำหนดใน ข้อ 9 ของสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

CA

10. หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า

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

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาตามปกติให้เป็นไปตามข้อมูลที่ทางผู้เช่าได้จัดส่งให้กองทรัสต์ ตามข้อ 7.8.4 และข้อ 7.8.5 ของสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวตามวรรคแรก กองทรัสต์สามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่าและมีสิทธิเรียกกรอกราค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้ โดยผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบและชดใช้ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ได้ทдорงจ่ายเงินดังกล่าวไป

11. คำรับรอง

11.1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะให้คำรับรองตามรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 3 และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเข้าใจดีว่าคำรับรองดังกล่าวถือเป็นสาระสำคัญในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยเฉพาะคำรับรองของผู้เช่า

11.2. ในกรณีที่กองทรัสต์ตรวจพบภายหลังวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ว่าคำรับรองใด ๆ ของผู้เช่าไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นจริงในสาระสำคัญอันมีผลกระทบต่อความตั้งใจในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของกองทรัสต์ ผู้เช่ายังคงต้องรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ในบรรดาความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการผิดคำรับรองดังกล่าว รวมทั้งรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม ค่าปรับใด ๆ (ถ้ามี) ในการดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงใด ๆ เพื่อให้เป็นไปตามคำรับรอง

12. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีมูลค่าเพิ่ม รวมตลอดถึงภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ

13. เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา

นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญาฉบับนี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

(A)

13.1. เหตุผิดนัดผิดสัญญา

13.1.1. ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือคำรับรองตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

เพื่อประโยชน์ของสัญญาฉบับนี้ "เหตุสุดวิสัย" หมายถึง เหตุการณ์ตามที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

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

13.1.3. ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ หรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ

13.1.4. การที่ผู้เช่าในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าว หรือคำรับรองตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

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

13.2. เหตุสิ้นสุดของสัญญา

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

13.2.2. หากเกิดกรณีตามข้อ 13.1.5 และกองทรัสต์ไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

13.2.3. หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที

(1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า

CA



- (2) เมื่อคู่สัญญาร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้
- (3) ทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืน หรือกฎหมายอื่น ๆ โดยกองทรัสต์มีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการทำงานของโครงการทรัพย์สินศรีไทย (4 อาคาร) อย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการทำงานของโครงการทรัพย์สินศรีไทย (4 อาคาร) ได้

14. ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา

14.1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดใน ข้อ 13.2 คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

14.1.1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุใน ข้อ 13.2.1 – ข้อ 13.2.2 คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญา อาจบอกเลิกสัญญานี้โดยแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา และคู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และหากกรณีผู้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าที่ถึงกำหนดชำระและคงค้างชำระที่เกิดขึ้นก่อนวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา (หากมี) และค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้เช่าได้อีกส่วนหนึ่งด้วย

เมื่อมีการใช้สิทธิเลิกสัญญาตามวรรคหนึ่ง คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเสียหายดังต่อไปนี้

- (1) กรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญาเนื่องจากผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายเท่ากับจำนวนค่าเช่าคงเหลือตลอดระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ทั้งหมด
- (2) ค่าเสียหายตาม ข้อ 14.1.1 (1) อาจลดลงโดยผู้เช่าอาจดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อดำเนินกิจการบนทรัพย์สินที่เช่าภายในระยะเวลา นับจากวันเลิกสัญญาจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยหากผู้เช่ารายใหม่ดังกล่าวเช่าทำสัญญากับกองทรัสต์และค่าตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้สัญญานั้นต่ำกว่าค่าเสียหายที่กองทรัสต์ควรจะได้รับตาม ข้อ 14.1.1 (1) ผู้เช่าตกลงชดเชยค่าเสียหายสำหรับส่วนต่างระหว่างค่าเสียหายที่กองทรัสต์ควรจะได้รับตาม ข้อ 14.1.1 (1) หักค่าตอบแทนซึ่งผู้เช่ารายใหม่ตกลงจะชำระให้กับกองทรัสต์
- (3) การชำระค่าเสียหายตาม ข้อ 14.1.1 (1) และ/หรือ ข้อ 14.1.1 (2) กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าชำระตามงวดระยะเวลาการชำระค่าเช่าตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยการชำระค่าเสียหายในแต่ละงวดต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าค่าเช่าคงที่ในงวดดังกล่าว

ทั้งนี้ จนกว่าจะครบจำนวนค่าเสียหายที่ต้องชำระจริง

- 14.1.2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ใน ข้อ 13.2.3 (1) – ข้อ 13.2.3 (3) ของสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ อย่างไรก็ตาม กงทรีสตีมิตีทรีเรียกข้อค่าเช่าที่ถึงกำหนดชำระและคงค้างชำระที่เกิดขึ้นก่อนสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง พร้อมดอกเบี้ย (หากมี)
- 14.2. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าตกลงจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กงทรีสตีมิตีทรีในสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้นตามที่ได้รับบริการบำรุงรักษาตามรายละเอียดที่กำหนดใน ข้อ 10 ของสัญญาฉบับนี้ และตกลงจะกระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือรวมทั้งดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กงทรีสตีมิตีทรีนำทรัพย์สินที่เช่าออกจัดหาประโยชน์หรือเพื่อให้บุคคลที่กงทรีสตีมิตีทรีกำหนดสามารถครอบครองทรัพย์สินที่เช่าและสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกหาประโยชน์ได้ และดำเนินการคลังเอกสารได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ประสานงาน ให้ความร่วมมือและดำเนินการใด ๆ ตามที่กล่าวข้างต้นเป็นระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง
- 14.3. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการส่งมอบ กระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กงทรีสตีมิตีทรีหรือบุคคลที่กงทรีสตีมิตีทรีกำหนด สามารถครอบครองระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งรวมถึง ไฟฟ้า น้ำประปา และสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกจัดหาประโยชน์ได้ และดำเนินการคลังเอกสารได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ประสานงาน ให้ความร่วมมือและดำเนินการใด ๆ ตามที่กล่าวไว้ข้างต้นโดยผู้เช่าจะรับผิดชอบต่อ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นทั้งสิ้น ภายในเวลาอันสมควรหลังได้รับคำร้องขอจากกงทรีสตีมิตีทรีเป็นลายลักษณ์อักษร
- 14.4. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดใน ข้อ 14.1.1 ของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้และสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าจะครบกำหนดตามระยะเวลาที่คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญากำหนดในหนังสือบอกกล่าว
- 14.5. ในกรณีที่กงทรีสตีมิตีทรี และ/หรือ ผู้เช่า ได้รับความเสียหาย มีข้อเรียกร้อง ข้อพิพาท หรือการดำเนินคดีใด ๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง อันเนื่องมาจากการหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ กงทรีสตีมิตีทรี และ/หรือ ผู้เช่า ตกลงจะละสิทธิที่จะไม่เรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ และ/หรือ ไม่ร้องทุกข์ดำเนินคดีไม่ว่าทางแพ่ง หรือทางอาญาเอาต่อบุคคลหรือการต่าง ๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงานของผู้จัดการกงทรีสตีมิตีทรี ทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า แล้วแต่กรณี ไม่ว่าเหตุดังกล่าวจะเกิดจากกรณีใด ๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่ กรณีดังกล่าวเกิดขึ้นจากการฉ้อฉล หรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของ

A

คณะกรรมการต่าง ๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า
นั่นเอง

14.6. ในกรณีสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงอันเป็นผลมาจากความเสียหายอันเกิดจากวินาศภัยทั้งหมดหรือ
บางส่วนซึ่งมีนัยสำคัญและส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ (โดยสภาพของ
ทรัพย์สินที่เช่าไม่สามารถได้รับการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ได้) คู่สัญญาจะให้ความพยายามอย่างดี
ที่สุดร่วมกันบรรเทาผลกระทบจากความเสียหายดังกล่าว

15. เหตุสุดวิสัย

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญา
ฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และในกรณีดังกล่าวให้
คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือ
ว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด

ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลา
เกินกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาด้วยกันโดยสุจริต และจะให้ความพยายามอย่างดีที่สุด
ในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

16. การแยกต่างหากของสัญญา

หากมีสัญญาข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญาฉบับนี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมาย ไม่
ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญาฉบับนี้ ยังคงมีผลสมบูรณ์และ
ผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตาม
กฎหมายอยู่ในสัญญาฉบับนี้ และคู่สัญญาตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความ และ/หรือ ข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่
สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของการเช่า
ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

17. การแก้ไขเพิ่มเติม

การแก้ไขเพิ่มเติม การเปลี่ยนแปลง การให้อำนาจ หรือการสละบทบัญญัติใดแห่งสัญญา หรือการให้ความ
ยินยอมของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งให้มีการกระทำการดังกล่าว จะมีผลต่อเมื่อได้มีการทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร
และลงนามโดยคู่สัญญา ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อมูลที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดง
รายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บรรดา
ข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้ขัดแย้งกับข้อมูลที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการ
ข้อมูล หนังสือชี้ชวน หรือข้อกฎหมายดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ในเวลาใด ๆ ก่อนวันที่ลงนามใน
สัญญาฉบับนี้ หรือในระหว่างอายุสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและ
เงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อมูลที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดง
รายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หรือข้อกฎหมายดังกล่าวดังกล่าวโดยเร็ว

CA

18. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ

ระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาเป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับใด ๆ ที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งคู่สัญญานั้นได้ล่วงรู้มาหรือได้รับการเปิดเผยให้ทราบในระหว่างอายุแห่งสัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลใด ๆ ทราบ เว้นแต่กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- 18.1. เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญา เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน
- 18.2. เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยินยอมอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรให้เปิดเผยได้ หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 18.3. เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่แล้ว

19. คำบอกกล่าว

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

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะบอกเลิกสัญญาส่งคำบอกกล่าวด้วยพนักงานส่งเอกสาร หรือโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

หากส่งให้ผู้เช่า

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : 206 อาคารพลาซ่า ชั้น 4 ซอยพัฒนาการ 20 แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250

โทรศัพท์ : 02-318-5514-5

เรียน : กรรมการผู้จัดการ

CA

หากส่งให้กองทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย

ที่อยู่ : 989 อาคารสยามพิวรรณหาวเวอร์ ชั้น 9 และชั้น 24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 02-659-8888

เรียน : ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบ
ล่วงหน้าเป็นหนังสือภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาฝ่าย
ที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตาม
รายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

20. การใช้สิทธิ

การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิ หรือล่าช้า ในการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าการไม่ใช้
สิทธิหรือการล่าช้าดังกล่าวเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น

21. กฎหมายที่ใช้บังคับ

สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

22. ข้อตกลงอื่นนอกเหนือจากสัญญาฉบับนี้

คู่สัญญาตกลงยกเลิกข้อสัญญาหรือข้อตกลงต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับสิทธิของคู่สัญญาที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งได้
จัดทำขึ้นก่อน ไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย ก่อนวันทำสัญญาฉบับนี้ โดยคู่สัญญาตกลงที่จะถือปฏิบัติตาม
สิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของคู่สัญญาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้เท่านั้น

(ลงนามในหน้าถัดไป)

CA

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น 2 (สอง) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาเก็บไว้คนละฉบับ คู่สัญญาได้อ่านสัญญาและเข้าใจ
ข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยละเอียดครบถ้วนและมีเจตนาผูกพัน และปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็น
สำคัญพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัท ทรีพีซีไทย จำกัด (มหาชน)



(นายสุกสิทธ์ สุขะนินทร์)

พยาน



(นางอรนุช คงกัน)

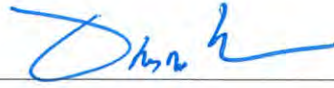


บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธรณ จำกัด

ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย



(นายพจน์ หารินสุต)



(นายอองกรณ์ ประธานราษฎรนิกร)

พยาน








(นายอนันต์ ประสิทธิ์พรหม)

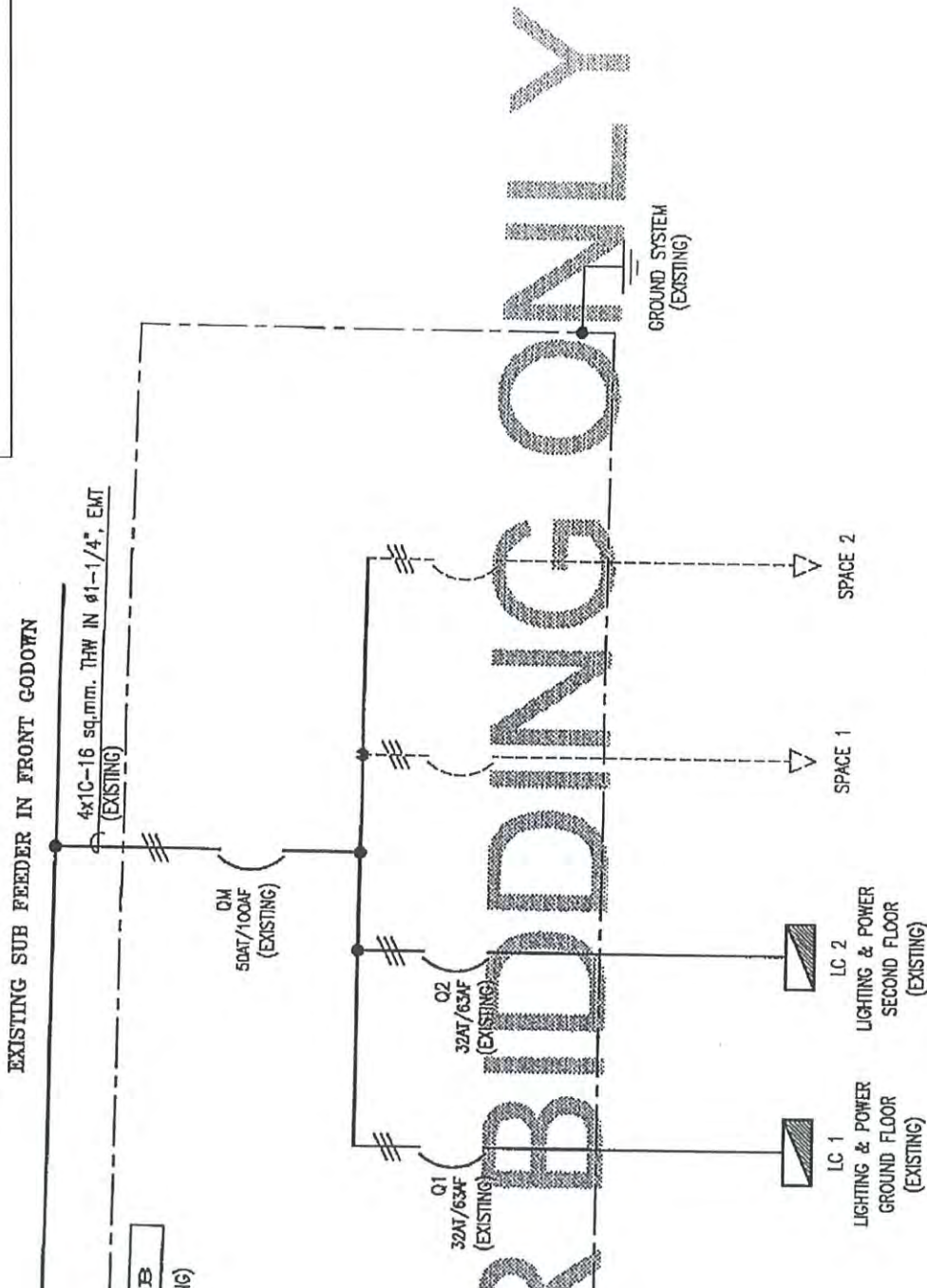
เอกสารแนบท้าย 1
รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า

ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ได้ติดตั้งและใช้งานอยู่ในที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า ตามรายละเอียดใน
เอกสารแนบดังต่อไปนี้ CA

รายการทรัพย์สิน
คลังเอกสารหมายเลข 36

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

ผังระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง

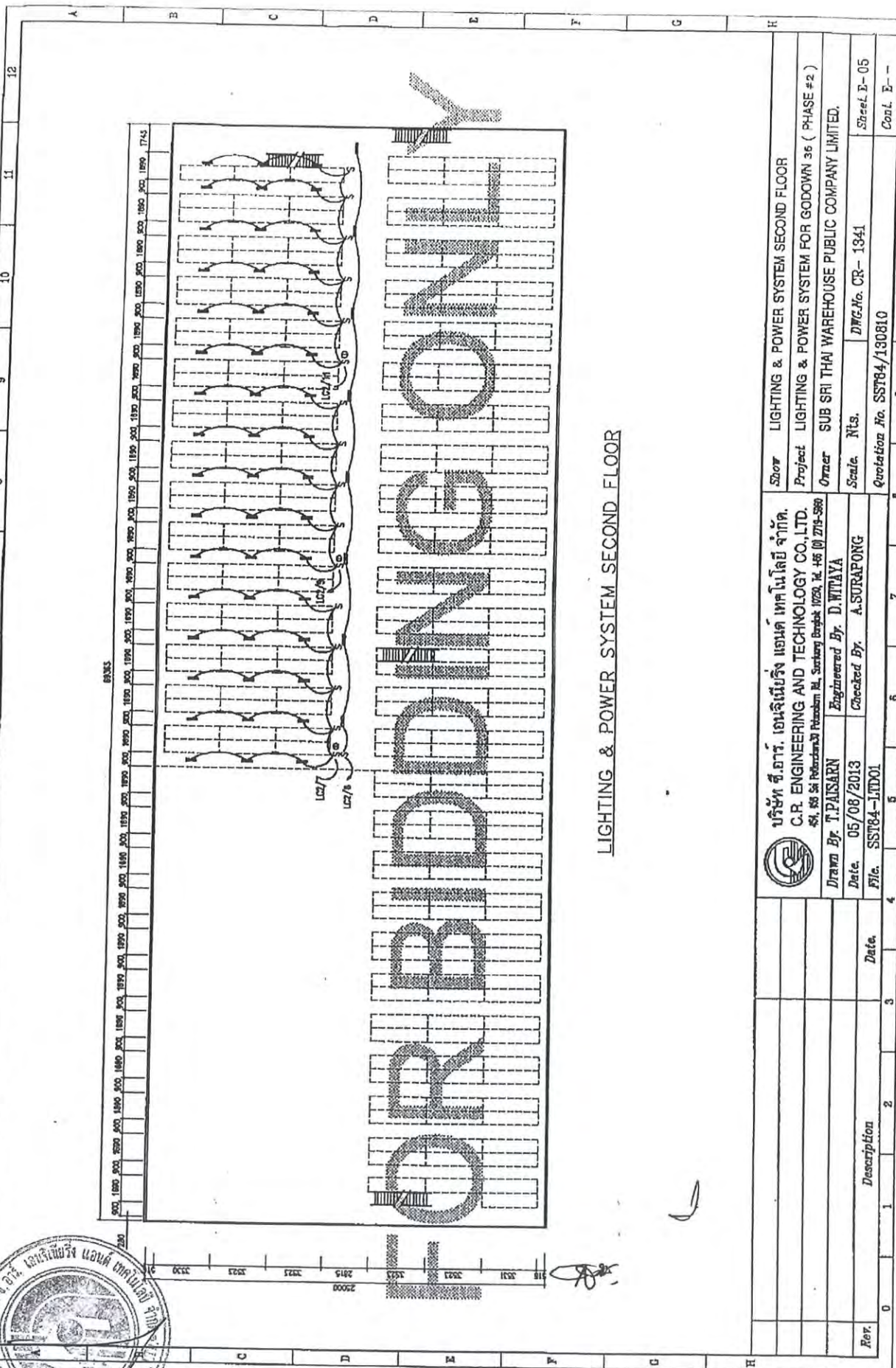


FOR BIDDING ONLY

		บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริ่ง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด. C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO., LTD. 45, 48 Sri Pathomthani Road, Bangkok Bangkok, 10230, Thailand (T) 2115-990	
Drawn By:	T. PAISARN	Engineered By:	D. WITAYA
Date:	05/06/2013	Checked By:	A. SURAPONG
File:	SST04-SLD01		
Rev.	Description	Date	
0			
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
Show SINGLE LINE DIAGRAM OF DB (EXISTING)		Project LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GOODOWN 36 (PHASE # 2)	
Drawn SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.		Scale N.T.S.	
Quotation No. SST04/130810		Dwg. No. CR- 1341	
Sheet E-03		Cont. E-04	
Paper Size A4		Paper Size A4	




CA



LIGHTING & POWER SYSTEM SECOND FLOOR

ชื่อ	LIGHTING & POWER SYSTEM SECOND FLOOR	
Project	LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GODOWN 36 (PHASE #2)	
Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.	
Scale	Nts.	DWG.No. CR- 1341
Quotation No.	SST84/130810	Sheet E- 05
		Cont. E- --
		Paper Size A4




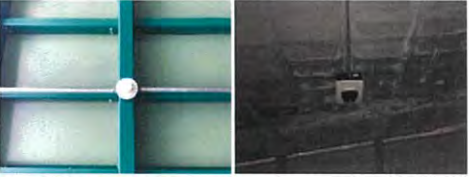


 บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียจ เทคโนโลยี จำกัด. C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO., LTD. 51, 55 & 56 Petchaburi Road, Bangkok 10200, Tel. +66 (0) 2715-5889	
Drawn By	T. PAISARN
Date	05/08/2013
File	SST84-11D01
Engineered By	D. WITAYA
Checked By	A. SURAPONG

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

61

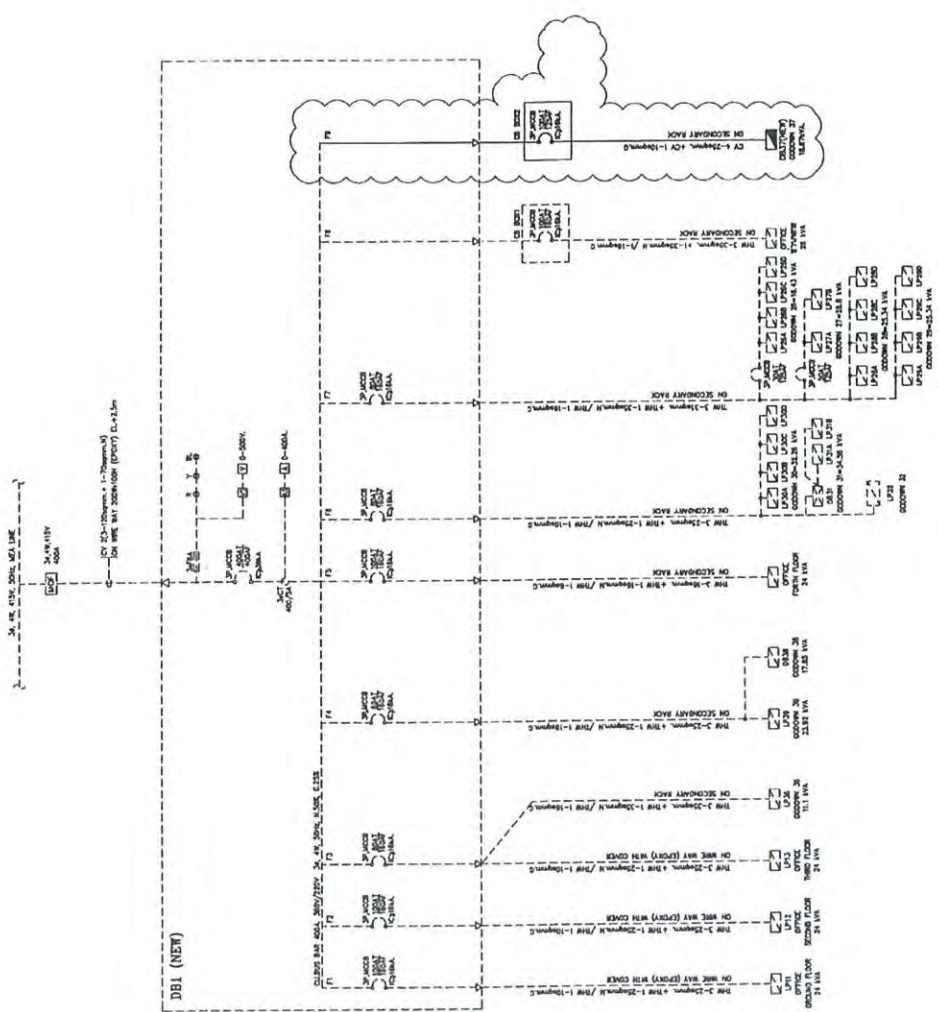
CA

รายการทรัพย์สิน
คลังเอกสารหมายเลข 37

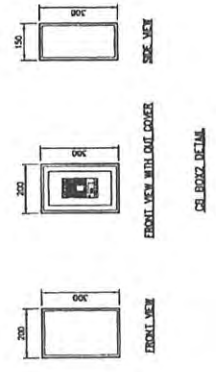
รายการ	รูปถ่าย	จำนวน
1. ชั้นเหล็กสูง 3 ชั้น และเหล็กกันชน		ตามผังแนบ
2. ตู้ควบคุมไฟฟ้า		4 ตู้
3. ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง		ตามผังแนบ
4. ระบบเตือนอัคคีภัย (Smoke Detector)		ตามผังแนบ
5. เครื่องดับเพลิงแบบเขวน		9 ถัง
6. ลิฟท์บรรทุกสินค้า		1 ชุด

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

PROJECT	විද්‍යාගාරයක්
SUBJECT	අංශ 2 කාර්යාලයේ සහතිකයන් සහතිකයන් සහතිකයන්
OWNER	විද්‍යාගාරයේ නිලධාරීන් සහතිකයන් සහතිකයන් සහතිකයන්
CONTRACTOR	V.A.C. ELECTRO TECHNIC CO., LTD. REGULATED MEMBER, SRI LANKA ELECTRICAL ENGINEERS' ASSOCIATION TEL : 011-250-1111 FAX : 011-250-1111
JOB NO.	
REVISION	0
DESIGNED	
CHECKED BY	
APPROVED BY	
ISSUE DATE	
ELECTRICAL ENGINEER	
DESIGN DRAWING FOR PROPOSAL	
DWG. TITLE	SINGLE LINE DIAGRAM AND POINT TO MODIFY
SCALE: NTS	FORMAT: A'
DWG. CODE	PM0002/15
DWG. NO.	SHEET NO.
EP-01	01 OF 09



SINGLE LINE DIAGRAM (DBI NEW)



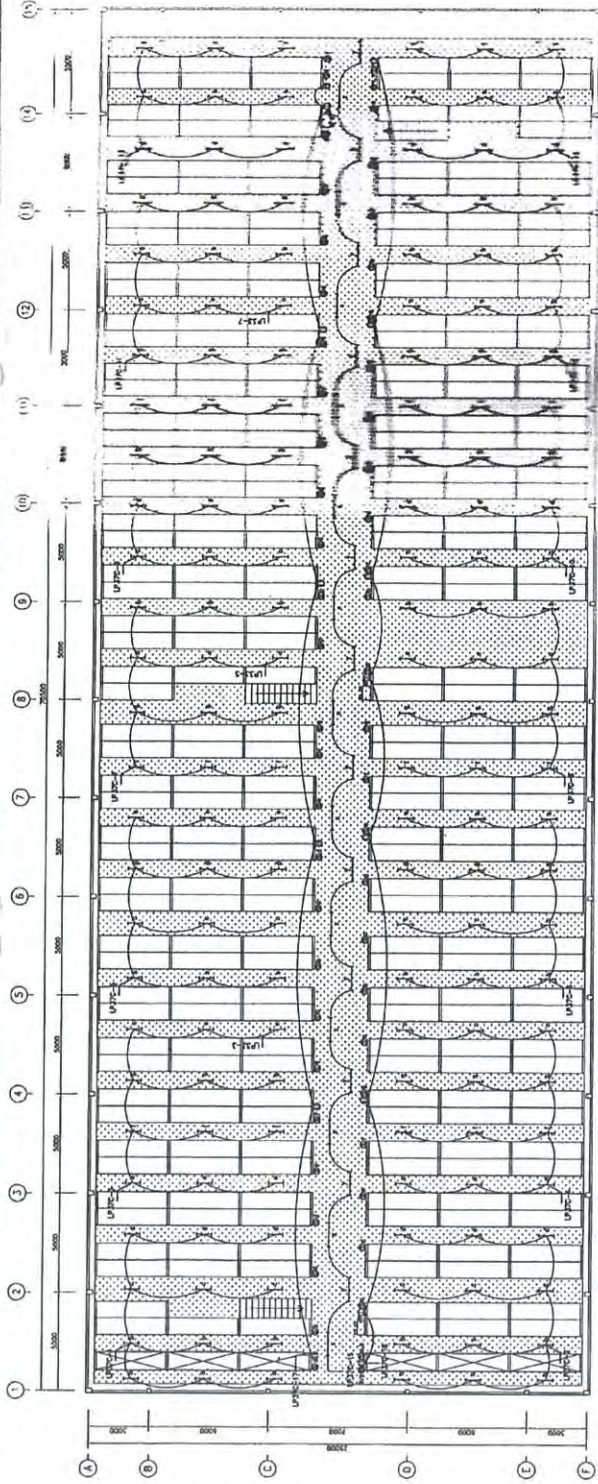
CA

THIS PRINT IS OF A CONFIDENTIAL NATURE AND IS THE PROPERTY OF V.A.C. ELECTRO TE

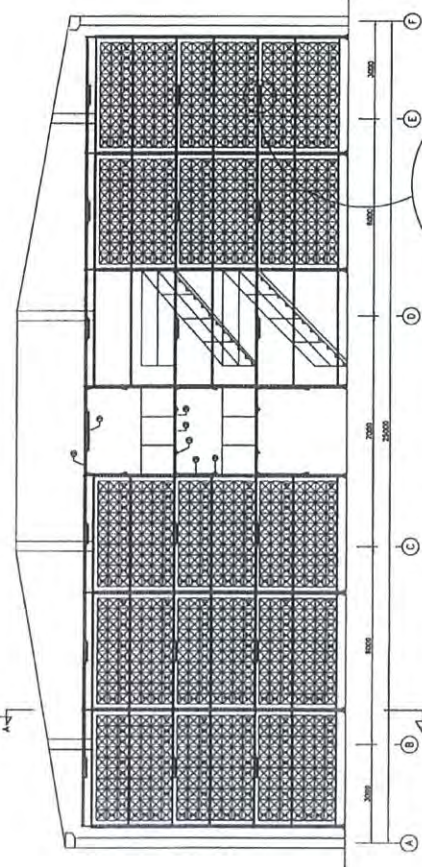
IT, AND SHALL NOT BE TRACED PHOTOGRAPHED OR REPRODUCED IN ANY MANNER

EXCEPT BY WRITTEN PERMISSION OF V.A.C. ELECTRO TECHNIC CO. LTD.

PROJECT	புதுச்சேரி மின்னல்
SUBJECT	புது 2 கட்டிடங்களுக்கு மின்சார்ப்புறம் (பகுதி 37)
OWNER	புதுச்சேரி மின்னல் (பொது) மின்சார்ப்புறம் (பகுதி 37) புதுச்சேரி மின்னல் கட்டுமான
CONTRACTOR	V.A.C. ELECTRO TECHNIC CO. LTD. 105, பாலாச்சாலை, புதுச்சேரி புதுச்சேரி மின்னல் (பகுதி 37) பி.ஓ. - 605 001
JOB NO.	
REVISION	0
FOR PROPOSAL	14-11-11
NO. DESCRIPTION	246 246 1000 DATE
AUTOCAD BY	
CHECKED BY	
APPROVED BY	
ISSUE DATE	
DESIGNED	
ELECTRICAL ENGINEER	
DESIGN DRAWING FOR PROPOSAL	
DWG. TITLE	LIGHTING INSTALLATION DETAIL (THIRD FLOOR PLAN) FOR GOODWIN 37
SCALE	1:125 FORMAT: A1
DWG. CODE	PROJECT'S
DWG. NO.	SHEET NO.
ES-03	06 OF 09

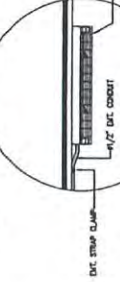


THIRD FLOOR PLAN
L-4/18/11

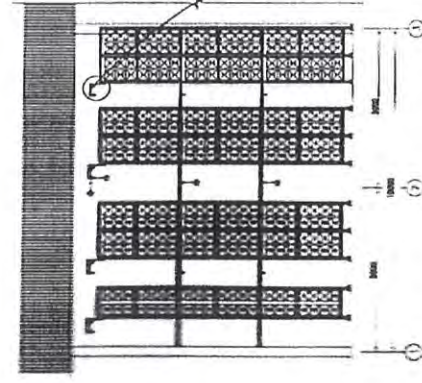


LIGHTING INSTALLATION DETAIL
SCALE

- REMARKS
- ① LED TUBE LIGHTING FIXTURE (ONE CLAMP BATCH TYPE)
 - ② SINGLE POLE SWITCH
 - ③ 1/2" DIA. CONDUIT
 - ④ LIGHTING SUPPORT BY OWNER
 - ⑤ D.C. STRAP CLAMP



D.C. STRAP CLAMP
1/2" DIA. CONDUIT
LED TUBE LIGHTING FIXTURE (ONE CLAMP BATCH TYPE)

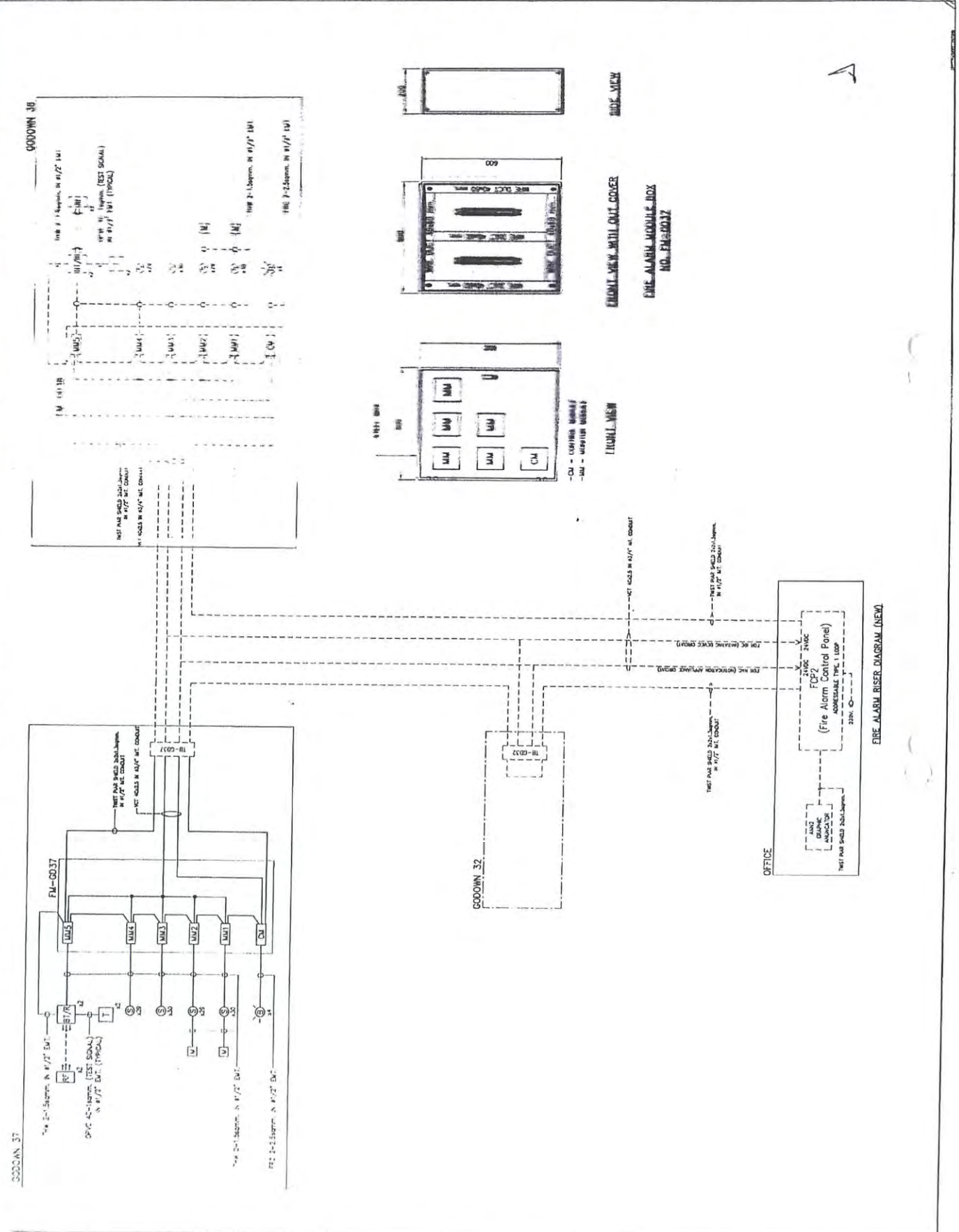


SECTION A-A

LIGHTING SUPPORT BY OWNER
1/2" DIA. LIGHTING FIXTURE (ONE CLAMP BATCH TYPE)
LIGHTING SUPPORT BY OWNER

CA

PROJECT	
SUBJECT	PROJECT TITLE
OWNER	PROJECT NO.
CONTRACTOR	DATE
V.A.C. ELECTRO TECHNIC CO. LTD. 100, WILSON ROAD, SINGAPORE 12. TEL: 2-778-2118 (EXTS 2-1282) FAX: 2-778-2116, 2-778-2115	
JOB NO.	REVISION 0
DESIGNED	ELECTRICAL ENGINEER
CHECKED BY	DESIGN DRAWING FOR PROJECT
APPROVED BY	DWG. TITLE
ISSUE DATE	RISER DIAGRAM
SCALE: NTL	FORMAT: A1
DWG. CODE	DWG. NO. PM0002915
SHEET NO.	SHEET NO.
07-01	07 OF 09



COODOWN 31

COODOWN 32

COODOWN 33

FRONT VIEW WITH OMT COVER

SIDE VIEW

TOP VIEW




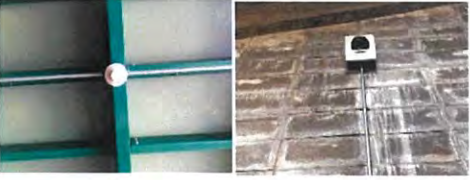


FRONT VIEW WITH OMT COVER

NO. PM0002915

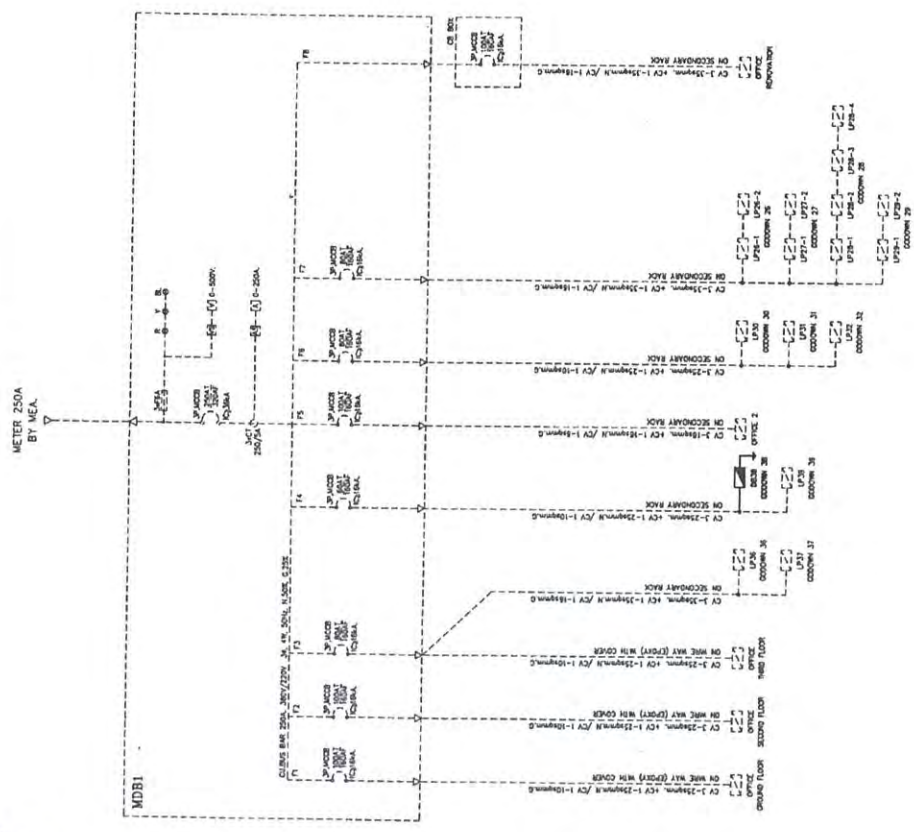
OFFICE

FIRE ALARM RISER DIAGRAM (NEW)

รายการทรัพย์สิน
คลังเอกสารหมายเลข 38

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

ผังระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง



Page 38

PANEL BOARD LOAD SCHEDULE

NO.	DESCRIPTION	AMPERES	VOLTS	WATTS	VA
1	Lighting	10	240	2400	2400
2	Power	10	240	2400	2400
3	Power	10	240	2400	2400
4	Power	10	240	2400	2400
5	Power	10	240	2400	2400
6	Power	10	240	2400	2400
7	Power	10	240	2400	2400
8	Power	10	240	2400	2400
9	Power	10	240	2400	2400
10	Power	10	240	2400	2400
11	Power	10	240	2400	2400
12	Power	10	240	2400	2400
13	Power	10	240	2400	2400
14	Power	10	240	2400	2400
15	Power	10	240	2400	2400
16	Power	10	240	2400	2400
17	Power	10	240	2400	2400

PANEL BOARD LOAD SCHEDULE

NO.	DESCRIPTION	AMPERES	VOLTS	WATTS	VA
1	Lighting	10	240	2400	2400
2	Power	10	240	2400	2400
3	Power	10	240	2400	2400
4	Power	10	240	2400	2400
5	Power	10	240	2400	2400
6	Power	10	240	2400	2400
7	Power	10	240	2400	2400
8	Power	10	240	2400	2400
9	Power	10	240	2400	2400
10	Power	10	240	2400	2400
11	Power	10	240	2400	2400
12	Power	10	240	2400	2400
13	Power	10	240	2400	2400
14	Power	10	240	2400	2400
15	Power	10	240	2400	2400
16	Power	10	240	2400	2400
17	Power	10	240	2400	2400

PANEL BOARD LOAD SCHEDULE

NO.	DESCRIPTION	AMPERES	VOLTS	WATTS	VA
1	Lighting	10	240	2400	2400
2	Power	10	240	2400	2400
3	Power	10	240	2400	2400
4	Power	10	240	2400	2400
5	Power	10	240	2400	2400
6	Power	10	240	2400	2400
7	Power	10	240	2400	2400
8	Power	10	240	2400	2400
9	Power	10	240	2400	2400
10	Power	10	240	2400	2400
11	Power	10	240	2400	2400
12	Power	10	240	2400	2400
13	Power	10	240	2400	2400
14	Power	10	240	2400	2400
15	Power	10	240	2400	2400
16	Power	10	240	2400	2400
17	Power	10	240	2400	2400

PANEL BOARD LOAD SCHEDULE

NO.	DESCRIPTION	AMPERES	VOLTS	WATTS	VA
1	Lighting	10	240	2400	2400
2	Power	10	240	2400	2400
3	Power	10	240	2400	2400
4	Power	10	240	2400	2400
5	Power	10	240	2400	2400
6	Power	10	240	2400	2400
7	Power	10	240	2400	2400
8	Power	10	240	2400	2400
9	Power	10	240	2400	2400
10	Power	10	240	2400	2400
11	Power	10	240	2400	2400
12	Power	10	240	2400	2400
13	Power	10	240	2400	2400
14	Power	10	240	2400	2400
15	Power	10	240	2400	2400
16	Power	10	240	2400	2400
17	Power	10	240	2400	2400

PROJECT
บริษัท อีทีที จำกัด
และสาขาในเครือ

SUBJECT
ระบบไฟฟ้า

OWNER
บริษัท อีทีที จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 15 หมู่ 6 ซอยสุขุมวิท 78
แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

CONTRACTOR

V.A.C. ELECTRO TECHNIC CO., LTD.
150/15 ซอยสุขุมวิท 78
แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
TEL. 1-879-8178 (AUTO 4 LINE)
FAX. 1-879-8118 (S-871-842)

JOB NO.
REVISION 0

DATE
14-02-11

DESIGNED BY
AUTOCAD BY

CHECKED BY

APPROVED BY

ISSUE DATE

DENOMED

ELECTRICAL ENGINEER

DESIGN DRAWING FOR PROPOSAL

DRG. TITLE
SINGLE LINE AND LOAD SCHEDULE

SCALE: HTS **FORMAT: A1**

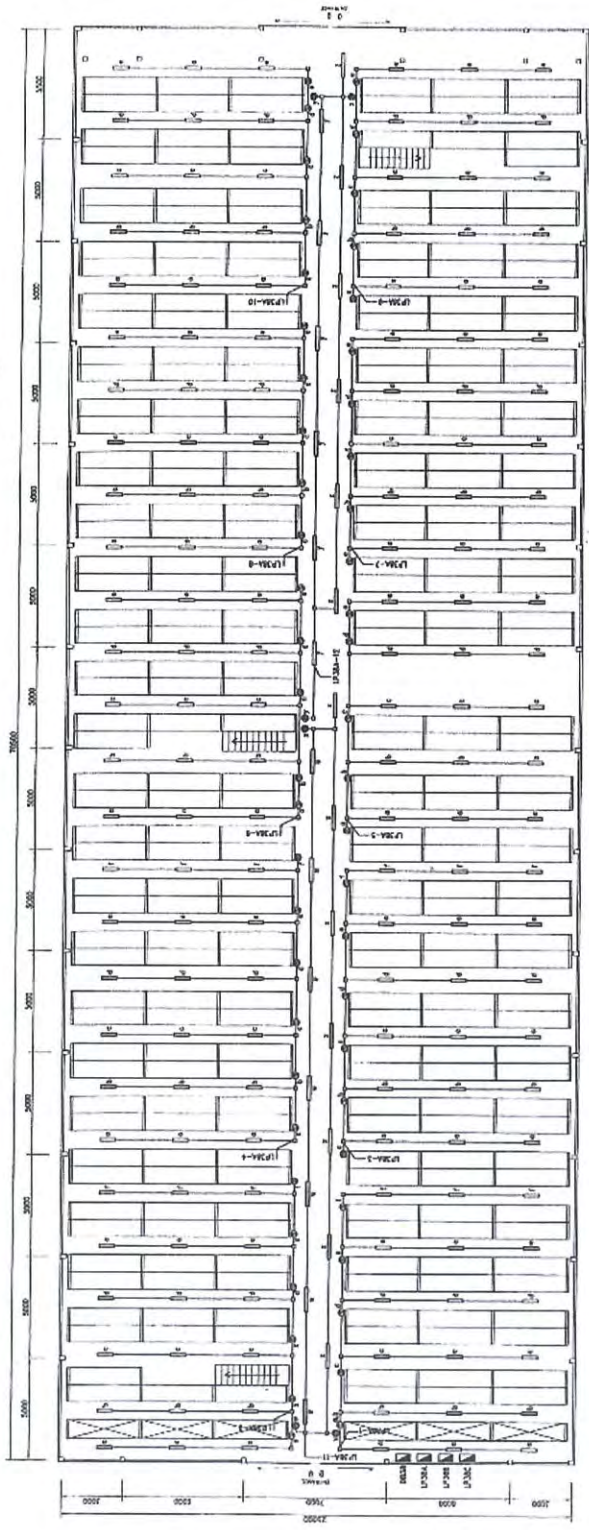
DRG. CODE **PROJECTS**

DRG. NO. **SHEET NO.**
ES-01 1 OF 4

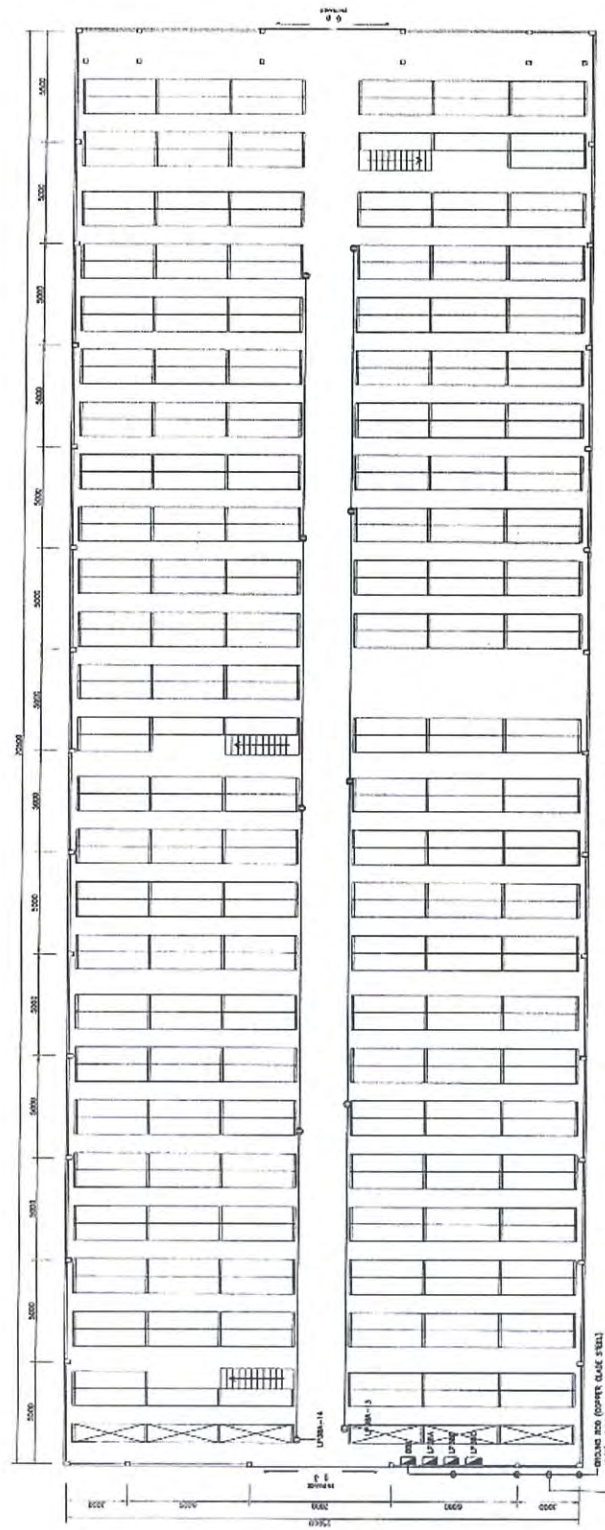
CA M

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

PROJECT V.A.C. ELECTRO TECHNIC CO., LTD.
SUBJECT REVISION 0
OWNER V.A.C. ELECTRO TECHNIC CO., LTD. 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 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
DESIGNER V.A.C. ELECTRO TECHNIC CO., LTD.
CHECKED BY
APPROVED BY
ISSUE DATE
DESIGNED
ELECTRICAL ENGINEER
DESIGN DRAWING FOR PROPOSAL
DWG. TITLE LIGHTING AND RECEPTACLE LAYOUT (GROUND FLOOR PLAN) FOR GOODWIN 3B
SCALE: 1:125 FORMAT: A1
DWG. CODE P04001315
DWG. NO. ES-02
SHEET NO. 2 OF 4



GROUND FLOOR PLAN
E-1:125



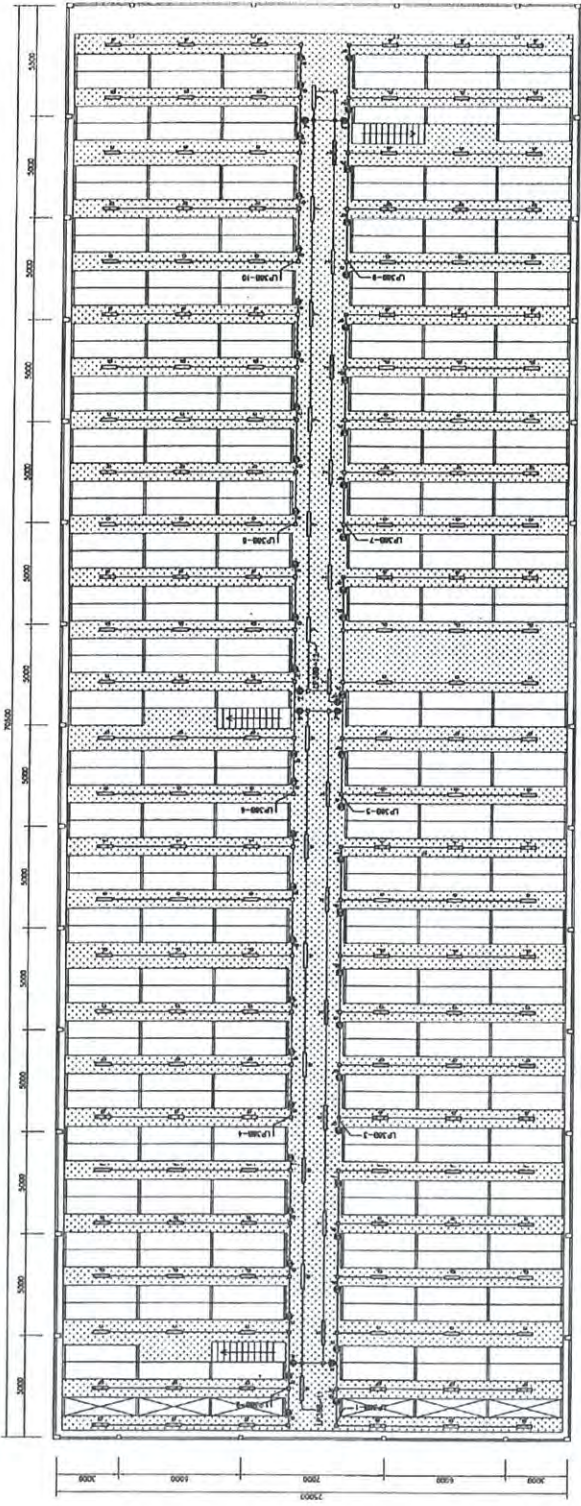
GROUND FLOOR PLAN
E-1:125

REVISIONS FOR (POWER GLASS PANEL)
BY P/PC CONSULT

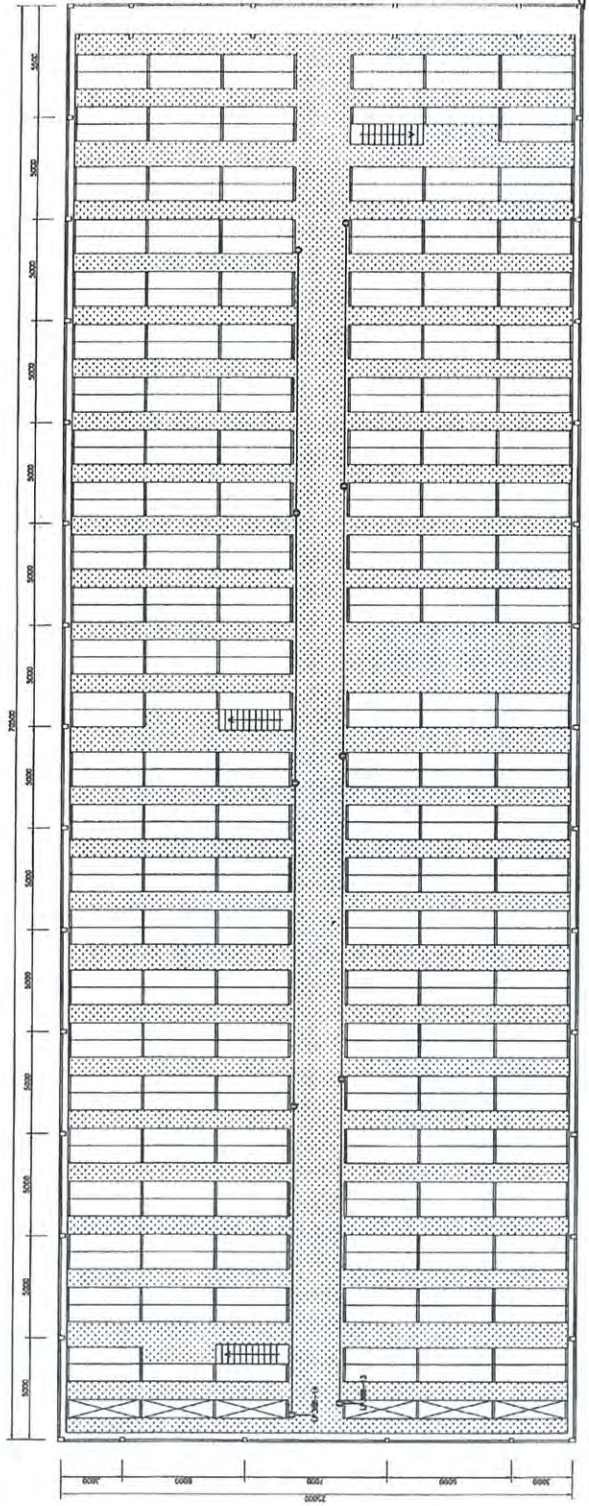
CA 51

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

PROJECT ပုံစံအတိုင်းပြုစီမံခန့်ခွဲရေး အမှုဆောင်ဦးစီးဌာန	
SUBJECT	အိမ်ရာအဖွဲ့အစည်း
OWNER	အိမ်ရာအဖွဲ့အစည်း (အဖွဲ့အစည်း) အဖွဲ့အစည်းအဖွဲ့အစည်း အဖွဲ့အစည်းအဖွဲ့အစည်း
CONTRACTOR	V.A.C. ELECTRO TECHNIC CO. LTD. 105, MARSHALL ROAD, SINGAPORE TEL : 4-374-1111, 4-374-1112 FAX : 4-374-1111, 4-374-1112
JOB NO.	REVISION 0
DESIGNED BY	CHECKED BY
APPROVED BY	ISSUE DATE
DESIGNED	
ELECTRICAL ENGINEER	
DESIGN DRAWING FOR PROPOSAL	
DWG. TITLE	LOADING AND RECEIPTAGE LAYOUT (SECOND FLOOR PLAN) FOR GOODOWN 3B
SCALE: 1:125	FORMAT: A1
DWG. CODE	PM0001315
DWG. NO.	SHEET .NO.
ES-03	3 OF 4




SECOND FLOOR PLAN
G. 27/1/16

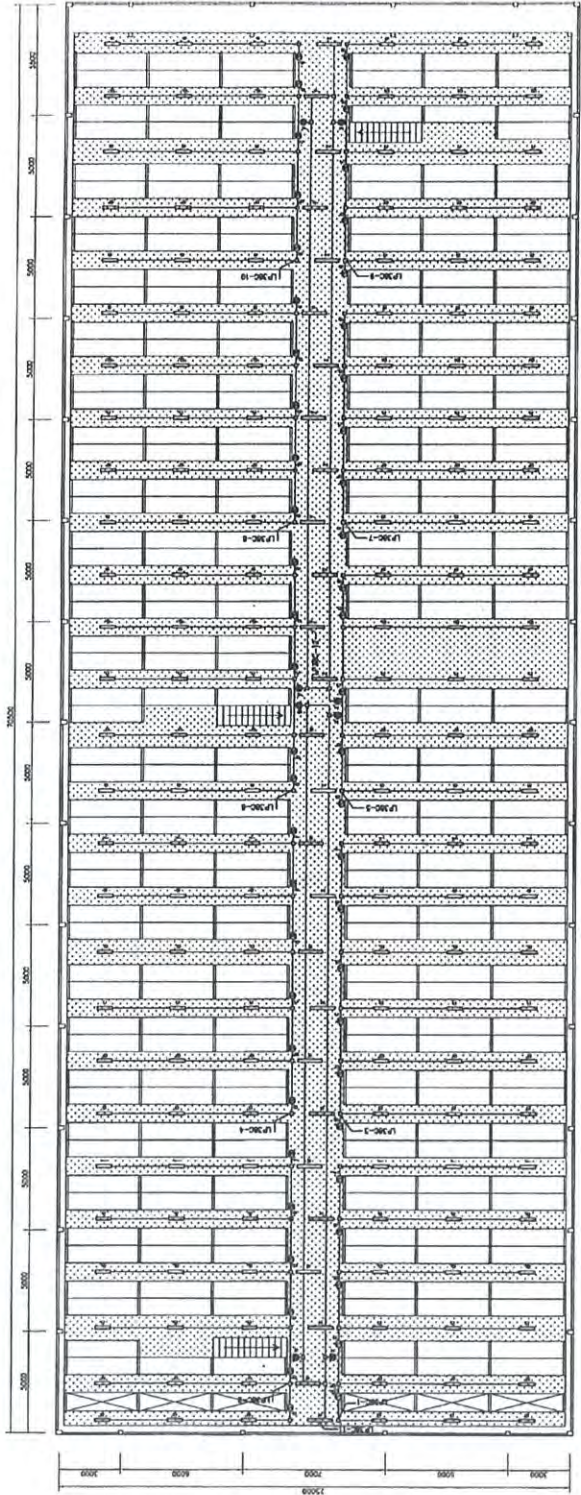


SECOND FLOOR PLAN
G. 27/1/16

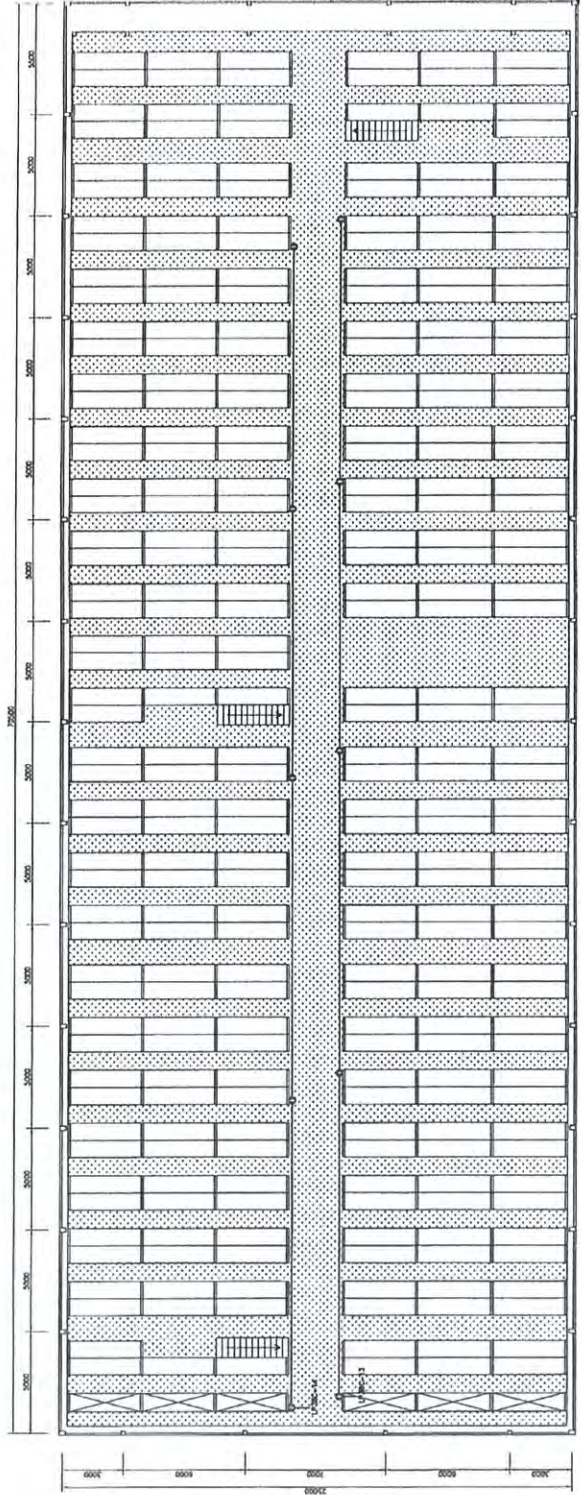
CA 61

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

PROJECT ໜີ້ສິນສາມາດ ພັດທະນາພາກພື້ນ	
SUBJECT ສາມາດ	
OWNER ພັນທະນາຄານ ສາທາລະນະ ສປປ ລາວ ພັນທະນາຄານ ສາທາລະນະ ສປປ ລາວ	
CONTRACTOR  V.A.C. ELECTRO TECHNIC CO., LTD. 1, 301, MANGLAKHAI RD, T. 1848 PHONGSAVAN, SAKHAKHAI, VIENTIANE, LAOS TEL: 85575-411, 85575-412	
JOB NO.	REVISION 0
E. FOR PROPOSAL 14-2013	
NO. DESCRIPTION ON ON LINE DATE	
AUTOCAD BY	
CHECKED BY	
APPROVED BY	
ISSUE DATE	
DESIGNED	
ELECTRICAL ENGINEER	
DESIGN DRAWING FOR PROPOSAL	
DWG. TITLE LIGHTING AND RECEPTACLE LAYOUT (THIRD FLOOR PLAN) FOR ROOM 38	
SCALE: 1:125	FORMAT: A1
DWG. CODE P00001315	
DWG. NO. ES-04	SHEET NO. 4 OF 4









THIRD FLOOR PLAN
 E-1518m



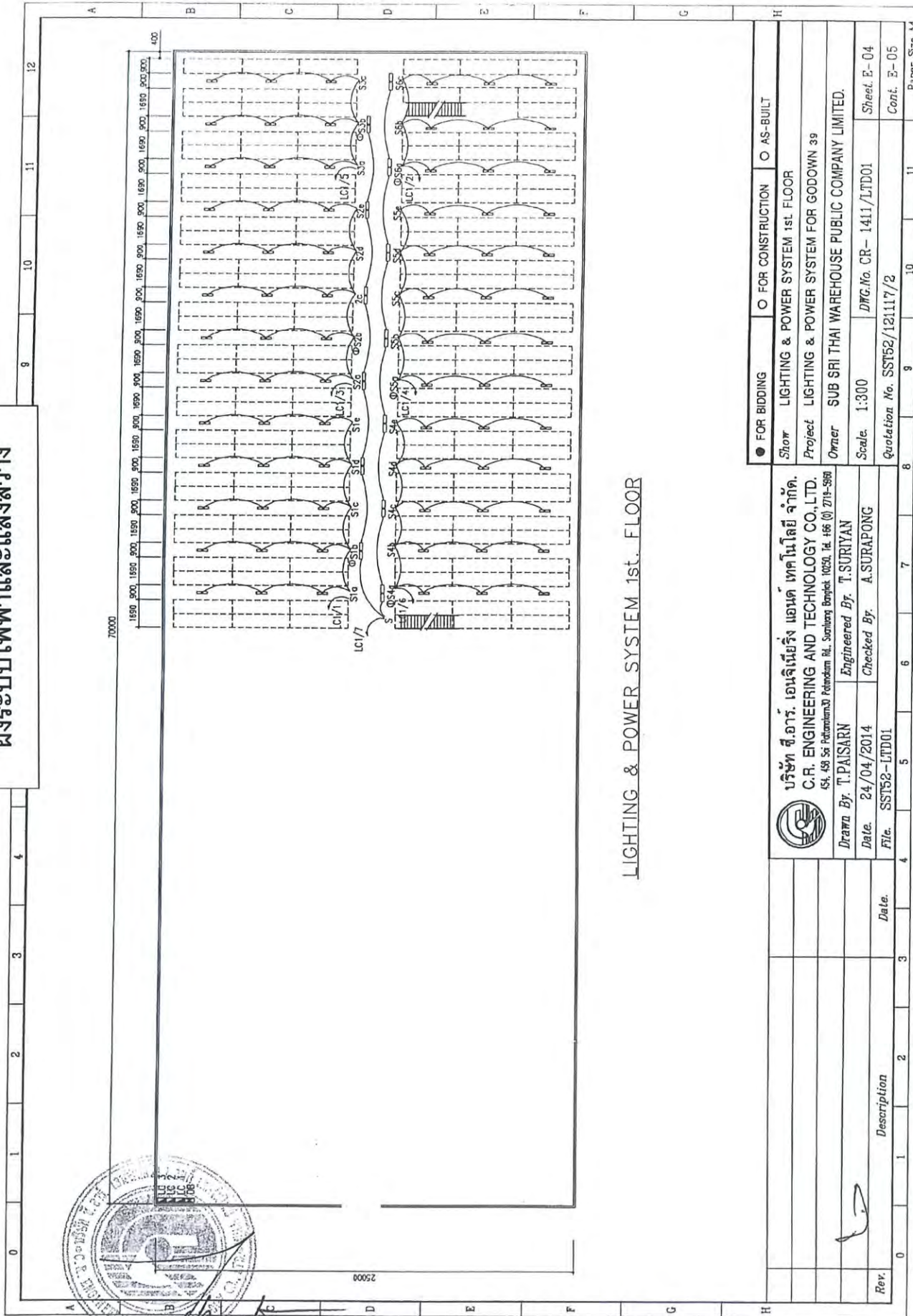
THIRD FLOOR PLAN
 E-1518m

CA 04

รายการทรัพย์สิน
คลังเอกสารหมายเลข 39

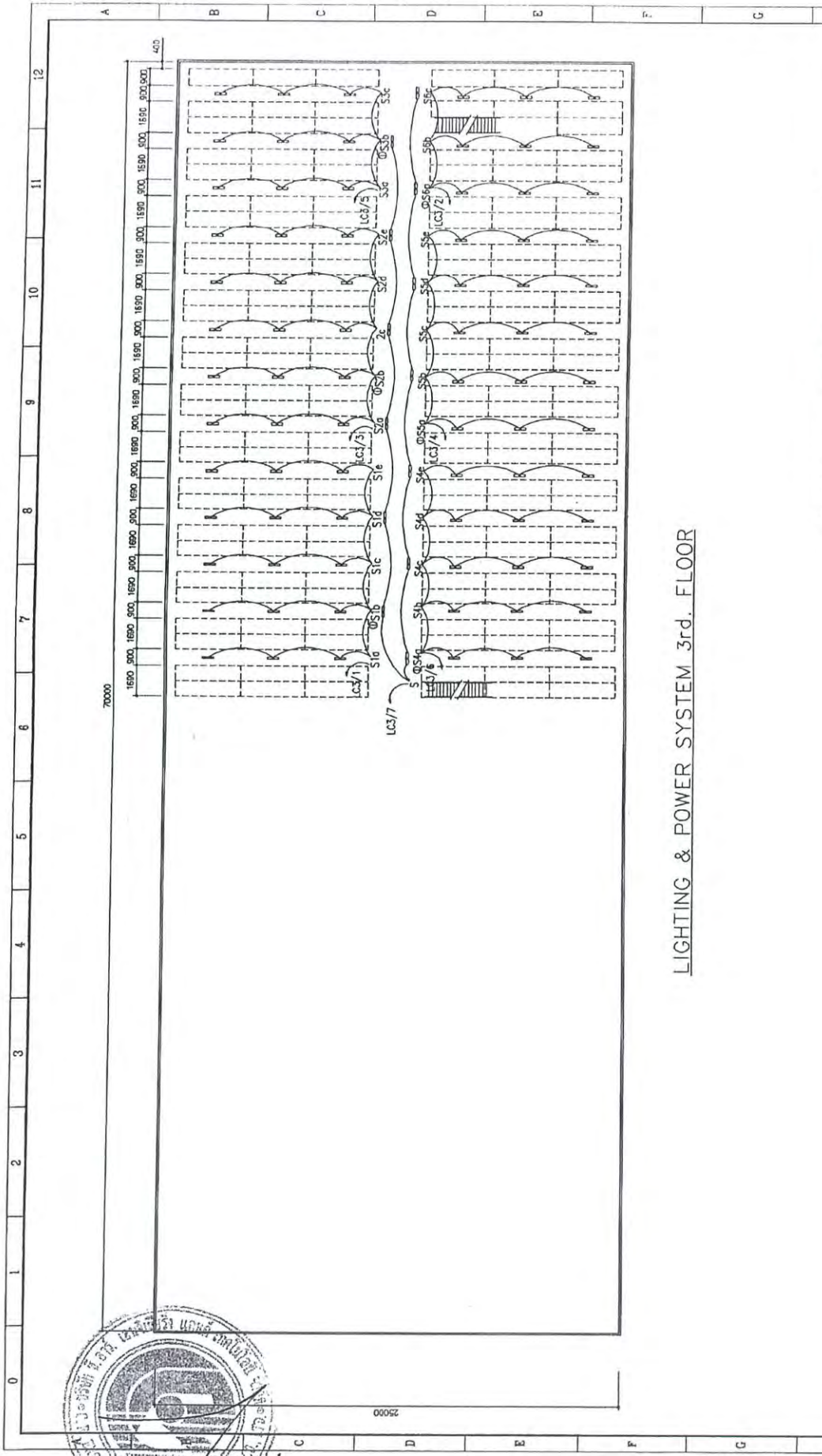
รายการ	รูปถ่าย	จำนวน
1. ชั้นเหล็กสูง 3 ชั้น และเหล็กกันชน		ตามผังแนบ
2. ตู้ควบคุมไฟฟ้า		4 ตู้
3. ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง		ตามผังแนบ
4. ระบบเตือนอัคคีภัย (Smoke Detector)		ตามผังแนบ
5. เครื่องดับเพลิงแบบแวน		9 ถัง
6. ลิฟท์บรรทุกสินค้า		1 ชุด (ใช้งานร่วมกับโกดัง 38)

ผังระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง




LIGHTING & POWER SYSTEM 1st. FLOOR

● FOR BIDDING	○ FOR CONSTRUCTION	○ AS-BUILT
Show LIGHTING & POWER SYSTEM 1st. FLOOR Project LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GODOWN 39 Owner SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED. Scale 1:300 Quotation No. SST52/121117/2		
บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด. C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD. 64, 49 56 Pichadam Rd. Sornjany Bangkok 10250, Tel. 166 (0) 2719-5881		
Drawn By T.PAISARN Engineered By T.SURIYAN Date 24/04/2014 Checked By A.SURAPONG		
Rev.	Description	Date.
0		

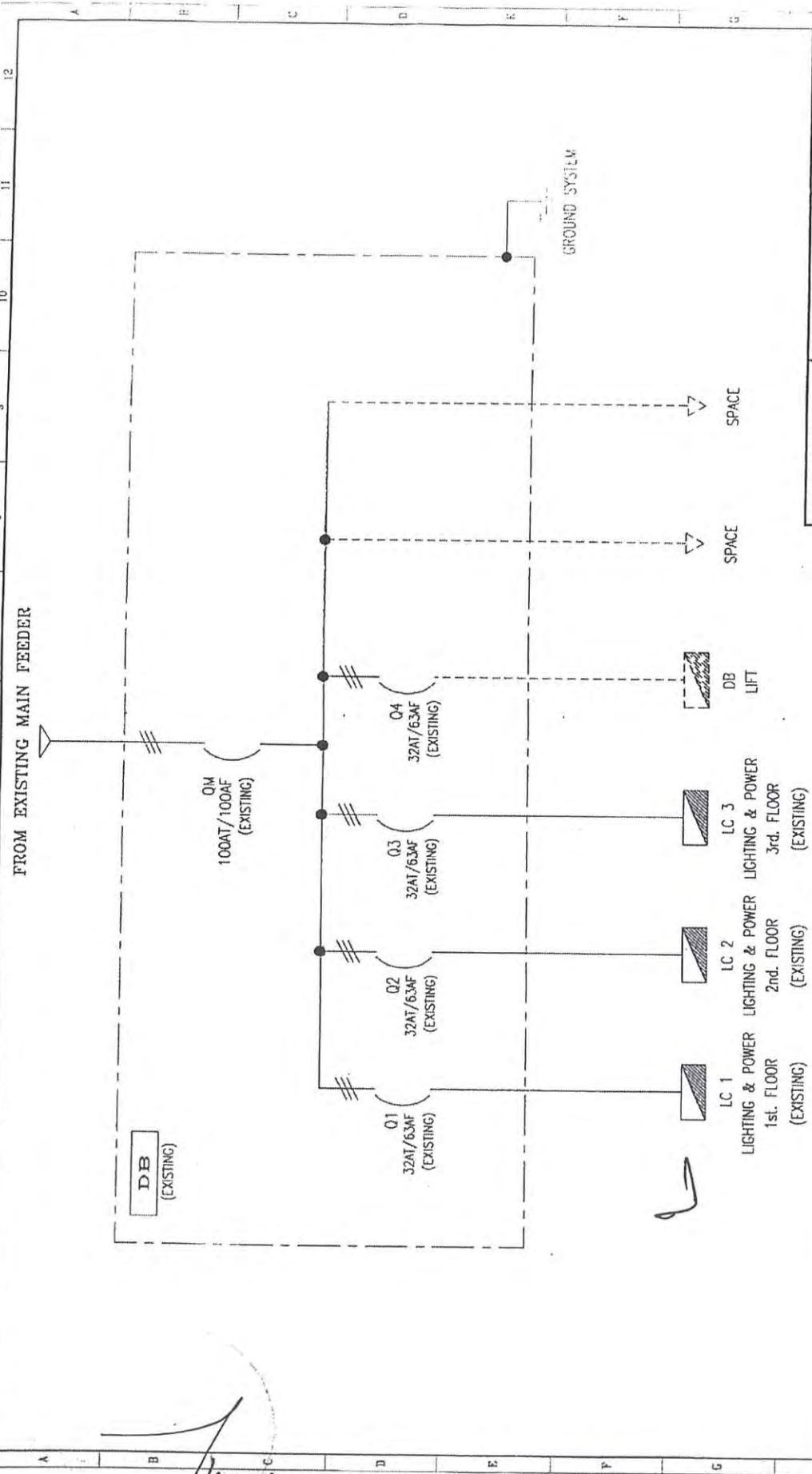


LIGHTING & POWER SYSTEM 3rd. FLOOR

● FOR BIDDING		○ FOR CONSTRUCTION		○ AS-BUILT	
Shor	LIGHTING & POWER SYSTEM 3rd. FLOOR				
Project	LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GODOWN 39				
Owner	SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.				
Scale	1:300	DWG.No. CR- 1411/LTD01		Sheet E- 06	
Quotation No.	SST52/121117/2			Cont. E- -	
					Paper Size A4

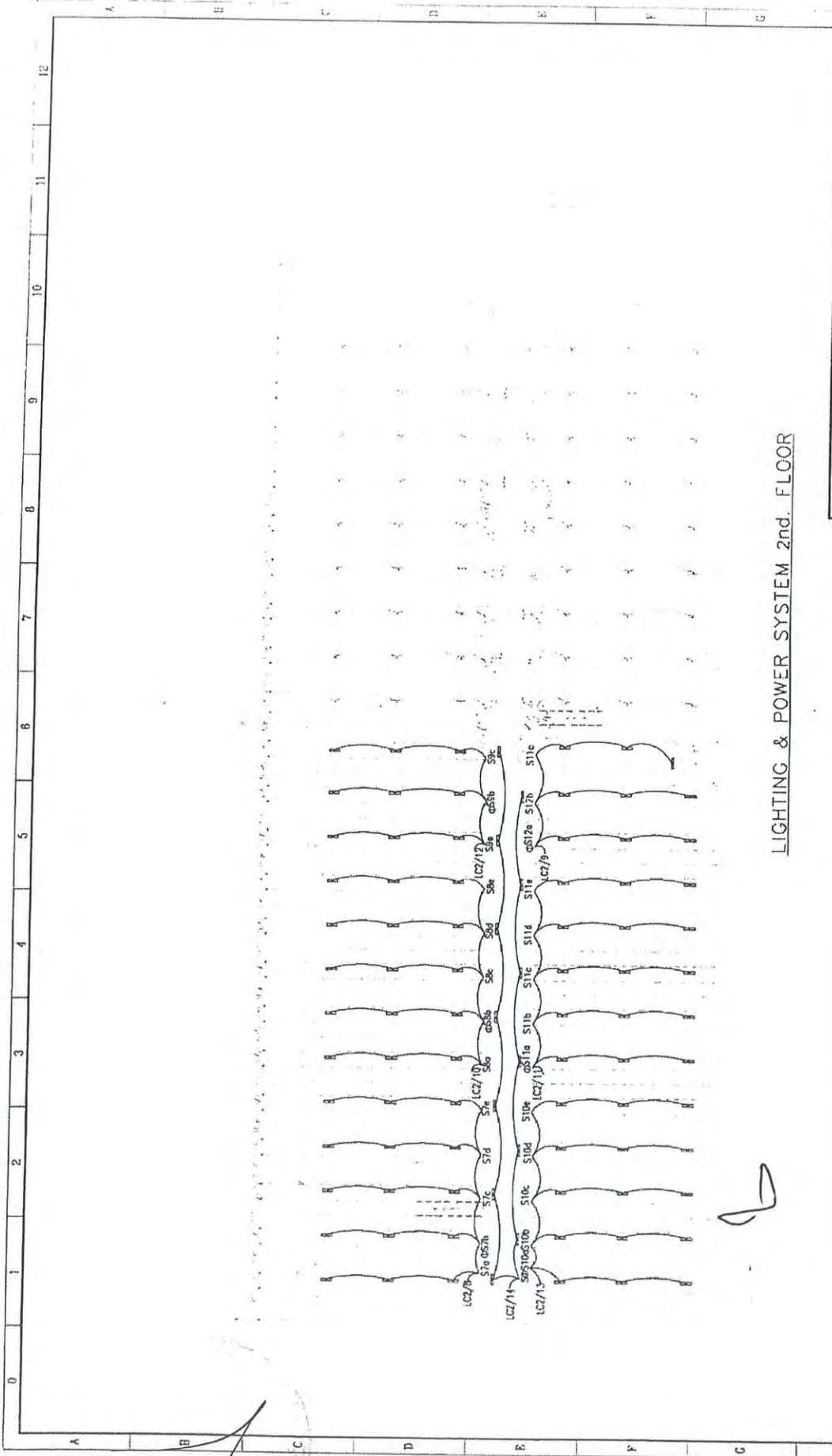
 บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด. C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD. 434, 438 Soi Patakornmitai Pathumwan Rd., Samsong Bangkok 10250, Tel. +66 (0) 2714-3960					
Drawn By:	T.PAISARN	Engineered By:	T.SURIYAN		
Date:	24/04/2014	Checked By:	A.SURAPONG		
File:	SST52-LTD01				
Rev.		Description		Date	
0					
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					

CA




● FOR BIDDING	○ FOR CONSTRUCTION	○ AS-BUILT
Show SINGLE LINE DIAGRAM OF DB (EXISTING)		
Project ADDITIONAL LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GODOWN 39		
Owner SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.		
Scale N.t.s.		Sheet F-03
Quotation No. SSBT84/140636		Cont. E-04
Drawn By B.KUNLAPONG		
Date 27/06/2014		
File SSBT84-SLD01		
Engineered By T.SURIYAN		
Checked By A.SURAPONG		
บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD. 49, 49B Sri Pathomsamit Pathomthani Rd., Samsong Boonpak, 10250, 1st. 156 (0) 2719-5660		
Rev.	Description	Date.
0		

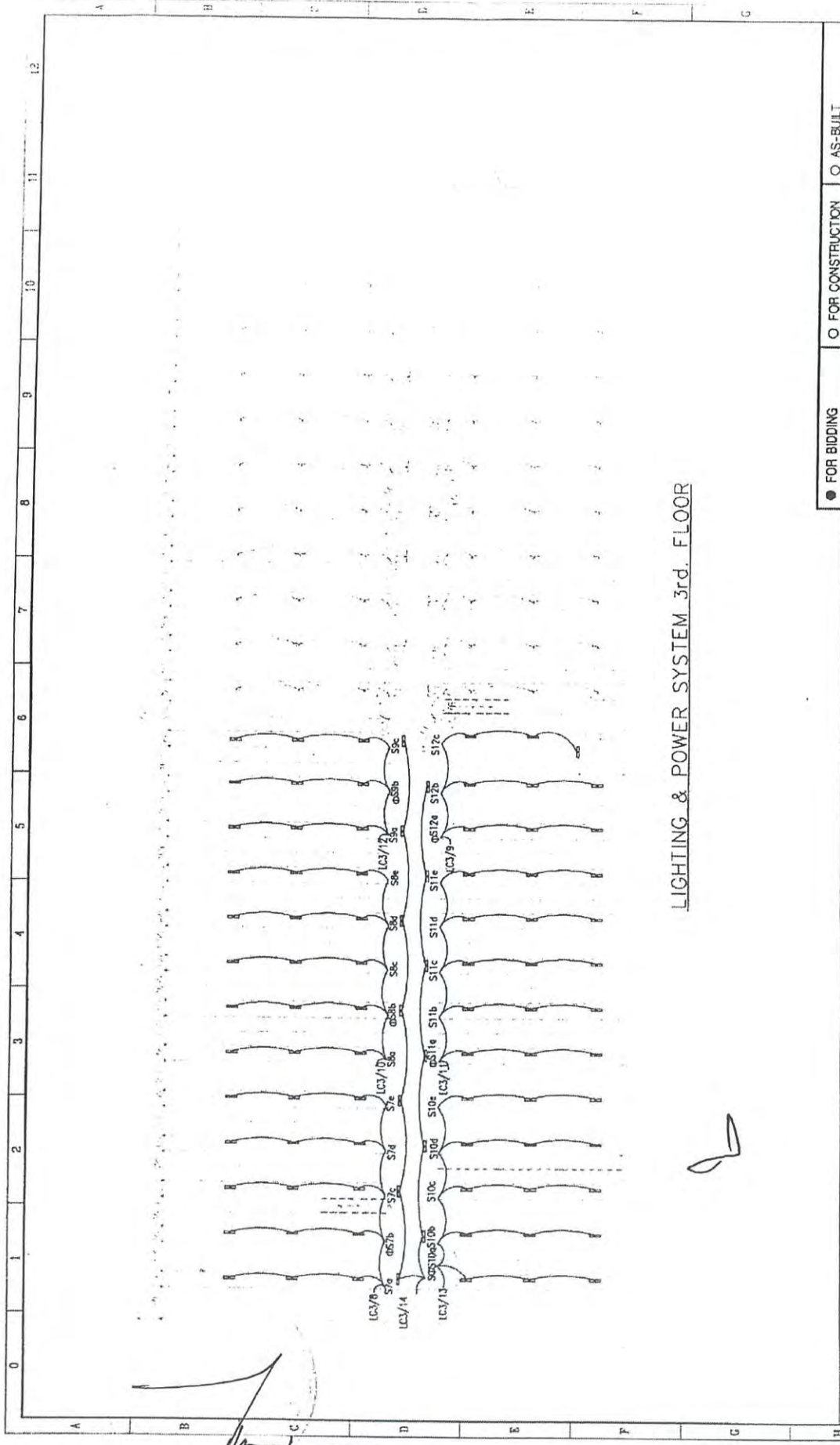
CA



LIGHTING & POWER SYSTEM 2nd. FLOOR

	● FOR BIDDING	○ FOR CONSTRUCTION	○ AS-BUILT	
Show		LIGHTING & POWER SYSTEM 2nd. FLOOR		
Project: ADDITIONAL LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GODOWN 39				
Owner: SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.				
Scale: 1:300		DWG.No. CR- 1423/1,TD01		
Quotation No. SST84/140636		Sheet E 05 Cont E 06		
Paper Size A4				
				
บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด. C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD. <small>141, 501 5th Floor, 10/10 Moo 11, Prachinburi Road, Sriracha Industrial Park, Sriracha, Pathum Thani 11110, Thailand</small>				
Drawn By: B.KUNLAPONG Engineered By: T.SURIYAN Date: 27/06/2014 Checked By: A.SURAPONG File: SST84-1TD01				
Rev.		Description		Date.
0	1	2	3	4

CA



LIGHTING & POWER SYSTEM 3rd. FLOOR

<input checked="" type="radio"/> FOR BIDDING <input type="radio"/> FOR CONSTRUCTION <input type="radio"/> AS-BUILT	
Show LIGHTING & POWER SYSTEM 3rd. FLOOR	
Project ADDITIONAL LIGHTING & POWER SYSTEM FOR GODOWN 39	
Owner SUB SRI THAI WAREHOUSE PUBLIC COMPANY LIMITED.	
Scale: 1:300	DWG.No. CR- 1423/17D01
Quotation No. SST84/140636	
Sheet F. 06 Cont. E.	
Paper Size A4	

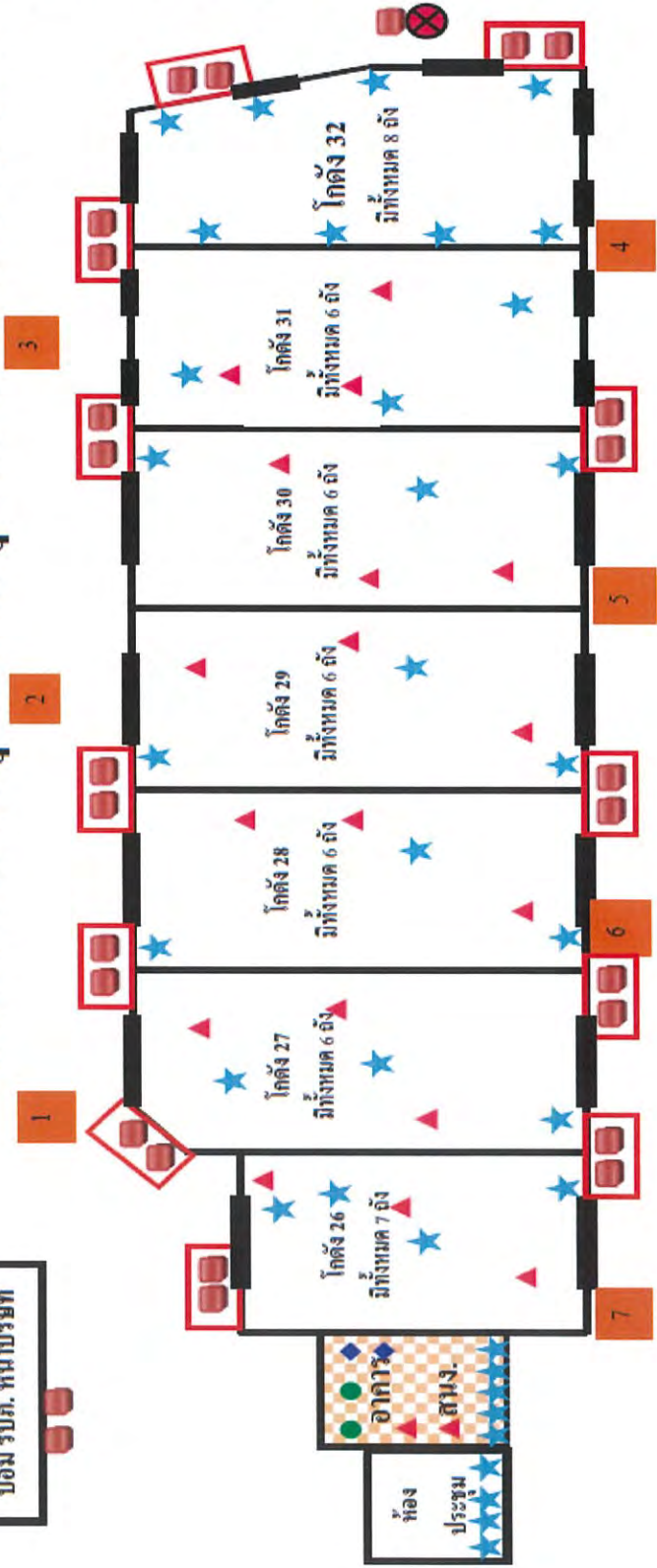
บริษัท ซี.อาร์. เอนจิเนียริง แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด. C.R. ENGINEERING AND TECHNOLOGY CO.,LTD. 64, 68, 58 Petchaburi Pradit Rd., Samseng Bangkok 10750, Tel. 146 (0) 2784-5900	
Drawn By: B.KUNLAPONG	Engineered By: T.SURIYAN
Date: 27/08/2014	Checked By: A.SURAPONG
File: SST84-17D01	
Rev.	Description
	Date

CA

2

แผนผังแสดงจุดติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงกัลลัง 2

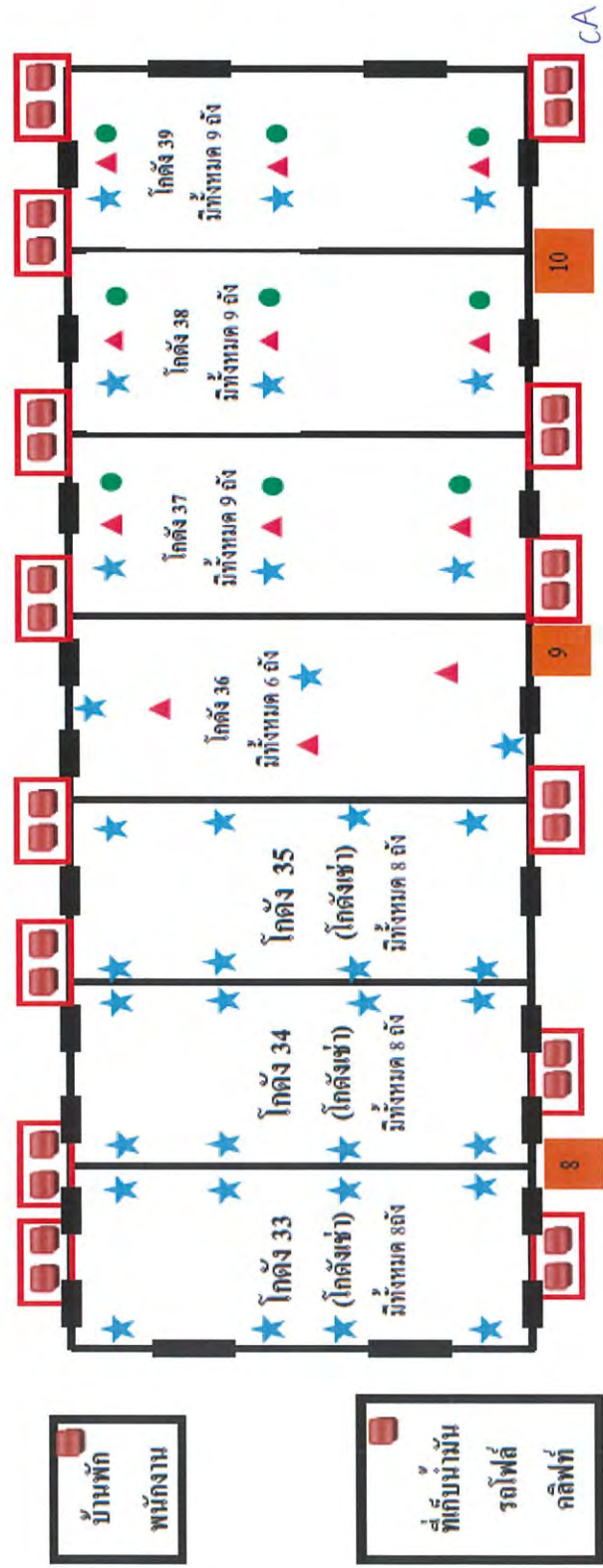
ห้อง
ปั๊ม ปรก. หน้บบริษัท



- ถึงดับเพลิง (บริเวณรอบนอก) มี 52 ถัง
 - ถึงดับเพลิง (ใน โกดัง) มี 102 ถัง
 - ถึงดับเพลิง (ในอาคาร) มี 15 ถัง
 - ถึงดับเพลิง จุด ปรก. ปรค. หน้บบริษัท มี 2 ถัง
 - ถึงดับเพลิง จุดเตีมนำมน รรโถไฟลัคคิฟท์ มี 1 ถัง
 - ถึงดับเพลิง บ้านพักพนักงาน มี 1 ถัง
 - ถึงดับเพลิง จุดเครื่องสูบน้า มี 1 ถัง
- รวมมีถึงดับเพลิงทั้งหมด 174 ถัง

สัญลักษณ์อุปกรณ์ดับเพลิง กัลลัง 2

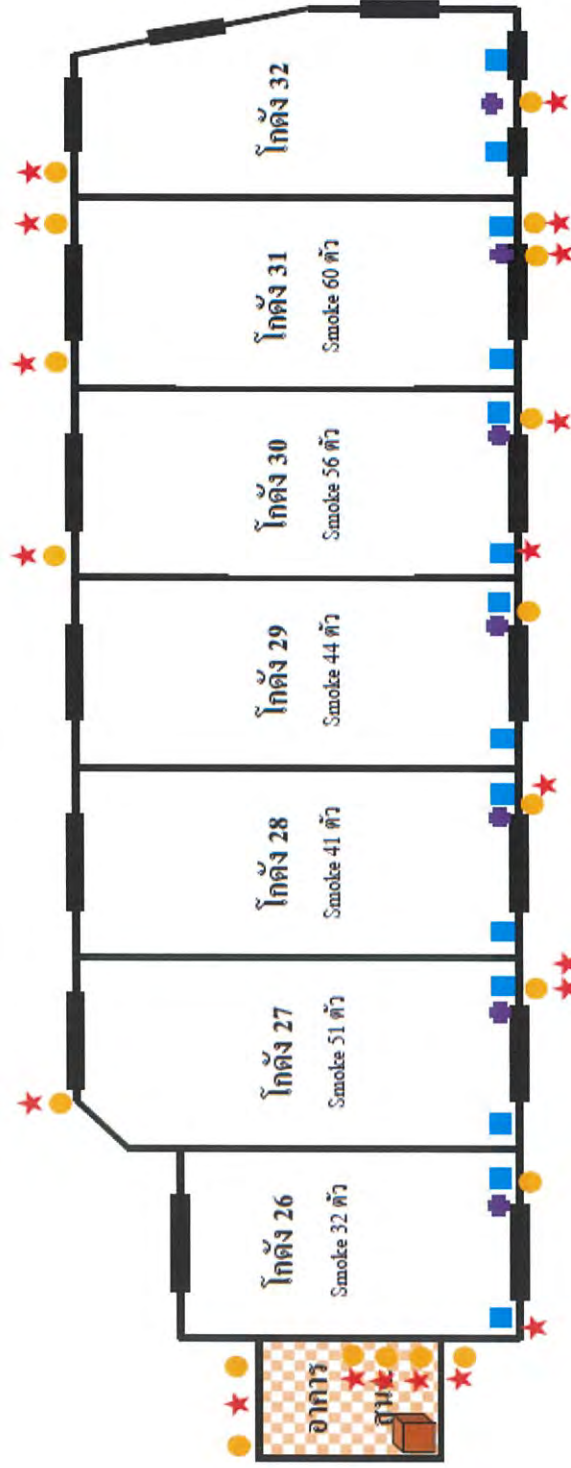
- ★ = ถึงดับเพลิงใน โกดัง ชั้น 1
- ▲ = ถึงดับเพลิงใน โกดัง ชั้น 2
- = ถึงดับเพลิงใน โกดัง ชั้น 3
- ◆ = ถึงดับเพลิงใน โกดัง ชั้น 4
- = ตู้เก็บสายดับเพลิง มี 10 ตู้
- = ตู้ใส่ถึงดับเพลิง
- ▢ = ถึงดับเพลิงรอบนอก
- ⊗ = เครื่องสูบน้าดับเพลิงอัตโนมัติ



บ้านพัก
พนักงาน

สี่เตีมนำมน
รดิไฟล์
คลิฟท์

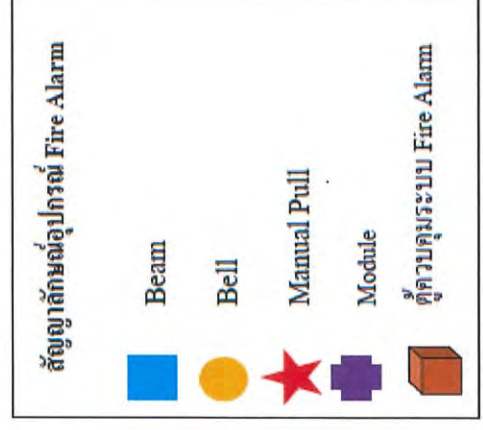
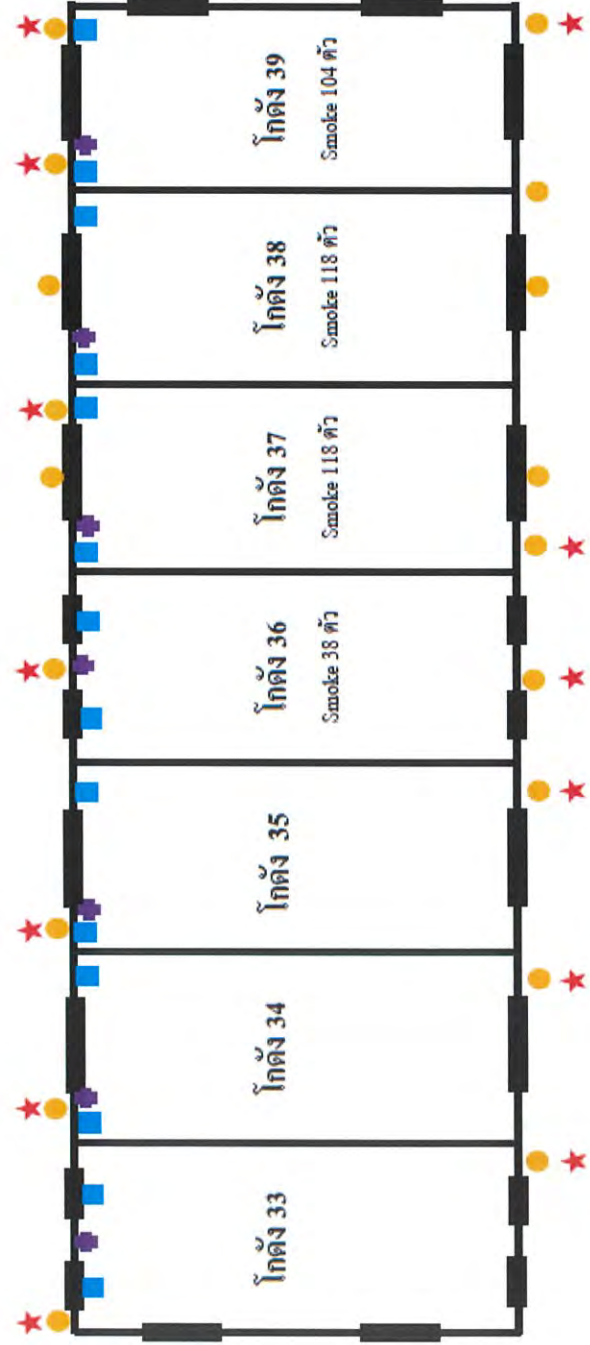
แผนผังแสดงจุดติดตั้งอุปกรณ์ Fire Alarm คิว 2



Beam	มีทั้งหมด 28 ตัว
Bell	มีทั้งหมด 37 ตัว
Manual Pull	มีทั้งหมด 32 ตัว
Heat	มีทั้งหมด 15 ตัว
Smoke	มีทั้งหมด 678 ตัว
-	ในอาคารสำนักงาน คลัง 2 จำนวน 6 ตัว
-	ในห้องประชุม จำนวน 10 ตัว
-	ในโกดัง จำนวน 662 ตัว

ตู้ควบคุมระบบ Fire Alarm

- No.1 (มีทั้งหมด 69 โชน 678 ตัว)



เอกสารแนบท้าย 2
การคำนวณค่าเช่า

ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่า และวางเงินมัดจำ ในอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ดังต่อไปนี้

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

CA

เอกสารแนบท้าย 3

คำรับรอง

1. คำรับรอง

1.1. คำรับรองของกองทรัสต์

- 1.1.1. กองทรัสต์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) และดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์
- 1.1.2. ทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูล ของกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 1.1.3. การที่ทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าทำสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญาฉบับนี้ ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ทรัสต์ได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

1.2. คำรับรองของผู้เช่า

- 1.2.1. ผู้เช่าเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทมหาชนจำกัดที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 1.2.2. ผู้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และ การดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของผู้เช่า
- 1.2.3. การที่ผู้เช่าเข้าทำสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญาฉบับนี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้เช่าได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น รวมทั้งไม่อยู่ภายใต้เงื่อนไขแห่งการเพิกถอนกลข้อฉล และ/หรือ การเพิกถอนโดยผู้เช่าอยู่ในฐานะอันจะให้อัตโนมัติสิทธิของตนได้อยู่ก่อน ภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ. 2483 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)

CA

- 1.2.4. ผู้เช่าไม่อยู่ในระหว่างการเลิกบริษัทหรือขั้นตอนการฟ้องหรือการดำเนินขบวนการล้มละลาย และจะไม่ดำเนินการดังกล่าวหรือยินยอมให้มีการดำเนินการดังกล่าวในระหว่างที่ผู้เช่ามีหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ต่อกองทรัสต์

2. **สถานะและภาระผูกพันของทรัพย์สินที่เช่า**

- 2.1 ไม่มีการคัดค้านจากบุคคลใด ๆ ซึ่งรวมถึงผู้มีส่วนได้เสียของผู้เช่าซึ่งรวมถึงเจ้านั้นของผู้เช่าเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า อันอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา และไม่มีเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า
- 2.2 ผู้เช่าไม่มีภาระผูกพันใด ๆ กับบุคคลภายนอกอันอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า

3. **ข้อพิพาท**

ผู้เช่ามิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใด ๆ ทั้งในและนอกศาล ที่มีหรืออาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการดำเนินกิจการโครงการทรัพย์สินไทย (4 อาคาร) และไม่มีเหตุ หรือ ข้อขัดแย้ง การถูกฟ้องร้องและการเรียกร้องค่าเสียหายจากหรือกับบุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เหตุการณ์ใด ๆ ที่อาจส่งผลในทางลบต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้อย่างสมบูรณ์ หรืออาจส่งผลกระทบในทางลบกับทรัพย์สินที่เช่า

4. **อื่น ๆ**

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

ทั้งนี้ หากมีเหตุการณ์ใด ๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ อันเป็นผลให้คำรับรองที่ให้ไว้ภายใต้เอกสารแนบนี้ไม่ถูกต้องหรือเป็นจริง ไม่ให้ถือว่าผู้เช่าหรือกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้

CA

CA