# รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง "โรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล (Habita)"
และ "บ้านพักตากอากาศ X29" ภายในโครงการศรีพันวา ภูเก็ต
ถนนศักดิเดชน์ (ทางหลวงหมายเลข 4023) บริเวณกิโลเมตรที่ 8+750
ตำบลวิชิต อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต

ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

วันที่ประเมินมูลค่า : 1 มิถุนายน 2568

Your partners in property.

# รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง “โรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล (Habita)”
และ “บ้านพักตากอากาศ X29” ภายในโครงการศรีพันวา ภูเก็ต
ถนนศักดิเดชน์ (ทางหลวงหมายเลข 4023) บริเวณกิโลเมตรที่ 8+750
ตำบลวิชิต อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต

ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
เลขที่อ้างอิง : R0216/2025
วันที่กำหนดประเมินมูลค่า : 1 มิถุนายน 2568

***ประกาศสำคัญถึงผู้อ่านรายงานนี้ทุกคน***
*เว้นแต่คุณจะเป็นลูกค้าที่มีชื่ออยู่ในรายงานนี้ หรือได้รับการระบุอย่างชัดเจนโดยเราในฐานะผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบให้ข้อมูล และเป็นผู้มีสิทธิ์ในรายงานนี้ ไนท์แฟรงค์ประเทศไทยไม่มีภาระผูกพันหรือมีหน้าที่ในการรับผิดชอบใดๆ ที่เกี่ยวกับเนื้อหาของรายงานนี้ และคุณไม่มีสิทธิ์อ้างอิงเนื้อหาเหล่านี้ด้วย*

**ที่** VL/sp/R0216/2025

วันที่ 17 กรกฎาคม 2568

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา**
เลขที่ 2922/198 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 10
ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ
เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

**เรียน ท่านผู้จัดการกองทรัสต์ฯ**

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่อ “โรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล (Habita)” และ “บ้านพักตากอากาศ X29” ภายใน “โรงแรมศรีพันวา” ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 88/55 และ 88/100 หมู่ 8 ถนนศักดิเดชน์ (ทางหลวงหมายเลข 4023) บริเวณกิโลเมตรที่ 8+750 ในตำบลวิชิต อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต นั้น บริษัทฯ ได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้ว ดังรายละเอียดแนบท้ายจดหมายนี้

รายงานการประเมินมูลค่าที่ส่งมาพร้อมจดหมายนี้ ได้แสดงถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้อง และสมมติฐานที่พิจารณาว่ามีความสำคัญในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ อนึ่งรายงานนี้ได้ถูกเตรียมขึ้น โดยเฉพาะสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ รายงานนี้สามารถเปิดเผยต่อที่ปรึกษาของลูกค้าและผู้ที่เกี่ยวข้องตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ข้างล่างนี้ ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

**กระทำการแทนในนาม**

**บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด**

Knight Frank
Knight Frank Chartered (Thailand) Co.,Ltd.
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

**นายปรัชญา บุษยพันธ์**

***หุ้นส่วน - หัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน***

## สรุปผลสำหรับผู้บริหาร

| | |
|---|---|
| **เลขที่อ้างอิง** | R0216/2025 |
| **วัตถุประสงค์ของรายงาน** | ให้ทราบมูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use) ในลักษณะกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ตามสภาพปัจจุบันซึ่งใช้ประโยชน์เป็น"โรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล (Habita)" และ "บ้านพักตากอากาศ X29" สำหรับ**วัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อสอบทานมูลค่าทรัพย์สินประจำปี พ.ศ.** 2568 |
| **ที่ตั้งทรัพย์สิน** | ตั้งอยู่ภายในโครงการศรีพันวา ("Sri panwa") เลขที่ 88/55 (โรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล (Habita)) และเลขที่ 88/100 (บ้านพักตากอากาศ X29) หมู่ 8 ติดถนนภายในโครงการศรีพันวา ภูเก็ต แยกจากถนนศักดิเดชน์ (ทางหลวงหมายเลข 4023) บริเวณกิโลเมตรที่ 8+750 ในตำบลวิชิต อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต |
| **รายละเอียดทรัพย์สิน** | ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ ซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว ระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัดในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา กับ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด อ้างอิงจากเอกสารการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) ฉบับใหม่กับ บริษัท ศรีพันวาแมเนจเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม ที่ได้รับจากทางทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา โดยมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 2 ปี และต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 2 ปี นับจากวันที่กำหนดมูลค่า คือวันที่ 1 มิถุนายน 2568 ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งปัจจุบันใช้ประโยชน์ประกอบกิจการเป็นโรงแรมจัดหาประโยชน์ในรูปแบบของการให้บริการห้องพัก ร้านอาหาร และบริการสันทนาการ ทรัพย์สินแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ประกอบด้วย<br><br>**ทรัพย์สินส่วนที่ 1** - ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง - อาคารโรงแรม จำนวน 2 อาคาร มีจำนวนห้องพักรวม 30 ห้อง<br><br>**ทรัพย์สินส่วนที่ 2** - ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง - บ้านเดี่ยวเล่นระดับ 3 ชั้น แบบ Villa (บ้านพักตากอากาศ X29) จำนวน 1 หลัง - (ห้องพักจำนวน 5 ห้อง) |
| **ที่ดิน** | **ทรัพย์สินส่วนที่ 1** ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง - อาคารโรงแรม จำนวน 2 อาคาร มีจำนวนห้องพักรวม 30 ห้อง |

**ที่ดิน**

ได้แก่ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก.) เลขที่ 349 มีเนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ 5 ไร่ 1 งาน 7.30 ตารางวา (2,107.30 ตารางวาหรือ 5.26825 ไร่) มีหน้ากว้างติดถนนภายในโครงการ 153.00 เมตร สภาพที่ดินเป็นที่ลาดตามแนวเชิงเขา มีระดับที่ดินสูง-ต่ำตามลักษณะของภูมิประเทศ สามารถมองเห็นวิวทะเล

**ทรัพย์สินส่วนที่ 2** ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง - บ้านเดี่ยวเล่นระดับ 3 ชั้น แบบ Villa (บ้านพักตากอากาศ X29) จำนวน 1 หลัง (ใช้ประโยชน์เป็นอาคารโรงแรม-จำนวนห้องพัก 5 ห้อง)

**ที่ดิน**

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก.) เลขที่ 1979 มีเนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ 3 งาน 43.30 ตารางวา (343.30 ตารางวา หรือ 0.85825 ไร่) มีหน้ากว้างติดถนนภายในโครงการ ประมาณ 69.50 เมตร สภาพที่ดินเป็นที่ลาดตามแนวเชิงเขา มีระดับที่ดินสูง-ต่ำตามลักษณะของภูมิประเทศ สามารถมองเห็นวิวทะเล

**อาคารสิ่งปลูกสร้างและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ**

**ทรัพย์สินส่วนที่ 1** อาคารสิ่งปลูกสร้าง - อาคารโรงแรม จำนวน 2 อาคาร มีจำนวนห้องพักรวม 30 ห้อง พร้อมส่วนประกอบอื่นๆ

**อาคารสิ่งปลูกสร้าง**

ประกอบด้วย อาคารโรงแรม สูง 3 ชั้น จำนวน 2 อาคาร มีจำนวนห้องพักรวม 30 ห้อง อายุอาคารประมาณ 10 ปี มีรายละเอียดพื้นที่อาคารดังนี้

รายละเอียดพื้นที่ตามแบบแปลน

| รายการ | พื้นที่ห้องพัก (ตารางเมตร) | พื้นที่อื่น ๆ (ตารางเมตร) | พื้นที่รวม (ตารางเมตร) |
|---|---|---|---|
| อาคาร A | 1,708.00 | 342.00 | 2,050.00 |
| อาคาร B | 1,120.00 | 896.00 | 2,016.00 |
| รวม | 2,828.00 | 1,238.00 | 4,066.00 |

พื้นที่ข้างต้น เป็นพื้นที่ใช้สอยของห้องพัก,ทางเดินและ พื้นที่ส่วนกลางซึ่งยังไม่รวม

- พื้นที่ชั้นใต้ถุนอาคาร A พื้นที่ประมาณ 252.00 ตารางเมตร ซึ่งใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่งานระบบอาคาร
- พื้นที่งานระบบอาคาร ภายในอาคาร B รวมประมาณ 109.00 ตารางเมตร
- พื้นที่ชั้นใต้ดินอาคาร B พื้นที่ประมาณ 96.00 ตารางเมตร ซึ่งใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ห้องน้ำ

สำหรับพื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1) ระบุพื้นที่อาคาร A เท่ากับ 1,868.00 ตารางเมตร และอาคาร B เท่ากับ 1,833.00 ตารางเมตร

| | |
|---|---|
| | **<u>ทรัพย์สินส่วนที่ 2</u>** อาคารสิ่งปลูกสร้าง - บ้านเดี่ยวเล่นระดับ 3 ชั้น แบบ Villa (บ้านพักตากอากาศ X29) จำนวน 1 หลัง (ใช้ประโยชน์เป็นอาคารโรงแรม-จำนวนห้องพัก 5 ห้อง)<br><br>**<u>อาคารสิ่งปลูกสร้าง</u>**<br>ได้แก่ บ้านเดี่ยวเล่นระดับ 3 ชั้น (เปลี่ยนการใช้เป็นอาคารโรงแรม) แบบ Villa (บ้านพักตากอากาศ X29) จำนวน 1 หลัง อายุอาคารประมาณ 15 ปี มีพื้นที่อาคารโดยสรุปดังนี้<br><br><u>รายละเอียดพื้นที่อาคารตามแบบแปลน</u><br>อาคาร: บ้านเดี่ยว 3 ชั้น — พื้นที่รวม(ตารางเมตร): 1,634.00<br><br>สำหรับพื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1) ระบุพื้นที่อาคาร เท่ากับ 1,706.00 ตารางเมตร สำหรับรายละเอียดต่างๆ ของที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงลักษณะการใช้ประโยชน์ และสภาพอาคาร ดูรายละเอียดในรายงานประกอบ |
| **รายละเอียดโรงแรมพอสังเขป** | โรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล (Habita) เป็นส่วนหนึ่งของโครงการศรีพันวา ภูเก็ต ตั้งอยู่ติดถนนภายในโครงการศรีพันวา ภูเก็ต แยกจากถนนศักดิเดชน์ (ทางหลวงหมายเลข 4023) บริเวณกิโลเมตรที่ 8+750 บริเวณแหลมพันวา ห่างจากตัวเมืองจังหวัดภูเก็ตระยะทางประมาณ 15 กิโลเมตร และห่างจากสนามบินนานาชาติจังหวัดภูเก็ตระยะทางประมาณ 40 กิโลเมตร<br><br>ปัจจุบันเปิดเป็นโรงแรม จำนวน 30 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรม ประกอบด้วย สระว่ายน้ำ, สนามเทนนิส, ศูนย์ออกกำลังกาย ฟิตเนสเซ็นเตอร์, ห้องนวด Spa & Beauty, ห้องอาหาร และที่จอดรถภายนอกอาคาร |
| **สิทธิในทรัพย์สิน** | กรรมสิทธิ์ (Freehold) |
| **ข้อกำหนด/กฎหมายเกี่ยวข้อง** | **<u>ข้อกำหนดผังเมือง</u>**<br>ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “**สีเหลือง**” **(บริเวณหมายเลข 1.53)** ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “**ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย**” ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554-แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2554) ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2556) และฉบับที่ 4 (พ.ศ.2558)<br><br>*<u>หมายเหตุ</u>: ปัจจุบันกรมโยธาธิการและผังเมือง และสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดภูเก็ตอยู่ระหว่างการจัดทำร่างผังเมืองรวมภูเก็ตฉบับปรับปรุงใหม่ ตามร่างแผนผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “สีเหลือง” ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย”* |

| | |
|---|---|
| | **ข้อกำหนดของกฎหมายอื่น ๆ**<br>**กฎกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม** |

| ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า | อนุญาตก่อสร้าง | ช่วงเวลาบังคับประกาศกฎกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม |
|---|---|---|
| ส่วนที่ 1 | 29 เมษายน 2557 | ประกาศกฎกระทรวง ฯ พ.ศ. 2553 |
| ส่วนที่ 2 | 19 มีนาคม 2552 | ประกาศกฎกระทรวง ฯ พ.ศ. 2546 |
| ปัจจุบัน | | ประกาศกฎกระทรวง ฯ พ.ศ. 2567 |

| | |
|---|---|
| **สาธารณูปโภคใกล้เคียง** | ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์ |
| **โครงการพัฒนาของรัฐ** | • แผนพัฒนาโครงการรถไฟฟ้ารางเบา<br>• โครงการทางพิเศษสายกะทู้-ป่าตอง |
| **เอกสารสิทธิ** | เอกสารสิทธินส.3 ก. จำนวน 2 ฉบับ *(ดูรายละเอียดในรายงาน)* |
| **การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน** | เพื่อการพาณิชยกรรม (โรงแรมตามสภาพปัจจุบัน) |
| **วิธีการประเมินมูลค่า** | วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดจากงบกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique) และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) เป็นวิธีการตรวจสอบ |
| **วันที่กำหนดมูลค่า** | 1 มิถุนายน 2568 |
| **มูลค่าทรัพย์สินของกรรมสิทธิ์โดยพิจารณาภาระผูกพันการเช่าระยะยาว** (Freehold Market Value Subjects to Long Term Lease) | **1,012,000,000.- บาท**<br>**(หนึ่งพันสิบสองล้านบาทถ้วน)** |
| **สมมติฐานและเงื่อนไข** | ภายใต้สมมติฐานและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในรายงาน |

# สารบัญ


| | | |
|---|---|---|
| สรุปผลสำหรับผู้บริหาร | | 1 |
| 1 | บทนำ | 7 |
| | การให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ | 7 |
| | ขอบเขตของการสอบถามข้อมูลและการตรวจสอบ | 9 |
| | เกณฑ์การประเมินมูลค่า | 10 |
| 2 | ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า | 11 |
| | ที่ตั้งทรัพย์สิน | 11 |
| | รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า | 15 |
| | อาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ | 17 |
| | ใบอนุญาตก่อสร้าง / ดัดแปลงอาคาร / ใบอนุญาตประกอบกิจการ | 37 |
| 3 | เอกสารสิทธิที่ดิน สัญญาเช่าและราคาประเมินทางราชการ | 41 |
| 4 | ข้อกำหนด / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง | 46 |
| 5 | การเวนคืน / โครงการพัฒนาของรัฐ | 59 |
| 6 | การพิจารณาทางด้านสิ่งแวดล้อม | 63 |
| 7 | ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน | 64 |
| | ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย | 64 |
| | ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย | 65 |
| | ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์บริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน | 66 |
| | ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม ไตรมาสที่ 3 ของปี 2566 | 67 |
| 8 | วิธีการประเมินมูลค่า | 69 |
| 9 | ข้อพิจารณาและสมมติฐานในการประเมินมูลค่า | 73 |
| 10 | การประเมินมูลค่า | 77 |
| | มูลค่าตลาดที่ได้จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ | 77 |
| | มูลค่าทรัพย์สินที่ได้จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน - ใช้สำหรับในการตรวจสอบ | 83 |
| 11 | รับรองผลการประเมินมูลค่า | 93 |

## ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

- ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - โรงแรม
- ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า
- ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - โครงการจัดสรร (วิลล่า)

## ข้อเสนองานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

## ขอบเขตทั่วไปของงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

## ข้อกำหนดทั่วไปทางธุรกิจสำหรับบริการการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

## ภาคผนวก

ก - แผนที่ประเทศไทย และแผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

ข - แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน และภาพถ่ายทางอากาศ

ค - ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน และผังโครงการ

ง - แบบแปลนอาคาร

จ - สำเนาเอกสารสิทธิที่ดิน

- สำเนาประกาศกฎกระทรวงบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท

ฉ - ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

# 1 บทนำ

## การให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ

| | | |
|---|---|---|
| **การมอบหมาย** | 1.1 | บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่อ “โรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล (Habita)” และ “บ้านพักตากอากาศ X29” ภายในโครงการศรีพันวา ภูเก็ต ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 88/55 และ 88/100 หมู่ 8 ติดถนนภายในโครงการศรีพันวา ภูเก็ต แยกจากถนนศักดิเดชน์ (ทางหลวงหมายเลข 4023) บริเวณกิโลเมตรที่ 8+750 ในตำบลวิชิต อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต เพื่อให้ทราบมูลค่าตลาดของกรรมสิทธิ์ซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value Subjects to Long Term Lease) หรือมูลค่าตลาดของกรรมสิทธิ์ในฐานะของผู้ให้เช่า (Market Value of Leased Fee Interest) ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (For the Existing Use) และไม่มีภาระผูกพันใดๆ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ภายใต้สมมติฐานและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในรายงาน |
| **ชื่อลูกค้า** | 1.2 | **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา** |
| **มาตรฐานของการประเมินมูลค่า** | 1.3 | การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย นอกจากนี้ทางบริษัทยังอ้างอิงถึงคู่มือและมาตรฐานการประเมินอื่นๆ เช่นมาตรฐานการประเมินระหว่างประเทศ (International Valuation Standards- IVS) และ the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) |
| **วัตถุประสงค์ของรายงาน** | 1.4 | สำหรับ**วัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อสอบทานมูลค่าทรัพย์สินประจำปี พ.ศ. 2568** |
| **ความขัดแย้งทางผลประโยชน์** | 1.5 | บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ และผู้ประเมินมูลค่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าทั้งในอดีต ปัจจุบัน หรืออนาคต และได้เสนอความเห็นอย่างเป็นอิสระ ปราศจากอคติใดๆ |

| | | |
|---|---|---|
| **ขอบเขตความรับผิดชอบต่อบุคคลอื่น** | 1.6 | รายงานนี้ได้จัดเตรียมขึ้นเป็นการเฉพาะและถือเป็นความลับของท่านและลูกค้าที่ระบุไว้ในรายงานนี้ การทำสำเนาหรือการดำเนินการใดๆ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งหมด ต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ เสียก่อน สำหรับบุคคลอื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานนี้ควรจะทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยตนเองหากจะทำการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า |
| **การเปิดเผยข้อมูลและตีพิมพ์** | 1.7 | รายงานนี้ ลูกค้าสามารถใช้รายงานประเมินมูลค่านี้ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ซึ่งอาจจะใช้ในเอกสารเผยแพร่หนังสือเวียน หรืองบการเงิน หรือประกาศเผยแพร่อื่นใด เป็นต้น |
| **ข้อจำกัดเกี่ยวกับความรับผิด** | 1.8 | ผู้ว่าจ้างไม่สามารถเรียกร้องค่าชดใช้ความเสียหายที่เกิดจากการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จากพนักงาน ลูกจ้าง หุ้นส่วน กรรมการ หรือที่ปรึกษาของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ บุคคลดังกล่าวไม่ได้มีหน้าที่ส่วนบุคคลในการดูแลให้กับบุคคลใดๆ และการเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จะต้องดำเนินการกับบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ |
| | 1.9 | บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียหรือความเสียหายทางตรงที่มีสาเหตุมาจากการละเลยในหน้าที่ หรือการผิดสัญญาที่เกี่ยวเนื่องจากคำสั่งจ้างงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียตามจำนวนที่จำกัดเฉพาะที่ระบุไว้ในเงื่อนไขการว่าจ้าง ตามที่แนบมาในรายงาน โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะไม่รับผิดชอบค่าเสียหายซึ่งเกิดทางอ้อม หรือ ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากผลที่ตามมาภายหลัง (เช่น การขาดทุนกำไร) |
| | 1.10 | ข้อกำหนดข้างต้นจะไม่ยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเกี่ยวกับการฉ้อโกง หรือการเสียชีวิต หรือการบาดเจ็บที่เกิดจากความประมาท หรือความรับผิดอื่นๆ ในขอบเขตที่ความรับผิดชอบดังกล่าวอาจไม่ได้รับการยกเว้นหรือจำกัดตามกฎหมาย |

**ความเป็นมืออาชีพ**

1.11 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ยืนยันว่าผู้ประเมินที่เป็นผู้รับผิดชอบในการรายงานการประเมินมูลค่าครั้งนี้ มีความรู้ ความสามารถ คุณสมบัติตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของไทย มีความรู้ที่เพียงพอเกี่ยวกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนทักษะและความเข้าใจในการดำเนินการประเมินมูลค่า

**การตรวจสอบรายงาน**

1.12 รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะอยู่ภายใต้การตรวจสอบโดยกระบวนการควบคุมคุณภาพจากกลุ่มไนท์แฟรงค์ เอเชียแปซิฟิค และการตรวจสอบจากกระบวนการภายในโดยผู้บริหารของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ

## ขอบเขตของการสอบถามข้อมูลและการตรวจสอบ

**การทำการสำรวจ**

1.13 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการสำรวจภายในทรัพย์สินเมื่อวันที่ 24-26 มิถุนายน 2568 โดยผู้ประเมินชื่อ นายสุรชัย บัวถึง และ นายพัชร์ สามัคคีมิตร

**การทำการตรวจสอบข้อมูล**

1.14 ขอบเขตของการสอบถามข้อมูล หรือการตรวจสอบ ถูกกำหนดไว้ในเงื่อนไขทั่วไปของธุรกิจ ที่จะดำเนินการตามที่ได้รับมอบหมายในลักษณะการสอบถามโดยวาจา หรือสอบถามจากอินเตอร์เน็ตที่นำมาใช้อ้างอิงในส่วนที่เกี่ยวข้องของรายงาน บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ถือว่าข้อมูลดังกล่าวมีความละเอียดและสมบูรณ์แล้ว

**ข้อมูลที่ได้รับ**

1.15 ในรายงานนี้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับเอกสารจากลูกค้า / ผู้เกี่ยวข้อง และถือว่าเป็นเอกสารที่สำคัญที่มีความถูกต้องในทุกๆ ส่วนที่ใช้เป็นส่วนหนึ่งของรายงาน ดังนี้

- สำเนาเอกสารสิทธิ
- แบบแปลนอาคาร (เฉพาะแปลนพื้น)
- ผังบริเวณ และผังโครงการ
- ใบอนุญาตก่อสร้าง

1.16 ในกรณีที่ไม่ได้รับเอกสารหรือข้อมูลใดๆ นั้น บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จำเป็นต้องอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้ทำการสอบถามอย่างเต็มความสามารถโดยผู้ประเมินเองเท่านั้น ดังนั้น การตั้งสมมติฐานใดๆ ที่เกิดจากการขาดข้อมูลที่ได้รับนั้น จะถูกระบุไว้ในแต่ละส่วนที่เกี่ยวข้องของรายงานฉบับนี้

## เกณฑ์การประเมินมูลค่า

**มูลค่าตลาด**
(Maket Value)

1.17 ตามที่ได้รับมอบหมาย บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามเกณฑ์มูลค่าตลาด (Market Value) ของกรรมสิทธิ์ซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value Subjects to Long Term Lease) หรือมูลค่าตลาดของกรรมสิทธิ์ในฐานะของผู้ให้เช่า (Market Value of Leased Fee Interest) ระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัดในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา กับบริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด อ้างอิงจากเอกสารการเข้าทำสัญญาเช่าการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) ฉบับใหม่กับบริษัท ศรีพันวาแมเนจเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม ที่ได้รับจากทางทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา โดยมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 2 ปี และต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 2 ปี นับจากวันที่กำหนดมูลค่า คือวันที่ 1 มิถุนายน 2568 ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (For the Existing Use)

**วันที่กำหนดมูลค่า**

1.18 วันที่ 1 มิถุนายน 2568

**นิยามและคำจำกัดความของมูลค่าทรัพย์สิน**

1.19 **มูลค่าตลาด** (Market Value) หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติ ที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยมีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงใจซื้อขายด้วยความรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิ์ครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้

**มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน** (Market Value for the Existing Use) เป็นมูลค่าตลาดตามคำจำกัดความข้างต้น โดยมีความหมายเพิ่มเติมว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะใช้ประโยชน์ในสภาพเดิมต่อเนื่องไป ภายใต้สมมติฐานว่าจะสามารถขายในตลาดเปิดได้ และความหมายคำจำกัดความนี้จะไม่พิจารณาถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน นอกจากนี้ มูลค่าดังกล่าวอาจจะไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงในกรณีที่มีการแบ่งทรัพย์สินออกขาย และไม่สะท้อนถึงมูลค่าในสภาพที่อาจจะมีการเปลี่ยนสภาพการใช้ประโยชน์

## 2 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

### ที่ตั้งทรัพย์สิน

**ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน**

2.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ภายในโครงการศรีพันวา ภูเก็ต ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว ภายใต้ชื่อ “โรงแรมศรีพันวา” โดยโครงการตั้งอยู่ฝั่งทางด้านทิศเหนือของถนนศักดิเดชน์ (ทางหลวงหมายเลข 4023) บริเวณกิโลเมตรที่ 8+750 และติดสถาบันวิจัยและพัฒนาทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง ห่างจากแยกถนนศักดิเดชน์ (ทางหลวงหมายเลข 4023) ไปทางทิศเหนือระยะทางประมาณ 3.10 กิโลเมตร หรือห่างจากสามแยกถนน รพช.สายอ่าวมะขาม-บ้านเขาขาด ไปทางทิศใต้ระยะทางประมาณ 1.50 กิโลเมตร ทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ในตำบลวิชิต อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่บริเวณพิกัด (GPS.)
- ส่วนที่ 1 ตั้งอยู่ที่ N 7.8034181, E 98.4093173
- ส่วนที่ 2 ตั้งอยู่ที่ N 7.8017172, E 98.4105985

Source: Google Earth

| | | |
|---|---|---|
| **การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียง** | 2.2 | ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าส่วนใหญ่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย เกษตรกรรม และพาณิชยกรรม การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จะอยู่ในรูปแบบของโครงการจัดสรรโดยมีลักษณะเป็นบ้านพักตากอากาศ แบบ Villa Seaview และบ้านพักอาศัยแบบดั้งเดิมปลูกสร้างกระจายอยู่ทั่วไป โดยโครงการที่ตั้งอยู่ใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย โครงการภูเก็ต ซาเลท์, โครงการ The Two Villa Ao-Yon, โครงการวานิช เบย์ ฟร้อนท์, โครงการ Oyster Cove Caelum Resort, โครงการ The Mooring Villa และ Bel Air Panwa สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม จะตั้งอยู่บริเวณริมถนนสายหลักในรูปแบบของโรงแรม รีสอร์ท และร้านอาหาร โดยตั้งกระจายอยู่ตามแนวชายหาดของแหลมพันวาและอ่าวฉลอง ได้แก่ โรงแรมแคนทารี เบย์ โฮเทล ภูเก็ต, อมาธารา เวลเนส รีสอร์ท และ โรงแรมพูลแมน ภูเก็ต พันวา บีช รีสอร์ท เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ยังมีพื้นที่การเกษตรดั้งเดิมในรูปของสวนยาง สวนมะพร้าวและป่าสงวนกระจายอยู่ทั่วไป |
| **ทางเข้า-ออกของทรัพย์สิน** | 2.3 | ถนนศักดิเดชน์ (ทางหลวงหมายเลข 4023) บริเวณกิโลเมตรที่ 8+750 มีสภาพผิวจราจรเป็นลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 7 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 12 - 16 เมตร และบริเวณด้านหน้าทรัพย์สินมีเขื่อนคอนกรีตใช้เป็นทางเดินและจุดพักชมวิวทะเล<br><br>สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า สามารถเข้า-ออกโดยอาศัยถนนภายในโครงการศรีพันวา ภูเก็ต ปัจจุบันมีสภาพผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กและถนนลาดยาง เขตทางกว้างประมาณ 4-5 เมตร โดยมีรายละเอียดเอกสารสิทธิแปลงทางภายในโครงการตามรายการด้านล่างดังนี้ *(ดูสำเนาเอกสารสิทธิแปลงทางในภาคผนวก จ ประกอบ)* |

**เอกสารสิทธิ์โฉนดที่ดิน**

| ลำดับ | โฉนดที่ดิน เลขที่ | เลขที่ดิน | หน้าสำรวจ | เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ | | | หมายเหตุ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ไร่ | งาน | ตารางวา | |
| 1 | 41458 | 71 | 177 | 0 | 0 | 98.200 | จดภารจำยอม |

**เอกสารสิทธิ์หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก.)**

| ลำดับ | น.ส.3ก. เลขที่ | เลขที่ดิน | หน้าสำรวจ | เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ | | | หมายเหตุ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ไร่ | งาน | ตารางวา | |
| 2 | 259 | 1 | 3 ข. / 9 | 2 | 3 | 75.00 | จดภารจำยอม |
| 3 | 343 | 5 | 4 ก. / 43 | 0 | 0 | 32.00 | จดภารจำยอม |
| 4 | 1332 | 10 | 14 ก. / 32 | 0 | 1 | 12.10 | จดภารจำยอม |
| 5 | 1772 | 15 | 18 ข. / 22 | 0 | 0 | 26.00 | จดภารจำยอม |
| 6 | 1873 | 21 | 19 ข. / 23 | 0 | 0 | 52.30 | จดภารจำยอม |
| 7 | 1876 | 24 | 19 ข. / 26 | 1 | 3 | 53.80 | จดภารจำยอม |
| 8 | 1878 | 37 | 19 ข. / 28 | 0 | 2 | 18.70 | จดภารจำยอม |
| 9 | 1882 | 41 | 19 ข. / 32 | 0 | 3 | 73.70 | จดภารจำยอม |
| 10 | 1883 | 42 | 19 ข. / 33 | 0 | 0 | 41.60 | จดภารจำยอม |
| 11 | 1892 | 58 | 19 ข. / 42 | 2 | 1 | 67.00 | จดภารจำยอม |
| **รวมเนื้อที่** | | | | 9 | 1 | 52.20 | |

**การตรวจสอบที่ตั้งทรัพย์สิน**

2.4 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจากแผนที่ระวางที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ มีความเห็นเชื่อได้ว่า ตำแหน่งที่ตั้งตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้มีความถูกต้อง

**สาธารณูปโภคของรัฐ**

2.5 สาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตามสภาพปัจจุบัน ประกอบด้วย

- ระบบไฟฟ้า
- ระบบน้ำประปา
- ระบบระบายน้ำ
- ระบบโทรศัพท์

**สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการใกล้เคียง**

2.6 สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตามสภาพปัจจุบัน ประกอบด้วย :

- โรงเรียนอิสลามพัฒนาห่างจากที่ตั้งทรัพย์สินประมาณ 600 เมตร
- โรงเรียนแหลมพันวาห่างจากที่ตั้งทรัพย์สินประมาณ 1.60 กม.
- สถานีอนามัยตำบลวิชิตห่างจากที่ตั้งทรัพย์สินประมาณ 2.50 กม.
- สำนักงานโทรศัพท์บ้านอ่าวมะนาวห่างจากที่ตั้งทรัพย์สินประมาณ 3.50 กม.
- โรงเรียนบ้านอ่าวน้ำบ่อห่างจากที่ตั้งทรัพย์สินประมาณ 5.10 กม.
- สถานที่ราชการ ได้แก่

  สถาบันวิจัยและพัฒนาทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง ติดกับทรัพย์สินด้านทิศใต้

  กองเรือภาคที่ 3 กองเรือยุทธการ ห่างจากที่ตั้งทรัพย์สินประมาณ 300 เมตร

  สำนักงานการขนส่งทางน้ำที่ 5 ห่างจากที่ตั้งทรัพย์สินประมาณ 2.20 กิโลเมตร

  สำนักงานเจ้าท่าภูมิภาค สาขาภูเก็ต ห่างจากที่ตั้งทรัพย์สินประมาณ 2.30 กิโลเมตร

  ศูนย์พัฒนาประมงชายฝั่งทะเลอันดามัน ห่างจากที่ตั้งทรัพย์สินประมาณ 3.15 กิโลเมตร

## รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

**รายละเอียดทรัพย์สิน**

2.7 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ ซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว ระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัดในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา กับบริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด อ้างอิงจากเอกสารการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) ฉบับใหม่กับบริษัท ศรีพันวาแมเนจเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม ที่ได้รับจากทางทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา โดยมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 2 ปี และต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 2 ปี นับจากวันที่กำหนดมูลค่า คือวันที่ 1 มิถุนายน 2568 ได้แก่ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งปัจจุบันใช้ประโยชน์ประกอบกิจการเป็นโรงแรมจัดหาประโยชน์ในรูปแบบของการให้บริการห้องพัก ร้านอาหาร และบริการสันทนาการ ทรัพย์สินแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ประกอบด้วย

*ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน*

## ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า-ส่วนที่ 1

**รายละเอียดทรัพย์สิน**

2.8 ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ใช้ประโยชน์เป็นอาคารโรงแรม สูง 3 ชั้น รวมจำนวน 2 อาคาร มีจำนวนห้องพักรวม 30 ห้อง อายุอาคารประมาณ 10 ปี มีรายละเอียดอาคารตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร โดยสรุปดังนี้

| ลำดับ | อาคาร | จำนวนห้องพัก (ห้อง) | พื้นที่รวม (ตารางเมตร) |
|---|---|---|---|
| 1 | อาคาร A | 18 | 1,868.00 |
| 2 | อาคาร B | 12 | 1,833.00 |
| **รวม** | | **30** | **3,701.00** |

รายละเอียดห้องพัก

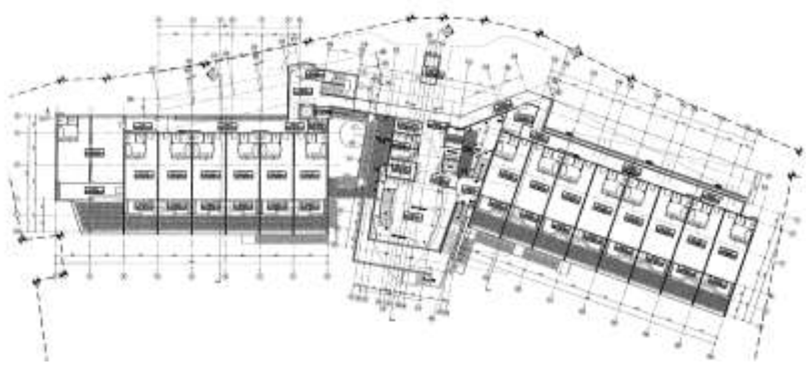
| ลำดับ | ประเภทห้องพัก | จำนวน (ห้อง) | จำนวน (ห้อง) | |
|---|---|---|---|---|
| | | | อาคาร A | อาคาร B |
| 1 | Pool Suite | 20 | 12 | 8 |
| 2 | Penthouse, Penthouse II | 10 | 6 | 4 |
| **รวม** | | **30** | **18** | **12** |

**ที่ดิน**

2.9 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก.) เลขที่ 349 เลขที่ดิน 3 เล่ม 4 ก. หน้า 49 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ 5 ไร่ 1 งาน 7.30 ตารางวา (2,107.30 ตารางวา หรือ 5.26825 ไร่) ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนภายในโครงการศรีพันวา ประมาณ 153.00 เมตร และหน้ากว้างติดถนน(สายรอง)โครงการ ประมาณ 161.00 เมตร สภาพที่ดินเป็นที่ลาดตามแนวเชิงเขา มีระดับที่ดินสูง-ต่ำตามลักษณะของภูมิประเทศ (ดูรายละเอียดในภาคผนวก ค ประกอบ) สามารถมองเห็นวิวทะเล ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นที่ตั้งของ”โรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล (Habita)” มีจำนวนห้องพักรวม 30 ห้อง

## อาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

**ลักษณะโรงแรม** 2.10



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว ภายใต้ชื่อโรงแรม "โรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล (Habita)" มีลักษณะอาคารโรงแรมพักอาศัย สูง 3 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 30 ห้อง (ตามใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมระบุห้องพักที่ 30 ห้องพัก) พร้อมอาคารบริการและส่วนสนับสนุน โดยสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ โถงพักคอย ห้องอาหาร มินิบาร์ บริการซักรีด ล็อบบี้ ระบบเคเบิลทีวี ระบบอินเตอร์เน็ท และระบบรักษาความปลอดภัย มีรายละเอียดห้องพักดังนี้

<u>แบบห้องพักและจำนวนห้องพักตามสภาพการเปิดบริการ</u>

| ลำดับ | ประเภทห้องพัก | จำนวน (ห้อง) | จำนวน (ห้อง) | |
|---|---|---|---|---|
| | | | อาคาร A | อาคาร B |
| 1 | Pool Suite | 20 | 12 | 8 |
| 2 | Penthouse, Penthouse II | 10 | 6 | 4 |
| **รวม** | | 30 | 18 | 12 |

**รายละเอียดอาคาร**

2.11 ประกอบด้วยอาคารโรงแรม สูง 3 ชั้น รวมจำนวน 2 อาคาร มีจำนวนห้องพักรวม 30 ห้อง พร้อมอาคารบริการและส่วนสนับสนุน มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 4,066 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ห้องพักประมาณ 2,828 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 1,238 ตารางเมตร มีอายุอาคารประมาณ 10 ปี สภาพอาคารปานกลางและมีการดูแลรักษาดี-พอประมาณมีรายละเอียดสรุปดังนี้ *(ดูผังบริเวณ ในภาคผนวก ค ประกอบ)*

**การวัดขนาดอาคาร**

2.12 ผู้ประเมินได้ทำการตรวจสอบขนาดอาคารโดยเทียบจากแบบแปลนอาคารที่ได้รับและทำการสุ่มตรวจอาคาร ณ วันที่ทำการสำรวจ ซึ่งอยู่ในความคลาดเคลื่อนที่สามารถยอมรับได้ ประกอบกับอ้างอิงข้อมูลขนาดอาคารที่ได้รับจากลูกค้า

**พื้นที่อาคาร**

2.13 รายละเอียดพื้นที่อาคาร ซึ่งคำนวณจากแบบแปลนพื้นอาคารที่ได้รับจากลูกค้า และสำรวจตรวจสอบจากสภาพอาคารปัจจุบัน

| รายการ | พื้นที่ห้องพัก (ตารางเมตร) | พื้นที่อื่น ๆ (ตารางเมตร) | พื้นที่รวม (ตารางเมตร) |
|---|---|---|---|
| อาคาร A | 1,708.00 | 342.00 | 2,050.00 |
| อาคาร B | 1,120.00 | 896.00 | 2,016.00 |
| รวม | 2,828.00 | 1,238.00 | 4,066.00 |

พื้นที่ข้างต้น เป็นพื้นที่ใช้สอยของห้องพัก,ทางเดินและ พื้นที่ส่วนกลางซึ่งยังไม่รวม

- พื้นที่ชั้นใต้ถุนอาคาร A พื้นที่ประมาณ 252.00 ตารางเมตร ซึ่งใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่งานระบบอาคาร
- พื้นที่งานระบบอาคาร ภายในอาคาร B รวมประมาณ 109.00 ตารางเมตร
- พื้นที่ชั้นใต้ดินอาคาร B พื้นที่ประมาณ 96.00 ตารางเมตร ซึ่งใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ห้องน้ำ

สำหรับพื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1) ระบุพื้นที่อาคาร A เท่ากับ 1,868.00 ตารางเมตร และอาคาร B เท่ากับ 1,833.00 ตารางเมตร

**1. อาคารโรงแรม สูง 3 ชั้น (มีชั้นใต้ถุนอาคารพร้อมชั้นดาดฟ้า) - อาคาร A**

**อาคาร A : พื้นที่อาคารคำนวณตามแบบแปลนอาคาร**

| ชั้น | จำนวนห้องพัก | พื้นที่ห้องพัก (ตารางเมตร) | ทางเดิน, บันได, อื่น ๆ (ตารางเมตร) | พื้นที่รวม (ตารางเมตร) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 7 | 567.00 | 110.00 | 677.00 |
| 2 | 7 | 567.00 | 116.00 | 683.00 |
| 3 | 4 | 574.00 | 116.00 | 690.00 |
| รวม | 18 | 1,708.00 | 342.00 | 2,050.00 |

พื้นที่ข้างต้น เป็นพื้นที่ใช้สอยของห้องพัก,ทางเดินและพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งยังไม่รวมพื้นที่ชั้นใต้ถุนอาคาร A พื้นที่ประมาณ 252.00 ตารางเมตร ซึ่งใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่งานระบบอาคาร

สำหรับพื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1) ระบุพื้นที่อาคาร A เท่ากับ 1,868.00 ตารางเมตร

2. **อาคารโรงแรม สูง 3 ชั้น มีชั้นใต้ดิน (อาคาร B)**

**อาคาร B : พื้นที่อาคารคำนวณตามแบบแปลนอาคาร**

| ชั้น | จำนวนห้องพัก | พื้นที่ห้องพัก (ตารางเมตร) | ทางเดิน, บันได, อื่นๆ (ตารางเมตร) | ร้านอาหาร/ Lounge (ตารางเมตร) | พื้นที่รวม (ตารางเมตร) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0 | 0.00 | 262.00 | 81.00 | 343.00 |
| 2 | 8 | 556.00 | 125.00 | 187.00 | 868.00 |
| 3 | 4 | 564.00 | 241.00 | 0.00 | 805.00 |
| รวม | 12 | 1,120.00 | 628.00 | 268.00 | 2,016.00 |

พื้นที่ข้างต้น เป็นพื้นที่ใช้สอยของห้องพัก,ทางเดินและพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งยังไม่รวมพื้นที่งานระบบอาคาร ภายในอาคาร B รวมประมาณ 109.00 ตารางเมตร พื้นที่ชั้นใต้ดินอาคาร B พื้นที่ประมาณ 96.00 ตารางเมตร ซึ่งใช้ ประโยชน์เป็นพื้นที่ห้องน้ำ สำหรับพื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1) ระบุพื้นที่อาคาร B เท่ากับ 1,833.00 ตารางเมตร

**รายละเอียดโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร**

2.14 อาคารที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วยพื้นที่ห้องพัก พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ส่วนสนับสนุน และพื้นที่งานระบบอาคาร มีการใช้ประโยชน์เป็นห้องพัก (Pool Suite - Penthouse) จำนวนรวม 30 ห้อง มีพื้นที่ห้องพักห้องละประมาณ 70.00 - 151.00 ตารางเมตร อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณต้นปี 2559 สภาพอาคารใหม่ มีรายละเอียดอาคารดังนี้

- **อาคารโรงแรม สูง 3 ชั้น (มีชั้นใต้ถุนอาคารพร้อมชั้นดาดฟ้า) - อาคาร A**

*<u>รายละเอียด โครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่งทั่วไป</u>*

| | | |
|---|---|---|
| โครงสร้าง | : | คอนกรีตเสริมเหล็ก |
| หลังคา | : | หลังคามุง Cedar wood shingle โครงหลังคาเหล็ก บุแผ่นฉนวนความร้อน |
| ฝ้าเพดาน | : | <u>ภายใน</u> ยิบซั่มบอร์ดฉาบเรียบทาสี โครงเคร่าเหล็กชุบสังกะสี และฝ้าเพดานไม้อัดสัก โครงเคร่าไม้เนื้อแข็ง, กรุด้วย Cooper Slate<br><u>ภายนอก</u> ฝ้าระแนงไม้เนื้อแข็ง โครงเคร่าไม้เนื้อแข็ง |
| พื้น | : | คอนกรีตเสริมเหล็ก วัสดุผิวพื้นปูด้วยกระเบื้องดินเผาเคลือบสี, กระเบื้องเซรามิค, พื้นเฉลียงปูไม้ |
| ผนังทั่วไป | : | ก่ออิฐมอญฉาบปูนเรียบทาสี กระเบื้องดินเผาเคลือบสี |
| ผนังห้องน้ำ | : | ปูกระเบื้องเซรามิค กระเบื้องดินเผาเคลือบ กระเบื้องเคลือบ |
| ประตู | : | บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม และบานเปิดไม้สักลูกฟักและลูกฟักกระจกใส |
| หน้าต่าง | : | บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม บานเปิดและบานกระทุ้งไม้เนื้อแข็งลูกฟักกระจกใส บานเกล็ดกระจกปรับมุม วงกบไม้เนื้อแข็ง |

- **อาคารโรงแรม สูง 3 ชั้น มีชั้นใต้ดิน (อาคาร B)**

*<u>รายละเอียด โครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่งทั่วไป</u>*

| | | |
|---|---|---|
| โครงสร้าง | : | คอนกรีตเสริมเหล็ก |
| หลังคา | : | หลังคามุง Cedar wood shingle โครงหลังคาเหล็ก บุแผ่นฉนวนความร้อน |
| ฝ้าเพดาน | : | <u>ภายใน</u> ยิบซั่มบอร์ดฉาบเรียบทาสี โครงเคร่าเหล็กชุบสังกะสี และฝ้าเพดานไม้อัดสัก โครงเคร่าไม้เนื้อแข็ง, กรุด้วย Cooper Slate<br><u>ภายนอก</u> ฝ้าระแนงไม้เนื้อแข็ง โครงเคร่าไม้เนื้อแข็ง |
| พื้น | : | คอนกรีตเสริมเหล็ก วัสดุผิวพื้นปูด้วยกระเบื้องดินเผาเคลือบสี, กระเบื้องเซรามิค, พื้นเฉลียงปูไม้ |
| ผนังทั่วไป | : | ก่ออิฐมอญฉาบปูนเรียบทาสี กระเบื้องดินเผาเคลือบสี |
| ผนังห้องน้ำ | : | ปูกระเบื้องเซรามิค กระเบื้องดินเผาเคลือบกระเบื้องเคลือบ |
| ประตู | : | บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม และบานเปิดไม้สักลูกฟักและลูกฟักกระจกใส |
| หน้าต่าง | : | บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม บานเปิดและบานกระทุ้งไม้เนื้อแข็งลูกฟักกระจกใส บานเกล็ดกระจกปรับมุม วงกบไม้เนื้อแข็ง |

- **สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | ถนน-ทางเดิน ลานอาบแดด ภายในโครงการ | 2,900 | ตร.ม. |
| 2 | สระว่ายน้ำรวม | 820 | ตร.ม. |
| 3 | อาคาร Hot Box | 126 | ตร.ม. |
| 4 | อาคาร Terrace Bar | 18 | ตร.ม. |
| 5 | งานรั้วทั่วไป | 1 | งาน |
| 6 | งานภูมิทัศน์ | 1 | งาน |

<u>การตกแต่งภายในห้องพัก</u>

| | | |
|---|---|---|
| พื้น | : | กระเบื้องดินเผาเคลือบสี, |
| ผนัง | : | ก่ออิฐมอญฉาบปูนเรียบ,ขีดลวดลายทาสี |

| | | |
|---|---|---|
| | | กระเบื้องดินเผาเคลือบสี,ติดวอลล์เปเปอร์ |
| ฝ้าเพดาน | : | ฝ้ายิบซั่มบอร์ดฉาบเรียบทาสี และฝ้าไม้สักระแนง |
| สุขภัณฑ์ภายในห้องพัก | : | ประกอบด้วย อ่างอาบน้ำ (แบบน้ำวน) โถส้วมแบบชักโครก ฝักบัว เคาน์เตอร์หินแกรนิต อ่างล้างมือ/หน้า ราวแขวนผ้า และกระจกเงา ฯลฯ |

- **สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก ประกอบด้วย**

ประกอบด้วย

- โทรทัศน์สี LED 40”
- ตู้เย็น (SMEG)
- เครื่องเล่น Ipod
- ไดร์เป่าผม
- เครื่องต้มน้ำร้อน
- โทรศัพท์
- ตู้เซฟ
- ชุดโต๊ะรับประทานอาหาร
- โคมไฟอ่านหนังสือ
- เครื่องทำกาแฟ
- แผงควบคุมอุปกรณ์ในห้องพัก
- โซฟา
- ชุดเครื่องเสียง (Bose Sound system)

- <u>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล (Habita)</u>

ประกอบด้วย

- ล็อบบี้ - สระว่ายน้ำ
- ลานอาบแดด - Hot Box
- Beach Bar - ห้องอาหาร (baba chino)

**งานระบบประกอบอาคาร**

2.15 จากการสำรวจ ระบบประกอบอาคารพบว่า มีการออกแบบ และจัดเตรียมเครื่องจักร และอุปกรณ์ประกอบอาคาร ไว้ตามมาตรฐานโรงแรมทั่วไป เช่น มาตรฐานของระบบป้องกันภัย ระบบรักษาความปลอดภัย หรือขอบเขตต่างๆ ในการติดตั้งเครื่องจักรอุปกรณ์ในแต่ละระบบ เป็นต้น สำหรับเครื่องจักรหลักและอุปกรณ์ประกอบระบบอยู่ในสภาพที่ดี มีการดูแลรักษาที่ดี และพร้อมใช้งานในสภาวะปกติ และในสภาวะฉุกเฉินต่างๆ สามารถอธิบายรายละเอียดของงานระบบประกอบอาคารได้ ดังต่อไปนี้

1. **ระบบไฟฟ้า** (Electrical System)

รับแรงดันไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (PEA) ขนาด 33 KVA โดยมีการจัดเตรียมระบบสำหรับรองรับ ระบบแปลงแรงดันไฟฟ้า และระบบควบคุมตามมาตรฐานของการไฟฟ้า

- **หม้อแปลงไฟฟ้า** (Electrical transformer) **จำนวน** 1 **ชุด**

| | | |
|---|---|---|
| ชนิด | : | แบบแห้ง (Dry Type Transformer) |
| ขนาด | : | 450/560 KVA จำนวน 1 ชุด |
| ความสามารถ | : | 33 KV 400Y / 230 V. พร้อมอุปกรณ์ประกอบครบชุดถูกต้องตามมาตรฐานการไฟฟ้า |

*หมายเหตุ: จุดติดตั้งอุปกรณ์ของหม้อแปลงไฟฟ้า อยู่บริเวณด้านนอกของแปลงที่ดินทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยตั้งอยู่บนที่ดินของโครงการศรีพันวา (น.ส. 3ก. เลขที่ 1890 เลขที่ดิน 56) ซึ่งปัจจุบันมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเด้นซ์ จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับสำเนาสัญญาตกลงกระทำการ (โครงการโรงแรมศรีพันวาที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) เกี่ยวกับสิทธิการใช้พื้นที่ดังกล่าว (ดูรายละเอียดในเอกสารแนบท้าย) ดังนั้น บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะพิจารณาประเมินมูลค่าบนสมมติฐานที่ไม่มีปัญหาเรื่องการใช้ประโยชน์แต่อย่างใด*

- **เครื่องกำเนิดไฟฟ้า** (Electrical generator sets) **จำนวน** 1 **ชุด**

ขนาด : 120 KVA

พร้อมอุปกรณ์ประกอบครบชุด

- **ตู้ประธานไฟฟ้า** (Main distribution board)

- **ไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน** (Emergency Light System)

สำหรับไฟฟ้าฟ้าแสงสว่างฉุกเฉินภายในอาคารที่สำรวจพบว่า เป็นแบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน 2 โคม (Emergency Battery Package Light) ส่วนใหญ่ถูกติดตั้งที่บริเวณทางเดินส่วนกลางของอาคาร

- **ระบบป้องกันฟ้าผ่า** (Lightening protection and grounding system)

ติดตั้งไว้บริเวณหลังคาอาคารตามมาตรฐานทั่วไป

- **ระบบสื่อสาร** (Communication System) ประกอบด้วย

- **ระบบโทรศัพท์** (Telephone system)
- **ระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์** (Internet service system)

  จากการสำรวจพบว่าระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์แบบ wireless lan ติดตั้งสำหรับให้บริการภายในห้องพักทุกห้อง โรงแรม

- **ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้** (Fire alarm system) ประกอบด้วย fire control panel, control module, graphic annunciate, remote graphic annunciated, fire alarm bell and manual station with detector เช่น heat, smoke and gas detector.

- **ระบบกระจายเสียง** (Sound system) ประกอบด้วย loudspeaker, Control set เช่น CD player, Microphone, Power amplifier, etc.

- **ระบบรักษาความปลอดภัย** (Security system)
  แบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV system) ประกอบด้วย fixed type CCD Camera sets และ PC workstation.

2. **ระบบสุขาภิบาล** (Sanitary System)

- **ระบบน้ำบริโภค** (Main cold water system)
  รับน้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาค (PWA) ด้วยท่อขนาด 6” เข้าสู่ถังเก็บน้ำบริเวณใต้อาคารแล้วส่งต่อไปยังส่วนต่างๆ ของอาคารเพื่อใช้บริโภคทั้งโครงการโดยใช้เครื่องสูบน้ำเพิ่มแรงดัน

- **ระบบบำบัดน้ำเสีย** (Waste water treatment system)
  โครงการจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดกรองไร้อากาศและเติมอากาศผ่านผิวตัวกลางจำนวน 2 ชุด ถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดดักไขมัน กรองไร้อากาศและเติมอากาศผ่านผิวตัวกลางจำนวน 1 ชุด และถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเกรอะ-กรองไร้อากาศ จำนวน 1 ชุด

- **ระบบนำน้ำกลับมาใช้งาน** (Recycle water)
  นำน้ำหลังจากการบำบัดน้ำเสียจากถังบำบัดน้ำเสียกลับมาใช้งาน โดยสูบน้ำเพื่อไปรดน้ำต้นไม้ภายในโครงการทั้งหมด

- Hot water system
  ระบบน้ำร้อนที่สำรวจพบส่วนใหญ่เลือกใช้แบบหม้อต้มน้ำ แบบ Floor Mounted Model และแบบ Heat Pump

-   **ระบบบำบัดสระว่ายน้ำ** (Swimming pool treatment system)

โดยมีอุปกรณ์ต่างๆ เช่น swimming pump, sand filter sets, chemical feed system, valve and pipe system, surge tank, etc.

3. **ระบบดับเพลิง** (Fire Protection System)

แบบตู้สายดับเพลิงประจำชั้น (Fire hose cabinet) ถูกติดตั้งตามมาตรฐานการป้องกันอัคคีภัย โดยมีอุปกรณ์ต่างๆ ติดตั้งกระจายตามพื้นที่ทั้งหมด โดยรับน้ำจากหัวรับน้ำดับเพลิง (Fire hydrant) ที่ถูกติดตั้งที่บริเวณ อาคารต่างๆ เพื่อรับน้ำดับเพลิงจากเครื่องสูบน้ำดับเพลิงแบบเคลื่อนที่

4. **ระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ** (Air Conditioning and Ventilation System)

ระบบปรับอากาศ ภายในโรงแรมทั้งหมดแบบ แอร์แยกส่วน (Split Type Air Conditioner) ทั้งหมดส่วนใหญ่ยี่ห้อ DAIKIN มีขนาดที่แตกต่างกันออกไป ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับขนาดของห้องที่ต้องการปรับอากาศ

- **ระบบระบายอากาศ** เช่น ระบบระบายอากาศเสียสำหรับห้องน้ำ (Exhausts blower and duct work), ระบบดูดควันสำหรับห้องครัว (Hood fan) เป็นต้น

5. **ระบบลิฟต์โดยสาร** (Elevator System)

ลิฟต์โดยสารที่พบจำนวน 2 ชุด เป็นลิฟต์สำหรับผู้ใช้บริการ (Guest Passenger Lift) ติดตั้งที่อาคาร A และ อาคาร B ยี่ห้อ OTIS ขนาด Capacity 630 Kg.

## ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า-ส่วนที่ 2

**รายละเอียดทรัพย์สิน**

2.16 ที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง - เป็นบ้านเดี่ยวเล่นระดับ 3 ชั้น แบบ Villa (บ้านพักตากอากาศ X29) จำนวน 1 หลัง

**ที่ดิน**

2.17 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก.) เลขที่ 1979 เลขที่ดิน 45 เล่ม 20 ข. หน้า 29 มีเนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ 3 งาน 43.30 ตารางวา (343.30 ตารางวา หรือ 0.85825 ไร่) ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนภายในโครงการ ประมาณ 69.50 เมตร สภาพที่ดินเป็นที่ลาดตามแนวเชิงเขา มีระดับที่ดินสูง-ต่ำตามลักษณะของภูมิประเทศ (ดูรายละเอียดในภาคผนวก ค. ประกอบ) สามารถมองเห็นวิวทะเล

**รายละเอียดอาคาร**

2.18 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ อาคารพักอาศัยสูง 3 ชั้น (บ้านพักตากอากาศ X29) จำนวน 1 หลัง อายุอาคารประมาณ 15 ปี สภาพอาคารดี ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นห้องพักสำหรับลูกค้าโรงแรมศรีพันวาภูเก็ต(เปลี่ยนการใช้เป็นอาคารโรงแรมแล้ว-จำนวนห้องพัก 5 ห้อง) มีรายละเอียดอาคารโดยสรุปดังนี้ *(ดูผังบริเวณ ในภาคผนวก ค ประกอบ)*

*<u>การตกแต่งภายในห้องพัก</u>*

*<u>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก</u>* <u>ประกอบด้วย</u>

- โทรทัศน์สี LED 40”
- ตู้เย็น (SMEG)
- เครื่องเล่น Ipod
- ไดร์เป่าผม
- เครื่องต้มน้ำร้อน
- โทรศัพท์
- ตู้เซฟ
- ชุดโต๊ะรับประทานอาหาร
- โคมไฟอ่านหนังสือ
- เครื่องทำกาแฟ
- แผงควบคุมอุปกรณ์ในห้องพัก
- โซฟา
- ชุดเครื่องเสียง (Bose Sound system)

**การวัดขนาดอาคาร**

2.19 ผู้ประเมินได้ทำการตรวจสอบขนาดอาคารโดยเทียบจากแบบแปลนอาคารที่ได้รับและทำการสุ่มตรวจอาคาร ณ วันที่ทำการสำรวจ ซึ่งอยู่ในความคลาดเคลื่อนที่สามารถยอมรับได้ ประกอบกับอ้างอิงข้อมูลขนาดอาคารที่ได้รับจากลูกค้า

**พื้นที่อาคาร**

2.20 รายละเอียดพื้นที่อาคาร ซึ่งคำนวณจากแบบแปลนพื้นอาคารที่ได้รับจากลูกค้าและสำรวจตรวจสอบจากสภาพอาคารปัจจุบัน

**อาคารพักอาศัยสูง 3 ชั้น (บ้านพักตากอากาศ X29)** จำนวน 1 หลัง

ประกอบด้วยพื้นที่ห้องพัก พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ส่วนสนับสนุน และพื้นที่งานระบบอาคาร มีการใช้ประโยชน์เป็นห้องพักแบบวิลล่า มีห้องพักทั้งหมดจำนวน 5 ห้อง มีพื้นที่รวมประมาณ 1,634 ตารางเมตร สภาพอาคารดี มีรายละเอียดอาคารดังนี้

*<u>รายละเอียดขนาดอาคารและพื้นที่อาคาร</u>*

| ชั้นที่ | พื้นที่ภายใน (ตร.ม.) | พื้นที่ระเบียง (ตร.ม.) | พื้นที่สระว่ายน้ำ (ตร.ม.) | พื้นที่บ่อน้ำน้ำ (ตร.ม.) | พื้นที่ห้องเครื่อง (ตร.ม.) | พื้นที่รวม (ตร.ม.) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Pump Room | - | - | - | - | 57.00 | 57.00 |
| Lower | 602.00 | 20.00 | 130.00 | 12.00 | - | 764.00 |
| Ground | 483.00 | 34.00 | 97.00 | - | - | 614.00 |
| Upper | 110.00 | 89.00 | - | - | - | 199.00 |
| **รวมทั้งสิ้น** | 1,195.00 | 143.00 | 227.00 | 12.00 | 57.00 | 1,634.00 |

สำหรับพื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1) ระบุพื้นที่อาคาร เท่ากับ 1,706.00 ตารางเมตร

**รายละเอียดโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร**

2.21 อาคารที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดอาคารดังนี้

<u>รายละเอียดวัสดุตกแต่ง</u>*<u>อาคารตามมาตรฐานโครงการ</u>*

โครงสร้าง : คอนกรีตเสริมเหล็ก

หลังคา : หลังคามุง Cedar wood shingle No. 2 treated ยาว 16” โครงหลังคาเหล็ก บุแผ่นฉนวนความร้อนชนิดมีอลูมิเนียมฟอล์ยหุ้มรอบด้านหนา 3” ระบบกันซึมหลังคาใช้แผ่นยางชนิดมีกาวในตัว ติดบนแผ่นไม้อัดกันน้ำหนา 10 มม. ติดตั้งใต้หลังคา

ฝ้าเพดาน : <u>ภายใน</u> ยิบซั่มบอร์ดชนิดธรรมดา และชนิดกันชื้น (ห้องน้ำ) ฉาบเรียบทาสี โครงเคร่าเหล็กชุบสังกะสี และฝ้าเพดานไม้อัดสักหนา 6 มม. กรุบนไม้อัดยางหนา 4 มม. เซาะร่อง โครงเคร่าไม้เนื้อแข็ง

<u>ภายนอก</u> ฝ้าระแนงไม้ตะแบกขนาด ½” x 3” เว้นร่อง 5 มม. และขนาด 3/4” x 4” เว้นร่อง 5 มม. ภายในกรุตาข่ายกันแมลงหรือกรุมุ้งลวด PVC โครงเคร่าไม้เนื้อแข็ง

พื้น : คอนกรีตเสริมเหล็ก วัสดุผิวพื้นปูด้วยปาร์เก้ไม้สักและไม้แดง 2” x 12”, 4” x 14”, 12” x 24”, กระเบื้องดินเผาเคลือบสีขนาด 6” x 6”, กระเบื้องเซรามิค 8” x 8”, พื้นระเบียงและส่วนอาบน้ำ

| | | |
|---|---|---|
| | | กลางแจ้งปูหินทรายสีขาวผิวหน้าขัดเรียบหรือทรายล้างสีธรรมชาติ, พื้นเฉลียงปูไม้สนเรดิเอต้า ขนาด 22 x 90 มม. เว้นร่อง 5 มม. บนตงไม้ 2” x 2” และ 2” x 6” ระยะห่าง 0.50 ซม. พื้นและผนังสระว่ายน้ำปูหินทรายสีเขียว Green state tile (จากบาหลี) |
| ผนังทั่วไป | : | ก่ออิฐมอญฉาบปูนเรียบทาสี กระเบื้องดินเผาเคลือบสี และหิน |
| ผนังห้องน้ำ | : | ปูกระเบื้องเซรามิค กระเบื้องดินเผาเคลือบ กระเบื้องเคลือบ กระเบื้องซักรีต และหิน |
| ประตู | : | บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม และบานเปิดไม้สักลูกฟักและลูกฟักกระจกใส บานเกล็ดไม้สักระบายอากาศ บานเปิดไม้อัดสักทาสี วงกบไม้ตะเคียนทอง |
| หน้าต่าง | : | บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม บานเปิดและบานกระทุ้งไม้สักลูกฟักกระจกใส บานเกล็ดกระจกปรับมุม วงกบไม้ตะเคียนทอง |
| สุขภัณฑ์ | : | ประกอบด้วย อ่างอาบน้ำ (แบบน้ำวน) โถส้วมแบบชักโครก ฝักบัว เคาน์เตอร์หิน (ยังไม่ระบุแบบ) อ่างล้างมือ/หน้า ราวแขวนผ้า และกระจกเงา ฯลฯ |

## ใบอนุญาตก่อสร้าง / ดัดแปลงอาคาร / ใบอนุญาตประกอบกิจการ

**แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมินมูลค่า**

2.22 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับแบบแปลนอาคาร ในลักษณะที่เป็นแบบแปลนพื้นแสดงการแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ในอาคารเท่านั้น ซึ่งเพียงพอต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และจะพิจารณาบนสมมติฐานว่าอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวมีความถูกต้องในการออกแบบทั้งในด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม รวมทั้งในส่วนของงานระบบต่างๆ จากหน่วยงานท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องโดยไม่มีปัญหาแต่อย่างใด

**หนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร และ/หรือรับรองการใช้อาคาร**

2.23 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับสำเนาหนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร และ/หรือรับรองการใช้อาคาร รวมถึงการซ่อมแซม และดัดแปลงอาคาร โรงแรมและอาคารที่เกี่ยวเนื่องกับกิจการโรงแรมจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา โดยมีรายละเอียดสรุปดังนี้ *(ดูสำเนา ในภาคผนวกประกอบ)*

**<u>ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า-ส่วนที่ 1)</u>**

| | | |
|---|---|---|
| เลขที่ | : | 064/2557 |
| เจ้าของอาคาร | : | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด |
| วัตถุประสงค์ | : | ก่อสร้างอาคาร |
| สถานที่ก่อสร้าง | : | ถนนศักดิเดชน์ (ทางหลวงหมายเลข 4023) ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต |
| ก่อสร้างบนที่ดิน | : | น.ส.3ก. เลขที่ 349 |
| รายละเอียดอาคาร | : | 1. ก่อสร้างอาคารเป็นอาคารสาธารณะ 3 ชั้น อาคาร A จำนวน 1 หลัง 18 ห้องพัก เพื่อใช้เป็น โรงแรม พื้นที่ 1,868 ตารางเมตร ที่จอดรถ 16 คัน<br>2. ก่อสร้างอาคารเป็นอาคารสาธารณะ 3 ชั้น อาคาร B จำนวน 1 หลัง 12 ห้องพัก เพื่อใช้เป็น ห้องไฟฟ้า, ส่วนต้อนรับ, โรงแรม,พื้นที่ 1,833 ตารางเมตร<br>3. ก่อสร้าง สระว่ายน้ำ จำนวน 1 สระเพื่อใช้เป็น สระน้ำ (โรงแรม) พื้นที่ 821 ตารางเมตร |
| วันที่อนุญาต | : | วันที่ 29 เมษายน พ.ศ. 2557 |
| วันหมดอายุ | : | วันที่ 28 เมษายน พ.ศ. 2558 |

**ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า-ส่วนที่ 1)**

| | | |
|---|---|---|
| เลขที่ | : | 010/2558 |
| เจ้าของอาคาร | : | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด |
| วัตถุประสงค์ | : | ได้ทำการก่อสร้างอาคารเป็นไปถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาต เลขที่ 064/2557 ลงวันที่ 29 เมษายน พ.ศ. 2557 |
| เป็นอาคาร | : | 1. อาคารสาธารณะ 3 ชั้น อาคาร A จำนวน 1 หลัง 18 ห้องพัก เพื่อใช้เป็น โรงแรม<br>2. อาคารสาธารณะ 3 ชั้น อาคาร B จำนวน 1 หลัง 12 ห้องพัก เพื่อใช้เป็น โรงแรม, ส่วนต้อนรับ, ห้องไฟฟ้า<br>3. สระว่ายน้ำ จำนวน 1 สระเพื่อใช้เป็น สระน้ำ (โรงแรม) โดย บริษัท ชาญอิสระ เรสซิเด็นซ์ จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร และ บริษัท ชาญอิสระ เรสซิเด็นซ์ จำกัด เป็นผู้ครอบครองอาคาร อยู่ในที่ดิน น.ส.3 ก. เลขที่ 349 |
| วันที่ออกให้ | : | วันที่ 19 กันยายน พ.ศ. 2558 |

**ใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร (ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า-ส่วนที่ 1)**

| | | |
|---|---|---|
| เลขที่ | : | 108/2559 |
| เจ้าของอาคาร | : | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด |
| วัตถุประสงค์ | : | ดัดแปลงอาคาร |
| เป็นอาคาร | : | คอนกรีตเสริมเหล็ก ชนิดอาคารเดี่ยว 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นพาณิชยกรรม |
| วันที่ออกให้ | : | วันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2559 |
| วันหมดอายุ | : | วันที่ 16 สิงหาคม พ.ศ. 2560 |

**<u>ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า-ส่วนที่ 2)</u>**

| | | |
|---|---|---|
| เลขที่ | : | 065/2552 |
| เจ้าของอาคาร | : | บริษัท ชาญอิสระ เรสซิเด็นซ์ จำกัด |
| วัตถุประสงค์ | : | ก่อสร้างอาคาร |
| สถานที่ก่อสร้าง | : | ถนนศักดิเดชน์ (ทางหลวงหมายเลข 4023) ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต |
| ก่อสร้างบนที่ดิน | : | น.ส.3ก. เลขที่ 351 |
| รายละเอียดอาคาร | : | ก่อสร้างบ้านเดี่ยว 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ที่พักอาศัยรวม 1,706 ตารางเมตร |
| วันที่อนุญาต | : | วันที่ 19 มีนาคม พ.ศ. 2552 |
| วันหมดอายุ | : | วันที่ 18 มีนาคม พ.ศ. 2553 |
| หมายเหตุ | : | ปัจจุบัน น.ส.3ก. เลขที่ 351 มีการแบ่งแยกเอกสารสิทธิโดยบริเวณที่ก่อสร้างบ้านเดี่ยว 3 ชั้น จำนวน 1 หลังนี้เป็น เอกสารสิทธิน.ส.3ก. เลขที่ 1979 |

**<u>ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร อ.5 (ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า-ส่วนที่ 2)</u>**

| | | |
|---|---|---|
| เลขที่ | : | 069/2552 |
| เจ้าของอาคาร | : | บริษัท ชาญอิสระ เรสซิเด็นซ์ จำกัด |
| วัตถุประสงค์ | : | เปลี่ยนการใช้อาคาร |
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคารสาธารณะ 3 ชั้นจำนวน 1 หลัง 5 ห้องพักเพื่อใช้เป็น โรงแรม |
| วันที่อนุญาต | : | วันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2560 |

**ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม**

2.24 ณ วันที่ประเมินมูลค่า บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับสำเนารายละเอียดของใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม จากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา พบว่า มีรายละเอียดดังนี้

**<u>ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า-ส่วนที่ 1)</u>**

| | | |
|---|---|---|
| ทะเบียนเลขที่ | : | 27/2559 |
| ใบอนุญาตเลขที่ | : | 292/2564 |
| ผู้ยื่นขออนุญาต | : | บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด |
| ธุรกิจโรงแรมชื่อ | : | โรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล (SRI PANWA HOTEL) |
| โรงแรมประเภท | : | 2 |
| จำนวนห้องพัก | : | 35 ห้อง |
| ตั้งอยู่ | : | เลขที่ 88/55 หมู่ที่ 8 ถนนศักดิเดชน์ ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต |
| วันที่อนุญาต | : | 18 มีนาคม พ.ศ. 2564 |
| วันที่สิ้นสุด | : | 17 มีนาคม พ.ศ. 2569 |

*<u>หมายเหตุ</u> : บริษัทไนท์แฟรงค์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้รับแจ้งจาก บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ว่าใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล เลขที่ 292/2564 จำนวนห้องพักจำนวน 35 ห้อง โดยเป็นห้องพักรวมของห้องพักโรงแรมของทรัพย์สินทั้ง 2 ส่วน (ส่วนที่ 1 จำนวนห้องพัก 30 ห้อง และส่วนที่ 2 จำนวนห้องพัก 5 ห้อง)*

*(ดูสำเนาใบรับรองการก่อสร้าง และสำเนาใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมในภาคผนวก จ ประกอบ)*

## 3 เอกสารสิทธิที่ดิน สัญญาเช่าและราคาประเมินทางราชการ

**รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดิน**

3.1 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิ จากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา และได้ทำการตรวจสอบกับฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต พบว่าที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า มีรายละเอียดโดยสรุปดังต่อไปนี้ *(ดูสำเนาเอกสารสิทธิในภาคผนวก จ ประกอบ)*

รายละเอียดเอกสารสิทธิ

- **ที่ดินตามเอกสารสิทธิทั้งหมด**

| ลำดับ | น.ส.3ก เลขที่ | เลขที่ดิน | หน้าสำรวจ เล่ม/หน้า | เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ไร่ | งาน | ตารางวา |
| 1 | 349 | 3 | 4 ก./49 | 5 | 1 | 7.30 |
| 2 | 1979 | 45 | 20 ข./29 | 0 | 3 | 43.30 |
| | **รวมเนื้อที่ดิน** | | | 6 | 0 | 50.60 |

- **ที่ดินตามเอกสารสิทธิ**

ที่ดินส่วนที่ 1

| น.ส.3ก เลขที่ | เลขที่ดิน | หน้าสำรวจ เล่ม/หน้า | เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | ไร่ | งาน | ตารางวา |
| 349 | 3 | 4ก./49 | 5 | 1 | 7.30 |

ที่ดินส่วนที่ 2

| น.ส.3ก เลขที่ | เลขที่ดิน | หน้าสำรวจ เล่ม/หน้า | เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | ไร่ | งาน | ตารางวา |
| 1979 | 45 | 20 ข./29 | 0 | 3 | 43.30 |

ระวางรูปถ่ายทางอากาศชื่อ จังหวัดภูเก็ต หมายเลข 4624 I แผ่นที่ 164
ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต

สิทธิในที่ดิน : สิทธิครอบครอง (Freehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้ : จำนองรวม 2 แปลง กับบริษัท หลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

**รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**

3.2 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับสำเนาสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา มีระยะเวลา 2 ปี 8 เดือน ที่ทำระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า ไม่ได้มีการจดทะเบียนเช่า ณ สำนักงานที่ดิน ดังนั้นรายละเอียดต่างๆ ได้จากการสรุปจากสำเนาสัญญาเช่าดังกล่าวดังต่อไปนี้ *(ดูสำเนาสัญญาเช่าในภาคผนวก จ ประกอบ)*

<u>สรุปรายละเอียดสัญญาเช่าทรัพย์สิน</u>

| | | |
|---|---|---|
| ผู้ให้เช่า | : | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด |
| วัตถุประสงค์ของการเช่า | : | เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา เพื่อการดำเนินกิจการในทรัพย์สินที่จะลงทุน |
| ผลตอบแทนการเช่า | : | เพิ่มเติมครั้งที่ 1 และเพื่อกิจการอื่นใดที่มีความเกี่ยวข้องหรือมีความเกี่ยวเนื่องกับกิจการในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อันมีส่วนส่งเสริมกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เช่นโครงการพาณิชย์ และอาคารที่พักอาศัย เป็นต้น<br>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นรายเดือนโดยรายละเอียดการชำระค่าเช่าและการคำนวนค่าเช่าจะเป็นไปตามรายละเอียดในเอกสารแนบ |

<u>รายละเอียดและเงื่อนไขอื่นๆ ที่สำคัญเกี่ยวกับสัญญาเช่า</u>

(1) สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าในช่วงแรก ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 3 คราว คราวละ 3 ปี จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2571

(2) นอกเหนือจากสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวอย่างน้อย 12 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 3 คราว คราวละ 3 ปี

(3) ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่า การเช่าช่วง ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

(4) ผู้เช่าตกลงที่จะจัดให้มีการทำประกันภัยตลอดระยะเวลาการเช่า และผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระเบี้ยประกัน

(5) ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการ

*(ดูรายละเอียดสัญญาเช่าและบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาเช่าในภาคผนวท้ายรายงานประกอบ*

**รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ใหม่)**

3.3 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับเอกสารการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ฉบับใหม่กับ บริษัท ศรีพันวาแมเนจเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม ที่ทำระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า ไม่ได้มีการจดทะเบียนเช่า ณ สำนักงานที่ดิน ดังนั้นรายละเอียดต่างๆ ได้จากการสรุปจากสำเนาสัญญาเช่าดังกล่าวดังต่อไปนี้ *(ดูสำเนาสัญญาเช่าในภาคผนวก จ ประกอบ)*

<u>สรุปรายละเอียดสัญญาเช่าทรัพย์สิน</u>

| | | |
|---|---|---|
| ระยะเวลาการเช่า | : | 1 มิถุนายน 2567 ถึง 31 พฤษภาคม 2570 |
| ระหว่าง | : | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์บริษัท ศรีพันวาแมเนจเมนท์ จำกัด และบริษัท ศรีพันวาแมเนจเมนท์ จำกัด |
| วันที่ทำสัญญา | : | 1 มิถุนายน 2567 |
| อัตราค่าเช่า | : | โดยแบ่งเป็น |
| | : | <u>ค่าเช่าคงที่</u><br>ตามอัตราที่ปรากฏในตาราง (เอกสารแนบ) โดยชำระเท่า ๆ กันทุกเดือนมีกำหนดชำระภายใน 45 วันนับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน<br><u>ค่าเช่าผันแปร</u><br>ในอัตราร้อยละ 80 (80%) ของจำนวน ก-ข-ค โดยชำระทุกเดือนมีกำหนดชำระภายใน 45 วันนับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน โดยตัวอักษร ก, ข และ ค มีความหมาย ดังนี้<br>ก : รายได้จากการประกอบกิจการของทรัพย์สิน |

| | | |
|---|---|---|
| | | ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (รายได้ค่าห้องพัก รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆไม่รวมดอกเบี้ยรับ)<br>ข : ค่าใช้จ่ายในการประกอบกิจการโรงแรมทั้งหมด เช่นต้นทุนรวมของห้องพัก ต้นทุนรวมของอาหารและเครืองดื่ม และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ เงินเดือนและผลประโยชน์พนักงาน ค่าใช้จ่ายการขายและการตลาด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าสาธารณูปโภค ค่าทำความสะอาด และค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโรงแรมทั้งหมด<br>ค : ค่าเช่าคงที่ |
| สิทธิ (Option) การต่ออายุสัญญาเช่า | : | เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี ทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 2 ปี |

*(ดูรายละเอียดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) ฉบับใหม่ในภาคผนวกท้ายรายงานประกอบ)*

**ราคาประเมินทางราชการ**

3.4 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นบรรทัดฐานในการเรียกเก็บภาษีจากการขายอสังหาริมทรัพย์ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนทำนิติกรรม และค่าอากรแสตมป์ เป็นต้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

จากการตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดภูเก็ตพบว่า ราคาประเมินราชการที่ดินของจังหวัดภูเก็ตเปลี่ยนจากลักษณะบล็อคโซน เป็นที่ดินรายแปลง โดยจากการตรวจสอบเบื้องต้น น.ส.3ก ของทรัพย์สิน ไม่พบราคาประเมินราชการ ดังนั้น ก่อนทำนิติกรรมใดๆ ควรมีการตรวจสอบกับสำนักงานที่ดินอีกครั้งหนึ่ง

3.5 ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้มีการตั้งสมมติฐานว่าเอกสารสิทธิดังกล่าวออกมาอย่างถูกต้องตามกฎหมาย เป็นที่ต้องการของตลาดและสามารถโอนสิทธิ์ได้อย่างสมบูรณ์

3.6 ตามที่บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการตรวจสอบเอกสารสิทธิจากฉบับสำนักงานที่ดินนั้น ก็เป็นเพียงการตรวจสอบโดยอ้างอิงว่ามีรายการที่ถูกต้องตรงกันกับฉบับผู้ถือเท่านั้น ซึ่งไม่ใช่เป็นการยืนยันความถูกต้องของเอกสารสิทธิดังกล่าว ดังนั้น ขอแนะนำว่าควรมีการตรวจสอบความถูกต้องจากฝ่ายกฎหมายหรือที่ปรึกษาของท่านก่อนทำนิติกรรมใดๆ

3.7 หากมีประเด็นปัญหาใดๆ เกิดขึ้นมาหลังจากที่มีการตรวจสอบโดยฝ่ายกฎหมายหรือที่ปรึกษาของท่านแล้ว บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ต้องการให้ท่านส่งข้อมูลหรือประเด็นปัญหาที่สำคัญๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจจะต้องมีทบทวนต่อไป

# 4 ข้อกำหนด / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

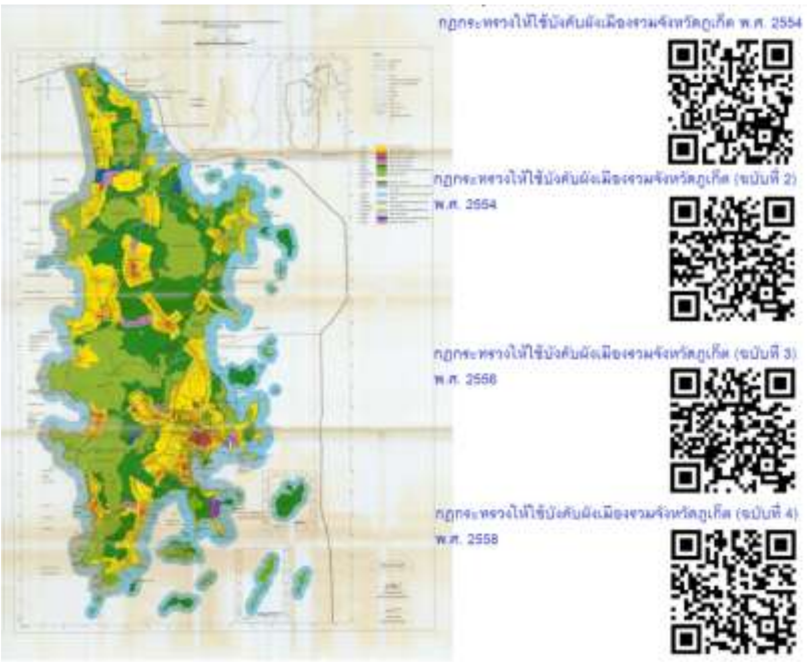
**แหล่งที่มาของข้อมูล**

4.1 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการตรวจสอบข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องผ่านข้อมูลที่เผยแพร่ไว้ในสื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือเว็บไซต์

4.2 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการตรวจสอบข้อมูลจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเป็นประวัติของการออกข้อกำหนด หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านั้น บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ไม่สามารถดำเนินการตรวจสอบข้อมูลเชิงลึกดังกล่าวได้ ดังนั้น จะพิจารณาอ้างอิงรายละเอียดจากข้อมูลที่เปิดเผยและได้รับอนุญาตจากหน่วยงานเท่านั้น

**ผังเมือง**

4.3 **ผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ.** 2554




ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ **"สีเหลือง"** (บริเวณหมายเลข 1.53) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน **"ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย"** ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554

“**ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย**” ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุ รำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ
2) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
3) สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง
4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ งู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
5) โรงฆ่าสัตว์
6) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
7) กำจัดมูลฝอย

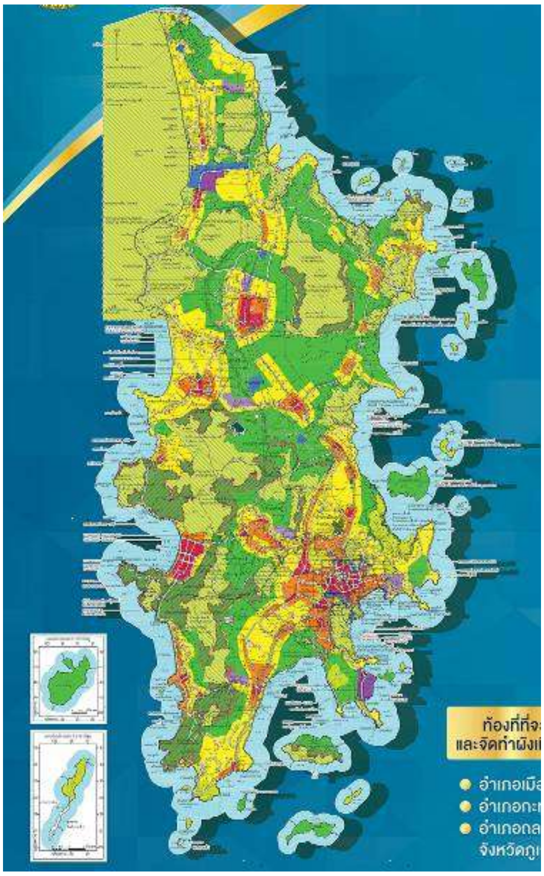
ที่ดินประเภทนี้ในเขตปฏิรูปที่ดิน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วย การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ที่ดินประเภทนี้ในแนวเขตอุทยานแห่งชาติ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสงวนและคุ้มครองดูแลรักษา หรือบำรุงป่าไม้ สัตว์ป่า ต้นน้ำลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่น ๆ ตามมติคณะรัฐมนตรีและกฎหมายเกี่ยวกับการป่าไม้ การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

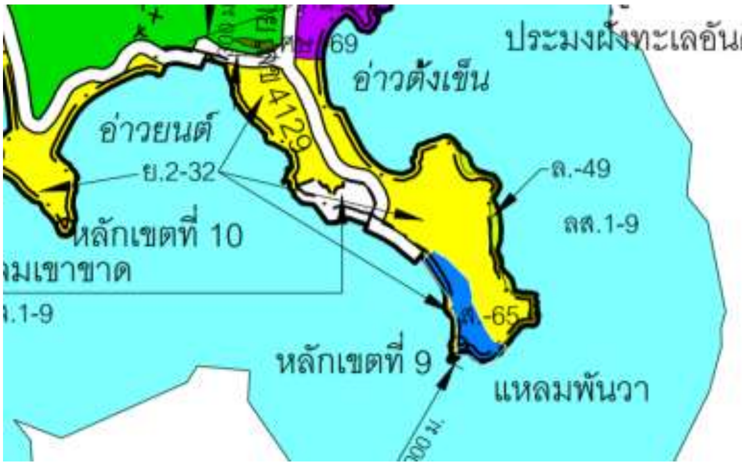
*(ขยายแผนที่ผังเมืองซ้อนทับบนภาพถ่ายดาวเทียม)*

*<u>หมายเหตุ:</u> 1."กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 ประกาศบังคับใช้ในราชกิจจานุเบกษา ตั้งแต่วันที่ 21 พฤษภาคม 2556 มีระยะเวลาบังคับใช้ 5 ปี เดิมผังเมืองฉบับดังกล่าวจะหมดอายุบังคับใช้วันที่ 20 พฤษภาคม 2561 แต่ภายหลังมีประกาศ "พระราชบัญญัติ การผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558" ลงวันที่ 8 กันยายน 2558 มีผลทำให้ผังเมืองรวมที่ออกใช้บังคับตั้งแต่ 9 กันยายน 2558 ไม่มีวันสิ้นสุดอายุใช้บังคับ ส่วนผังเมืองรวมที่ยังไม่สิ้นสุดอายุใช้บังคับ ณ วันที่ 9 กันยายน 2558 ให้คงใช้บังคับต่อไปได้จนกว่าจะมีผังเมืองรวมฉบับใหม่ออกมาใช้บังคับแทน*

*2.จากการตรวจสอบเบื้องต้นพบว่า ปัจจุบันผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต อยู่ระหว่างการศึกษาและจัดทำ (ร่าง)แผนผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต (ฉบับปิดประกาศ 15 วัน) โดยมีร่างแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินใหม่ดังนี้*



*<u>หมายเหตุ</u>: ปัจจุบันกรมโยธาธิการและผังเมือง และสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดภูเก็ตอยู่ระหว่างการจัดทำร่างผังเมืองรวมภูเก็ตฉบับปรับปรุงใหม่ ตามร่างแผนผังฯ ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “สีเหลือง” ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย”*



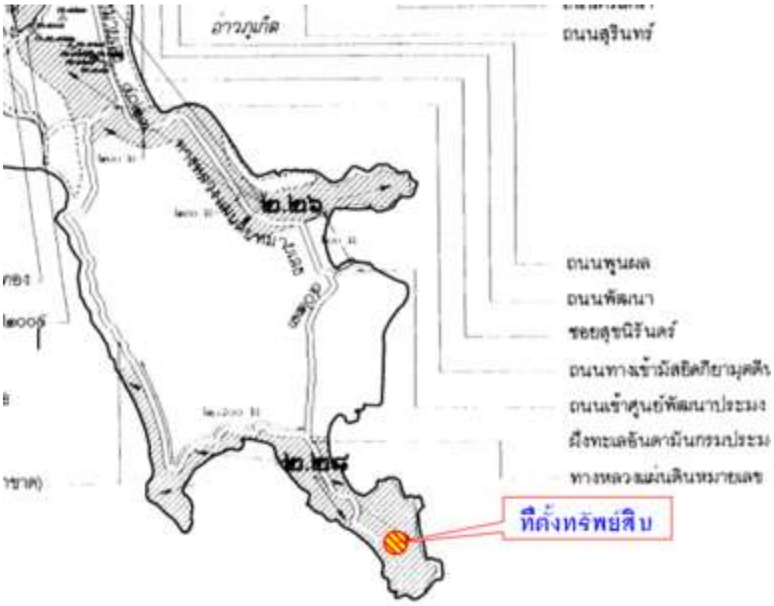

*(ผังร่าง)แผนที่ผังเมืองรวมภูเก็ตฉบับปรับปรุงใหม่)*

**ข้อจำกัดทางด้านอื่นๆ**

4.4 นอกจากข้อกำหนดของผังเมืองแล้ว ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ายังมีข้อกำหนดของกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วย

- **กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2547**

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า(ส่วนที่1 และส่วนที่1) ตั้งอยู่ภายใน "บริเวณที่ 2 (2.28)" ของเขตห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารพาณิชย์เพื่อการค้าปลีกและค้าส่งภายในพื้นที่ของกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2547




<u>**ภายในบริเวณที่** 2</u> ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารดังต่อไปนี้

(ก) อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกัน เพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังเกิน 1,000 ตารางเมตร

(ข) อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกัน เพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ 300 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งนั้นเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้

1. ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารจะต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีช่องทางจราจรไม่น้อยกว่า 4 ช่องทาง หรือมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 20 เมตร และจะต้องบรรจบกับถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางที่เท่ากันหรือมากกว่า
2. แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยก ที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 14 เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า 100 เมตร
3. มีที่ว่างไม่น้อยกว่า 70 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร
4. มีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกนทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 1.5 ต่อ 1

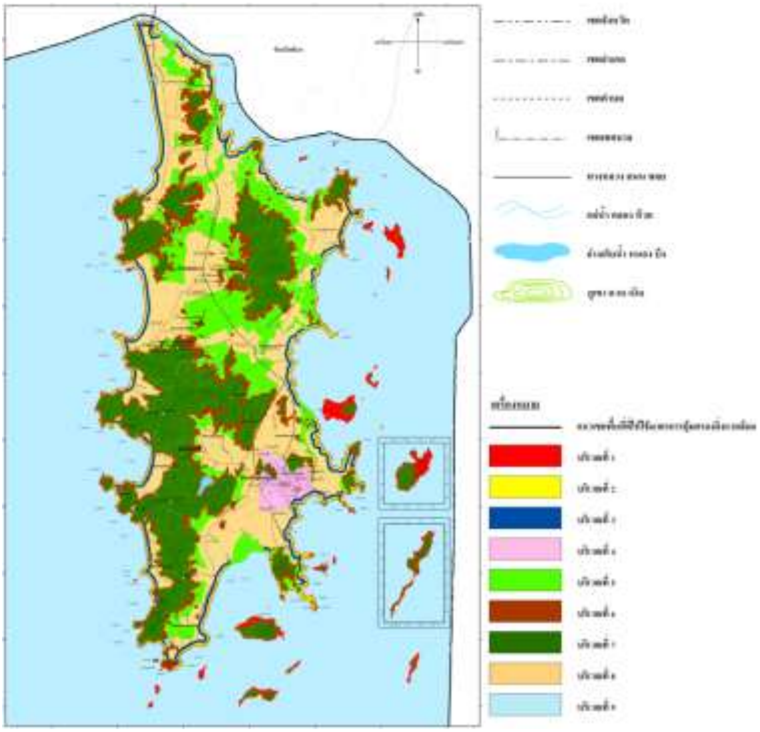
5. มีอัตราส่วนของพื้นที่ว่าง ที่จัดให้เป็นสวน หรือบริเวณปลูกต้นไม้ หรือการนันทนาการต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20
6. มีที่ว่างด้านหน้าของอาคาร ห่างจากเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 50 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร
7. มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคาร ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 15 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขต ที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร
8. อาคารที่มีความสูงเกิน 10 เมตร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารศูนย์ราชการหลักของจังหวัดหรืออำเภอ ศาสนสถาน โบราณสถาน หรือสถานศึกษา ไม่น้อยกว่า 500 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารที่ขออนุญาตถึงแนวเขตที่ดินของ สถานที่ดังกล่าว
9. มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่อาคาร 40 ตารางเมตร เศษของ 40 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 40 ตารางเมตร
10. ที่พักมูลฝอย ต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะ ไม่น้อยกว่า 10 เมตร และต้องมีระยะห่างจากสถานที่ประกอบอาหารและสถานที่เก็บอาหารไม่น้อยกว่า 4 เมตร แต่ถ้าที่พักมูลฝอยมีขนาดความจุเกิน 3 ลูกบาศก์เมตร ต้องมีระยะห่างจากสถานที่อังกล่าว ไม่น้อยกว่า 10 เมตร และสามารถขนย้ายมูลฝอยได้โดยสะดวก

*(ดูรายละเอียดข้อกำหนดต่างๆในเอกสารแนบท้ายรายงาน)*

- **ประกาศกฎกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม**

| ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า | อนุญาตก่อสร้าง | ช่วงเวลาบังคับประกาศกฎกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม |
|---|---|---|
| ส่วนที่ 1 | 29 เมษายน 2557 | ประกาศกฎกระทรวง ฯ พ.ศ. 2553 |
| ส่วนที่ 2 | 19 มีนาคม 2552 | ประกาศกฎกระทรวง ฯ พ.ศ. 2546 |
| ปัจจุบัน | | ประกาศกฎกระทรวง ฯ พ.ศ. 2567 |

- **ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า-ส่วนที่ 1**



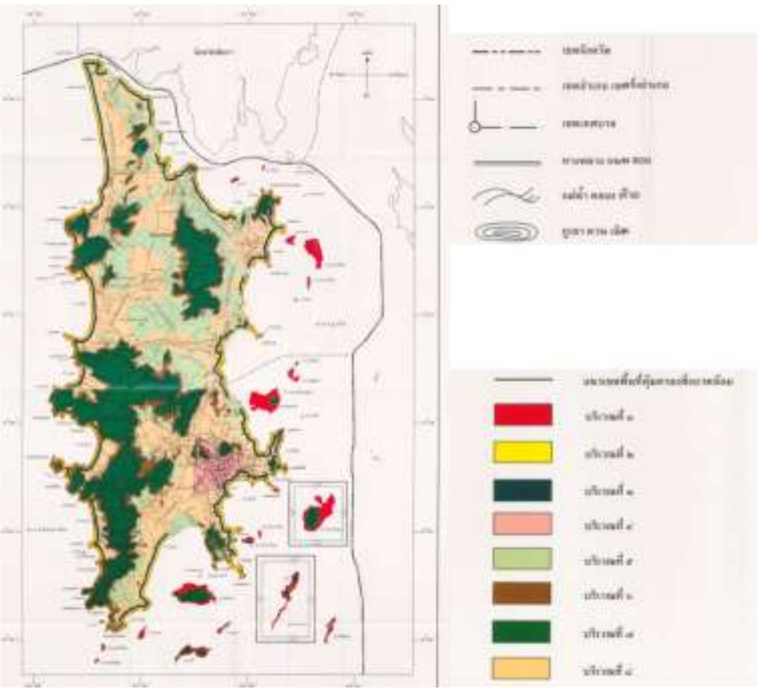
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า-ส่วนที่ 1 ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่บริเวณที่ 2 และ 6 ตามประกาศกฎกระทรวงทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2553 บริเวณพื้นที่ดังกล่าวมีข้อห้ามก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง และเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคาร *(ให้ดูรายละเอียดในภาคผนวกประกอบ)*

| พื้นที่ | หมายถึง |
|---|---|
| **บริเวณที่** 1 | พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวชายฝั่งทะเลรอบเกาะภูเก็ตเข้าไปในแผ่นดินเป็นระยะ 50 เมตร รวมทั้งพื้นที่ในเกาะต่างๆ เว้นแต่พื้นที่ในบริเวณที่ 5 บริเวณที่ 6 และบริเวณที่ 7 |
| **บริเวณที่** 2 | พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวเขตบริเวณที่ 1 เข้าไปในแผ่นดินเป็นระยะ 150 เมตร เว้นแต่พื้นที่ในบริเวณที่ 5 บริเวณที่ 6 และบริเวณที่ 7 |
| **บริเวณที่** 6 | พื้นที่ที่มีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางตั้งแต่ 40 เมตร ถึง 80 เมตร |

**ตารางสรุปข้อกำหนด ของกฎกระทรวงฯ บริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน**

| พื้นที่ | การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้ |
|---|---|
| **บริเวณที่ 1** | พื้นที่บริเวณที่1 ให้มีได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตรและต้องมีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 20 เมตร เว้นแต่ในเขตที่มีกฎกระทรวงออกตามความในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับความสูงของอาคารให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวงนั้น |
| **บริเวณที่ 2** | พื้นที่บริเวณที่ 2 ให้มีได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร |
| **บริเวณที่ 6** | พื้นที่บริเวณที่ 6 ให้มีได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 8 เมตร เว้นแต่โครงสร้างที่จำเป็นของกิจการสาธารณูปโภคของรัฐหรือกิจการสาธารณูปโภคที่ได้รับสัมปทานจากรัฐ ซึ่งพิสูจน์ได้ว่าความสูงของพื้นที่เป็นปัจจัยสำคัญทางวิศวกรรมที่มีผลต่อการผลิตหรือการดำเนินการ ทั้งนี้ ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตามข้อ 14 คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติและคณะรัฐมนตรี |

- **<u>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า-ส่วนที่ 2</u>**



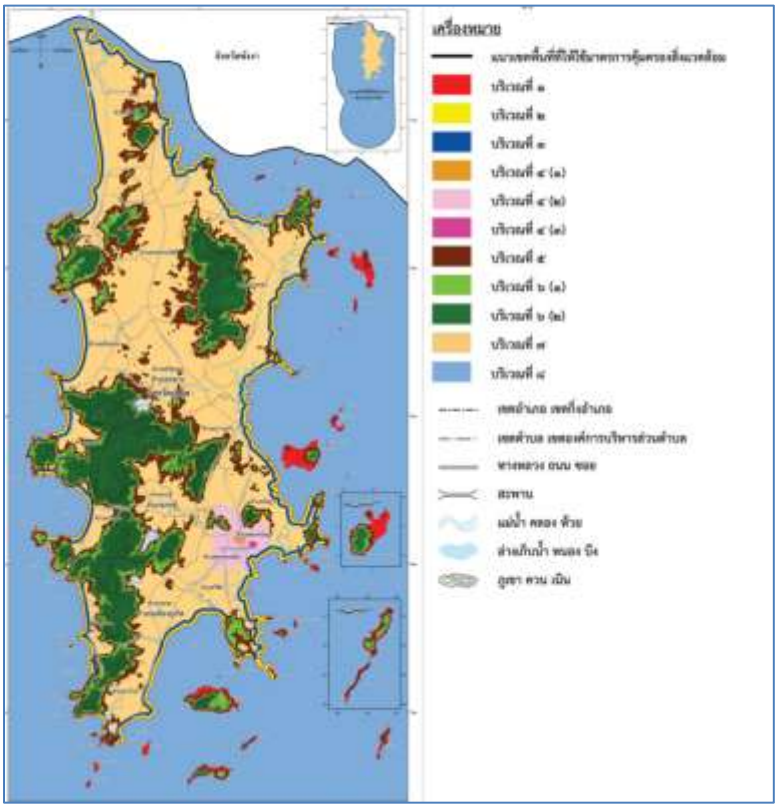
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า-ส่วนที่ 1 ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่บริเวณที่ 2 ตามประกาศกฎกระทรวงทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 บริเวณพื้นที่ดังกล่าวมีข้อห้ามก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง และเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคาร *(ให้ดูรายละเอียดในภาคผนวกประกอบ)*

| พื้นที่ | หมายถึง |
|---|---|
| **บริเวณที่** 1 | พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวชายฝั่งทะเลรอบเกาะภูเก็ตเข้าไปในแผ่นดินเป็นระยะ 50 เมตร รวมทั้งพื้นที่ในเกาะต่างๆ เว้นแต่พื้นที่ในบริเวณที่ 5 บริเวณที่ 6 และบริเวณที่ 7 |
| **บริเวณที่** 2 | พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวเขตบริเวณที่ 1 เข้าไปในแผ่นดินเป็นระยะ 150 เมตร เว้นแต่พื้นที่ในบริเวณที่ 5 บริเวณที่ 6 และบริเวณที่ 7 |

**ตารางสรุปข้อกำหนด ของกฎกระทรวงฯ บริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน**

| พื้นที่ | การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้ |
|---|---|
| **บริเวณที่ 1** | บริเวณที่ 1 ให้มีได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตรต้องมีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 20 เมตร และต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของพื้นที่ดินทีขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น เว้นแต่ในเขตทีมีกฎกระทรวงออกตามความในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับให้อาคารมีความสูงได้ไม่เกิน 5 เมตร และในเขตที่ดินประเภทอุตสาหกรรมตามกฎกระทรวงที่ออกตามความในกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองให้มีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของพื้นที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น |
| **บริเวณที่ 2** | บริเวณที่ 2 ให้มีได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร และต้องมี<br>(ก) ที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น สำหรับอาคารที่พักอาศัย<br>(ข) ที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ10 ของพื้นที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น สำหรับอาคารพาณิชย์หรืออาคารอื่น เว้นแต่กรณีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมของอาคารที่อยู่ในเขตที่มีกฎกระทรวงที่ออกตามความในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับให้มีไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น |

**ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2567 (บังคับใช้ในปัจจุบัน)**



| พื้นที่ | หมายถึง |
|---|---|
| **บริเวณที่** 1 | ได้แก่ พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวชายฝั่งทะเลรอบเกาะภูเก็ตเข้าไปในแผ่นดินเป็นระยะ 50 เมตร รวมทั้งพื้นที่ในเกาะต่างๆ เว้นแต่พื้นที่ในบริเวณที่ 5 และบริเวณที่ 6 |
| **บริเวณที่** 2 | ได้แก่ พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวเขตบริเวณที่ 1 เข้าไปในแผ่นดินเป็นระยะ 150 เมตร เว้นแต่พื้นที่ในบริเวณที่ 5 และบริเวณที่ 6 |
| **บริเวณที่** 5 | ได้แก่ พื้นที่ที่มีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางเกินกว่า 40 เมตร ถึง 80 เมตร |

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตพื้นที่บริเวณที่ 2 และ 5 (ตามสภาพปัจจุบัน)ของประกาศกฎกระทรวงทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2567 บริเวณพื้นที่ดังกล่าวมีข้อห้ามก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง และเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคาร *(ให้ดูรายละเอียดในภาคผนวกประกอบ)*

**ตารางสรุปข้อกำหนด ของกฎกระทรวงฯ บริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน**

| พื้นที่ | การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้ |
|---|---|
| | (1) ต้องมีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 20 เมตร หรือต้องมีระยะห่างจากแนวชายเกาะต่างๆ ไม่น้อยกว่า 20 เมตร ในกรณีที่เกาะนั้นไม่มีชายฝั่งทะเล |
| **บริเวณที่ 2** | (2) พื้นที่บริเวณที่ 1 ในระยะ 30 เมตร ต่อจากพื้นที่ตาม (1) ให้ทำได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 2 เมตร และมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 35 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาต |
| **บริเวณที่ 5** | พื้นที่บริเวณที่ 5 ให้ทำได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 8 เมตร และต้องมีที่ว่างที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และมีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่น้ำซึมผ่านได้นั้น |

# 5 การเวนคืน / โครงการพัฒนาของรัฐ

**การเวนคืนในทรัพย์สิน** 5.1 ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน และทำการตรวจสอบจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ยังไม่พบว่ามีการประกาศเวนคืนใดๆ ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

**โครงการพัฒนาของรัฐ** 5.2

- <u>แผนพัฒนาโครงการรถไฟฟ้ารางเบา</u>

<u>สถานที่ตั้ง</u>

ระยะที่1 ท่าอากาศยานนานาชาติภูเก็ต - ห้าแยกฉลอง ระยะทาง 42 กิโลเมตร ระยะที่2 ท่านุ่น - เมืองใหม่ ระยะทาง 16.8 กิโลเมตร

รายละเอียดโครงการ

ประกอบด้วยสถานีทั้งหมด 21 สถานี รวมระยะทาง 58.8 กิโลเมตร โดยประมาณมูลค่าการลงทุนประมาณ 3.3 หมื่นล้านบาท

สถานะ

ขณะนี้ รฟม.อยู่ระหว่างศึกษาความเหมาะสมของโครงการระบบขนส่งมวลชนภูเก็ต โดยมีความชัดเจนว่าจะปรับระบบขนส่งจากเดิมเป็นรถไฟฟ้าล้อเหล็ก ให้เป็นรถไฟฟ้าล้อยาง ซึ่งจะทำให้ต้นทุนการลงทุนลดลง โดยคาดว่าจะเสร็จสิ้นภายใน 2 ปี

ทั้งนี้ ได้มีการทบทวนรายงาน PPP เพื่อจะนำเสนอต่อคณะกรรมการ รฟม. ภายในเดือน มีนาคม 2567 เป็นลำดับถัดไป และจะนำเสนอต่อคณะรัฐมนตรี พิจารณาความเห็นชอบภายในเดือน ตุลาคม 2567 หลังจากนั้นจะเป็นขั้นตอนการคัดเลือกเอกชน และดำเนินการก่อสร้าง พร้อมเปิดให้บริการภายในเดือน กุมภาพันธ์ 2573

- **โครงการทางพิเศษสายกะทู้-ป่าตอง**

โครงการทางพิเศษสายกะทู้-ป่าตอง จังหวัดภูเก็ต เป็นโครงการเพื่อแก้ไขปัญหาการจราจร รวมทั้งเพื่อเพิ่มเส้นทางการเดินทางระหว่างตัวเมืองฝั่งตะวันออกของภูเก็ตไปยังหาดป่าตอง และเพื่อลดอุบัติเหตุทางถนนที่เกิดขึ้น เนื่องจาก สภาพเส้นทางที่ลาดชันและคดเคี้ยว โดยมีลักษณะ/รูปแบบเป็นโครงการก่อสร้างทางยกระดับ มีอุโมงค์อยู่ในช่วงกลางของแนว

เส้นทาง ระยะทางรวม 3.98 กม. เป็นทางพิเศษ ขนาด 4 ช่องจราจรต่อทิศทาง มีจุดเริ่มต้นโครงการเชื่อมกับ ถ.พระเมตตา ในพื้นที่ ต.ป่าตอง อ.กะทู้ จนถึงจุดสิ้นสุดโครงการในพื้นที่ ต.กะทู้ อ.กะทู้

**<u>ความคืบหน้า</u>**

อยู่ระหว่างการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน

**<u>เว็บไซต์โครงการ</u>**

https://www.exat.co.th/เกี่ยวกับ-กทพ/กรรมสิทธิ์ที่ดิน/phuket-phase1-katoo-pathong/

- **<u>โครงการทางพิเศษสายเมืองใหม่-เกาะแก้ว-กะทู้ จังหวัดภูเก็ต</u>**

แนวทางหลัก (Main Road) สายเมืองใหม่-กะทู้ (กม. 0+000-กม. 24+239) และ ทางร่วมบรรจบ (Spur Road) (กม. 0+000-กม. 6+057) แยกออกจากทางหลักที่ กม. 16+400 รวมระยะทางประมาณ 30 กิโลเมตร โดยในการศึกษาจะต้องดำเนินการให้ครอบคลุมพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงในระยะอย่างน้อย 500 เมตร จากกึ่งกลางถนนโครงการ และ ในการประเมินผลกระทบด้านโบราณคดีครอบคลุมระยะอย่างน้อย 1 กิโลเมตร จากกึ่งกลาง แนวเส้นทางโครงการ ซึ่งแนวเส้นทางโครงการพาดผ่านพื้นที่ 13 หมู่บ้าน 4 ตำบล 3 อำเภอ 1 จังหวัด

ทั้ง 2 โครงการ เบื้องต้นกทพ.จะเปิดประมูลให้เอกชนลงทุนติดตั้งงานระบบบำรุงรักษา (O&M) และระบบจัดเก็บค่าผ่านทาง แบ่งเป็น ดังนี้ ด้านค่าก่อสร้างงานระบบจัดเก็บค่าผ่านทางและระบบควบคุมจราจร ระยะที่ 1 วงเงิน 712 ล้านบาท และค่าก่อสร้างงานระบบจัดเก็บค่าผ่านทางและระบบควบคุมจราจร ระยะที่ 2 วงเงิน 1,518 ล้านบาท ขณะที่ค่าดำเนินการและระบบบำรุงรักษา (O&M) ระยะเวลาสัมปทาน 30 ปี รวมทั้ง 2 โครงการ วงเงิน 24,800 ล้านบาท

การทางพิเศษแห่งประเทศไทย (กทพ.) จะเป็นผู้ลงทุนค่าก่อสร้างงานโยธาทั้ง 2 โครงการเอง ปัจจุบันกระทรวงการคลังเห็นชอบโครงการทางด่วนกะทู้-ป่าตอง ระยะที่ 1 คาดว่าจะเสนอต่อคณะรัฐมนตรี (ครม.) เห็นชอบเพื่อประมูลหาผู้รับจ้างก่อสร้างภายในปี 2568 นี้ ระยะเวลาก่อสร้าง 4 ปี ก่อนเปิดให้บริการต่อไป

โครงการทางด่วนกะทู้-ป่าตอง ระยะที่ 2 ช่วงเมืองใหม่-เกาะแก้ว-กะทู้ จังหวัดภูเก็ต ระยะทาง 30.62 กิโลเมตรปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการตามกฎหมายคาดว่าตามแผนจะเสนอครม.ภายในปลายปี 2568 และเปิดประมูลเพื่อดำเนินการก่อสร้างได้ภายในปี 2569 ระยะเวลาก่อสร้าง 3 ปี พร้อมเปิดให้บริการภายในปี 2573

**เว็บไซต์โครงการ**

https://phuket-exat.com/

## 6 การพิจารณาทางด้านสิ่งแวดล้อม

**ภาวะน้ำท่วม**

6.1 จากการตรวจสอบข้อมูลที่เผยแพร่ไว้ในสื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือเว็บไซต์ และสอบถามจากผู้อยู่อาศัยข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ให้ข้อมูลว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไม่ได้ตั้งอยู่ในพื้นที่น้ำท่วม และมีความเสี่ยงน้อยมากที่จะเกิดน้ำท่วม

**มลพิษ / การปนเปื้อน**

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

# 7 ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน

## ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

7.1 **เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่หนึ่งของปี** 2568 ขยายตัวร้อยละ 3.1 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 3.3 ในไตรมาสที่สี่ของปี 2568 และเมื่อเปรียบเทียบไตรมาสต่อไตรมาส เศรษฐกิจไทยในไตรมาสแรกของปี 2567 ขยายตัวเพิ่มขึ้นมาเป็นร้อยละ 3.1 จาก 1.7 จากไตรมาสแรกของปี 2567 ซึ่งปัจจัยหลักมากจาก มาจากการผลิตภาคนอกเกษตรชะลอลง ขณะที่การผลิตภาคเกษตรเร่งขึ้น ด้านการใช้จ่าย การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคขั้นสุดท้ายของเอกชน การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคขั้นสุดท้ายของรัฐบาล การนำเข้าสินค้าและบริการ และการสะสมทุนถาวรเบื้องต้นชะลอลง ขณะที่การส่งออกสินค้าและบริการขยายตัวเร่งขึ้น

| | 2567p1 | | | | 2568p1 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Q1 | Q2 | Q3 | Q4r | Q1 |
| การอุปโภคบริโภคขั้นสุดท้ายของเอกชน | 6.6 | 4.5 | 3.3 | 3.4 | 2.6 |
| การอุปโภคขั้นสุดท้ายของรัฐบาล | -2.3 | 0.4 | 6.1 | 5.4 | 3.4 |
| การสะสมทุนถาวรเบื้องต้น | -4.3 | -6.1 | 5.0 | 5.1 | 4.7 |
| การส่งออกสินค้าและบริการ | 4.1 | 5.9 | 9.9 | 11.5 | 12.3 |
| การนำเข้าสินค้าและบริการ | 5.7 | 1.1 | 10.3 | 8.2 | 2.1 |
| ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ | 1.7 | 2.3 | 3.0 | 3.3 | 3.1 |

r= revise, p= preliminary, p1 = preliminary without annual figures

*ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ*

## ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

7.2 **ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย** มีอัตราการขยายตัวร้อยละ1.1 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 1.7 ในไตรมาส 4/2567 เป็นผลจากกิจกรรมการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่พักอาศัยและอาคารพาณิชย์ขยายตัวร้อยละ 1.5 ขณะที่กิจกรรมตัวแทนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง ส่วนหนึ่งเป็นผลจากมาตรการ ลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจานองที่สิ้นสุดลงในไตรมาสก่อนหน้า

*ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ*

**สำหรับภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสที่หนึ่งของปี** 2568 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทยในไตรมาสที่ 1/2568 ภาพรวมปรับตัวลดลงโดยรวมมีจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศจำนวน 65,276 หน่วย ลดลงร้อยละ -13.0 จากช่วงเดียวกันของไตรมาสที่ 1/2567 โดยเป็นการชะลอตัวในทุกภูมิภาค การที่รัฐบาลประกาศใช้มาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ด้วยการลดค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนองเหลือร้อยละ 0.01 สำหรับที่อยู่อาศัยระดับราคาไม่เกิน 7 ล้านบาทและการผ่อนคลายเกณฑ์ LTV ชั่วคราวของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) สะท้อนให้เห็นว่า รัฐบาลและ ธปท.ดำเนินมาตรการที่ตรงจุดในการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นปัจจัยส าคัญต่อตลาดที่อยู่อาศัยตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ของปี 2568 เป็นต้นไป และคาดว่าจะส่งผลบวกต่อภาพรวมเศรษฐกิจในระยะยาวได้อีกด้วย

*ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์*

## ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์บริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน

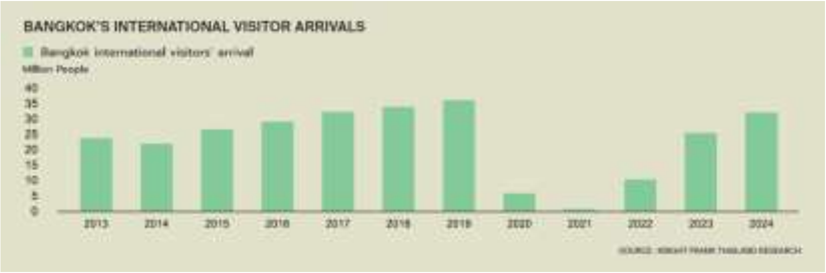
7.3 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างหดตัวเล็กน้อยจากช่วงเดียวกันปีก่อน ตามยอดขายที่อยู่อาศัยที่หดตัวเกือบทุกระดับราคาและทุกพื้นที่ เนื่องจากกำลังซื้อและความต้องการของลูกค้าที่ลดลง และคุณภาพลูกค้าที่ลดลงในทุกกลุ่มอาชีพ สะท้อนจากภาระหนี้ที่สูงขึ้น และการผิดนัดชำระหนี้มากขึ้น ขณะที่สถาบันการเงินในประเทศระมัดระวังการให้สินเชื่อส่งผลให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ยอดขายที่อยู่อาศัยหดตัวลามไปในกลุ่มบ้านราคา 5 ล้านบาทขึ้นไปชัดเจนขึ้น สะท้อนจากยอดชมโครงการลดลงชัดเจน และตัดสินใจซื้อนานขึ้น เนื่องจากลูกค้าไม่มั่นใจ ในกำลังซื้อของตัวเองในอนาคต ในส่วนของผู้ประกอบการจึงปรับตัวดังนี้ 1) ชะลอการลงทุนและการเปิดโครงการใหม่ หรือทยอยสร้างตามสภาพคล่องที่มี ส่งผลให้งานก่อสร้างภาคเอกชนกลุ่มที่อยู่อาศัยลดลง 2) ให้เช่า หรือ ให้ลูกค้าผ่อนตรงกับโครงการกรณีที่ลูกค้าได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อต่ำกว่าที่ขอกู้ 3) จัดโปรโมชันมากขึ้น อาทิลดราคาและแจกของแถมทั้งนี้ ยอดขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ท่องเที่ยว อาทิ จังหวัดภูเก็ตและ อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ยังขยายตัวได้แต่ชะลอลงเนื่องจากลูกค้าต่างชาติที่เร่งซื้อไปมากแล้วเมื่อปีก่อนอย่างไรก็ดี เริ่มเห็นการเปิดโครงการพูลวิลลาราคาสูงที่เน้นกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติที่มีกาลังซื้อสูงในพื้นที่ท่องเที่ยวอื่นๆ นอกจากจังหวัดภูเก็ต อาทิ อำเภอขนอม จังหวัดนครศรีธรรมราช

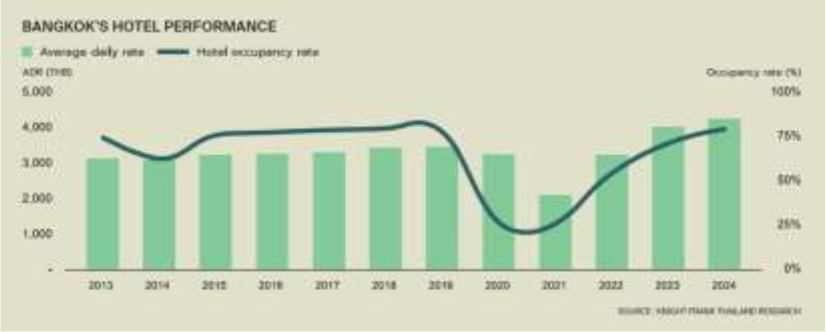
*(แหล่งที่มา:ธนาคารแห่งประเทศไทย)*

**ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์บริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน** ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนใหญ่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย เกษตรกรรม และพาณิช-ยกรรม การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จะอยู่ในรูปของโครงการจัดสรรโดยมีรูปแบบเป็นบ้านพักตากอากาศ แบบ Villa Seaview และบ้านพักอาศัยแบบดั้งเดิมปลูกสร้างกระจายอยู่ทั่วไป โดยโครงการที่ตั้งอยู่ใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย โครงการภูเก็ต ชาเลท์, โครงการ The Two Villa Ao-Yon, โครงการวานิช เบย์ ฟร้อนท์, โครงการ Oyster Cove Caelum Resort, โครงการ The Mooring Villa และ Bel Air Panwa สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม จะตั้งอยู่บริเวณริมถนนสายหลักในรูปแบบของโรงแรม รีสอร์ท และร้านอาหาร โดยตั้งกระจายอยู่ตามแนวชายหาดของแหลมพันวาและอ่าวฉลอง ได้แก่ โรงแรมแคนทารี เบย์ โฮเทล ภูเก็ต, อมาธารา เวลเนส รีสอร์ท และ โรงแรมพูลแมน ภูเก็ต พันวา บีช รีสอร์ท เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ยังมีพื้นที่การเกษตรดั้งเดิมในรูปของสวนยาง สวนมะพร้าวและป่าสงวนกระจายอยู่ทั่วไป

## ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม ไตรมาสที่ 3 ของปี 2566

7.4




*อ้างอิง:ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ*

- ในปี 2567 อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของกรุงเทพฯ ยังคงฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่ง ซึ่งเป็นแนวโน้มที่เริ่มต้นมาตั้งแต่ช่วงปลายปี 2565 โดยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาเพิ่มขึ้นร้อยละ 27 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว อยู่ที่ 31.6 ล้านคน แม้ว่ายังต่ำกว่าระดับก่อนเกิดการระบาดของโควิด-19 อยู่ร้อยละ11 ในทางกลับกันการท่องเที่ยวภายในประเทศขยายตัวเพียงเล็กน้อย โดยเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว อยู่ที่ 14.8 ล้านคน ซึ่งยังคงต่ำกว่าระดับก่อนเกิดโรคระบาดอยู่ร้อยละ 17

- การเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวต่างชาติช่วยผลักดัน อัตราการเข้าพักโรงแรมเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 ขณะที่ ราคาห้องพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้วซึ่งแตะระดับซึ่งสูงสุดเป็นประวัติการณ์ ซึ่งตลาดหลักยังคงเป็นภูมิภาคเอเชียคิดเป็นร้อยละ 73 ของนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมดนำโดย จีน ด้วยอัตราการเติบโตร้อยละ 91 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้วคิดเป็น 6.73 ล้านคน ยุโรปเป็นตลาดใหญ่อันดับสอง คิดเป็นร้อยละ 21 โดยมี รัสเซียเป็นผู้นำกลุ่มโดยการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ของตลาดเหล่านี้ได้ผลักดันการฟื้นตัวของ ภาคธุรกิจโรงแรมในกรุงเทพฯ ทั้งในแง่ อัตราการเข้าพักที่สูงขึ้น และ ราคาห้องพักที่ทำสถิติสูงขึ้น

- เพื่อกระตุ้นการท่องเที่ยวเพิ่มเติม รัฐบาลได้ขยายมาตรการยกเว้นวีซ่า ตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2567 โดยอนุญาตให้พลเมืองจาก 93 ประเทศ พำนักได้สูงสุด 60 วัน นอกจากนี้ยังมีการเปิดตัว วีซ่าประเภทใหม่ "Destination Thailand Visa (DTV)" สำหรับ แรงงานทางไกล (remote workers) และ นักเดินทางดิจิทัล (digital nomads) ที่อนุญาตให้พำนักในประเทศไทยได้นาน สูงสุด 180 วันต่อครั้ง ด้วยวีซ่าหลายครั้ง (multiple-entry) ที่มีอายุ 5 ปี

- ณ ครึ่งปีหลังของปี 2567 ด้านโรงแรมและที่พักยังคงขยายตัวอยู่ในเกณฑ์สูงอย่างต่อเนื่องที่ร้อยละ 11.8 ต่อเนื่องจากร้อยละ 9.8 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยในไตรมาส 4 ปี 2567 มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยประมาณ 9.37 ล้านคน ซึ่งส่งผลให้มูลค่าบริการด้านการท่องเที่ยวในไตรมาสนี้อยู่ที่ 3.71 แสนล้านบาท ส่วนการท่องเที่ยวภายในประเทศของนักท่องเที่ยวชาวไทยจำนวน 67.99ล้านคน สร้างรายรับจากนักท่องเที่ยวชาวไทยทั้งสิ้น 2.32 แสนล้านบาท ส่งผลทำให้รายรับรวมจากการท่องเที่ยวอยู่ที่ 4.38 แสนล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.2

*อ้างอิง:ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ*

# 8 วิธีการประเมินมูลค่า

**วิธีที่ใช้ประเมินมูลค่า**

8.1 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้พิจารณาเลือกใช้**วิธีคิดจากรายได้** (Income Method) **แบบวิธีคิดลดจากงบกระแสเงินสด** (Discounted Cash Flow Technique) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า เพื่อวัตถุประสงค์ของรายงานนี้ และเลือกใช้ **วิธีคิดจากต้นทุน** (Cost Method) **เป็นวิธีการตรวจสอบ**

**วิธีคิดจากรายได้ (Income Method)**

8.2 แบบวิธีคิดลดจากงบกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique) พิจารณาใช้เฉพาะทรัพย์สินเพื่อการลงทุน (Investment Property) การประเมินมูลค่าโดยวิธีดังกล่าวจะประเมินโดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน โดยจะทำการประมาณการรายได้จากการดำเนินกิจการ แล้วหักด้วยค่าใช้จ่ายของการดำเนินการทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง ผลรวมของรายได้สุทธิในแต่ละปีคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วเมื่อรวมกับมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินในปีสุดท้าย (Terminal Value) ซึ่งได้จากรายได้ปีสุดท้ายคูณด้วยอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Market Yield) จะเป็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีภาระผูกพันการเช่า ที่ระบุคำมั่นให้สิทธิการเช่า และต่ออายุสัญญาเช่านั้น ประกอบกับได้รับแจ้งจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัดในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ให้บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ทำประเมินมูลค่าทรัพย์สินใน กรณีที่พิจารณาสัญญาเช่าปัจจุบัน โดยมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 2 ปี และต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 2 ปี นับจากวันที่กำหนดมูลค่า คือวันที่ 1 มิถุนายน 2568 โดยอ้างอิงรายได้จากค่าเช่าตามสัญญาทั้ง 2 ส่วน (ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน) ตลอดอายุสัญญาเช่า ผลรวมของรายได้สุทธิในแต่ละปีคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วเมื่อรวมกับมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินในปีสุดท้าย (Terminal Value) ซึ่งได้จากรายได้ปีสุดท้ายคูณด้วยอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Market Yield)

| | | |
|---|---|---|
| **วิธีคิดจากต้นทุน** (Cost Method) | 8.3 | เป็นการประเมินมูลค่าที่ดิน โดยพิจารณาใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method) รวมกับมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน โดยพิจารณาใช้วิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method) ทั้งนี้จะพิจารณาในลักษณะกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ เพื่อใช้ในการตรวจสอบเท่านั้น |
| **วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด** (Comparative Method) | 8.4 | เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยจะทำการเปรียบเทียบทั้งขนาด รูปร่าง ที่ตั้ง ทางเข้า - ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อราคา และราคาซื้อขายในช่วงที่ผ่านมา การประเมินมูลค่าแบบนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย |

บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method) แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งวิธีการนี้นำมาประยุกต์ใช้สำหรับการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่พิจารณาแสดงให้เห็นถึงความแตกต่างของปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องว่ามีลักษณะเฉพาะที่ดีหรือด้อยกว่า รวมทั้งการเปรียบเทียบราคาซื้อ - ขายภายใต้การแข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน สำหรับขั้นตอนในการวิเคราะห์ปรับแก้ เกิดจากการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่คล้ายกัน และมีตัวแปรที่เกี่ยวข้องต่างๆ มีความสัมพันธ์กันอย่างไร เช่น ทำเลที่ตั้ง เนื้อที่ รูปแปลง หน้ากว้างของแปลงที่ดิน ระดับพื้นดิน และศักยภาพการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้พิจารณาถึงข้อดี ข้อเสีย ของตัวแปรต่างๆ ในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเพื่อให้ทราบถึงมูลค่าราคาตลาดที่แท้จริง ซึ่งแต่ละข้อมูลจะมีความแตกต่างกัน ทั้งลักษณะ ปริมาณ และข้อจำกัด ตัวแปรหลักที่นำมาพิจารณามีดังต่อไปนี้

การปรับแก้ราคาเบื้องต้น พิจารณาถึงราคาที่คาดว่าจะซื้อ - ขายได้จริงตามความเหมาะสม ทั้งนี้อาจเกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติ ที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน รวมถึงอาจมีการปรับในเรื่องของเวลา เงื่อนไขทางการเงิน และข้อจำกัดเงื่อนไขต่างๆ ด้วย

การปรับแก้ทำเลที่ตั้ง เป็นการพิจารณาถึงทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน สภาพแวดล้อม ทัศนียภาพ ระยะทางที่ห่างจากถนนสายหลัก ห่างจากชุมชน หรือห่างจากศูนย์กลางธุรกิจในย่านนั้นๆ รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวก หรือสาธารณูปโภคของรัฐต่างๆ และทางเข้า - ออกของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

การปรับแก้ลักษณะทรัพย์สิน เป็นการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพ และทางเศรษฐกิจ เช่น ขนาด รูปแปลง ภูมิประเทศ วัฒนธรรม และสิ่งอำนวยความสะดวกในตัวทรัพย์สิน นอกจากนี้ยังรวมถึงรูปแบบ ความสามารถในการพัฒนา และศักยภาพในการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน

การปรับแก้ในเรื่องข้อจำกัดและเงื่อนไข เป็นการพิจารณาถึงข้อจำกัดและเงื่อนไขที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน เช่น ข้อกำหนดทางผังเมือง หรืออาจได้รับผลกระทบจากมลภาวะที่ไม่ดี หรือได้รับผลจากการเวนคืนที่ดิน เป็นต้น

**วิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method)**

8.5 เป็นการประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง โดยทำการคำนวณหาราคาทดแทนใหม่ (Replacement Cost As New - RCN) เป็นการหาต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ในลักษณะการทดแทนของอาคารสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้ได้มาซึ่งประสิทธิภาพพื้นที่ใช้สอยและความสามารถที่เท่าเทียมกัน ซึ่งบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ พิจารณาใช้วิธีเปรียบเทียบค่าก่อสร้างแบบต่อหน่วย (บาทต่อตารางเมตร) ณ วันที่ประเมินมูลค่าแล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพและอายุการใช้งานของอาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งจะได้เป็นมูลค่าตามสภาพปัจจุบันของอาคารสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost - DRC)

สำหรับราคาค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคารสิ่งปลูกสร้าง บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้พิจารณาอ้างอิงจากข้อมูลภายในบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ทั้งที่ได้รับข้อมูลจากงานที่ทำประเมินและจากผู้รับเหมาที่รู้จัก นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้อ้างอิงอัตราค่าก่อสร้างมาตรฐานที่ประกาศโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยด้วย

**การคิดค่าเสื่อมราคา (Depreciation)**

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

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

2) ค่าเสื่อมของทรัพย์สินอันเกิดจากปัจจัยในการใช้งาน (Functional Obsolescence) ซึ่งเป็นการคำนวณค่าเสื่อมอันเนื่องจากความถดถอยที่จะใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินนั้น โดยสาเหตุของรูปแบบการออกแบบที่ล้าสมัยไป เมื่อเทียบกับการเปลี่ยนแปลงของตลาดหรือมาตรฐานของอุตสาหกรรม รวมถึงการด้อยประสิทธิภาพการใช้งานอันเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงในนวัตกรรมและเทคโนโลยีที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น

3) ค่าเสื่อมของทรัพย์สินอันเกิดจากปัจจัยทางเศรษฐกิจ (Economic Obsolescence) ซึ่งเป็นการคำนวณค่าเสื่อมโดยพิจารณาจากผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยภายนอกของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับทางกฎหมาย และการเปลี่ยนแปลงในอุปสงค์อุปทานที่อาจจะเกี่ยวเนื่องส่งผลต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

## 9 ข้อพิจารณาและสมมติฐานในการประเมินมูลค่า

**การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน**
(Highest & Best Use)

9.1 จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ศักยภาพในการพัฒนาของที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สิน มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดิน**เพื่อการพาณิชยกรรมประเภทโรงแรม** เป็นการใช้ที่ดินที่ให้ประโยชน์สูงสุดของที่ดินที่ประเมินมูลค่า

"**การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน**" หมายถึงประเภทของการใช้ที่ดินที่มีความเป็นไปได้ และดีที่สุดที่สามารถให้ผลตอบแทนสูงสุดทั้งจากที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างตลอดอายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้นภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดทั้งทางด้านกฎหมายและสภาพทางกายภาพของที่ดิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า

**สมมติฐานและข้อกำหนดเบื้องต้นในการประเมินมูลค่า**

9.2

1) บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะพิจารณาประเมินมูลค่าที่ดิน และอาคารสิ่งปลูกสร้างในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพันใดๆ ทั้งทางตรงและทางอ้อมที่อาจจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินในสภาพที่ไม่มีปัญหาในทางกฎหมายหรือภาระผูกพันใด ๆ

2) การคิดพื้นที่อาคารรวม พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ห้องพัก บริษัทฯ อ้างอิงจากเอกสารและแบบแปลนอาคาร ที่ได้รับจาก ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา และทำการคำนวณตรวจสอบพื้นที่ บนสมมติฐานว่าพื้นที่ดังกล่าวถูกต้องเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สำหรับรายละเอียดการตกแต่งได้จากการสังเกตเท่าที่สามารถเข้าถึงได้ และจากการสอบถามเจ้าหน้าที่ที่ดูแลเท่านั้น

3) การประเมินมูลค่าอาคาร ประกอบด้วย งานโครงสร้างอาคาร (รวมงานฐานราก) งานสถาปัตยกรรม งานระบบอาคาร ได้แก่ งานระบบไฟฟ้า งานระบบประปาและสุขาภิบาลประเภทท่อน้ำดี ท่อน้ำทิ้งต่างๆ งานระบบดับเพลิง งานระบบโทรศัพท์ และงานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ตามมาตรฐานของอาคารโรงแรม

4) บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ คำนึงถึงปัจจัยความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบกับการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นธุรกิจประเภทโรงแรม ซึ่งโดยปกติแล้วต้องเผชิญกับปัจจัยต่างๆ มากมาย ไม่ว่าจะเป็นปัจจัยภายในที่เกิดจากการบริหารจัดการ และความเสี่ยงที่เกิดจากปัจจัยภายนอก ซึ่งอยู่เหนือการควบคุมของผู้ประกอบการ ซึ่งทั้งสองปัจจัยนี้ อาจจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจโรงแรมของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทั้งในส่วนของรายรับ ผลกำไร สภาพคล่อง ผลประกอบการ

5) บริษัทฯ อ้างอิงรายละเอียดงานเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์เครื่องใช้ และส่วนเพิ่มเติมในการบริหารกิจการ (Operating Equipment & Special Hotel) จากทางทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้

อย่างไรก็ตามนอกจากปัจจัยดังที่กล่าวมาข้างต้นนี้ ก็อาจมีความเสี่ยงอื่นๆ ที่บริษัทไม่อาจทราบได้ในขณะนี้ หรือบริษัทเห็นว่าอาจจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ ต่อผลประกอบการหรือผลการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในขณะนี้ ดังนั้นผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับการดำเนินกิจการของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านอกเหนือจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในเอกสารดังต่อไปนี้ด้วย

- **ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจในประเทศ การเปลี่ยนแปลงระบบเศรษฐกิจโดยรวม หรือปัจจัยทางด้านมหภาคอื่น ๆ อาจมีผลต่อรายได้ในการดำเนินธุรกิจ**

  การดำเนินธุรกิจโรงแรมประเภทนี้ มีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจในประเทศ รวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ นโยบายทางการเงิน มีผลต่อความต้องการท่องเที่ยวของกลุ่มท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศเป็นสำคัญ ที่อาจส่งผลกระทบต่อความต้องการในการใช้บริการในโรงแรม และส่งผลให้จำนวนผู้ใช้บริการโรงแรม มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ และอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินของธุรกิจ

- **ความเสี่ยงทางการเมืองในอนาคต**
  การเมืองเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่มีผลกระทบกับอุตสาหกรรมโรงแรม การเปลี่ยนแปลงรัฐบาลอาจจะทำเกิดการเปลี่ยนแปลงทางด้านนโยบายที่เกี่ยวกับการสนับสนุนอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ดังนั้นจึงไม่สามารถที่จะรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงทางการเมืองจะไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินกิจการโรงแรม

- **ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมโรงแรม**
  อาคารจะต้องซ่อมแซม และ/หรือปรับปรุงให้ดูใหม่ ทันสมัยและสอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินชีวิต (Lifestyle) ของผู้ใช้บริการอยู่เสมอ เพื่อส่งเสริมให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการมากขึ้น และดำเนินการเพื่อให้มีความต้องการในการใช้บริการต่างๆ ภายในโครงการอย่างต่อเนื่อง สำหรับกรณีที่ต้องมีการปรับปรุงหรือบำรุงรักษาประจำปี หรือตรวจสอบและการซ่อมบำรุงย่อยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของโรงแรม หากแต่การตรวจสอบและซ่อมบำรุงใหญ่ การซ่อมแซมในกรณีที่โรงแรมเกิดความเสียหาย หรือปรับปรุงโครงสร้าง หรือเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ของโรงแรม รวมถึงงานระบบสาธารณูปโภคภายในโรงแรมอาจมีค่าใช้จ่ายที่สูง อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ และรายได้จากการดำเนินงานที่อาจหายไปในช่วงเวลาปรับปรุงและซ่อมแซม

- **ความเสี่ยงจากอัตราการเข้าพัก**
  ในการดำเนินธุรกิจของโรงแรม อัตราการเข้าพักส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของการดำเนินธุรกิจ

- **ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น**
  ผลประกอบการของการดำเนินธุรกิจอาจได้รับผลกระทบ จากสภาวะตลาดของโรงแรม ในแบบเดียวกันหรือมีความคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ที่มีการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการโรงแรม การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของความอุปสงค์ การเพิ่มขึ้นของอุปทาน จะส่งผลทำให้การแข่งขันในตลาดสูงขึ้น

- **ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม**

  ถึงแม้ว่าโรงแรม "ศรีพันวา" จะมีการก่อสร้าง ดำเนินการและการบำรุงรักษาเพื่อให้สามารถรองรับกับเหตุการณ์บางอย่างที่อาจทำให้โรงแรมเกิดความเสียหายได้ หากแต่โรงแรมไม่สามารถรองรับต่อภยันตรายที่อาจเกิดขึ้นได้ทุกกรณี อาทิเช่น ภัยร้ายแรงตามธรรมชาติ เหตุการณ์ร้ายแรงอื่นๆ อุบัติเหตุร้ายแรง อัคคีภัย การก่อการร้ายหรือเหตุการณ์ในทำนองเดียวกันที่ไม่สามารถควบคุมได้

- **ความเห็นเกี่ยวกับศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สิน**

  จากการสำรวจทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ซึ่งมีลักษณะการใช้ประโยชน์ในปัจจุบันเป็นโรงแรม ตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี และเอื้อต่อผู้มาใช้บริการ ซึ่งถือว่ามีศักยภาพที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยสามารถสรุปปัจจัยที่สำคัญได้ดังนี้

  - ตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งดี การคมนาคมสะดวก
  - เป็นโรงแรมที่รู้จักกันดีในตลาดโรงแรม

  อย่างไรก็ตามศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ ควรคำนึงถึงการบริหารจัดการ การให้บริการ การทำการตลาด คู่แข่งทางธุรกิจ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินกิจการไม่ทางตรงหรือทางอ้อมของทรัพย์สิน

# 10 การประเมินมูลค่า

**มูลค่าตลาดที่ได้จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้**

**การประเมินมูลค่าตลาดของกรรมสิทธิ์โดยพิจารณาภาระผูกพันการเช่าระยะยาว** (Market Value Subjects to Long Term Lease) **หรือมูลค่าตลาดของกรรมสิทธิ์ในฐานะของผู้ให้เช่า** (Market Value of Leased Fee Interest)

**อาคารโรงแรมโดยวิธีคิดจากรายได้**

10.1 **การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด** (Discounted Cash Flow Method)

การวิเคราะห์โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ตลอดช่วงอายุสัญญาเช่า บนพื้นฐานของการประมาณการทางการเงินในระยะเวลาลงทุน บริษัทฯ เชื่อว่าวิธีการนี้เป็นวิธีการที่เหมาะสม เนื่องจากการประมาณการทั้งหมดมีบางส่วนนำมาจากทรัพย์สินประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งดำเนินการอยู่จริง ผนวกกับการประมาณการอย่างมีเหตุผลประกอบ วิธีการนี้เป็นวิธีการที่ยอมรับโดยทั่วไปในตลาดปัจจุบันนี้ผลการดำเนินงานสุทธิในแต่ละช่วงเวลาได้ทำการคิดลดเพื่อหามูลค่าปัจจุบันของเงินได้ในอนาคต และรวมเข้ากับมูลค่าปัจจุบันจากการดำเนินงาน เพื่อหาผลรวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สินการประมาณการกระแสเงินสดนั้น บริษัทฯ ยังได้คำนึงถึงค่าใช้จ่ายในการโอนทรัพย์สิน เมื่อสิ้นระยะเวลาการลงทุน ซึ่งรวมค่าใช้ทางกฎหมาย และค่าใช้จ่ายทางการตลาด โดยหักออกจากปีที่มีการโอนทรัพย์สินนั้น ภายใต้สมมติฐานของรายงานนี้ สรุปผลประมาณการกระแสเงินสด มีรายละเอียดดังนี้

<u>Terminal Value</u>

บริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานว่า ทรัพย์สินจะขายออกไปในปีที่ 5 โดยคำนวณจากกระแสเงินสดรับสุทธิไปในปีที่ 6 บริษัทฯ ใช้อัตราผลตอบแทนสำหรับคำนวณ Terminal Value ที่ร้อยละ 8

**<u>อัตราคิดลด</u>** <u>(Discount Rate)</u>

โดยวิธีการคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) บริษัทต้องมีการประมาณการอัตราคิดลดหรือผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหมาะสม โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือส่วนมูลค่าปัจจุบันสุทธิของค่าเช่าที่จะได้รับตามสัญญา และ มูลค่าทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดตามสัญญาเช่า

**ส่วนมูลค่าปัจจุบันสุทธิของค่าเช่าที่จะได้รับตามสัญญา**

บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้พิจารณาโดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี ซึ่งโดยปัจจุบันมีอัตราผลตอบแทนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 1.75 (ณ เดือนมิถุนายน พ.ศ. 2568)) ซึ่งถือว่าเป็นผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยง บวกกับความเสี่ยงจากการลงทุนในตัวทรัพย์สิน ซึ่งประกอบกิจการประเภทโรงแรม ปัจจุบันอยู่ที่อัตราร้อยละ 5 ถึงร้อยละ 7 จากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลข้างต้น ซึ่งอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้จะอยู่ในช่วงร้อยละ 6.75 ถึงร้อยละ 8.75

จากการประมาณการกระแสเงินสดตามสมมติฐาน บริษัทฯ ได้พิจารณาอัตราคิดลดจากการลงทุนในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในช่วงร้อยละ 6.75 ถึงร้อยละ 8.75 และได้คำนึงถึงผลตอบแทนที่ได้รับจากการขายธุรกิจโรงแรมอื่นในพื้นที่ใกล้เคียงกัน บริษัทฯ มีความเห็นว่า อัตราร้อยละ 8 เหมาะสมและสะท้อนให้เห็นความเสี่ยงในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

**ส่วนมูลค่าทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดตามสัญญาเช่า**

บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้พิจารณาโดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี ซึ่งโดยปัจจุบันมีอัตราผลตอบแทนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 1.75 (ณ เดือนมิถุนายน พ.ศ. 2568) ซึ่งถือว่าเป็นผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยง บวกกับความเสี่ยงจากการลงทุนในตัวทรัพย์สิน ซึ่งประกอบกิจการประเภทโรงแรม ปัจจุบันอยู่ที่อัตราร้อยละ 6 ถึงร้อยละ 8 จากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลข้างต้น ซึ่งอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้จะอยู่ในช่วงร้อยละ 7.75 ถึงร้อยละ 9.75

จากการประมาณการกระแสเงินสดตามสมมติฐาน บริษัทฯ ได้พิจารณาอัตราคิดลดจากการลงทุนในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในช่วงร้อยละ 7.75 ถึงร้อยละ 9.75 และได้คำนึงถึงผลตอบแทนที่ได้รับจากการขายธุรกิจโรงแรมอื่นในพื้นที่ใกล้เคียงกัน บริษัทฯ มีความเห็นว่า อัตราร้อยละ 9 เหมาะสมและสะท้อนให้เห็นความเสี่ยงในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

## มูลค่าปัจจุบันสุทธิของค่าเช่าที่ได้รับตามสัญญา

<u>มูลค่าตลาดของกรรมสิทธิ์ซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value Subjects to Long Term Lease)</u>

**1) มูลค่าปัจจุบันสุทธิของค่าเช่าที่จะได้รับตามสัญญา**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ระยะเวลาการเช่าตามสัญญา | | 5.00 | ปี เริ่มตั้งแต่ วันที่ 1 มิถุนายน 2567 | |
| ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญา | | 4.00 | ปี นับจากวันที่ประเมินมูลค่า 1 มิถุนายน 2568 | |
| ค่าเช่ารายปีตามสัญญา | ปีที่ 1 | ต่อปี | 70,000,000 | บาท |
| | ปีที่ 2 | ต่อปี | 75,000,000 | บาท |
| | ปีที่ 3 | ต่อปี | 80,000,000 | บาท |
| | ปีที่ 4 | ต่อปี | 85,000,000 | บาท |
| | ปีที่ 5 | ต่อปี | 90,000,000 | บาท |

ค่าภาษีโรงเรือนผู้เช่าเป็นผู้ออกเอง

ค่าเบี้ยประกันภัยผู้เช่าเป็นผู้ออกเอง

ค่าใช้จ่ายสำหรับ Capital Expenditure ผู้เช่าเป็นผู้ออกเอง

| | | |
|---|---|---|
| อัตราคิดลด (Discount Rate) รายได้ค่าเช่าตามสัญญา | 8.00% | สำหรับค่าเช่าที่ได้รับตามสัญญา |
| อัตราคิดลด (Discount Rate) | 9.00% | สำหรับการบริหารกิจการโรงแรม หลังสิ้นสุดสัญญา |
| อัตราผลตอบแทน (Reversionary Yield) | 8.00% | สำหรับการบริหารกิจการโรงแรม หลังสิ้นสุดสัญญา |

| ปีที่ | จำนวนวัน | ค่าเช่าตามสัญญา (บาท) | ค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า (บาท) | รายได้จากค่าเช่า (บาท) | PV Factors | มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (บาท) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 365 | 75,000,000 | 0 | 75,000,000 | 0.9259 | 69,444,444 |
| 2 | 365 | 80,000,000 | 0 | 80,000,000 | 0.8573 | 68,587,106 |
| 3 | 365 | 85,000,000 | 0 | 85,000,000 | 0.7938 | 67,475,740 |
| 4 | 365 | 90,000,000 | 0 | 90,000,000 | 0.7350 | 66,152,687 |
| **รวมมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากรายได้ค่าเช่า** | | | | | | 271,659,977 |

| **2) มูลค่าทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดตามสัญญาเช่า** | | **(บาท)** |
|---|---|---|
| ประมาณการรายได้สุทธิจากการดำเนินกิจการโรงแรม ปีที่ 5 | | 86,188,603 |
| ประมาณการมูลค่าทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ที่อัตราผลตอบแทน 8% | | 1,077,357,538 |
| หัก ค่าใช้จ่ายในการขาย | 3.00% | 32,320,726 |
| มูลค่าทรัพย์สินจากการขาย ณ สิ้นสุดสัญญาเช่า | | 1,045,036,812 |
| PV Factor ที่ระยะเวลา 4 ปี | | 0.70843 |
| **มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า** | | 740,330,424 |

| | |
|---|---|
| **3) รวมมูลค่าตลาดของกรรมสิทธิ์ ซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว** | 1,011,990,401 |
| **หรือประมาณ** | 1,012,000,000 |

- **สมมติฐานเบื้องต้น**

1) ประมาณการรายได้ของโรงแรม อ้างอิงจากข้อมูลทางการเงินที่ได้รับจากทางลูกค้า แล้วทำการเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดของโรงแรมทั่วไปที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน พร้อมกับประมาณการในอนาคตสำหรับอัตราเพิ่มขึ้นของค่าห้องพักที่คาดว่าจะได้รับใช้ประมาณการตามสถานการณ์ทางการตลาด อุปสงค์ อุปทาน และชื่อเสียงของกลุ่มผู้บริหารงานในปัจจุบัน โดยกำหนดอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate) ในปีที่ 1 สำหรับวิลล่าจำนวน 1 หลังอยู่ที่ 85,000 บาทต่อหลังต่อคืน ห้องพักแบบ Pool Suite จำนวน 20 ห้องอยู่ที่ 12,000 บาทต่อห้องต่อคืน และห้องพักแบบ Penthouse จำนวน 10 ห้องอยู่ที่ 17,500 บาทต่อห้องต่อคืน

2) พิจารณาอัตราการเข้าพักของห้องพัก โดยพิจารณาวิเคราะห์เปรียบเทียบจากสภาพตลาดโรงแรมในบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานของโรงแรมเอง โดยกำหนดอัตราการเข้าพักของวิลล่าอยู่ที่ 40% ห้องพักแบบ Pool Suite ที่ 70% และห้องพักแบบ Penthouse ที่ 70% ในปีที่ 1

3) วิลล่า จำนวน 1 หลัง ห้องพักแบบ Pool Suite จำนวน 20 ห้องและห้องพักแบบ Penthouse จำนวน 10 ห้อง

4) ในส่วนของเงินเตรียมไว้เพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษา หมายถึงค่าใช้จ่ายซ่อมแซมบำรุงรักษาเพิ่มเติม ซึ่งทางบริษัทฯ พิจารณาอ้างอิงจากจำนวนเงินสำรอง FF&E Reserve ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินลงวันที่ 1 มิถุนายน 2567

5) สมมติฐานประกอบการประเมินมูลค่า วิธีคิดจากรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด ที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นการประมาณการวิเคราะห์ คาดคะเน และ/หรือ ความคิดเห็นบนพื้นฐานของข้อมูลที่ได้รับและตามสถานการณ์ด้านการตลาดปัจจุบัน อย่างไรก็ตามการประมาณการดังกล่าว ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่สถานการณ์ต่างๆ ในอนาคตยังไม่เกิดขึ้น ผลของการประมาณการอาจคลาดเคลื่อนไปหากสมมติฐานและ/หรือ สถานการณ์ด้านการตลาดในอนาคตเปลี่ยนแปลงไป

| รายละเอียด | | อัตราเติบโต | กำหนดสำหรับปีที่ 1 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **รายได้** | | | | | |
| ค่าอาหาร | | 4.00% | 800 | บาทต่อห้องต่อคืน | คิดจากจำนวนห้องที่เข้าพัก |
| ค่าเครื่องดื่ม | | 4.00% | 600 | บาทต่อห้องต่อคืน | คิดจากจำนวนห้องที่เข้าพัก |
| รายได้อื่นๆ | | 4.00% | 350 | บาทต่อห้องต่อคืน | คิดจากจำนวนห้องที่เข้าพัก |
| **ต้นทุนขายและบริการแยกตามแผนก** | | | | | |
| **แผนกห้องพัก** | เงินเดือน | 3.00% | 1,575 | บาทต่อห้องต่อคืน | คิดจากจำนวนห้องที่เข้าพัก |
| | อื่นๆ | 2.00% | 1,500 | บาทต่อห้องต่อคืน | คิดจากจำนวนห้องที่เข้าพัก |
| *รวม* | | | 3,075 | บาทต่อห้องต่อคืน | คิดจากจำนวนห้องที่เข้าพัก |
| **แผนกอาหารและเครื่องดื่ม** | ต้นทุนทางตรงของอาหาร | | 30.00% | ของรายได้ค่าอาหาร | |
| | ต้นทุนทางตรงของเครื่องดื่ม | | 30.00% | ของรายได้ค่าเครื่องดื่ม | |
| | เงินเดือน | | 20.00% | ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม | |
| | อื่นๆ | | 10.00% | ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม | |
| *รวม* | | | 60.00% | ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม | |
| **แผนกอื่น ๆ** | ต้นทุนทางตรง | | 20.00% | ของรายได้แผนกอื่นๆ | |
| | เงินเดือน | | 20.00% | ของรายได้แผนกอื่นๆ | |
| | อื่นๆ | | 20.00% | ของรายได้แผนกอื่นๆ | |
| *รวม* | | | 60.00% | ของรายได้แผนกอื่นๆ | |
| **ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการ** | | | | | |
| **แผนกธุรการ/ทั่วไป** | | | | | |
| | เงินเดือน | 3.00% | 465.00 | บาทต่อห้องต่อคืน | คิดจากจำนวนห้องพักต่อปี |
| | อื่นๆ | 2.00% | 455.00 | บาทต่อห้องต่อคืน | คิดจากจำนวนห้องพักต่อปี |
| *รวม* | | | 920.00 | บาทต่อห้องต่อคืน | คิดจากจำนวนห้องพักต่อปี |
| **ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด** | | | | | |
| | เงินเดือน | 3.00% | 350.00 | บาทต่อห้องต่อคืน | คิดจากจำนวนห้องพักต่อปี |
| | อื่นๆ | 2.00% | 320.00 | บาทต่อห้องต่อคืน | คิดจากจำนวนห้องพักต่อปี |
| *รวม* | | | 670.00 | บาทต่อห้องต่อคืน | คิดจากจำนวนห้องพักต่อปี |
| **ต้นทุนพลังงาน** | | 2.00% | 680.00 | บาท | คิดจากจำนวนห้องพักต่อปี |
| **ค่าใช้จ่ายแผนกซ่อมบำรุง** | | | | | |
| | เงินเดือน | 3.00% | 280.00 | บาทต่อห้องต่อคืน | คิดจากจำนวนห้องพักต่อปี |
| | อื่นๆ | 2.00% | 250.00 | บาทต่อห้องต่อคืน | คิดจากจำนวนห้องพักต่อปี |
| *รวม* | | | 530.00 | บาทต่อห้องต่อคืน | คิดจากจำนวนห้องพักต่อปี |
| **โสหุ้ยและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ** | | | | | |
| ค่าประกัน | | | 0.030% | ของต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร | |

# <u>ประมาณการทางการเงิน</u>

| ”โรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล (Habita)” และ “บ้านพักตากอากาศ X29” | | |
|---|---|---|
| จำนวนห้องพักรวมทั้งหมด | 31 | หลัง |

| ช่วงระยะเวลา | | ปีที่ 1 | | ปีที่ 2 | | ปีที่ 3 | | ปีที่ 4 | | ปีที่ 5 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **สมมติฐานและคาดการณ์ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจ** | | ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจคงที่และมีการปรับเพิ่มค่าเช่าต่อเนื่องตามปกติ | | | | | | | | | |
| **ห้องพักแบบ Pool Suite** | 20 | หลัง | | | | | | | | | |
| จำนวนห้องพักต่อปี | | 7,300 | | 7,300 | | 7,300 | | 7,300 | | 7,300 | |
| จำนวนห้องที่เข้าพัก | | 5,110 | | 5,256 | | 5,256 | | 5,256 | | 5,256 | |
| อัตราการครอบครองห้องพัก(%) | | 70% | | 72% | | 72% | | 72% | | 72% | |
| ราคาเฉลี่ยของห้องพักต่อคืน | | 12,000 | | 12,420 | | 12,855 | | 13,305 | | 13,770 | |
| อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าห้องพัก | | | 3.50% | | 3.50% | | 3.50% | | 3.50% | | 3.50% |
| **ห้องพักแบบ Penthouse** | 10 | หลัง | | | | | | | | | |
| จำนวนห้องพักต่อปี | | 3,650 | | 3,650 | | 3,650 | | 3,650 | | 3,650 | |
| จำนวนห้องที่เข้าพัก | | 2,555 | | 2,628 | | 2,628 | | 2,628 | | 2,628 | |
| อัตราการครอบครองห้องพัก(%) | | 70% | | 72% | | 72% | | 72% | | 72% | |
| ราคาเฉลี่ยของห้องพักต่อคืน | | 17,500 | | 18,113 | | 18,746 | | 19,403 | | 20,082 | |
| อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าห้องพัก | | | 3.50% | | 3.50% | | 3.50% | | 3.50% | | 3.50% |
| **บ้านพักตากอากาศ X29** | 1 | ห้อง | | | | | | | | | |
| จำนวนห้องพักต่อปี | | 365 | | 365 | | 365 | | 365 | | 365 | |
| จำนวนห้องที่เข้าพัก | | 146 | | 183 | | 219 | | 219 | | 219 | |
| อัตราการครอบครองห้องพัก(%) | | **40%** | | **50%** | | **60%** | | **60%** | | 60% | |
| ราคาเฉลี่ยของห้องพักต่อคืน | | 85,000 | | 87,975 | | 91,054 | | 94,241 | | 97,539 | |
| อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าห้องพัก | | | 3.50% | | 3.50% | | 3.50% | | 3.50% | | 3.50% |
| เฉลี่ยอัตราการครอบครอง | | 69% | | 71% | | 72% | | 72% | | 72% | |
| **อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของห้องพักทั้ง 2 ส่วน** | | **15,164** | **5.41%** | **15,984** | **5.60%** | **16,879** | **3.50%** | **17,470** | **3.50%** | **18,081** | **3.50%** |
| | | จำนวนเงิน | อัตราส่วน % | จำนวนเงิน | อัตราส่วน % | จำนวนเงิน | อัตราส่วน % | จำนวนเงิน | อัตราส่วน % | จำนวนเงิน | อัตราส่วน % |
| **รายได้** | | | | | | | | | | | |
| ห้องพักแบบ Pool Suite | | 61,320,000 | 51.8% | 65,279,520 | 50.6% | 67,564,303 | 49.4% | 69,929,054 | 49.4% | 72,376,571 | 49.4% |
| ห้องพักแบบ Penthouse | | 44,712,500 | 37.8% | 47,599,650 | 36.9% | 49,265,638 | 36.0% | 50,989,935 | 36.0% | 52,774,583 | 36.0% |
| บ้านพักตากอากาศ X29 | | 12,410,000 | 10.5% | 16,055,438 | 12.5% | 19,940,853 | 14.6% | 20,638,783 | 14.6% | 21,361,141 | 14.6% |
| <u>รวมรายได้จากห้องพัก</u> | | <u>118,442,500</u> | <u>89.65%</u> | <u>128,934,608</u> | <u>89.87%</u> | <u>136,770,794</u> | <u>90.05%</u> | <u>141,557,772</u> | <u>90.04%</u> | <u>146,512,294</u> | <u>90.03%</u> |
| ค่าอาหารและเครื่องดื่ม | | 10,935,400 | 8.28% | 11,744,824 | 8.19% | 12,269,887 | 8.08% | 12,760,682 | 8.12% | 13,271,109 | 8.15% |
| รายได้อื่น ๆ | | 2,733,850 | 2.07% | 2,788,527 | 1.94% | 2,844,298 | 1.87% | 2,901,183 | 1.85% | 2,959,207 | 1.82% |
| **รวมรายได้** | | **132,111,750** | **100.00%** | **143,467,959** | **100.00%** | **151,884,979** | **100.00%** | **157,219,638** | **100.00%** | **162,742,611** | **100.00%** |
| **ต้นทุนขายและบริการแต่ละแผนก** | | | | | | | | | | | |
| แผนกห้องพัก | | 24,018,825 | 20.28% | 25,427,625 | 19.72% | 26,184,986 | 19.15% | 26,844,080 | 18.96% | 27,520,418 | 18.78% |
| แผนกอาหารและเครื่องดื่ม | | 6,561,240 | 60.00% | 7,046,894 | 60.00% | 7,361,932 | 60.00% | 7,656,409 | 60.00% | 7,962,666 | 60.00% |
| แผนกอื่น ๆ | | 1,640,310 | 60.00% | 1,673,116 | 60.00% | 1,706,579 | 60.00% | 1,740,710 | 60.00% | 1,775,524 | 60.00% |
| **รวมต้นทุนขาย** | | **32,220,375** | **24.39%** | **34,147,635** | **23.80%** | **35,253,497** | **23.21%** | **36,241,200** | **23.05%** | **37,258,608** | **22.89%** |
| **รายได้จากการขาย (กำไรขั้นต้น)** | | **99,891,375** | **75.61%** | **109,320,323** | **76.20%** | **116,631,482** | **76.79%** | **120,978,438** | **76.95%** | **125,484,002** | **77.11%** |
| **ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการ** | | | | | | | | | | | |
| แผนกธุรการ/ทั่วไป | | 10,409,800 | 7.88% | 10,670,611 | 7.44% | 10,938,216 | 7.20% | 11,212,799 | 7.13% | 11,494,549 | 7.06% |
| ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและการตลาด | | 7,581,050 | 5.74% | 7,772,274 | 5.42% | 7,968,510 | 5.25% | 8,169,894 | 5.20% | 8,376,567 | 5.15% |
| ต้นทุนพลังงาน (ค่าน้ำ/ค่าไฟ) | | 7,694,200 | 5.82% | 7,848,084 | 5.47% | 8,005,046 | 5.27% | 8,165,147 | 5.19% | 8,328,450 | 5.12% |
| ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง | | 5,996,950 | 4.54% | 6,148,571 | 4.29% | 6,304,175 | 4.15% | 6,463,870 | 4.11% | 6,627,767 | 4.07% |
| **รวมค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการ** | | **31,682,000** | **23.98%** | **32,439,539** | **22.61%** | **33,215,946** | **21.87%** | **34,011,710** | **21.63%** | **34,827,332** | **21.40%** |
| **รายได้จากการดำเนินการ** | | **68,209,375** | **51.63%** | **76,880,784** | **53.59%** | **83,415,535** | **54.92%** | **86,966,728** | **55.32%** | **90,656,670** | **55.71%** |
| **ค่าโสหุ้ยและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ** | | | | | | | | | | | |
| ค่าประกันภัยต่างๆ | | 140,000 | 0.11% | 140,000 | 0.10% | 140,000 | 0.09% | 140,000 | 0.09% | 140,000 | 0.09% |
| ภาษีและค่าธรรมเนียม | | 257,652 | 0.20% | 262,493 | 0.18% | 271,486 | 0.18% | 265,494 | 0.17% | 259,502 | 0.16% |
| เงินสำรองเพื่อการซ่อมแซม และบำรุงรักษา (FF&E Reserve) | | 3,302,794 | 2.50% | 3,586,699 | 2.50% | 3,797,124 | 2.50% | 3,930,491 | 2.50% | 4,068,565 | 2.50% |
| **รายได้สุทธิจากการดำเนินการ - ( E B I D T )** | | **64,508,930** | **48.83%** | **72,891,592** | **50.81%** | **79,206,925** | **52.15%** | **82,630,743** | **52.56%** | **86,188,603** | **52.96%** |

## มูลค่าทรัพย์สินที่ได้จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน - ใช้สำหรับในการตรวจสอบ

**ที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด**

10.2 **<u>ทรัพย์สินส่วนที่ 1</u>** ที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง -พัฒนาเป็นโรงแรม จำนวน 2 อาคาร มีห้องพักทั้งหมด รวมจำนวน 30 ห้อง

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ดังแสดงรายละเอียดแนบท้ายรายงาน พบว่า พบว่ามีการเสนอขายและซื้อขายที่ดินว่างเปล่า มีขนาดเนื้อที่ดินประมาณ 3 - 53 ไร่ มีราคาเสนอขาย-ซื้อขายอยู่ประมาณ 22,900,000 - 50,090,000.- บาทต่อไร่ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ทางเข้า-ออก หน้ากว้างที่ดินติดทะเล ขนาดที่ดิน รูปแปลงที่ดิน ข้อจำกัดทางกฎหมาย และศักยภาพในการใช้ประโยชน์ของที่ดินเป็นสำคัญ *(ดูรายละเอียดข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในเอกสารแนบท้ายประกอบ)*

สำหรับข้อมูลที่สามารถนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินได้ ประกอบด้วย ข้อมูลแปลงที่ **1, 2 และ 6** โดย

- **<u>ข้อมูลตลาดแปลงที่ 1</u>** เป็นที่ดินว่างเปล่า ติดถนนทวีวงศ์ (ป่าตอง) มีเนื้อที่ดินประมาณ 52 ไร่ 2 งาน 84.4 ตารางวา (52.7110 ไร่) มีราคาซื้อ-ขายประมาณ 34,150,000.-บาท/ไร่ (พฤศจิกายน 2561) ที่ดินมีลักษณะเป็นเนินเขาและมีทัศนียภาพมองเห็นทะเล (อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ The Forest ป่าตอง)
- **<u>ข้อมูลตลาดแปลงที่ 2</u>** เป็นที่ดินว่างเปล่า ติดซอยไม่มีชื่อแยกจากถนนกะตะน้อย มีเนื้อที่ดินประมาณ 3 ไร่ 3 งาน 32.3 ตารางวา (1,532.3 ตารางวา หรือ 3.83075 ไร่) มีราคาซื้อ-ขายรวม 217,000,000.- บาท หรือประมาณ 56,650,000.- บาทต่อไร่ ที่ดินยังไม่ได้ปรับถม มีระดับของที่ดินโดยเฉลี่ยต่ำกว่าถนนด้านหน้า ที่ดินมีลักษณะเป็นเนินเขาและมีทัศนียภาพมองเห็นทะเล
- **<u>ข้อมูลตลาดแปลงที่ 6</u>** เป็นที่ดินว่างเปล่า ติดซอยภายในโครงการ TURTLE BAY ภูเก็ต แยกจากซอยอ่าวยน-เขาขาด มีเนื้อที่ดินประมาณ 2 ไร่ (800.0 ตารางวา หรือ 2 ไร่) มีราคาเสนอรวม 98,000,000.- บาท หรือประมาณ 49,000,000.- บาทต่อไร่ ที่ดินมีลักษณะเป็นที่ลาดเนินเขาและติดทะเล

เมื่อพิจารณาถึงข้อมูล โดยทำการเปรียบเทียบตามปัจจัยสำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ทำเลที่ตั้ง ขนาดเนื้อที่ดิน ลักษณะรูปแปลง สภาพการปรับถม และศักยภาพในการพัฒนา เป็นต้น ตลอดจนพิจารณาถึงสภาพของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันแล้ว บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ สามารถสรุปเป็นตารางได้ดังนี้

**รายละเอียดและการปรับแก้ข้อมูลเบื้องต้น**

| รายละเอียด | ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่ | | | ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า |
|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 6 | |
| ทำเลที่ตั้ง | ติดถนนทวีวงศ์ | ติดซอยไม่มีชื่อแยกจากถนนกะตะน้อย | ติดซอยภายในโครงการ TURTLE BAY ภูเก็ต แยกจากซอยอ่าวยน-เขาขาด | ตั้งอยู่ภายในโครงการศรีพันวา ภูเก็ต ถนนถนนศักดิเดชน์ (ทางหลวงหมายเลข 4023) |
| เนื้อที่ดิน (ไร่) | 52.7110 | 3.8308 | 2.000 | 5.268250 |
| รูปแปลงที่ดิน | หลายเหลี่ยม | หลายเหลี่ยม | หลายเหลี่ยม | หลายเหลี่ยม |
| หน้ากว้างที่ดินติดทะเล (เมตร) | - | - | 87.00 | 0.00 |
| หน้ากว้างที่ดินติดถนน (เมตร) | 227.00 | 6.00 | 60.00 | 153.00 |
| วิวทะเล | เห็นทะเล | เห็นทะเล | ติดทะเล (เนินหิน) | เห็นทะเล |
| ระดับที่ดิน (เมตร) | ที่ดินมีลักษณะเป็นเนินเขา | ที่ดินมีลักษณะเป็นเนินเขา | ที่ดินมีลักษณะเป็นเนินเขา | ที่ดินมีลักษณะเป็นเนินเขา |
| ผังเมือง | สีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว - "ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้" | สีส้ม - "ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง" | สีเหลือง - "ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย" | สีเหลือง - "ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย" |
| การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสม | อยู่อาศัย/พาณิชยกรรม | อยู่อาศัย/พาณิชยกรรม | อยู่อาศัย/พาณิชยกรรม | อยู่อาศัย/พาณิชยกรรม |
| ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่) | - | - | 49,000,000 | |
| ราคาที่คาดว่าจะขายได้ (บาท/ไร่) | - | - | 45,000,000 | |
| ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ไร่) | 34,150,000 | 56,650,000 | - | |
| ปรับระยะเวลาการซื้อ-ขาย (บาท/ไร่) | 7,171,500 | 5,211,800 | - | |
| วันที่ซื้อ-ขาย/เสนอขาย | พฤศจิกายน 2561 | ตุลาคม 2563 | มิถุนายน 2568 | |
| ปรับส่วนต่างของค่าถมดิน (บาท/ไร่) | | | | |
| **รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ไร่)** | **41,321,500** | **61,861,800** | **45,000,000** | |

**การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง**

| ปัจจัยที่นำมาพิจารณา | ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่ | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | % | 1 | % | 2 | % | 6 |
| ทำเลที่ตั้ง | | | | | | |
| -ทำเลที่ตั้ง | 5% | 2,066,075 | (5)% | (3,093,090) | 8% | 3,680,000 |
| -สภาพแวดล้อม | % | | (2)% | (1,237,236) | 2% | 920,000 |
| ปัจจัยเกี่ยวกับทรัพย์สิน | | | | | | |
| -ขนาดที่ดิน | 10% | 4,132,150 | (5)% | (3,093,090) | (5)% | (2,300,000) |
| -รูปแปลงที่ดิน | % | | % | | % | |
| -หน้ากว้างที่ดิน | % | | % | | % | |
| -ระบบสาธารณูปโภค | 3% | 1,239,645 | 3% | 1,855,854 | 3% | 1,380,000 |
| -ถนนผ่านหน้า | % | | % | | % | |
| ศักยภาพการใช้ประโยชน์สูงสุด | 3% | 1,239,645 | % | | % | |
| ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง | 5% | 2,066,075 | (7)% | (4,330,326) | 5% | 2,300,000 |
| **รวม** | 26% | 10,743,590 | (16)% | (9,897,888) | 13% | 5,980,000 |
| **ราคาที่ได้จากการปรับแก้** | 52,065,090 | | 51,963,912 | | 51,980,000 | |

**การปรับราคาขั้นสุดท้าย**

| แปลงที่ | Final Adj Price | Absolute Adj | Proportion (1) | Inverse | Proportion (2) | Weighted Price |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 52,065,090 | 10,743,590 | 0.3075 | 3.2515 | 0.3565 | 18,562,356 |
| 2 | 51,963,912 | 13,609,596 | 0.3896 | 2.5668 | 0.2814 | 14,624,887 |
| 6 | 51,980,000 | 10,580,000 | 0.3029 | 3.3018 | 0.3620 | 18,818,566 |
| **รวม** | **156,009,002** | **34,933,186** | **1.0000** | **9.1202** | **1.0000** | **52,005,809** |
| **หรือประมาณ (บาท/ไร่)** | | | | | | **52,000,000** |

เมื่อพิจารณาจากราคาที่ปรับแก้แล้ว บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ มีความเห็นว่า ที่ดินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่าทรัพย์สินที่เหมาะสมดังนี้

- **ที่ดิน**

  เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ 5 ไร่ 1 งาน 7.30 ตารางวา

  หรือ 5.26825 ไร่ @ 52,000,000.- บาทต่อไร่ : 273,949,000.- บาท

**อาคารสิ่งปลูกสร้างและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ โดยวิธีคิดต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC)**

10.3 ลักษณะอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วยอาคารหลักๆ ที่ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม ซึ่งสามารถประมาณการต้นทุนทดแทนสุทธิตามสภาพปัจจุบันได้ดังนี้

## <u>อาคารสิ่งปลูกสร้าง - โดยวิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method)</u>

| ทรัพย์สินส่วนที่ 1 - โรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล (Habita) | จำนวน | หน่วย | บาท / หน่วย | ต้นทุนทดแทนใหม่-RCN (บาท) | ค่าเสื่อม (%) | ต้นทุนทดแทนสุทธิ-DRC (บาท) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **<u>ทรัพย์สินส่วนที่ 1 ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง -พัฒนาเป็นโรงแรม 2 อาคาร จำนวน 30 ห้องพัก</u>** | | | | | | |
| **1) อาคาร A - อาคารโรงแรม สูง 3 ชั้น พร้อมชั้นใต้ถุนอาคาร** | | | | | | |
| **1.1 งานโครงสร้าง และงานสถาปัตยกรรมหลัก** | | | | | | |
| พื้นที่ห้องพัก | 1,708.00 | ตร.ม.@ | 37,000 | 63,196,000 | | |
| พื้นที่ทางเดิน/บันได และ อื่นๆ | 342.00 | ตร.ม.@ | 30,000 | 10,260,000 | | |
| พื้นที่ส่วนสนับสนุน,งานระบบอาคาร | 252.00 | ตร.ม.@ | 30,500 | 7,686,000 | | |
| **รวมต้นทุนงาน งานโครงสร้าง และงานสถาปัตยกรรมหลัก** | **2,302.00** | ตร.ม.@ | **35,248** | **81,142,000** | 22% | |
| หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน | (อายุอาคารประมาณ 10 ปี) | | | | 17,851,240 | |
| คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ | | | | | | 63,290,760 |
| **1.2 งานตกแต่งภายในอาคาร** | | | | | | |
| พื้นที่ห้องพัก | 1,708.00 | ตร.ม.@ | 11,000 | 18,788,000 | | |
| พื้นที่ทางเดิน/บันได และ อื่นๆ | 342.00 | ตร.ม.@ | 9,000 | 3,078,000 | | |
| **รวมต้นทุนงาน งานตกแต่งภายในอาคาร** | **2,050.00** | ตร.ม.@ | **10,666** | **21,866,000** | 31% | |
| หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน | (อายุอาคารประมาณ 10 ปี) | | | | 6,778,460 | |
| คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ | | | | | | 15,087,540 |
| **รวมต้นทุนอาคาร** | 2,302.00 | **ตร.ม.@** | 44,747 | 103,008,000 | 24% | 78,378,300 |
| **2) อาคาร B - อาคารโรงแรม สูง 3 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน** | | | | | | |
| **2.1 งานโครงสร้าง และงานสถาปัตยกรรมหลัก** | | | | | | |
| พื้นที่ห้องพัก | 1,120.00 | ตร.ม.@ | 37,000 | 41,440,000 | | |
| ร้านอาหาร/ Lounge | 268.00 | ตร.ม.@ | 39,000 | 10,452,000 | | |
| พื้นที่ทางเดิน/บันได และ อื่นๆ | 628.00 | ตร.ม.@ | 28,000 | 17,584,000 | | |
| พื้นที่ส่วนสนับสนุน,งานระบบอาคาร | 109.00 | ตร.ม.@ | 28,000 | 3,052,000 | | |
| พื้นที่ชั้นใต้ดิน (ห้องน้ำ ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า) | 96.00 | ตร.ม.@ | 28,000 | 2,688,000 | | |
| **รวมต้นทุนงาน งานโครงสร้าง และงานสถาปัตยกรรมหลัก** | **2,221.00** | ตร.ม.@ | **33,866** | **75,216,000** | 22% | |
| หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน | | (อายุอาคารประมาณ 10 ปี) | | | 16,547,520 | |
| คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ | | | | | | 58,668,480 |
| **2.2 งานตกแต่งภายในอาคาร** | | | | | | |
| พื้นที่ห้องพัก | 1,120.00 | ตร.ม.@ | 11,000 | 12,320,000 | | |
| ร้านอาหาร/ Lounge | 268.00 | ตร.ม.@ | 9,000 | 2,412,000 | | |
| **รวมต้นทุนงาน งานตกแต่งภายในอาคาร** | **1,388.00** | ตร.ม.@ | **10,614** | **14,732,000** | 31% | |
| หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน | (อายุอาคารประมาณ 10 ปี) | | | | 4,566,920 | |
| คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ | | | | | | 10,165,080 |
| **รวมต้นทุนอาคาร** | 2,221.00 | **ตร.ม.@** | 40,499 | 89,948,000 | 23% | 68,833,560 |
| **รวมต้นทุนทดแทน อาคาร A และ อาคาร B ( 1 ถึง 2)** | 4,523.00 | **ตร.ม.@** | 42,661 | 192,956,000 | | 147,211,860 |
| **3) งานระบบประกอบอาคาร** | | | | | | |
| - งานระบบไฟฟ้า | | 1 งาน | (เหมารวม) | 25,200,000 | | |
| - งานระบบสื่อสาร | | 1 งาน | (เหมารวม) | 3,300,000 | | |

| ทรัพย์สินส่วนที่ 1 - โรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล (Habita) | จำนวน | หน่วย | บาท / หน่วย | ต้นทุนทดแทนใหม่-RCN (บาท) | ค่าเสื่อม (%) | ต้นทุนทดแทนสุทธิ-DRC (บาท) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| - งานระบบประปา และสุขาภิบาล | | 1 งาน | (เหมารวม) | 15,200,000 | | |
| - งานระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ | | 1 งาน | (เหมารวม) | 17,500,000 | | |
| - งานระบบดับเพลิง และระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ | | 1 งาน | (เหมารวม) | 12,700,000 | | |
| - งานระบบลิฟต์ | | 1 งาน | (เหมารวม) | 3,300,000 | | |
| | | | | 77,200,000 | 22% | |
| หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน | (อายุอาคารประมาณ 10 ปี) | | | | 16,984,000 | |
| คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ | | | | | | 60,216,000 |
| **รวมลำดับที่ 1 ถึง 3** | 4,523.00 | **ตร.ม.@** | 59,729 | 270,156,000 | | 207,427,860 |
| **4) สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ** | | | | | | |
| - ถนน-ทางเดิน ภายในโครงการ | 2,900.00 | ตร.ม.@ | 1,100 | 3,190,000 | | |
| - สระว่ายน้ำส่วนกลาง | 820.00 | ตร.ม.@ | 40,000 | 32,800,000 | | |
| - อาคาร Hot Box | 126.00 | ตร.ม.@ | 35,000 | 4,410,000 | | |
| - อาคาร Terrace Bar | 18.00 | ตร.ม.@ | 35,000 | 630,000 | | |
| - งานรั้วทั่วไป | 1.00 | งาน (เหมารวม) | 1,200,000 | 1,200,000 | | |
| - งานภูมิทัศน์ | 1.00 | งาน (เหมารวม) | 3,500,000 | 3,500,000 | | |
| **รวมต้นทุนสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ** | | | | 45,730,000 | 20% | |
| หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน | (อายุอาคารประมาณ 10 ปี) | | | | 9,146,000 | |
| คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ | | | | | | 36,584,000 |
| **รวมลำดับที่ 1 ถึง 4** | 4,523.00 | **ตร.ม.@** | 69,840 | 315,886,000 | 23% | 244,011,860 |
| **5) งานเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์เครื่องใช้** | | | | | | |
| **งานเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์เครื่องใช้ ภายในห้องพัก** | 30 | **ห้อง** | | | | |
| - ห้องพักแบบ Pool Suite | 20 | ห้อง | (เหมารวม) | 18,300,000 | | |
| - ห้องพักแบบ Penthouse | 7 | ห้อง | (เหมารวม) | 12,000,000 | | |
| - ห้องพักแบบ Penthouse II | 3 | ห้อง | (เหมารวม) | 5,100,000 | | |
| **รวมงานเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์เครื่องใช้ ภายในห้องพัก** | | | | 35,400,000 | 40% | |
| หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน | (อายุอาคารประมาณ 10 ปี) | | | | 14,160,000 | |
| คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ | | | | | | 21,240,000 |
| **งานเฟอร์นิเจอร์ ส่วนบริการ** | 1 | งาน (เหมารวม) | | 5,700,000 | | |
| **งานเฟอร์นิเจอร์ ส่วนต้อนรับ และสำนักงาน** | 1 | งาน (เหมารวม) | | 3,400,000 | | |
| **งานอุปกรณ์เครื่องครัว** | 1 | งาน (เหมารวม) | | 6,800,000 | | |
| **งานเฟอร์นิเจอร์ งานอุปกรณ์อาคาร, เครื่องครัว Hot Box** | 1 | งาน (เหมารวม) | | 3,400,000 | | |
| **อุปกรณ์อื่นๆ** | 1 | งาน (เหมารวม) | | 1,100,000 | | |
| **รวมต้นทุนงานเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์เครื่องใช้** | 4,523.00 | **ตร.ม.@** | 12,337 | 55,800,000 | 40% | |
| หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน | (อายุอาคารประมาณ 10 ปี) | | | | 22,320,000 | |
| คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ | | | | | | 33,480,000 |
| **รวมต้นทุนอาคาร งานเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์เครื่งใช้ และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ** | 4,523.00 | **ตร.ม.@** | 82,177 | 371,686,000 | 25% | 277,491,860 |
| **หรือประมาณ** | | | | 372,000,000 | | 277,000,000 |
| **หรือ บาท/ห้อง** | | | | 12,400,000 | | 9,233,333 |
| **รวมมูลค่าที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์เครื่องใช้** | 4,523.00 | **ตร.ม.@** | | 645,635,000 | | 551,440,860 |
| **หรือประมาณ** | | | | 646,000,000 | | 551,000,000 |
| **หรือ บาท/ห้อง** | | | | 21,533,333 | | 18,366,667 |
| **หรือ บาท/ตร.ม.** | | | | 142,745 | | 121,919 |

**<u>รวมทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าส่วนที่ 1</u>**

- **ที่ดิน** : 273,949,000.- **บาท**
- **อาคารสิ่งปลูกสร้าง** : 277,491,860.- **บาท**

**รวมมูลค่า** : 551,440,860.- **บาท**

**หรือประมาณ** : 551,000,000.- **บาท**

**ที่ดิน โดยวิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด**

10.4 **<u>ทรัพย์สินส่วนที่ 2</u>** ที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง - บ้านเดี่ยวเล่นระดับ 3 ชั้น (บ้านพักตากอากาศ X29) จำนวน 1 หลัง มีเนื้อที่ดินประมาณ 343.30 ตารางวา (มีห้องพักทั้งหมด รวมจำนวน 5 ห้อง)

**<u>การประเมินมูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด</u>** <u>(Comparative Method of Valuation)</u>

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ดังแสดงรายละเอียดแนบท้ายรายงาน พบว่า ระดับราคาของที่ดินพร้อมบ้านพักตากอากาศ (Sea View) ช่วงที่ผ่านมา มีระดับราคาเสนอขายประมาณ 89,000,000 - 576,446,200.-บาทต่อหลัง ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ขนาดที่ดิน รูปแบบและพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร รวมถึงมุมมองทัศนียภาพวิวทะเล เป็นสำคัญ

สำหรับข้อมูลตลาดที่สามารถเปรียบเทียบได้กับทรัพย์สิน คือ ข้อมูลตลาดแปลงที่ **1, 2.2 และ 5.2** โดย

- **<u>ข้อมูลตลาดแปลงที่ 1</u>** เป็นบ้านพักตากอากาศ (Sea View) พร้อมสระว่ายน้ำ ตั้งอยู่ในโครงการ Laemson Estate เนื้อที่ดินประมาณ 748.5 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยอาคารประมาณ 2,134 ตารางเมตร มีราคาซื้อ-ขายประมาณ 225,105,000.-บาท (สิงหาคม 2563)
- **<u>ข้อมูลตลาดแปลงที่ 2.2</u>** เป็นบ้านพักตากอากาศ (Sea View) พร้อมสระว่ายน้ำ ภายในโครงการ Andara Resort Villas เนื้อที่ดินประมาณ 389.75 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยอาคารประมาณ 1,513 ตารางเมตร มีราคาเสนอขายประมาณ 197,770,125.-บาท
- **<u>ข้อมูลตลาดแปลงที่ 5.2</u>** เป็นบ้านพักตากอากาศ (Sea View) พร้อมสระว่ายน้ำ ตั้งอยู่ในโครงการ Sri Panwa Residences - Sky Series (เฟสใหม่) เนื้อที่ดินประมาณ 308.4 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยอาคารประมาณ 1,410 ตารางเมตร มีราคาเสนอขาย 229,000,000.-บาท

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลดังกล่าวข้างต้น แล้วทำการปรับเพิ่ม-ลดตามความเหมาะสมของปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง อาทิ เช่น ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ขนาดที่ดิน พื้นที่อาคาร สภาพอาคาร การตกแต่งอาคาร ศักยภาพการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน เป็นต้น ประกอบกับพิจารณาถึงสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน สามารถสรุปเป็นตารางได้ดังนี้

**รายละเอียดและการปรับแก้ข้อมูลเบื้องต้น**

| รายละเอียด | ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่ | | | ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า |
|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2.2 | 5.2 | |
| ชื่อโครงการ | Laemson Estate | Andara Resort Villas | Sri Panwa Residences - Sky Series | ศรีพันวา (Sri Panwa) |
| แบบบ้าน | บ้านพักตากอากาศ (วิลล่า) พร้อมสระว่ายน้ำ | บ้านพักตากอากาศ (วิลล่า) พร้อมสระว่ายน้ำ | บ้านพักตากอากาศ (วิลล่า) พร้อมสระว่ายน้ำ | บ้านพักตากอากาศ (วิลล่า) พร้อมสระว่ายน้ำ |
| ขนาดเนื้อที่ดิน (ตารางวา) | 748.50 | 389.75 | 308.40 | 343.30 |
| พื้นที่ใช้สอยอาคาร (ตารางเมตร) | 2,134.00 | 1,513.00 | 1,410.00 | 1,634.00 |
| จำนวน ห้องนอน/ห้องน้ำ | 7/8 | 4/6 | 5/2 | 4/5 |
| ราคาขายโครงการ (บาท/หลัง) | - | 192,631,225 | 229,000,000 | |
| ราคาที่คาดว่าจะขายได้ (บาท/หลัง) | | 180,000,000 | 200,000,000 | |
| ราคาซื้อขาย (บาท/หลัง) | 225,105,000 | - | - | |
| ปรับระยะเวลาการซื้อ-ขาย | 47,272,050 | - | - | |
| วันที่ซื้อ-ขาย/เสนอขาย | สิงหาคม 2563 | มิถุนายน 2568 | มิถุนายน 2568 | |
| ราคาส่วนต่างขนาดเนื้อที่ดิน (บาท) | (50,650,000) | (5,806,250) | 4,362,500 | |
| ราคาส่วนต่างพื้นที่ใช้สอยอาคาร (บาท) | (25,000,000) | 6,050,000 | 11,200,000 | |
| **รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น (บาท/หลัง)** | **196,727,050** | **180,243,750** | **215,562,500** | |

**การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง**

| ปัจจัยที่นำมาพิจารณา | ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่ | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | % | 1 | % | 2.2 | % | 5.2 |
| ปัจจัยทำเลที่ตั้ง | | | | | | |
| - ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม | (13)% | (25,574,517) | (5)% | (9,012,188) | (3)% | (6,466,875) |
| ปัจจัยเกี่ยวกับทรัพย์สิน | | | | | | |
| - รูปแบบการพัฒนาโครงการ | 3% | 5,901,812 | % | | (3)% | (6,466,875) |
| - รูปแบบบ้าน | % | | % | | (18)% | (38,801,250) |
| - ระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ | % | | % | | % | |
| - สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ | % | | % | | % | |
| - ชื่อเสียงโครงการและผู้ประกอบการ | 3% | 5,901,812 | 2% | 3,604,875 | 5% | 10,778,125 |
| - ทัศนียภาพ | (4)% | (7,869,082) | % | | % | |
| **รวม** | **(11)%** | **(21,639,976)** | **(3)%** | **(5,407,313)** | **(19)%** | **(40,956,875)** |
| **ราคาที่ได้จากการปรับแก้** | 175,087,075 | | 174,836,438 | | 174,605,625 | |

การปรับราคาขั้นสุดท้าย

| แปลงที่ | Final Adj Price | Absolute Adj | Proportion (1) | Inverse | Proportion (2) | Weighted Price |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 175,087,075 | 45,247,222 | 0.3759 | 2.6604 | 0.1883 | 32,973,105 |
| 2.2 | 174,836,438 | 12,617,063 | 0.1048 | 9.5408 | 0.6754 | 118,078,647 |
| 5.2 | 174,605,625 | 62,513,125 | 0.5193 | 1.9256 | 0.1363 | 23,800,424 |
| **รวม** | 524,529,137 | 120,377,409 | 1.0000 | 14.1269 | 1.0000 | 174,852,177 |
| **หรือประมาณ (บาท/หลัง)** | | | | | | 175,000,000 |

เมื่อพิจารณาจากราคาที่ปรับแก้แล้ว บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ มีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีมูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ

**ที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยว 3 ชั้น (บ้านพักตากอากาศ X29) เลขที่ 88/100**

**เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ 3 งาน 43.30 ตารางวา (หรือประมาณ 343.30 ตารางวา)**

**พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 1,634 ตารางเมตร : 175,000,000.- บาท**

**มูลค่าประกันภัยอาคาร - บ้านพักตากอากาศ X29**

10.5 มูลค่าประกันภัยของ อาคารสิ่งปลูกสร้าง - บ้านเดี่ยวเล่นระดับ 3 ชั้น (บ้านพักตากอากาศ X29) จำนวน 1 หลัง สามารถสรุปเป็นตารางได้ดังนี้

| ทรัพย์สินส่วนที่ 2 - บ้านเดี่ยวเล่นระดับ 3 ชั้น แบบ Villa | จำนวน | หน่วย | บาท / หน่วย | ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท) | ค่าเสื่อมราคา | ต้นทุนทดแทนสุทธิ (บาท) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **ทรัพย์สินส่วนที่ 2 ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง -พัฒนาเป็นบ้านเดี่ยวเล่นระดับ 3 ชั้น แบบ Villa รวมจำนวน 1 หลัง** | | | | | | |
| - บ้านพักตากอากาศ X29 | | | | | | |
| 1.1 งานโครงสร้าง และงานสถาปัตยกรรมหลัก | | | | | | |
| พื้นที่ภายใน | 1,195.00 | ตร.ม.@ | 38,000 | 45,410,000 | | |
| พื้นที่ระเบียง | 143.00 | ตร.ม.@ | 26,000 | 3,718,000 | | |
| พื้นที่สระว่ายน้ำ | 227.00 | ตร.ม.@ | 27,500 | 6,242,500 | | |
| พื้นที่บ่อน้ำ | 12.00 | ตร.ม.@ | 15,500 | 186,000 | | |
| พื้นที่ห้องเครื่อง | 57.00 | ตร.ม.@ | 20,000 | 1,140,000 | | |
| **รวมต้นทุนงาน งานโครงสร้าง และงานสถาปัตยกรรมหลัก** | 1,634.00 | ตร.ม.@ | 34,698 | 56,696,500 | 22% | |
| หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน | (อายุอาคารประมาณ 15 ปี) | | | | 12,473,230 | |
| คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ | | | | | | 44,223,270 |
| 1.2 งานตกแต่งภายในอาคาร | | | | | | |
| พื้นที่ห้องพัก | | | | | | |
| - พื้นที่ภายใน,ระเบียง | 1,338.00 | ตร.ม.@ | 15,000 | 20,070,000 | | |
| **รวมต้นทุนงาน งานตกแต่งภายในอาคาร** | 1,338.00 | ตร.ม.@ | 15,000 | 20,070,000 | 27% | |
| หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน | (อายุอาคารประมาณ 15 ปี) | | | | 5,418,900 | |
| คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ | | | | | | 14,651,100 |
| **รวมต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร** | 1,634.00 | ตร.ม.@ | 46,981 | 76,766,500 | | 58,874,370 |
| **รวมต้นทุนอาคาร งานตกแต่งภายใน** | 1,634.00 | ตร.ม.@ | 46,981 | 76,766,500 | 23% | 58,874,370 |
| **หรือประมาณ** | | | | 76,800,000 | | 59,000,000 |
| **หรือ บาท/ตร.ม.** | | | | 47,001 | | 36,108 |
| หมายเหตุ : อายุอาคารประมาณ | 15 | ปี และมูลค่าดังกล่าวไม่รวมงานเฟอร์นิเจอร์ | | | | |
| **งานเฟอร์นิเจอร์ งานอุปกรณ์อาคาร, เครื่องครัว** | 1 | งาน (เหมารวม) | | 5,500,000 | 27% | 4,015,000 |
| **รวมต้นทุนอาคาร งานตกแต่งภายใน** | 15 | ปี | | 82,266,500 | 24% | 62,889,370 |
| **หรือประมาณ** | | | | 82,300,000 | | 63,000,000 |
| **หรือ บาท/ตร.ม.** | | | | 50,367 | | 38,556 |

**สรุปมูลค่าทรัพย์สิน**

10.6 จากการวิเคราะห์ประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังที่กล่าวมา สามารถสรุปมูลค่าทรัพย์สินได้ดังนี้

1) การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ - (กำหนดมูลค่าตลาด)
ทรัพย์สินส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 (โรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล (Habita) และบ้านพักตากอากาศ X29) : 1,012,000,000.- บาท

2) การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุนและวิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (เป็นวิธีตรวจสอบผล)
ทรัพย์สินส่วนที่ 1 (โรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล (Habita)) - โดยวิธีคิดจากต้นทุน : 551,000,000.- บาท
ทรัพย์สินส่วนที่ 2 (บ้านพักตากอากาศ X29) - โดยวิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด : 175,000,000.- บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ส่วน : 726,000,000.- บาท

บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกรรมสิทธิ์โดยพิจารณาภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Freehold Market Value Subjects to Long Term Lease) เพื่อวัตถุประสงค์ของรายงานนี้ ซึ่งมีมูลค่าตลาดที่เหมาะสมเท่ากับ 1,012,000,000.- บาท

## 11 รับรองผลการประเมินมูลค่า

| | | |
|---|---|---|
| **มูลค่าตลาด (Market Value)** | 11.1 | จากการพิจารณาถึงปัจจัย และสภาพของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน และรายละเอียดของทรัพย์สิน ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ประกอบกับรายละเอียดของข้อมูลตลาด และสรุปผลการประเมินมูลค่าข้างต้น บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรมี **มูลค่าทรัพย์สินของกรรมสิทธิ์โดยพิจารณาภาระผูกพันการเช่าระยะยาว** (Freehold Market Value Subjects to Long Term Lease) ณ วันที่กำหนดมูลค่า วันที่ 1 มิถุนายน 2568 ดังรายละเอียดของเงื่อนไขและข้อจำกัดที่ได้ระบุไว้ในรายงานนี้ ดังนี้ |

- **มูลค่าทรัพย์สินของกรรมสิทธิ์โดยพิจารณาภาระผูกพันการเช่าระยะยาว** (Freehold Market Value Subjects to Long Term Lease) : **1,012,000,000.- บาท (หนึ่งพันสิบสองล้านบาทถ้วน)**

**กระทำการแทนในนามบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด**

Knight Frank
Knight Frank Chartered (Thailand) Co.,Ltd.
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

**นางสาวกอแก้ว เจริญศุข**
***ผู้อำนวยการ - ฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน***
*ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.440*

**ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า** : **นายสุรชัย บัวถึง**
**นายพัชร์ สามัคคีมิตร**

# ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - โรงแรม

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |
| **ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ** | **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| **โรงแรม** | **อินเตอร์คอนติเนนตัล ภูเก็ต รีสอร์ต** | **โคโม พอยต์ ยามู ภูเก็ต** | **เดอะ ซอร์ แอท กะตะธานี** | **พูลแมน ภูเก็ต พันวา บีช รีสอร์ต** | **กะตะร็อค** | **เดอะในหาน** |
| สถานที่ตั้ง | 333, 333/3, หมู่ 3 กมลา กะทู้ ภูเก็ต, กมลา, | 225 หมู่ 7 ป่าคลอก, ป่าคลอก | 14 ถนน กะตะน้อย, กะตะ, | 44/5 ถนนศักดิเดช, ตำบลวิชิต, แหลมพันวา | 186/22 ถ.โคกโตนด, กะรน, เมือง | 23/3 หมู่ 1 ถนนวิเศษ อำเภอเมือง, หาดในหาน |
| ระดับ | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| ระยะห่าง (กิโลเมตร) | | | | | | |
| - สนามบินนานาชาติภูเก็ต | 16 | 18 | 34 | 35 | 33 | 37 |
| ขนาดห้อง (ตารางเมตร) | | | | | | |
| - ซูพีเรีย | - | - | - | - | - | - |
| - ดีลักซ์ | 41-46 | 45 | - | 50-72 | - | 42-47 |
| - สวีท | 61 | 100-300 | - | 115 | - | 81-111 |
| วิลล่า | | | | | | |
| - สตูดิโอ | - | - | - | - | - | - |
| - 1 ห้องนอน | 104-210 | 170 - ไม่ระบุ | 130-150 | 150 | 134-175 | - |
| - 2 ห้องนอน | - | 226 | 260 | - | 191 | - |
| - 3 ห้องนอน | - | ไม่ระบุ | - | - | ไม่ระบุ | - |
| - 4 ห้องนอน | - | - | - | - | 460 | - |
| ราคาอินเตอร์เน็ต (บาท) | | | | | | |
| - ซูพีเรีย | - | - | - | - | - | - |
| - ดีลักซ์ | 7,000-26,500 | 6,000-6,900 | - | 3,000-6,000 | - | 4,100-ไม่ระบุ |
| - สวีท | 19,000-29,500 | 8,600-12,500 | - | 7,300-7,600 | - | 4,900-11,500 |
| วิลล่า | | | | | | |
| - สตูดิโอ | - | - | - | - | - | - |
| - 1 ห้องนอน | ไม่ระบุ | 19,000-23,000 | 11,500-14,500 | 7,300-10,500 | 18,000-20,500 | - |
| - 2 ห้องนอน | - | ไม่ระบุ | 21,000 | - | 30,000 | - |
| - 3 ห้องนอน | - | 32,500-62,000 | - | - | ไม่ระบุ | - |
| - 4 ห้องนอน | - | - | - | - | 44,000-54,000 | - |
| จำนวนห้องพัก | 221 | 106 | 81 | 211 | ไม่ระบุ | 120 |
| ระบบรักษาความปลอดภัย | | | | | | |
| - พนักงานรักษาความปลอดภัย | มี | มี | มี | มี | มี | มี |
| - กล้องวงจรปิด | มี | มี | มี | มี | มี | มี |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | ห้องฟิตเนส | บริการจักรยาน (ฟรี) | ซาวน่า | กีฬาทางน้ำ (มีเครื่องยนต์) | สระว่ายน้ำ (กลางแจ้ง) | สปา |
| | เช่าอุปกรณ์กีฬาทางน้ำ | ขี่จักรยาน | คอร์ตเทนนิส | ห้องฟิตเนส | คอฟฟี่ช็อป | ห้องฟิตเนส |
| | บริการนวด | เรือแคนู | ไนท์คลับ | แคนู | บาร์ริมสระน้ำ | คอฟฟี่ช็อป |
| | ห้องโยคะ | ห้องคาราโอเกะ | ห้องฟิตเนส | บริการนวด | ห้องอาหาร | บาร์ริมสระน้ำ |
| | ซาวน่า | ห้องเกม | คอร์ตแบดมินตัน | ห้องโยคะ | บาร์ | ห้องอาหาร |
| | สปา | อินเทอร์เน็ตไร้สาย | ห้องโยคะ | จุดบริการทัวร์ | รูมเซอร์วิส (24 ชั่วโมง) | บาร์ |
| | ห้องอบไอน้ำ | บริการผู้ช่วยส่วนตัว | บริการนวด | สปา | ซักแห้ง | รูมเซอร์วิส (24 ชั่วโมง) |
| | บาร์ริมสระน้ำ | ตู้ถอนเงินสด/เอทีเอ็ม | จุดบริการทัวร์ | ชายหาดส่วนตัว | ร้านขายของที่ระลึก | ซักแห้ง |
| | รูมเซอร์วิส (24 ชั่วโมง) | แผนกต้อนรับส่วนหน้า 24 ชั่วโมง | ปิงปอง | ห้องอาหาร | พนักงานเปิดประตู | ร้านเสริมสวย |
| | บาร์ | พื้นที่เด็กเล่นในร่ม | สปา | รูมเซอร์วิส (24 ชั่วโมง) | ร้านค้า | ตู้นิรภัย |
| | ห้องอาหาร | บริการรับเลี้ยงเด็กเล็ก | เช่าอุปกรณ์กีฬาทางน้ำ | บริการแลกเปลี่ยนเงินตรา | บริการซักรีด | พื้นที่สูบบุหรี่ |
| | ซักแห้ง | บริการแม่บ้านประจำวัน | สระว่ายน้ำ (กลางแจ้ง) | ร้านขายของที่ระลึก | พื้นที่สูบบุหรี่ | ห้องเก็บกระเป๋า |
| | ห้องเก็บกระเป๋า | บริการรีดผ้า | คอฟฟี่ช็อป | ร้านค้า | ห้องเก็บกระเป๋า | บริการซักรีด |
| | บริการซักรีด | บริการซักแห้ง | ร้านอำนวยความสะดวก | พนักงานเปิดประตู | บริการแลกเปลี่ยนเงินตรา | บริการแลกเปลี่ยนเงินตรา |
| | ห้องสมุด | บริการซักรีด | ห้องอาหาร | ร้านเสริมสวย | แม่บ้านทำความสะอาดรายวัน | ร้านค้า |
| | บริการแลกเปลี่ยนเงินตรา | เครื่องโทรสาร/เครื่องสำเนาเอกสาร | บาร์ | บริการซักรีด | บริการพี่เลี้ยงเด็ก | บริการพี่เลี้ยงเด็ก |
| | ร้านค้า | ศูนย์บริการธุรกิจ | รูมเซอร์วิส | พื้นที่สูบบุหรี่ | สโมสรสำหรับเด็ก | ห้องสำหรับครอบครัว |
| | บริการพี่เลี้ยงเด็ก | บริการห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง | บาร์ริมสระน้ำ | ห้องเก็บกระเป๋า | ห้องสำหรับครอบครัว | จักรยานให้เช่า |
| | สโมสรสำหรับเด็ก | รถรับส่งสนามบิน (มีค่าบริการ) | ซักแห้ง | บริการเบิกถอนเงินสด | การรักษาความปลอดภัย (24 ชั่วโมง) | บริการนำรถไปจอด |
| | ห้องสำหรับครอบครัว | บริการรถรับส่ง (มีค่าบริการ) | แม่บ้านทำความสะอาดรายวัน | แม่บ้านทำความสะอาดรายวัน | เช็คอิน/เช็คเอาต์ส่วนตัว | ที่จอดรถ (ในที่พัก) |
| | สนามเด็กเล่น | ร้านของที่ระลึก | ห้องเก็บกระเป๋า | บริการพี่เลี้ยงเด็ก | บริการเช็คอิน 24 ชั่วโมง | บริการรถรับ-ส่งถึงสนามบิน |
| | สระว่ายน้ำ (เด็ก) | ร้านตัดผม/ร้านเสริมสวย | บริการซักรีด | สระว่ายน้ำ (เด็ก) | จักรยานให้เช่า | **ภาษาที่พนักงานให้บริการ** |
| | การรักษาความปลอดภัย (24 ชั่วโมง) | ห้องพัก/สิ่งอำนวยความสะดวก | ร้านขายของที่ระลึก | สโมสรสำหรับเด็ก | บริการแท็กซี่ | - ภาษาไทย |
| | | สำหรับผู้พิการ | | | | |
| | บริการเช็คอิน 24 ชั่วโมง | ตู้นิรภัย | เอทีเอ็ม | ห้องสำหรับครอบครัว | บริการรถรับส่ง | - ภาษาอังกฤษ |
| | สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการ | บริการรูมเซอร์วิส | บริการแลกเปลี่ยนเงินตรา | การรักษาความปลอดภัย (24 ชั่วโมง) | บริการนำรถไปจอด | - ภาษาเยอรมัน |
| | ภาษาที่พนักงานให้บริการ | พนักงานบริการในภาษา | ร้านเสริมสวย | สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการ | บริการรถรับ-ส่งถึงสนามบิน [2000 THB] | |
| | - ภาษาไทย | - ไทย | บริการพี่เลี้ยงเด็ก | จักรยานให้เช่า | **ภาษาที่พนักงานให้บริการ** | |
| | - ภาษาอังกฤษ | - รัสเซีย | สโมสรสำหรับเด็ก | บริการแท็กซี่ | - ภาษาไทย | |
| | - ภาษาจีน (กลาง) | - อังกฤษ | สนามเด็กเล่น | บริการรถรับ-ส่งถึงสนามบิน | - ภาษาอังกฤษ | |
| | | - เยอรมัน | สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการ | บริการรถรับส่ง | - ภาษามาเลเซีย | |

## ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า

**<u>ข้อมูลตลาดแปลงที่ 1</u>**

| | | |
|---|---|---|
| ประเภททรัพย์สิน | : | ที่ดินว่างเปล่า |
| ที่ตั้ง | : | ติดถนนทวีวงศ์ |
| ค่าพิกัดแปลงที่ดิน (GPS) | : | 7.882605, 98.286280 |
| ถนนด้านหน้าที่ดิน | : | ถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 6 เมตร |
| สาธารณูปโภคใกล้เคียง | : | ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา และระบบโทรศัพท์ |
| ผังเมือง | : | สีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว - “ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้” |
| เนื้อที่ดิน | : | ประมาณ 52 ไร่ 2 งาน 84.4 ตารางวา (21,084.4 ตารางวา หรือ 52.7110 ไร่) |
| รูปแปลงที่ดิน | : | หลายเหลี่ยม |
| หน้ากว้างติดถนน | : | ประมาณ 156 เมตร และ 71 เมตร |
| ระดับที่ดิน | : | ยังไม่ได้ปรับถม มีระดับของที่ดินโดยเฉลี่ยต่ำกว่าถนนด้านหน้า ที่ดินมีลักษณะเป็นเนินเขาและมีทัศนียภาพมองเห็นทะเล |
| ราคาซื้อ-ขาย | : | รวม 1,800,000,000.- บาท หรือประมาณ 34,150,000.- บาทต่อไร่ |
| วันที่ซื้อ - ขาย | : | พฤศจิกายน 2561 |
| แหล่งข้อมูล | : | รายงานตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยของ บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) วันที่ 1 พฤศจิกายน 2561 (อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ The Forest ป่าตอง) |
| หมายเหตุ | : | ที่ดินส่วนใหญ่ มีระดับภูมิประเทศต่ำกว่า 80 เมตรจาก MSL |

## ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า (ต่อ)

**ข้อมูลตลาดแปลงที่ 2**

| | | |
|---|---|---|
| ประเภททรัพย์สิน | : | ที่ดินว่างเปล่า |
| ที่ตั้ง | : | ติดซอยไม่มีชื่อแยกจากถนนกะตะน้อย |
| ค่าพิกัดแปลงที่ดิน (GPS) | : | 7.812921, 98.297789 |
| ถนนด้านหน้าที่ดิน | : | ถนนคอนกรีต ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 4-6 เมตร |
| สาธารณูปโภคใกล้เคียง | : | ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา และระบบโทรศัพท์ |
| ผังเมือง | : | สีส้ม - “ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง” |
| เนื้อที่ดิน | : | ประมาณ 3 ไร่ 3 งาน 32.3 ตารางวา (1,532.3 ตารางวา หรือ 3.83075 ไร่) |
| รูปแปลงที่ดิน | : | หลายเหลี่ยม |
| หน้ากว้างติดถนน | : | ประมาณ 5-6 เมตร |
| ระดับที่ดิน | : | ยังไม่ได้ปรับถม มีระดับของที่ดินโดยเฉลี่ยต่ำกว่าถนนด้านหน้า ที่ดินมีลักษณะเป็นเนินเขาและมีทัศนียภาพมองเห็นทะเล |
| ราคาซื้อ-ขาย | : | รวม 217,000,000.- บาท หรือประมาณ 56,650,000.- บาทต่อไร่ |
| วันที่ซื้อ - ขาย | : | ตุลาคม 2563 |
| แหล่งข้อมูล | : | สำนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต |
| หมายเหตุ | : | ที่ดินส่วนใหญ่ มีระดับภูมิประเทศประมาณ 20-40 80 เมตรจาก MSL |

## ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า (ต่อ)

**<u>ข้อมูลตลาดแปลงที่ 3</u>**

| | | |
|---|---|---|
| ประเภททรัพย์สิน | : | ที่ดินว่างเปล่า |
| ที่ตั้ง | : | ติดถนนอ่าวยน-เขาขาด แยกจากถนนสายเมืองภูเก็ต - แหลมพันวา (ทางหลวงหมายเลข 4023) |
| ค่าพิกัดแปลงที่ดิน (GPS) | : | 7.816575, 98.385917 |
| ถนนด้านหน้าที่ดิน | : | ถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 6 เมตร |
| สาธารณูปโภคใกล้เคียง | : | ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา และระบบโทรศัพท์ |
| ผังเมือง | : | สีเหลือง - “ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย” และ สีเขียว - “ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม” |
| เนื้อที่ดิน | : | ประมาณ 20 ไร่ 1 งาน 78.3 ตารางวา (8,178.3 ตารางวา หรือ 20.44575 ไร่) |
| รูปแปลงที่ดิน | : | หลายเหลี่ยม |
| หน้ากว้างติดถนน | : | ประมาณ 92 เมตร และมีหน้ากว้างติดทะเลประมาณ 115 เมตร |
| ระดับที่ดิน | : | ยังไม่ได้ปรับถม ที่ดินมีลักษณะเป็นเนินเขาและมีทัศนียภาพมองเห็นทะเล |
| ราคาซื้อ-ขาย | : | รวม 507,000,000.- บาท หรือ ประมาณ 24,800,000.- บาทต่อไร่ |
| วันที่ซื้อ-ขาย | : | มกราคม 2563 |
| แหล่งข้อมูล | : | รายงานตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยของ บริษัท วีรันดา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) วันที่ 8 มกราคม 2563 |
| หมายเหตุ | : | ที่ดิน มีระดับภูมิประเทศส่วนใหญ่ต่ำกว่า 80 เมตรจาก MSL และมีบางส่วนสูงกว่า 80 เมตรจาก MSL |

## ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า (ต่อ)

**<u>ข้อมูลตลาดแปลงที่ 4</u>**

| | | |
|---|---|---|
| ประเภททรัพย์สิน | : | ที่ดินว่างเปล่า |
| ที่ตั้ง | : | ติดซอยไม่มีชื่อแยกจากถนนอ่าวยน-เขาขาด(ทางหลวงหมายเลข 4023)และติดทะเล |
| ค่าพิกัดแปลงที่ดิน (GPS) | : | 7.810882, 98.386876 |
| ถนนด้านหน้าที่ดิน | : | ถนนสาธารณะประโยชน์ ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 4-5 เมตร |
| สาธารณูปโภคใกล้เคียง | : | ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา และระบบโทรศัพท์ |
| ผังเมือง | : | สีเหลือง - “ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย” |
| เนื้อที่ดิน | : | ประมาณ 3 ไร่ 2 งาน 38.0 ตารางวา (1,438.0 ตารางวา หรือ 3.595 ไร่) |
| รูปแปลงที่ดิน | : | หลายเหลี่ยม |
| หน้ากว้างติดถนน | : | ประมาณ 50 เมตร และมีหน้ากว้างติดทะเลประมาณ 172 เมตร |
| ระดับที่ดิน | : | ยังไม่ได้ปรับถม ที่ดินมีลักษณะเป็นเนินเขาตามลักษณะภูมิประเทศ |
| ราคาเสนอขาย | : | รวม 200,000,000.- บาท หรือ ประมาณ 55,633,000.- บาทต่อไร่ |
| วันที่ | : | มิถุนายน 2568 |
| แหล่งข้อมูล | : | โทรศัพท์ 082-427-XXXX |
| หมายเหตุ | : | เดิมเสนอขาย(ปี2567)รวม 170,000,000.- บาท ที่ดินสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลาง (MSL) ประมาณ 20 - 40 ม. |

## ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า (ต่อ)

**<u>ข้อมูลตลาดแปลงที่ 5</u>**

| | | |
|---|---|---|
| ประเภททรัพย์สิน | : | ที่ดินว่างเปล่า |
| ที่ตั้ง | : | ติดถนนอ่าวยน-เขาขาด แยกจากถนนสายเมืองภูเก็ต - แหลมพันวา (ทางหลวงหมายเลข 4023) |
| ค่าพิกัดแปลงที่ดิน (GPS) | : | 7.813951, 98.393575 |
| ถนนด้านหน้าที่ดิน | : | ถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 6 เมตร |
| สาธารณูปโภคใกล้เคียง | : | ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา และระบบโทรศัพท์ |
| ผังเมือง | : | สีเหลือง - “ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย” |
| เนื้อที่ดิน | : | ประมาณ 13 ไร่ 50.8 ตารางวา (5,250.8 ตารางวา หรือ 13.127 ไร่) |
| รูปแปลงที่ดิน | : | หลายเหลี่ยม |
| หน้ากว้างติดถนน | : | ประมาณ 173 เมตร และมีหน้ากว้างติดทะเลประมาณ 222 เมตร |
| ระดับที่ดิน | : | ยังไม่ได้ปรับถม มีระดับของที่ดินโดยเฉลี่ยต่ำกว่าถนนด้านหน้า ที่ดินมีลักษณะเป็นเนินเขาและมีทัศนียภาพมองเห็นทะเล |
| ราคาซื้อ-ขาย | : | รวม 375,000,000.- บาท หรือ ประมาณ 28,570,000.- บาทต่อไร่ |
| วันที่ซื้อ-ขาย | : | มิถุนายน 2559 |
| แหล่งข้อมูล | : | สำนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต |
| หมายเหตุ | : | ที่ดินสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลาง (MSL) ประมาณ 20 - 40 ม. |

## ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า (ต่อ)

**<u>ข้อมูลตลาดแปลงที่ 6</u>**

| | | |
|---|---|---|
| ประเภททรัพย์สิน | : | ที่ดินว่างเปล่า |
| ที่ตั้ง | : | ติดซอยภายในโครงการ TURTLE BAY ภูเก็ต แยกจากซอยอ่าวยน-เขาขาด |
| ค่าพิกัดแปลงที่ดิน (GPS) | : | 7.812441, 98.397906 |
| ถนนด้านหน้าที่ดิน | : | ถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 4-5 เมตร |
| สาธารณูปโภคใกล้เคียง | : | ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา และระบบโทรศัพท์ |
| ผังเมือง | : | สีเหลือง - "ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย" |
| เนื้อที่ดิน | : | ประมาณ 2 ไร่ (หรือ 800.0 ตารางวา) |
| รูปแปลงที่ดิน | : | หลายเหลี่ยม |
| หน้ากว้างติดถนน | : | ประมาณ 60 เมตร และติดทะเลประมาณ 87 เมตร (สภาพพื้นที่เป็นเนินหิน) |
| ระดับที่ดิน | : | ยังไม่ได้ปรับถม ที่ดินมีลักษณะเป็นที่ลาดเนินเขาและมีทัศนียภาพมองเห็นทะเล |
| ราคาเสนอขาย | : | ราคารวม 98,000,000.- บาท หรือประมาณ 49,000,000.- บาทต่อไร่ (หรือประมาณ 122,500.- บาท/ตารางวา) |
| วันที่เสนอขาย | : | มิถุนายน 2568 |
| แหล่งข้อมูล | : | โทรศัพท์ 086-278-XXXX |
| หมายเหตุ | : | ที่ดินสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลาง (MSL) ประมาณ 20 - 40 ม. |

## ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า (ต่อ)

**<u>ข้อมูลตลาดแปลงที่ 7</u>**

| | | |
|---|---|---|
| ประเภททรัพย์สิน | : | ที่ดินว่างเปล่า |
| ที่ตั้ง | : | ติดถนนถนนศักดิเดชน์ (ทางหลวงหมายเลข 4023) และหาดพันวา |
| ค่าพิกัดแปลงที่ดิน (GPS) | : | 7.808904, 98.403855 |
| ถนนด้านหน้าที่ดิน | : | ถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 6-7 เมตร |
| สาธารณูปโภคใกล้เคียง | : | ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา และระบบโทรศัพท์ |
| ผังเมือง | : | สีเหลือง - “ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย” |
| เนื้อที่ดิน | : | ประมาณ 5 ไร่ 2 งาน 50.9 ตารางวา (2,250.9 ตารางวา หรือ 5.62725 ไร่) |
| รูปแปลงที่ดิน | : | หลายเหลี่ยม |
| หน้ากว้างติดถนน | : | ประมาณ 128 เมตร และมีหน้ากว้างติดทะเลประมาณ 52 เมตร |
| ระดับที่ดิน | : | ยังไม่ได้ปรับถม มีระดับของที่ดินโดยเฉลี่ยต่ำกว่าถนนด้านหน้า ที่ดินมีลักษณะเป็นที่ลาดเนินเขาและมีทัศนียภาพมองเห็นทะเล |
| ราคาซื้อ-ขาย | : | รวม 165,000,000.- บาท หรือ ประมาณ 29,322,000.- บาทต่อไร่ |
| วันที่ซื้อ-ขาย | : | สิงหาคม 2559 |
| แหล่งข้อมูล | : | สำนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต |
| หมายเหตุ | : | ที่ดินสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลาง (MSL) ประมาณ 0 - 20 ม. |

## ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า (ต่อ)

**<u>ข้อมูลตลาดแปลงที่ 8</u>**

| | | |
|---|---|---|
| ประเภททรัพย์สิน | : | ที่ดินว่างเปล่า |
| ที่ตั้ง | : | ติดถนนถนนศักดิเดชน์ (ทางหลวงหมายเลข 4023) และซอยอ่าวน้อย |
| ค่าพิกัดแปลงที่ดิน (GPS) | : | 7.805833, 98.405722 |
| ถนนด้านหน้าที่ดิน | : | ถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 6 เมตร |
| สาธารณูปโภคใกล้เคียง | : | ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา และระบบโทรศัพท์ |
| ผังเมือง | : | สีเหลือง - "ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย" |
| เนื้อที่ดิน | : | ประมาณ 5 ไร่ 2 งาน 57.2 ตารางวา (หรือ 2,257.2 ตารางวา หรือ 5.643 ไร่) |
| รูปแปลงที่ดิน | : | หลายเหลี่ยม |
| หน้ากว้างติดถนน | : | ประมาณ 25 เมตร |
| ระดับที่ดิน | : | ที่ดินบริเวณด้านหน้าปรับถมแล้วมีระดับที่ดินโดยเฉลี่ยเสนมอถนนด้านหน้า ส่วนด้านหลังมีลักษณะเป็นเนินเขา |
| ราคาเสนอขาย | : | รวม 253,935,000.- บาท หรือ ประมาณ 45,000,000.- บาทต่อไร่ |
| วันที่เสนอขาย | : | มิถุนายน 2568 |
| แหล่งข้อมูล | : | โทรศัพท์ 098-568-XXXX |
| ราคาซื้อขาย | : | ประมาณ 26,300,000 บาท/ไร่ (ซื้อขายตามคำสั่งศาล-เฉพาะส่วนด้านหน้า) |
| วันที่ | : | มกราคม 2567 |
| หมายเหตุ | : | ที่ดินสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลาง (MSL) ประมาณ 0 - 20 ม. |

## ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า (ต่อ)

**ข้อมูลตลาดแปลงที่ 9**

| | | |
|---|---|---|
| ประเภททรัพย์สิน | : | ที่ดินว่างเปล่า |
| ที่ตั้ง | : | ติดถนนถนนศักดิเดชน์ (ทางหลวงหมายเลข 4023) และอ่าวมะขาม |
| ค่าพิกัดแปลงที่ดิน (GPS) | : | 7.830000, 98.401944 |
| ถนนด้านหน้าที่ดิน | : | ถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 10 เมตร |
| สาธารณูปโภคใกล้เคียง | : | ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา และระบบโทรศัพท์ |
| ผังเมือง | : | สีม่วง - “ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า” |
| เนื้อที่ดิน | : | ประมาณ 11 ไร่ 7 ตารางงา (หรือ 4,707.0 ตารางวา) |
| รูปแปลงที่ดิน | : | หลายเหลี่ยม |
| หน้ากว้างติดถนน | : | ประมาณ 234 เมตร และมีหน้ากว้างติดทะเลประมาณ 152 เมตร |
| ระดับที่ดิน | : | ยังไม่ได้ปรับถม ที่ดินมีลักษณะเป็นที่ลาดเนินเขาและมีทัศนียภาพมองเห็นทะเล |
| ราคาเสนอขาย | : | ราคารวม 375,000,000.- บาท หรือประมาณ 31,900,000.- บาทต่อไร่ |
| วันที่เสนอขาย | : | พฤษภาคม 2568 |
| แหล่งข้อมูล | : | โทรศัพท์ 093-662-XXXX |
| หมายเหตุ | : | ที่ดินสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลาง (MSL) ประมาณ 20 ม. |

## ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า (ต่อ)

**<u>ข้อมูลตลาดแปลงที่ 10</u>**

| | | |
|---|---|---|
| ประเภททรัพย์สิน | : | ที่ดินว่างเปล่า |
| ที่ตั้ง | : | ติดถนนศักดิเดชน์ (ทางหลวงหมายเลข 4023) และอ่าวมะขาม |
| ค่าพิกัดแปลงที่ดิน (GPS) | : | 7.831212, 98.401474 |
| ถนนด้านหน้าที่ดิน | : | ถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 10 เมตร |
| สาธารณูปโภคใกล้เคียง | : | ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา และระบบโทรศัพท์ |
| ผังเมือง | : | สีม่วง - “ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า” |
| เนื้อที่ดิน | : | ประมาณ 7 ไร่ 77.5 ตารางวา (2,877.5 ตารางวา หรือ 7.19375 ไร่) |
| รูปแปลงที่ดิน | : | หลายเหลี่ยม |
| หน้ากว้างติดถนน | : | ประมาณ 77 เมตร และมีหน้ากว้างติดทะเลประมาณ 107 เมตร |
| ระดับที่ดิน | : | ยังไม่ได้ปรับถม มีระดับของที่ดินโดยเฉลี่ยต่ำกว่าถนนด้านหน้า ที่ดินมีลักษณะเป็นที่ลาดเนินเขาและมีทัศนียภาพมองเห็นทะเล |
| ราคาซื้อ-ขาย | : | รวม 313,000,000.- บาท หรือ ประมาณ 43,510,000.- บาทต่อไร่ |
| วันที่ซื้อ-ขาย | : | ตุลาคม 2567 |
| แหล่งข้อมูล | : | สำนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต |
| หมายเหตุ | : | ที่ดินสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลาง (MSL) ประมาณ 0 - 20 ม. ปี 2567 เสนอขายประมาณไร่ละ 54,200,000.-บาท |

Knight Frank

## ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า (ต่อ)

**ข้อมูลตลาดแปลงที่ 11**

| | | |
|---|---|---|
| ประเภททรัพย์สิน | : | ที่ดินว่างเปล่า |
| ที่ตั้ง | : | ติดซอยสันติสุข แยกจากถนนศักดิเดช (ทางหลวงหมายเลข 4023) |
| ค่าพิกัดแปลงที่ดิน (GPS) | : | 7.836444, 98.409611 |
| ถนนด้านหน้าที่ดิน | : | ถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 4-5 เมตร |
| สาธารณูปโภคใกล้เคียง | : | ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา และระบบโทรศัพท์ |
| ผังเมือง | : | สีเหลือง - “ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย” |
| เนื้อที่ดิน | : | ประมาณ 2 งาน 67.3 ตารางวา (267.3 ตารางวา หรือ 0.66835 ไร่) |
| รูปแปลงที่ดิน | : | หลายเหลี่ยม |
| หน้ากว้างติดถนน | : | ประมาณ 45 เมตร และมีหน้ากว้างติดทะเลประมาณ 32 เมตร |
| ระดับที่ดิน | : | ยังไม่ได้ปรับถม ที่ดินมีลักษณะเป็นที่ลาดเนินเขาและมีทัศนียภาพมองเห็นทะเล |
| ราคาเสนอขาย | : | ราคารวม 33,000,000.- บาท หรือประมาณ 123,500.- บาทต่อตารางวา |
| วันที่เสนอขาย | : | มิถุนายน 2568 |
| แหล่งข้อมูล | : | โทรศัพท์ 081-147-XXXX |
| หมายเหตุ | : | ที่ดินสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลาง (MSL) ประมาณ 20 ม. |

# ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า (ต่อ)

**<u>ข้อมูลตลาดแปลงที่ 12</u>**

| | | |
|---|---|---|
| ประเภททรัพย์สิน | : | ที่ดินว่างเปล่า |
| ที่ตั้ง | : | ติดถนนเทพประทาน |
| ค่าพิกัดแปลงที่ดิน (GPS) | : | 7.872983, 98.430494 |
| ถนนด้านหน้าที่ดิน | : | ถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 6 เมตร |
| สาธารณูปโภคใกล้เคียง | : | ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา และระบบโทรศัพท์ |
| ผังเมือง | : | สีเหลือง - "ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย" |
| เนื้อที่ดิน | : | ประมาณ 11 ไร่ 2 งาน 22.00 ตารางวา (4,622.00 ตารางวา หรือ 11.555 ไร่) |
| รูปแปลงที่ดิน | : | หลายเหลี่ยม |
| หน้ากว้างติดถนน | : | ประมาณ 18 เมตร และ 79 เมตร |
| ระดับที่ดิน | : | ที่ดินมีลักษณะเป็นที่เนินเขาและมีทัศนียภาพมองเห็นทะเล |
| ราคาซื้อ-ขาย | : | ราคารวม 220,000,000.- บาท หรือประมาณ 19,040,000.- บาทต่อไร่ |
| วันที่ซื้อ - ขาย | : | กุมภาพันธ์ 2568 |
| แหล่งข้อมูล | : | สำนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต |
| หมายเหตุ | : | ที่ดินสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลาง (MSL) ประมาณ 20 - 40 ม. โดยบริเวณด้านทิศตะวันตกเฉียงเหนือของแปลงที่ดินติดกับสุสาน |

# ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - โครงการจัดสรร (วิลล่า)

**ข้อมูลตลาดแปลงที่ 1**

| | | |
|---|---|---|
| **ชื่อโครงการ** | : | Laemson Estate |
| ที่ตั้งโครงการ | : | หาดกมลา |
| เนื้อที่โครงการ | : | N/A |
| ประเภทสิ่งปลูกสร้าง | : | บ้านพักตากอากาศ (วิลล่า)-3ชั้น พร้อมสระว่ายน้ำ |
| สิ่งอำนวยความสะดวก | : | ประกอบด้วย สวนหย่อม และระบบรักษาความปลอดภัย |
| จำนวนแปลงขายวิลล่า | : | จำนวน 15 แปลง |
| ราคาเสนอขาย | : | |

| ประเภทอาคาร | ขนาดที่ดิน (ตร.ว.) | พื้นที่อาคาร (ตรม.) | จำนวนห้อง (ห้องนอน/ห้องน้ำ) | ราคาซื้อขาย (บาท) |
|---|---|---|---|---|
| วิลล่า พร้อมสระว่ายน้ำ | 748.5 | 2,134 | 7 / 8 | 225,105,000.- |

| | | |
|---|---|---|
| หมายเหตุ | : | ราคาขายพร้อมเฟอร์นิเจอร์ |
| วันที่เปิดโครงการ | : | มกราคม 2560 |
| วันที่เก็บข้อมูล | : | สิงหาคม 2563 |
| แหล่งข้อมูล | : | 091-826-XXXX |
| หมายเหตุ | : | ราคาเสนอขายข้างต้นกรณีผู้ซื้อเป็นคนไทย รูปแบบการขายจะเป็นการขายแบบ FreeHold แต่ถ้าเป็นชาวต่างชาติ จะเป็นการให้สิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปี + 30 ปี + 30 ปี |

# ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - โครงการจัดสรร (วิลล่า)

**ข้อมูลตลาดแปลงที่ 2**

**ชื่อโครงการ** : Andara Resort Villas

ที่ตั้งโครงการ : ติดถนนลายิ-นาคาเล บริเวณหาดกมลา

เนื้อที่โครงการ : N/A

ประเภทสิ่งปลูกสร้าง : บ้านพักตากอากาศ (วิลล่า) พร้อมสระว่ายน้ำ

สิ่งอำนวยความสะดวก : ประกอบด้วย ระบบรักษาความปลอดภัย

จำนวนแปลงขายวิลล่า : จำนวน 37 แปลง

ราคาเสนอขาย :

| ลำดับ | ประเภทอาคาร | แปลง | ขนาดที่ดิน (ตร.ว.) | พื้นที่อาคาร (ตรม.) | จำนวนห้อง (ห้องนอน/ห้องน้ำ) | ราคาขายโครงการ (บาท) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2.1 | วิลล่า พร้อมสระว่ายน้ำ | 20 | 544.5 | 1,676 | 5 / 6 | 336,473,756.- |
| 2.2 | วิลล่า พร้อมสระว่ายน้ำ | 6 | 389.75 | 1,513 | 4 / 6 | 192,631,225.- |
| 2.3 | วิลล่า พร้อมสระว่ายน้ำ | 12 | 418.0 | 1,564 | 5 / 6 | 230,484,523.- |
| 2.4 | วิลล่า พร้อมสระว่ายน้ำ | 28 | 724.5 | 2,665 | 6 / 8 | 376,850,606.- |
| 2.5 | วิลล่า พร้อมสระว่ายน้ำ | 10 | 862.5 | 3,248.54 | 5 / 5 | 538,358,009.- |

หมายเหตุ : ราคาขายพร้อมเฟอร์นิเจอร์

วันที่เปิดโครงการ : ธันวาคม 2554

วันที่เก็บข้อมูล : มิถุนายน 2568

แหล่งข้อมูล : โทรศัพท์ 076-338-XXXX

หมายเหตุ : ราคาเสนอขายข้างต้นกรณีผู้ซื้อเป็นคนไทย รูปแบบการขายจะเป็นการขายแบบ FreeHold แต่ถ้าเป็นชาวต่างชาติ จะเป็นการให้สิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปี + 30 ปี + 30 ปี

# ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - โครงการจัดสรร (วิลล่า)

**ข้อมูลตลาดแปลงที่ 3**

| | | |
|---|---|---|
| **ชื่อโครงการ** | : | Amanpuri Villa |
| ที่ตั้ง | : | ติดซอยหาดสุรินทร์ ออกจากถนนสุรินทร์-ปาตอง (ทางหลวงหมายเลข 4030) |
| ประเภทสิ่งปลูกสร้าง | : | บ้านพักตากอากาศ (วิลล่า) พร้อมสระว่ายน้ำ |
| สิ่งอำนวยความสะดวก | : | ประกอบด้วย สระว่ายน้ำ และสาธารณูปโภค |
| จำนวนแปลงขายวิลล่า | : | N/A |
| ราคาเสนอขาย | : | |

| ลำดับ | แบบบ้าน | แปลงขาย | เนื้อที่ดิน (ตร.ว) | พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม) | จำนวนห้อง (ห้องนอน/ห้องน้ำ) | ราคาเสนอขาย (บาท) - Freehold |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3.1 | วิลล่า พร้อมสระว่ายน้ำ | 1 | 545.3 | 2,181.2 | 5 / 6 | 576,446,200.- |

| | | |
|---|---|---|
| หมายเหตุ | : | ราคารวมตกแต่งและเฟอร์นิเจอร์ |
| วันที่เปิดโครงการ | : | กันยายน 2548 |
| วันที่เก็บข้อมูล | : | มิถุนายน 2568 |
| แหล่งข้อมูล | : | โทรศัพท์ 081-271-XXXX |
| หมายเหตุ | : | ราคาเสนอขายข้างต้นกรณีผู้ซื้อเป็นคนไทย รูปแบบการขายจะเป็นการขายแบบ FreeHold แต่ถ้าเป็นชาวต่างชาติ จะเป็นการให้สิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปี + 30 ปี + 30 ปี |

## ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - โครงการจัดสรร (วิลล่า)

**ข้อมูลตลาดแปลงที่ 4**

| | | |
|---|---|---|
| **ชื่อโครงการ** | : | Sri Panwa Residences |
| ที่ตั้ง | : | บริเวณแหลมพันวา, ภูเก็ต |
| เนื้อที่โครงการ | : | N/A |
| ประเภทสิ่งปลูกสร้าง | : | บ้านพักตากอากาศ (วิลล่า) พร้อมสระว่ายน้ำ |
| สิ่งอำนวยความสะดวก | : | ประกอบด้วย สระว่ายน้ำ สปา ฟิตเนส ร้านอาหาร สวนหย่อม และระบบรักษาความปลอดภัย |
| จำนวนแปลงขายวิลล่า | : | จำนวน 25 แปลง |
| ราคาเสนอขาย | : | |

| ลำดับ | แบบบ้าน | แปลงขาย | เนื้อที่ดิน (ตร.ว.) | พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.) | จำนวนห้อง (ห้องนอน/ห้องน้ำ) | ราคาเสนอขาย (บาท) - Freehold |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 4.1 | วิลล่า พร้อมสระว่ายน้ำ | N/A | 273.0 | 1,380 | 4 / 4 | 89,000,000.- |
| 4.2 | วิลล่า พร้อมสระว่ายน้ำ | N/A | 222.0 | 742 | 4 / 4 | 95,500,000.- |
| 4.3 | วิลล่า พร้อมสระว่ายน้ำ | N/A | 443.1 | 1,068 | 4 / 4 | 125,000,000.- |

| | | |
|---|---|---|
| หมายเหตุ | : | ราคารวมตกแต่งและเฟอร์นิเจอร์ |
| วันที่เปิดโครงการ | : | กันยายน 2548 |
| วันที่เก็บข้อมูล | : | มิถุนายน 2568 |
| แหล่งข้อมูล | : | โทรศัพท์ 02-026-XXXX |
| หมายเหตุ | : | ราคาเสนอขายข้างต้นกรณีผู้ซื้อเป็นคนไทย รูปแบบการขายจะเป็นการขายแบบ FreeHold แต่ถ้าเป็นชาวต่างชาติ จะเป็นการให้สิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปี + 30 ปี + 30 ปี |

## ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - โครงการจัดสรร (วิลล่า)

**ข้อมูลตลาดแปลงที่ 5**

| | | |
|---|---|---|
| **ชื่อโครงการ** | : | Sri Panwa Residences - Sky Series |
| ที่ตั้ง | : | บริเวณแหลมพันวา, ภูเก็ต |
| เนื้อที่โครงการ | : | 2 - 3 - 11.4 ไร่ (เฉพาะส่วน Sky Series) |
| ประเภทสิ่งปลูกสร้าง | : | บ้านพักตากอากาศ (วิลล่า) พร้อมสระว่ายน้ำ |
| สิ่งอำนวยความสะดวก | : | ประกอบด้วย สระว่ายน้ำ สปา ฟิตเนส ร้านอาหาร สวนหย่อม และระบบรักษาความปลอดภัย |
| จำนวนแปลงขายวิลล่า | : | จำนวน 4 แปลง |
| ราคาเสนอขาย | : | |

| ลำดับ | แบบบ้าน | แปลงขาย | เนื้อที่ดิน (ตร.ว.) | พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม) | จำนวนห้อง (ห้องนอน/ห้องน้ำ) | ราคาเสนอขาย (บาท) - Freehold |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 5.1 | วิลล่า พร้อมสระว่ายน้ำ | The Sun - X28 | 253.9 | 1,318 | 5 / 2 | 219,000,000.- |
| 5.2 | วิลล่า พร้อมสระว่ายน้ำ | The Moon - X27 | 308.4 | 1,410 | 5 / 2 | 229,000,000.- |

| | | |
|---|---|---|
| หมายเหตุ | : | ราคารวมตกแต่งและเฟอร์นิเจอร์ |
| วันที่เปิดโครงการ | : | ต้นปี 2567 |
| วันที่เก็บข้อมูล | : | มิถุนายน 2568 |
| แหล่งข้อมูล | : | โทรศัพท์ 076-371-XXXX, www.sripanwa.com. |
| หมายเหตุ | : | ราคาเสนอขายข้างต้นกรณีผู้ซื้อเป็นคนไทย รูปแบบการขายจะเป็นการขายแบบ FreeHold แต่ถ้าเป็นชาวต่างชาติ จะเป็นการให้สิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปี + 30 ปี + 30 ปี |

Knight Frank

# ข้อเสนองานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา**
เลขที่ 2922/198 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 10
ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ
เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

**เรียน ท่านผู้จัดการกองทรัสต์ฯ** เลขที่อ้างอิง: VL/or/P287/2025-2

**วันที่ 10 มิถุนายน 2568**

## รายละเอียดขอบเขตงานจ้างบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

**ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง "โรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล (Habita)" และ "บ้านพักตากอากาศ X29" (SPM 2) ภายในโครงการศรีพันวา ภูเก็ต ถนนสายเมืองภูเก็ต - แหลมพันวา (ทางหลวงหมายเลข 4023) ตำบลวิชิต อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต**

ตามที่ท่านมีความประสงค์ที่จะให้ดำเนินการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ตามรายละเอียดในข้อ 2 ด้านล่าง ("ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า") บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ("บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ") มีความยินดี และขอขอบพระคุณท่านที่ให้โอกาสในการนำเสนองานนี้ โดยได้จัดเตรียมสัญญาจ้างที่จะใช้ตกลงกัน ซึ่งประกอบด้วย หนังสือรายละเอียดขอบเขตงานจ้างฉบับนี้ ("หนังสือขอบเขตงานจ้าง") พร้อมด้วยข้อกำหนดทั่วไปทางธุรกิจสำหรับบริการการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ("ข้อกำหนดทั่วไป") และขอบเขตทั่วไปของงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ("ขอบเขตทั่วไปของงาน") ซึ่งรวมกันเรียกว่า "สัญญาจ้าง" ทั้งนี้ในกรณีที่เกิดความไม่สอดคล้องกัน ขอบเขตทั่วไปของงานจะมีความสำคัญเหนือกว่าข้อกำหนดทั่วไป และหนังสือขอบเขตงานจ้างฉบับนี้จะมีความสำคัญเหนือกว่าทั้งข้อกำหนดทั่วไปและขอบเขตทั่วไปของงาน

### 1. ลูกค้า

ลูกค้าของเราสำหรับคำสั่งจ้างนี้คือ **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา** ("ลูกค้า" หรือ "ท่าน")

### 2. ทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่า

ได้แก่ โรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล (Habita) และ บ้านพักตากอากาศ X29 (SPM 2) ประกอบด้วย ที่ดิน เอกสารสิทธิ์ จำนวน 2 ฉบับ (น.ส.3ก เลขที่ 349 และ 1979) มีเนื้อที่รวมประมาณ 6-0-50.6 ไร่ และ อาคารสิ่งปลูกสร้าง(โรงแรมและบ้านเดี่ยวแบบวิลล่า) ภายในโครงการศรีพันวา ภูเก็ต (บริเวณติดสถาบันวิจัยและพัฒนาทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง) ถนนสายอ่าวมะขาม-แหลมพันวา (ทางหลวงหมายเลข 4129) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 3+100 ตำบลวิชิต อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้


Knight Frank Chartered (Thailand) Co., Ltd. is a limited liability partnership registered in Thailand with registered number 0105535104425.
Our registered office is 33/4, The 9th Tower A, 31st Fl., Rama 9 Road, Huai Khwang, Huai Khwang, Bangkok 10310 where you may look at a list of members names.

**ที่ดิน**

| ลำดับ | น.ส.3ก เลขที่ | เลขที่ดิน | หน้าสำรวจ เล่ม/หน้า | เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ไร่ | งาน | ตารางวา |
| 1 | 349 | 3 | 4 ก./49 | 5 | 1 | 7.30 |
| 2 | 1979 | 45 | 20 ข./29 | 0 | 3 | 43.30 |
| | รวมเนื้อที่ดิน | | | 6 | 0 | 50.60 |

**ทรัพย์สินส่วนที่ 1**

ที่ดิน น.ส.3ก เลขที่ 349 มีเนื้อที่ดินประมาณ 5-1-7.3 ไร่ พัฒนาเป็นอาคารโรงแรม จำนวน 2 อาคาร มีจำนวนห้องพัก 30 ห้อง มีรายละเอียดอาคารโดยสรุปดังนี้

| รายการ | พื้นที่ห้องพัก (ตารางเมตร) | พื้นที่อื่นๆ (ตารางเมตร) | พื้นที่รวม (ตารางเมตร) |
|---|---|---|---|
| อาคาร A | 1,708.00 | 342.00 | 2,050.00 |
| อาคาร B | 1,120.00 | 896.00 | 2,016.00 |
| รวม | 2,828.00 | 1,238.00 | 4,066.00 |

**ทรัพย์สินส่วนที่ 2**

ที่ดิน น.ส.3ก เลขที่ 1979 มีเนื้อที่ดินประมาณ 0-3-43.3 ไร่ พร้อมบ้านเดี่ยวเล่นระดับ 3 ชั้น แบบ Villa (บ้านพักตากอากาศ X29) จำนวน 1 หลัง มีรายละเอียดอาคารโดยสรุป ดังนี้

| อาคาร | พื้นที่รวม (ตารางเมตร) |
|---|---|
| บ้านเดี่ยว 3 ชั้น | 1,634.00 |

(อ้างอิงจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รหัสงาน R01302024 ลงวันที่ประเมิน 1 มิถุนายน 2567)

## 3. มาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะถูกดำเนินการตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย พร้อมกันนี้บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ยังมีการอ้างอิงถึงคู่มือและมาตรฐานการประเมินมูลค่าอื่น ๆ ที่บังคับใช้ไว้ เช่น มาตรฐานการประเมินมูลค่าระดับสากล (International Valuation Standards (IVS)) และมาตรฐานการประเมินมูลค่าของสถาบัน Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Valuation Standard

## 4. ผลประโยชน์ทับซ้อน: การประกาศและการเปิดเผยข้อมูล

บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ และผู้ประเมิน ขอยืนยันว่า ไม่มีความเกี่ยวข้องหรือส่วนร่วมที่สำคัญใด ๆ กับทรัพย์สินหรือฝ่ายที่มีส่วนได้เสียในทรัพย์สินที่อาจก่อให้เกิดผลประโยชน์ทับซ้อน และอยู่ในฐานะที่จะให้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นกลางและไม่ลำเอียง

## 5. สถานะของผู้ประเมิน

ผู้ประเมินในนามของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบในการประเมินมูลค่า คือ **นางสาวกอแก้ว เจริญศุข - ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรับอนุญาตสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (กลต) และผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.440** (“หัวหน้าผู้ประเมิน”) บางส่วนของงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจถูกดำเนินการโดยผู้ประเมินเพิ่มเติมภายในองค์กร

ผู้ประเมิน ขอยืนยันว่าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดต่าง ๆ ของมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย โดยมีความรู้ที่เพียงพอเกี่ยวกับสภาวะตลาดปัจจุบัน และมีทักษะ ความชำนาญ รวมทั้งความเข้าใจที่จะดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างรอบรู้

## 6. วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะนำเสนอต่อท่านสำหรับ**วัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อสอบทานมูลค่าทรัพย์สินประจำปี พ.ศ.** 2568 (“วัตถุประสงค์”) พร้อมกับข้อกำหนดทั่วไปจะต้องไม่นำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ใช่เป็นการแนะนำหรือข้อเสนอแนะให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์เฉพาะเจาะจงนั้นๆ แม้ว่าบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ทราบดีว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการตัดสินใจของท่าน ซึ่งถูกจัดเตรียมให้เป็นส่วนหนึ่งในการวิเคราะห์และพิจารณาให้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน หรือเป็นมูลค่าที่เหมาะสมในการลงทุน ดังนั้นไม่ควรจะถูกนำไปใช้พิจารณาเชิงเดียว ขอบเขตของการว่าจ้างของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จึงจำกัดอยู่เพียงการให้ความเห็นเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าตามคุณลักษณะทรัพย์สินและเงื่อนไขสมมติฐานที่ระบุไว้ในสัญญาจ้างนี้

## 7. ขอบเขตของความรับผิดและข้อจำกัดในการใช้งาน

แม้จะมีข้อกำหนดทั่วไปอยู่แล้วก็ตาม แต่ได้มีการตกลงกันระหว่างท่านและบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ว่าความรับผิดรวมสูงสุดภายใต้หรือเกี่ยวข้องกับข้อตกลงหรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นถูกจำกัดอยู่ที่จำนวนเงิน 10 เท่าของค่าธรรมเนียมที่ชำระ แต่จะต้องไม่เกิน 15 ล้านบาท ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของวงเงินตามกรมธรรม์การประกันภัยความรับผิดทางวิชาชีพของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ (“วงเงินความรับผิดรวม”)

จะไม่มีสิ่งใดในสัญญาจ้างนี้ที่จะยกเว้นหรือจำกัดขอบเขตความรับผิดของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ตามเรื่องราวความรับผิดของกฎหมายที่บังคับใช้

**การยึดถือบุคคลที่สาม**

ข้อกำหนดทั่วไประบุว่า ไม่มีการยอมรับความรับผิดต่อบุคคลที่สามใด ๆ ไม่ว่าจะเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดก็ตาม

**การเปิดเผยข้อมูล**

ข้อกำหนดทั่วไปจำกัดการเปิดเผยข้อมูล โดยห้ามมิให้เผยแพร่การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ตามที่ระบุไว้ในหนังสือสัญญาจ้างนี้ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะถูกเก็บไว้เป็นความลับสำหรับลูกค้า ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใด และ/หรือการอ้างอิงใด ๆ ที่อาจจะรวมอยู่ในเอกสารเผยแพร่ หนังสือเวียน หรือข้อความใด ๆ หรือเผยแพร่ในลักษณะใดลักษณะหนึ่ง จะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรตามรูปแบบจากบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ

## 8. หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะดำเนินการบนหลักเกณฑ์พื้นฐานตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ดังต่อไปนี้

- มูลค่าตลาดของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Freehold Market Value subjects to Long Term Lease)
- มูลค่าตลาดของทรัพย์สินในฐานะของผู้ให้เช่า (Market Value of Leased Fee Interest) ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (For the Existing Use)

## 9. สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะขึ้นอยู่กับสมมติฐานที่จำเป็นหลายประการ ซึ่งบางส่วนระบุไว้ในข้อกำหนดทั่วไป ในหนังสือสัญญาจ้างฉบับนี้ และจะระบุเพิ่มเติมไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

## 10. วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

กำหนดวันที่ประเมินมูลค่าจะเป็น**วันที่ 31 พฤษภาคม 2568** ตามที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ฯ

## 11. สกุลเงินที่จะนำมาใช้

ตัวเลขในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะกำหนดเป็นสกุลเงินบาทไทย

## 12. ขอบเขตของงาน

ตามขอบเขตทั่วไปของงานที่แนบมานี้โดยปกติจะกำหนดส่วนงานที่จะทำการตรวจสอบ โดยจะระบุถึงข้อจำกัดที่ใช้กับการตรวจสอบ และสมมติฐานต่าง ๆ ที่จะใช้พิจารณา เว้นแต่ข้อมูลต่างๆที่ได้รับมีความขัดแย้งกัน

## การตรวจสอบ

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

  หมายเหตุ : การสำรวจทรัพย์สินที่ระบุข้างต้น มิใช่การสำรวจรังวัดสอบเขตที่ดินตามคำจำกัดความของการรังวัดสอบเขตที่ดิน แต่เป็นเพียงการสำรวจตรวจสอบจากสภาพข้อเท็จจริงที่สามารถพบเห็นได้โดยทั่วไป

- การตรวจสอบข้อมูลแนวเวนคืน ข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียง และโครงการพัฒนาของรัฐที่อาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สิน เป็นการตรวจสอบจากเอกสารของบริษัท และตรวจสอบกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องถ้าจำเป็น พร้อมทั้งให้ความเห็นเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อกำหนดหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องที่ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการบนที่ดินที่ประเมินมูลค่า

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

- การตรวจสอบสัญญาเช่ากรณีที่มีการจดทะเบียนเช่า ณ สำนักงานของทางราชการที่เกี่ยวข้อง

- การตรวจสอบอาคารสิ่งปลูกสร้าง เป็นการตรวจสอบขนาดอาคาร ผังพื้นอาคาร สภาพอาคารโดยทั่วไป วัสดุก่อสร้าง งานระบบอาคารและสาธารณูปโภคต่างๆ อายุอาคาร การบำรุงรักษาอาคาร

บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะตรวจสอบทรัพย์สินและอาคารที่มีความสำคัญทั้งภายในและภายนอก ในกรณีที่อาคารมีพื้นที่หลายชั้นที่มีการออกแบบ การก่อสร้าง และการใช้งานคล้ายคลึงกัน ผู้ประเมินอาจดูเพียงตัวอย่างเพียงหนึ่งชั้นเท่านั้น หากไม่สามารถเข้าถึงพื้นที่ส่วนใด ๆ ผู้ประเมินอาจไม่สามารถยืนยันรายละเอียดต่าง ๆ ที่อาจเป็นสาระสำคัญในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ ถ้าเป็นกรณีนี้ ผู้ประเมินจะชี้แจงให้ทราบในรายงานพร้อมกับสมมติฐานเพิ่มเติมที่จำเป็น

## พื้นที่/การวัด

ผู้ประเมินจะดำเนินการวัดจากแผนผังที่มีมาตราส่วนและทำการสอบทานจากการสำรวจอาคาร เพื่อให้แน่ใจว่าการวัดนั้นอยู่ในเกณฑ์ความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้ตามมาตรฐานทั่วไป สำหรับแนวทางปฏิบัติในการวัดขนาดอาคาร ได้พิจารณาอ้างอิงตามประกาศของสมาคมผู้ประเมินราคาอิสระไทย

13. **รูปแบบรายงาน และ ระยะเวลา**

รายงานจะจัดเตรียมและส่งมอบให้ท่านเป็น**ฉบับภาษาไทย 1 ฉบับ และในรูปแบบ** Electronic Mail (PDF File) ทั้งนี้ รายงานที่จัดเตรียมขึ้นจะเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานของ บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ

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

14. **ค่าบริการ**

ค่าบริการสำหรับการจัดเตรียมรายงานและส่งมอบให้กับท่าน มีรายละเอียดดังนี้

| รายละเอียดสินทรัพย์ | ค่าบริการ (บาท) |
|---|---|
| <u>SPM 2</u><br>ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง "โรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล (Habita)" และ "บ้านพักตากอากาศ X29" (SPM 2) ภายในโครงการศรีพันวา ภูเก็ต ถนนสายเมืองภูเก็ต - แหลมพันวา (ทางหลวงหมายเลข 4023) ตำบลวิชิต อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต | XXX,XXX |
| **ภาษีมูลค่าเพิ่ม** (VAT) 7.00% | XXX,XXX |
| **ค่าธรรมเนียมรวม** | XXX,XXX |
| | |

สำหรับการชำระค่าบริการ ตามธรรมเนียมปฏิบัติบริษัทฯ จะแบ่งเรียกเก็บจากท่าน จำนวน 2 งวด ดังนี้

- XX,XXX **บาท** หรือ 60% รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม 7% แล้ว ชำระ ณ วันที่ท่านได้ตอบรับข้อเสนองานนี้
- XX,XXX **บาท** หรือ 40% รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม 7% แล้ว ชำระ ณ วันที่ บริษัทฯ ได้ส่งมอบรายงานฉบับจริง

***<u>หมายเหตุ</u>:***

1. *ในการชำระค่าบริการ กรณีที่ท่านชำระในนามนิติบุคคล กรุณาหักภาษี ณ ที่จ่าย ใน อัตรา 3 % จากค่าบริการก่อนภาษีมูลค่าเพิ่ม ณ วันที่ท่านชำระค่าบริการด้วย*
2. *ตามข้อกำหนดทั่วไป ถ้าลูกค้ายกเลิกการว่าจ้างนี้ในขั้นตอนใดก็ตาม บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการยกเลิกตามระยะเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสมที่เกิดขึ้น โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ ร้อยละ 30 ของค่าธรรมเนียมข้างต้นถ้ามีการตรวจสอบทรัพย์สินแล้ว*

## 15. การยอมรับ

โปรดลงนามและส่งสำเนาหนังสือขอบเขตงานจ้างฉบับนี้เพื่อแสดงว่า ท่านยอมรับข้อกำหนดของสัญญาจ้าง บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการระงับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินใด ๆ และ/หรือยับยั้งการหารือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินใด ๆ กับท่าน จนกว่าหนังสือฉบับนี้จะมีการลงนามและส่งกลับ โปรดให้ความสำคัญที่ "ประกาศสำคัญ" ในข้อกำหนดทั่วไป หากท่านมีคำถามใด ๆ เกี่ยวกับหนังสือฉบับนี้และ/หรือรายละเอียดขอบเขตงานจ้างบริการ โปรดแจ้งให้เราทราบก่อนที่จะลงนามในหนังสือฉบับนี้หรือมอบหมายให้เราดำเนินการต่อไป

บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ หวังเป็นอย่างยิ่งว่ารายละเอียดขอบเขตงานบริการข้างต้น จะตรงตามความต้องการของท่าน อย่างไรก็ตาม หากท่านมีข้อสงสัยหรือต้องการข้อมูลเพิ่มเติมกรุณาติดต่อผู้ลงนามข้างล่างได้โดยตรงตลอดเวลา

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

Knight Frank
Knight Frank Chartered (Thailand) Co., Ltd.
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

**นางสาวกอแก้ว เจริญศุข**
*ผู้อำนวยการ*
*ฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน*
*ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.440*

อีเมล : Korkaew.Charoensook@th.knightfrank.com
โทรศัพท์ : 02-643-8223 ต่อ 155

**นายปรัชญา บุษยพันธ์**
*หุ้นส่วน – หัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน*
*ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.175*

อีเมล : prachya.busayaphan@th.knightfrank.com
โทรศัพท์ : 02-643-8223 ต่อ 148

ภาคผนวก 1 - รายการเอกสารประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ภาคผนวก 2 - ตัวอย่างผลงานและประสบการณ์การประเมินมูลค่า
เอกสารแนบ - ขอบเขตทั่วไปของงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เอกสารแนบ - ข้อกำหนดทั่วไปทางธุรกิจสำหรับบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

**ยินดีตอบรับข้อเสนองานนี้**
**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา**

..................................................
(..................................................)
วันที่ 10/6/2568

..................................................
ตราประทับบริษัทฯ

## ภาคผนวก 1 - รายการเอกสารประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ขอรบกวนท่านช่วยจัดเตรียมเอกสารเพื่อใช้ประกอบการประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังนี้ :-

1) แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
2) สำเนาโฉนดที่ดิน (ถ่ายทุกหน้า แบบไม่ย่อ) และสัญญาเช่าที่ดิน (ถ้ามี)
3) ผังแสดงบริเวณอาคารและแนวเขตทรัพย์สิน
4) ตารางแสดงพื้นที่อาคาร ที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่จะเกิดขึ้นในอนาคต
5) แบบแปลนอาคาร (แบบพิมพ์เขียวแบบมีระยะขนาด) พร้อมรายละเอียดประกอบแบบ ที่ได้รับอนุมัติหรือนำส่ง ประกอบด้วย
    ก) แบบงานโครงสร้าง
    ข) แบบงานสถาปัตยกรรม
    ค) แบบงานระบบอาคาร
6) รายละเอียดและรายการกำหนดของระบบอาคาร เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบปรับอากาศ ระบบสื่อสาร ระบบบำบัดน้ำ เป็นต้น
7) การแบ่งประเภทของที่พักในห้องนอน (ชั้นต่อชั้นและตามประเภท เช่น เดี่ยว แฝด สองคู่ สามคู่ สี่คู่ ห้องสวีท ฯลฯ และห้องอื่นๆ ที่รวมกัน)
8) ข้อมูลต้นทุนการก่อสร้าง ประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้าง (เช่น รายงานงบประมาณ / BOQ / สัญญาก่อสร้าง / รายงานสำรวจปริมาณ)
9) ข้อมูลของงานตกแต่งใหม่ที่เพิ่งเสร็จสิ้น
10) งานปรับปรุงที่วางแผนไว้ (ทั้งแบบปรับปรุงย่อยๆ หรือแบบเต็มรูปแบบ) พร้อมสรุปต้นทุนงาน (งบประมาณรายจ่ายลงทุน)
11) ใบอนุญาตก่อสร้าง (ดัดแปลง) อาคาร ใบอนุญาตใช้อาคาร ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม หรือใบอนุญาตอื่นๆ
12) สำเนากรมธรรม์ประกันภัยอาคาร
13) ใบเสร็จรับเงินหรือหนังสือประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากหน่วยงานท้องถิ่น
14) รายชื่อผู้เช่าหรือร้านค้า ซึ่งแสดงถึงจำนวนยูนิต ขนาด ระยะเวลาเช่า วันที่เริ่มต้น อัตราค่าเช่า ค่าบริการ ฯลฯ (ถ้ามี)
15) รายงานทางการเงิน (สำหรับผู้บริหาร) หรือบัญชีบริหารที่แสดงงบกำไรขาดทุนของแต่ละแผนกย้อนหลังอย่างน้อย 3 ปี และการคาดการณ์ หรือประมาณการสำหรับ 5 ปีข้างหน้าเป็นอย่างน้อย
16) สำเนาข้อตกลงการจัดการโรงแรม หรือข้อตกลงแฟรนไชส์กับผู้ประกอบการ
17) อัตราค่าบริการโบรชัวร์โรงแรม ห้องประชุม ความจุของร้านอาหาร และประวัติโดยย่อ
18) รายละเอียดของงานยกระดับที่เกี่ยวข้องกับ ESG และต้นทุนที่จำเป็นเพื่อให้เป็นไปตามความต้องการของตลาดและกฎระเบียบ (ถ้ามี)
19) ข้อมูลหรือเอกสารประกอบอื่นๆ ที่ท่านเห็นว่าจำเป็นสำหรับการประเมินมูลค่าครั้งนี้

## ภาคผนวก 2 - ตัวอย่างผลงานและประสบการณ์การประเมินมูลค่า

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีผลงานด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทโรงแรม ดังนี้

- โรงแรม Intercontinental Yao Yai Resort (ICYYR) (โรงแรมอินเตอร์ คอนติเนนตัล ยาวใหญ่ รีสอร์ท)
  โดย บริษัท ศรญา ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด
- โรงแรมมานาไทย เขาหลัก
  โดย บริษัท สินทรัพย์ ภาคิน จำกัด และ บริษัท บางสัก ลอง บีช จำกัด
- โรงแรม Robinson Club Khao Lak
  โดย M.L. Vitya Chakrabandhu
- โรงแรมมานะไทยสุรินทร์ภูเก็ต (Manathai Surin Phuket)
  โดย บริษัท สุรินทร์ รีสอร์ท จำกัด
- โรงแรม "สแปลช บีช รีสอร์ท" (Splash Beach Resort) และสวนน้ำ Splash Jungle
  โดย บริษัท บูลเวล แอสเซท จำกัด
- โรงแรมป่าตองไนท์พลาซ่าร์/ป่าตองเฮอริเทจ (Patong Heritage Hotel)
  โดย กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เอ็มเอฟซี ป่าตอง เฮอริเทจ
- โรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล (Habita) และ บ้านพักตากอากาศ X29 ภายในโครงการศรีพันวา ภูเก็ต
  โดย รัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
- โรงแรมธาราป่าตองบีชรีสอร์ทแอนด์สปา
  โดย บริษัท ธาราป่าตอง จำกัด
- โรงแรม THE NAI HARN PHUKET (เดอะในหานภูเก็ต)
  โดย บริษัท วิคทอรี (ประเทศไทย) จำกัด
- โรงแรม Amatara Wellness Resort (โรงแรมอมาธารา เวลเนส รีสอร์ต)
  โดย บริษัท แปซิฟิค ภูเก็ต จำกัด
- โรงแรมภูเก็ตแมริออทรีสอร์ทแอนด์สปา ในยาง (Phuket Marriott Resort and Spa Nai Yang Beach)
  โดย บริษัท แอสเสท เวิรด์ คอร์ป จำกัด (มหาชน)
- โรงแรมเดวา ภูเก็ต (Dewa Phuket Hotel)
  โดย บริษัท อาร์แอนด์บี พาร์ทเนอร์ส จำกัด
- The Jungceylon Shopping Destination And Millennium Resort Pa Tong Phuket
  (ศูนย์การค้าจังซีลอนและมิลเลนเนียมรีสอร์ทป่าตองภูเก็ต)
  โดย บริษัท ภูเก็ต สแควร์ จำกัด
- โรงแรม Journey Hub Phuket Hotel (โรงแรมเจอร์นี่ย์ฮับภูเก็ตโฮเต็ล)
  โดย Boutique Corporation Public Co., Ltd.
- โรงแรม COMO POINT Yamu (โคโมพอยต์ยามู)
  โดย บริษัท เดอะ ยามู คลับ วิลล่าส์ จำกัด

- โรงแรม Hyatt Place Phuket Patong Hotel (โรงแรมไฮแอทเพลสป่าตองภูเก็ต)
  โดย Frank Truman Asia Pte Ltd.
- โรงแรมรอยัล ภูเก็ต ซิตี้ โฮเต็ล (Royal Phuket City Hotel)
  โดย C.B. Property C/- AIRA International Advisory (Singapore) Pte Ltd
- โรงแรมเดอะเมโทรโพลภูเก็ต (The Metro Pole Phuket Hotel)
  โดย กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าไทยโฮเทลอินเวสเม้นต์
- โรงแรมบี-เลย์ ตอง ภูเก็ต (B-Lay Tong Phuket Hotel)
  โดย B-Resort Group Company Limited Co., Ltd
- โรงแรมถาวร ภูเก็ต
  โดย บริษัท บริหารสินทรัพย์สแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด
- โรงแรม ไอบิสภูเก็ตป่าตอง (Ibis Phuket Patong)
  โดย กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เอราวัณ โฮเทล โกรท (ERWPF)
- โรงแรมพาทริโอรีสอร์ท(Patrio Resort)
  โดย บริษัท พาทริโอ จำกัด
- โรงแรมภูนาวารีสอร์ท / Phunawa Resort
  โดย Sovereign Company Limited
- โรงแรมเอาทริกเกอร์ ลากูนาภูเก็ต บีช รีสอร์ท ในลากูนาภูเก็ต (Outrigger Laguna Phuket Beach Resort in Laguna Phuket)
  โดย Laguna Phuket Cllub Company Limited
- โรงแรมไอบิส ภูเก็ต กะตะ(Ibis Phuket Kata)
  โดย บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
- โรงแรมเคปเซียนนา ภูเก็ต โฮเต็ล แอนด์ วิลล่า (CAPE SIENNA PHUKET HOTEL AND VILLAS)
  บริษัท เค.ดี. แอสเซท แอนด์ ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด
- โรงแรมรายาวดี กระบี่
  บริษัท พรีเมียร์ รีสอร์ท แอนด์ โฮเต็ล จำกัด
- โรงแรมมานาไทย เกาะสมุย
  โดย บริษัท ละไม วิลล์ จำกัด
- โรงแรมวนาเบลล์ เอลักซ์ชูรี่ คอลเล็คชั่น รีสอร์ท (Vana Bell, a Luxury Collection Resort)
  โดย บริษัท แอสเสท เวิรด์ คอร์ป จำกัด (มหาชน)
- โรงแรมหรรษาสมุย รีสอร์ท แอนด์ สปา (Hansar Samui Resort & Spa)
  โดย บริษัท บูลเวล แอสเซท จำกัด
- โรงแรมโนราบีช รีสอร์ท แอนด์ สปา (Nora Beach Reosrt & Spa)
  โดย บริษัท ฟ้าสมุย จำกัด
- โรงแรม เอ๊าท ริกเกอร์ เกาะสมุย บีช รีสอร์ต (Outrigger Koh Samui Beach Resort)
  โดย Outrigger Asia Limited Co., Ltd.

# ขอบเขตทั่วไปของงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

# ขอบเขตทั่วไปของงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

**ตามที่มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย/มาตรฐานสากลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ RICS - ("Red Book")/มาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสากล (International Valuation Standards (IVS)) กำหนดไว้ ขอบเขตทั่วไปของงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะอธิบายถึงข้อมูลที่เราจะยึดถือ การตรวจสอบที่เราจะดำเนินการ ข้อจำกัดที่จะนำไปใช้กับการตรวจสอบเหล่านั้นและข้อสันนิษฐานต่าง ๆ ที่เราจะตั้งขึ้น เว้นแต่จะได้รับข้อมูลหรือพบข้อมูลที่ตรงกันข้าม**

**คำจำกัดความ**

"**สมมติฐาน**" คือสิ่งที่ตกลงร่วมกันที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินสามารถยอมรับได้อย่างสมเหตุสมผลว่า เป็นจริงโดยไม่ต้องมีการตรวจสอบหรือการยืนยันเป็นการเฉพาะ

"**ทรัพย์สิน**" คือผลประโยชน์ที่เราได้รับการว่าจ้างให้ประเมินมูลค่าในที่ดิน รวมถึงอาคารหรือส่วนปรับปรุงอื่น ๆ ที่สร้างขึ้นบนที่ดินดังกล่าว

"**การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน**" จะหมายถึง รายงานการประเมินมูลค่า รายงานเสริม หรือรายงานประกอบ/ที่ปรับปรุงข้อมูลล่าสุด ซึ่งจัดทำขึ้นตามการว่าจ้างนี้ รวมทั้งคำตอบหรือข้อมูลอื่น ๆ ที่เราจัดทำเกี่ยวกับรายงานดังกล่าวและ/หรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง

## 1. ทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่า

1.1 เราจะใช้ความระมัดระวังและทักษะตามสมควร (แต่จะไม่มีภาระผูกพันกับท่านโดยสิ้นเชิง) ในการตรวจสอบให้แน่ใจว่า ทรัพย์สินที่ระบุที่ตั้งไว้ในการว่าจ้างของท่านเป็นทรัพย์สินที่เราตรวจสอบและรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของเรา ถ้ามีความคลุมเครือเกี่ยวกับที่ตั้งของทรัพย์สินหรือขอบเขตของทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่า เรื่องนี้ควรถูกแจ้งให้เราทราบโดยระบุอยู่ในการว่าจ้างของท่านหรือทันทีที่ได้รับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของเรา

1.2 เราจะยึดถือข้อมูลที่ท่านหรือที่ปรึกษากฎหมายของท่านให้ไว้เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่า รวมทั้งการเช่า การเช่าช่วง หรือผลประโยชน์อื่น ๆ ของบุคคลที่สาม โดยจะสรุปข้อมูลใด ๆ เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์และการครอบครองทรัพย์สินที่เราได้รับจากบุคคลที่สามในช่วงระหว่างที่ทำการตรวจสอบไว้ในการประเมินมูลค่าของเรา แต่จะต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขการยืนยันโดยที่ปรึกษาทางกฎหมายของท่าน เราจะไม่มีภาระผูกพันในการค้นหาทะเบียนที่ดินที่เปิดเผยต่อสาธารณะ เราจะไม่ทำหรือว่าจ้างให้มีการตรวจสอบเพื่อยืนยันข้อมูลนี้ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เราจะไม่ตรวจสอบหรือยืนยันว่า:

- (ก) ข้อมูลกรรมสิทธิ์ทั้งหมดที่ยึดถือและอ้างอิงในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของเรานั้นสมบูรณ์และถูกต้อง
- (ข) มีการร่างเอกสารทั้งหมดอย่างเหมาะสม
- (ค) ไม่มีเงื่อนไขหรือข้อจำกัดที่ยุ่งยากที่ไม่เปิดเผยซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการซื้อขายในตลาดของทรัพย์สินที่มีการประเมินมูลค่า และ
- (ง) ไม่มีการฟ้องร้องดำเนินคดีสำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินที่มีการประเมินมูลค่าซึ่งอยู่ในระหว่างพิจารณา

1.3 ในกรณีที่เราจัดทำแผนผังทรัพย์สินในการประเมินมูลค่าของเรา แผนผังนี้ใช้เพื่อการกำหนดขอบเขตที่ตั้งทรัพย์สินเท่านั้น เรารับรู้ข้อมูลแผนผังตามการระบุข้อมูลที่ให้ไว้แก่เราเท่านั้น โดยต้องไม่ยึดถือเป็นการกำหนดอาณาเขต กรรมสิทธิ์ หรือ สิทธิใช้ภาระจำยอม

1.4 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของเราจะรวมรายการทรัพย์สินของโรงงานและเครื่องจักรที่โดยทั่วไปถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของการติดตั้งในอาคาร และโดยปกติจะถูกรวมอยู่พร้อมกับทรัพย์สินในการขายหรือปล่อยเช่า เราจะไม่รวมรายการอื่น ๆ ทั้งหมดของโรงงานแปรรูป เครื่องจักร อุปกรณ์และเครื่องมือทางการค้า ทรัพย์สินที่เคลื่อนย้ายได้ ยานพาหนะ สต็อคและเครื่องมือที่เคลื่อนย้ายได้ และอุปกรณ์และวัสดุตกแต่งของผู้เช่า

1.5 เว้นแต่ได้ตกลงเป็นการเฉพาะเป็นอย่างอื่นเป็นลายลักษณ์อักษร เราจะไม่ตรวจสอบหรือรวมข้อมูลแหล่งแร่ที่ยังไม่ผ่านการพิสูจน์หรือไม่ทราบปริมาณ ไม้โค่น น่านฟ้า หรือเรื่องอื่น ๆ ที่อาจพบหรืออาจไม่พบว่าเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินแต่ผู้ซื้อหรือผู้ขายไม่ทราบ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ไว้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของเรา

1.6 เว้นแต่ได้ตกลงกันเป็นการเฉพาะเป็นอย่างอื่น การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของเราจะตั้งสมมติฐานว่า จะมีการโอนทรัพย์สินทุกส่วนที่ครอบครองโดยเจ้าของปัจจุบัน ณ วันที่ประเมินมูลค่าไปพร้อมกับทรัพย์สินปลอดพันธะ และการเช่า การเช่าช่วง หรือผลประโยชน์ของบุคคลที่สามอื่น ๆ ที่มีอยู่ ณ วันที่ประเมินมูลค่าจะดำเนินต่อไป

1.7 เมื่อข้อมูลกรรมสิทธิ์ทางกฎหมายและการเช่าที่เราร้องขอไม่ได้ระบุอย่างครบถ้วน ในกรณีที่ไม่มีข้อมูลใดระบุในทางขัดกัน การประเมินมูลค่าของเราจะตั้งสมมติฐานว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีกรรมสิทธิ์ถูกต้อง และปลอดจากข้อจำกัดและ/หรือภาระติดพันใด ๆ หรือสาระสำคัญที่จะลดมูลค่าของทรัพย์สินดังกล่าว

## 2. พอร์ตโฟลิโอ

2.1 ในกรณีที่ได้รับการร้องขอเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าพอร์ตโฟลิโอ เว้นแต่จะได้ตกลงเป็นการเฉพาะกับท่านเป็นอย่างอื่น เราจะประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละรายการแยกเป็นอิสระจากกันบนพื้นฐานที่จะนำเสนอทรัพย์สินแยกเป็นแต่ละรายการต่อตลาด

## 3. ข้อมูลจำเพาะและสภาพของอาคาร

3.1 เราจะบันทึกสภาพทั่วไปของอาคารและข้อบกพร่องของอาคารที่เรารับทราบและรายงานเรื่องนี้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของเรา เราจะไม่ทำการตรวจสอบโดยละเอียดเกี่ยวกับวัสดุหรือวิธีการก่อสร้างหรือเกี่ยวกับสภาพขององค์ประกอบโดยเฉพาะของอาคาร เราจะไม่ทดสอบหรือว่าจ้างให้ทดสอบการติดตั้งบริการ เว้นแต่เราจะทราบในช่วงระหว่างที่ทำการตรวจสอบตามปกติของข้อเท็จจริงที่ขัดต่อกันและระบุเรื่องนี้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของเรา การประเมินของเราจะตั้งสมมติฐานว่า:

- (ก) อาคารอยู่ในสภาพที่สมน้ำสมเนื้อกับอายุการใช้งาน และการออกแบบ รวมทั้งปราศจากข้อบกพร่องที่สำคัญ
- (ข) ไม่มีการใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นอันตรายหรือมีแนวโน้มที่จะก่อให้เกิดข้อบกพร่องทางโครงสร้าง
- (ค) ไม่ปรากฏวัสดุที่อาจเป็นอันตรายหรือให้โทษ รวมถึงแร่ใยหิน
- (ง) ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งหมดด้านการใช้งาน การก่อสร้าง และความปลอดภัยจากอัคคีภัย
- (จ) บริการของอาคาร รวมถึงฮาร์ดแวร์และซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ที่เกี่ยวข้อง สามารถทำงานได้อย่างสมบูรณ์และไม่มีการหยุดทำงานหรือการทำงานผิดปกติที่กำลังจะเกิดขึ้นในไม่ช้า และ
- (ฉ) มีการจ่ายไฟฟ้าเข้าอาคาร โครงข่ายสายดาต้า และน้ำประปาที่เพียงพอต่อการใช้งานและการครอบครองที่ระบุไว้

3.2 ถ้าท่านต้องการข้อมูลเกี่ยวกับโครงสร้างหรือสภาพของอาคาร ผู้ประเมินที่เชี่ยวชาญของเราสามารถจัดทำรายงานที่เหมาะสมซึ่งเป็นบริการแยกต่างหากได้

## 4. สิ่งแวดล้อมและความยั่งยืน

4.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของเราจะแสดงถึงมุมมองของตลาดที่มีต่อประสิทธิภาพด้านสิ่งแวดล้อมของทรัพย์สินและความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมที่พบ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจรวมถึงการแสดงข้อมูลที่ท่านมอบให้เราซึ่งจัดทำโดยที่ปรึกษาที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเกี่ยวกับการปฏิบัติตามข้อกำหนดของอาคารที่มีอยู่หรือที่นำเสนอพร้อมตัวชี้วัดด้านความยั่งยืนที่ได้รับการยอมรับ เราจะทำการสืบค้นวิจัยข้อมูลที่เผยแพร่และเปิดให้เข้าถึงโดยหน่วยงานของรัฐเกี่ยวกับประสิทธิภาพการใช้พลังงานของอาคารที่มีอยู่ในปัจจุบัน

4.2 เราจะตรวจสอบว่าทรัพย์สินมีใบรับรองประสิทธิภาพการใช้พลังงานที่เป็นปัจจุบันในทะเบียนของรัฐบาลที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และรายงานสิ่งที่เราค้นพบ อนึ่ง ในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของบริการการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของเรา เราจะไม่แนะนำขอบเขตที่ทรัพย์สินสอดคล้องกับตัวชี้วัดด้านสิ่งแวดล้อม สังคม หรือธรรมาภิบาล (ESG) อื่น ๆ หรือขอบเขตที่อาคาร โครงสร้าง บริการด้านเทคนิค สภาพพื้นดิน จะได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์การเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศในอนาคต เช่น สภาพอากาศที่รุนแรง หรือการออกกฎหมายที่มุ่งลดผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าว หากจำเป็น บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ อาจสามารถให้คำแนะนำเกี่ยวกับข้อพิจารณาด้าน ESG และผลกระทบระยะยาวที่มีต่อทรัพย์สินเป็นบริการแยกต่างหากได้

## 5. สภาพพื้นดินและการปนเปื้อน

5.1 เราอาจยึดตามข้อมูลที่ท่านมอบให้เราเกี่ยวกับข้อค้นพบและข้อสรุปของการตรวจสอบโดยผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับสภาพพื้นดินหรือการปนเปื้อนที่อาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สิน นอกจากนี้ เราจะบันทึกแหล่งที่มาทั่วไปหรือตัวบ่งชี้การปนเปื้อนที่อาจเกิดขึ้นซึ่งสังเกตพบในช่วงระหว่างที่เราทำการตรวจสอบ

5.2 เว้นแต่จะได้รับคำสั่งเป็นการเฉพาะจากท่าน เราจะไม่ว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญให้ตรวจสอบการใช้งานทรัพย์สินหรือทรัพย์สินที่อยู่ใกล้เคียงทั้งในอดีตและปัจจุบัน เพื่อระบุว่ามีการปนเปื้อนหรือมีโอกาสเกิดการปนเปื้อน หรือมีความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมอื่น ๆ ที่อาจเกิดขึ้นหรือไม่ เราไม่สามารถให้คำแนะนำเกี่ยวกับมาตรการแก้ไขหรือป้องกันใด ๆ ได้

5.3 เราจะแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับสิ่งที่เราค้นพบและข้อมูลอื่น ๆ ที่เราครอบครองหรือค้นพบในช่วงระหว่างที่ทำการตรวจสอบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของเรา

5.4 เว้นแต่เราจะรับรู้ถึงสิ่งใดที่ตรงกันข้ามและระบุถึงเรื่องนี้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของเรา สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแต่ละรายการ การประเมินมูลค่าของเราจะตั้งสมมติฐานว่า:

(ก) สถานที่นี้สามารถพัฒนาหรือปรับปรุงใหม่ในทางกายภาพได้ตามความเหมาะสม และไม่มีค่าใช้จ่ายพิเศษเกิดขึ้นในการจัดให้มีฐานราก และโครงสร้างพื้นฐาน

(ข) ไม่มีซากโบราณสถานบนหรือใต้ที่ดินอันอาจส่งผลเสียต่อมูลค่า

(ค) ทรัพย์สินไม่ได้รับผลเสียจากมลพิษหรือการปนเปื้อนในรูปแบบใด ๆ

(ง) ไม่มีความเสี่ยงที่จะเกิดน้ำท่วมผิดปกติ

(จ) ไม่มีสายไฟฟ้าแรงสูงเหนือศีรษะหรืออุปกรณ์ไฟฟ้าขนาดใหญ่ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สิน

(ฉ) ทรัพย์สินไม่มีระดับของก๊าซเรดอนที่จะต้องดำเนินการบรรเทา และ

(ช) ไม่มีสัตว์รุกรานอยู่ในทรัพย์สินหรือในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน

(ซ) ไม่มีสัตว์คุ้มครองที่อาจส่งผลเสียต่อการใช้ทรัพย์สิน

## 6. การสอบถามเกี่ยวกับการวางผัง

6.1 เราอาจสืบค้นข้อมูลที่ที่เผยแพร่และเปิดให้เข้าถึงเกี่ยวกับประวัติการวางผังและนโยบายปัจจุบันที่เกี่ยวข้องหรือข้อเสนอที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยใช้เว็บไซต์ของหน่วยงานท้องถิ่นที่เหมาะสม เราจะไม่ว่าจ้างให้มีการสืบค้นข้อมูลในท้องถิ่นอย่างเป็นทางการ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของเราจะตั้งสมมติฐานว่า ข้อมูลที่ได้รับจะถูกต้อง แต่ไม่ควรใช้ข้อค้นพบของเราเพื่อวัตถุประสงค์ทางสัญญา

6.2 เว้นแต่เราจะได้รับข้อมูลที่ตรงกันข้าม การประเมินของเราจะตั้งสมมติฐานว่า:

(ก) การใช้ทรัพย์สินนั้นถูกต้องตามกฎหมายและไม่มีการดำเนินการบังคับใช้ที่รอดำเนินการ

(ข) ไม่มีข้อเสนอของหน่วยงานท้องถิ่นที่อาจเกี่ยวข้องกับการใช้อำนาจบังคับซื้อหรือส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินโดยตรง

6.3 เราไม่ดำเนินการค้นหาเพื่อระบุว่ามีถนนหรือทางเดินใดที่ช่วยให้เข้าถึงทรัพย์สินได้หรือไม่ ในข้อค้นพบของเรา เว้นแต่เราจะได้รับข้อมูลที่ตรงกันข้ามหรือมีเหตุผลอื่นให้สงสัยว่า ไม่มีการใช้ถนนที่อยู่ติดกันหรือเส้นทางเข้าอื่น ๆ การประเมินของเราจะตั้งสมมติฐานว่า มีการใช้เส้นทางดังกล่าวทั้งหมดโดยสาธารณชน

## 7. ข้อกำหนดทางกฎหมายและระเบียบข้อบังคับอื่น ๆ

7.1 เจ้าของหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินอาจอยู่ภายใต้ระเบียบข้อบังคับทางกฎหมายโดยขึ้นอยู่กับการใช้งาน อนึ่ง โดยขึ้นอยู่กับว่าเจ้าของหรือผู้ครอบครองรายใดรายหนึ่งใช้อาคารอย่างไร ระเบียบข้อบังคับที่ใช้บังคับอาจกำหนดให้มีการปรับเปลี่ยนอาคาร การบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของเราไม่รวมถึงการระบุหรือให้คำแนะนำเกี่ยวกับงานที่ผู้ใช้รายใดรายหนึ่งอาจต้องการเพื่อปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับใด ๆ ที่ใช้บังคับกับการใช้ทรัพย์สินในปัจจุบันหรือตามที่เสนอ เว้นแต่จะมีความชัดเจนว่า ผู้ที่จะเป็นผู้ซื้อส่วนใหญ่ในตลาดต้องการให้ทำการปรับเปลี่ยนที่คล้ายคลึงกันสำหรับทรัพย์สิน การประเมินมูลค่าของเราจะตั้งสมมติฐานว่า ผู้ที่จะเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองไม่ต้องการให้ทำงานใด ๆ เพื่อปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้งานที่ตั้งใจไว้

7.2 เราจะไม่ตรวจสอบหรือแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับใบอนุญาตหรือการอนุญาตที่ผู้ใช้ปัจจุบันหรือผู้ที่อาจเป็นผู้ใช้ทรัพย์สินต้องการโดยเกี่ยวข้องกับการใช้งานหรืออาชีพของพวกเขา

## 8. การวัด

8.1 ในกรณีที่กำหนดให้เราประเมินมูลค่าของพื้นที่ของชั้นอาคาร เว้นแต่เราได้ตกลงที่จะใช้ข้อมูลพื้นที่ชั้นที่ท่านหรือบุคคลที่สามมอบให้ เราจะทำการวัดและคำนวณพื้นที่ชั้นที่เหมาะสมสำหรับอาคารตามคู่มือการวัดอาคารของ TVA เราจะวัดสิ่งเหล่านี้ทั้งหมดในช่วงระหว่างที่ทำการตรวจสอบหรือจากแบบร่างตามมาตราส่วนที่มอบให้เราและตรวจสอบโดยการวัดตัวอย่างในสถานที่ พื้นที่ชั้นจะอยู่ภายในเกณฑ์ความคลาดเคลื่อนที่

8.2 เหมาะสมโดยคำนึงถึงสถานการณ์และวัตถุประสงค์ของคำสั่งการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

8.3 ถ้าจำเป็น จะมีการคำนวณพื้นที่ในสถานที่จากความเข้าใจของเราเกี่ยวกับอาณาเขตโดยใช้เทคโนโลยีการทำแผนที่ดิจิทัล โดยอยู่ภายใต้เงื่อนไขของข้อ 1.3 ข้างต้น

## 9. ทรัพย์สินเพื่อการลงทุน

9.1 ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าอยู่ภายใต้เงื่อนไขของการเช่าหรือการเช่าต่าง ๆ เราจะคำนึงถึงมุมมองของตลาดเกี่ยวกับสถานะทางการเงินและความน่าเชื่อถือของผู้เช่าเมื่อมาถึงการประเมินมูลค่าของเรา เราจะไม่ทำการตรวจสอบโดยละเอียดเกี่ยวกับสถานะทางการเงินของผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง เว้นแต่ท่านจะแนะนำในทางตรงกันข้าม การประเมินมูลค่าของเราจะตั้งสมมติฐานว่าไม่มีการค้างชำระค่าเช่าที่สำคัญหรือการละเมิดภาระผูกพันตามสัญญาเช่าอื่น ๆ

## 10. ทรัพย์สินเพื่อการพัฒนา

10.1 ถ้าเราได้รับคำสั่งให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการเสนอให้ทำการพัฒนา ปรับปรุงใหม่ หรือตกแต่งใหม่จำนวนมากหรือกำลังดำเนินอยู่ เราขอแนะนำให้ท่านจัดหาต้นทุนการก่อสร้างและข้อมูลที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ที่จัดเตรียมโดยผู้เชี่ยวชาญด้านต้นทุนการก่อสร้างที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เช่น ผู้ประเมินด้านปริมาณให้แก่เรา เรามีสิทธิที่จะใช้ข้อมูลดังกล่าวในการจัดทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของเรา ถ้าไม่มีการประเมินต้นทุนการก่อสร้างโดยมืออาชีพ เราจะใช้ข้อมูลต้นทุนการก่อสร้างที่มีการเผยแพร่ แต่ต้องยอมรับว่าข้อมูลดังกล่าวมีความน่าเชื่อถือน้อยกว่า เนื่องจากไม่สามารถอธิบายถึงการเปลี่ยนแปลงของสภาพและการออกแบบของสถานที่ได้ ซึ่งเป็นเรื่องจริงโดยเฉพาะสำหรับงานตกแต่งใหม่หรือการประหยัดพลังงานและการยกระดับสภาพแวดล้อม ในกรณีที่ไม่มีการจัดทำการประมาณการต้นทุนโดยมืออาชีพสำหรับโครงการเฉพาะ เราอาจจำเป็นต้องทำให้รายงานของเรามีความเหมาะสมและความน่าเชื่อถือที่สามารถใส่ไว้ในการประเมินมูลค่าของเราได้

10.2 สำหรับทรัพย์สินที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา เราจะแสดงถึงขั้นตอนในการก่อสร้างและค่าใช้จ่ายที่เหลืออยู่ ณ วันที่ประเมินมูลค่า เราจะคำนึงถึงหนี้สินตามสัญญาของคู่สัญญาฝ่ายที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาและการประมาณการค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่จัดทำโดยที่ปรึกษามืออาชีพของโครงการ สำหรับการพัฒนาที่เพิ่งเสร็จสิ้น เราจะไม่ได้คำนึงถึง

เงินวางประกันใด ๆ และเราจะไม่ทำงบประมาณสำหรับค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ค่าธรรมเนียมที่ค้างชำระ หรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ต้องรับผิดชอบ

## 11. ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีอากร และค่าใช้จ่าย

11.1 รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะเป็นราคาโดยประมาณของเราที่จะตกลงกันโดยไม่มีการปรับเปลี่ยนค่าใช้จ่ายที่คู่สัญญาจะก่อขึ้นในธุรกรรมใด ๆ รวมถึงความรับผิดชอบต่อภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ หรือภาษีอื่น ๆ นอกจากนี้ ยังเป็นยอดรวมการจำนองหรือภาระติดพันทางการเงินที่คล้ายคลึงกัน

## 12. การประกันภัยทรัพย์สิน

12.1 เว้นแต่ในขอบเขตจำกัดที่ระบุไว้ในข้อ 3 และข้อ 4 ข้างต้น เราจะไม่ตรวจสอบหรือแสดงความคิดเห็นว่า ตลาดประกันภัยจะมองความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอย่างไร การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของเราจะอยู่บนสมมติฐานที่ว่า ทรัพย์สินแต่ละรายการจะรับประกันความเสี่ยงตามปกติทั้งหมดทุกประการ รวมถึงอัคคีภัย การก่อการร้าย ความไม่เสถียรของพื้นดิน เหตุการณ์สภาพอากาศรุนแรง น้ำท่วมและระดับน้ำใต้ดินที่ขึ้นสูงในระดับเบี้ยประกันตามปกติที่ยอมรับได้ในเชิงพาณิชย์

## 13. ประมาณการค่าใช้จ่ายในการคืนสภาพ

13.1 เราสามารถยอมรับคำขอให้จัดทำประมาณการต้นทุนการฟื้นฟูอาคารเพื่อวัตถุประสงค์ในการประกันภัยควบคู่ไปกับผลประโยชน์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของเราตามเงื่อนไขต่อไปนี้เท่านั้น:

(ก) การประเมินที่ให้ไว้เป็นการบ่งชี้ โดยไม่ต้องรับผิดชอบและเพื่อเปรียบเทียบกับจำนวนเงินเอาประกันภัยในปัจจุบันเท่านั้น และ

(ข) ไม่ระบุอาคารที่เฉพาะเจาะจงหรือไม่ระบุว่ามีความสำคัญทางสถาปัตยกรรมหรือทางประวัติศาสตร์

13.2 มิฉะนั้น เราสามารถประเมินต้นทุนการก่อสร้างใหม่โดยผู้ประเมินเฉพาะทางด้านอาคารของเราโดยเป็นบริการแยกต่างหากได้

## 14. คำแนะนำทางกฎหมาย

14.1 เราได้รับการแต่งตั้งให้แสดงความคิดเห็นด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหน้าที่ทางวิชาชีพของเราในฐานะผู้ประเมิน โดยจะจำกัดขอบเขตบริการของเราตามนั้น เราไม่ใช่ผู้ประกอบวิชาชีพด้านกฎหมายที่มีคุณสมบัติเหมาะสมและเราไม่ได้ให้คำแนะนำทางกฎหมาย เว้นแต่จะได้รับคำสั่งเป็นอย่างอื่น เราจะไม่อ่านเอกสารกรรมสิทธิ์หรือเอกสารสัญญาเช่า และจะตั้งสมมติฐานว่า ข้อมูลสรุปการครอบครองทรัพย์สินและการเช่าที่ได้รับนั้นถูกต้องและมีปัจจัยสำคัญทั้งหมดที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่า ถ้าเราระบุว่าสิ่งที่เราพิจารณาว่ามีผลกระทบอย่างไรต่อข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งในเอกสารกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน สัญญาเช่าหรือข้อกำหนดทางกฎหมายอื่น ๆ อาจมีผลกระทบต่อมูลค่า เราขอแนะนำให้ใช้นักกฎหมายที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตรวจทานเรื่องนี้ก่อนที่ท่านจะดำเนินการใด ๆ โดยใช้การประเมินมูลค่าของเรา

## 15. หลักประกันเงินกู้

15.1 ถ้าเราได้รับการร้องขอให้แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของทรัพย์สินในฐานะหลักประกันเงินกู้ เราจะสามารถแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงใด ๆ ที่มีต่อมูลค่าที่รายงานซึ่งมีอยู่ในคุณลักษณะทางกายภาพหรือดอกเบี้ยที่ประเมินมูลค่าเท่านั้น เราจะไม่แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับระดับและความเพียงพอของเงินทุนและรายได้ที่ครอบคลุมสำหรับเงินกู้ที่มีอยู่หรือที่นำเสนอ หรือเกี่ยวกับความสามารถของผู้กู้ในการชำระค่าบริการ

# ข้อกำหนดทั่วไปทางธุรกิจสำหรับบริการการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

## ข้อกำหนดทั่วไปทางธุรกิจสำหรับบริการการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

<u>ประกาศสำคัญ</u>

**หากท่านมีข้อสงสัยใด ๆ เกี่ยวกับข้อตกลงนี้ โปรดแจ้งให้เราทราบโดยเร็วที่สุดและไม่ว่าในกรณีใดก็ตามก่อนลงนามในหนังสือข้อตกลงการว่าจ้าง และ/หรือ ส่งคำสั่งให้เราเพื่อดำเนินการคำสั่งของท่านเพื่อให้ดำเนินการการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ไม่ว่าจะเป็นการได้รับทางวาจาหรือเป็นลายลักษณ์อักษร) จะถือว่า ท่านรับบริการของเราตามเงื่อนไขของข้อตกลง**

**ดังนั้น การที่เราเริ่มดำเนินงานตามการว่าจ้างของท่านจะถือเป็นการยอมรับข้อเสนอของท่าน และด้วยเหตุนี้ จึงเป็นการจัดทำสัญญาระหว่างเราตามเงื่อนไขของข้อตกลง**

**ข้อกำหนดทั่วไปทางธุรกิจเหล่านี้ ("ข้อกำหนดทั่วไป") และหนังสือตกลงการว่าจ้างของเรา ("หนังสือตกลงการว่าจ้าง") รวมกันเป็นข้อตกลงระหว่างท่านกับเรา ("ข้อตกลง") การอ้างอิงถึง "ท่าน" "ของท่าน" ฯลฯ จะเป็นการอ้างอิงถึงบุคคลหรือหน่วยงานที่เป็นลูกค้าของเรา และไม่ส่งผลกระทบต่อข้อ 3 และ 4 ด้านล่าง ต่อบุคคลใดก็ตามที่อ้างว่ายึดตามการประเมินมูลค่าของเรา**

เว้นแต่บริบทจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น คำและสำนวนอื่น ๆ ทั้งหมดที่ใช้แต่ไม่ได้ให้คำจำกัดความไว้ในเอกสารนี้จะมีความหมายตามที่ระบุไว้ในหนังสือตกลงการว่าจ้าง

เมื่อนำมาใช้ในเอกสารนี้หรือในหนังสือตกลงการว่าจ้าง คำว่า "**การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน**" จะหมายถึง รายงานการประเมินมูลค่า รายงานเสริม หรือรายงานที่ตามมา/ที่ปรับปรุงข้อมูลล่าสุด ซึ่งจัดทำขึ้นตามการว่าจ้างเราและการตอบรับหรือข้อมูลอื่น ๆ ที่เราจัดทำขึ้นเกี่ยวกับรายงานดังกล่าวและ/หรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องใด ๆ อนึ่ง จะตีความคำใด ๆ ที่ตามหลังคำว่า "**รวมถึง**" "**โดยเฉพาะอย่างยิ่ง**" หรือสำนวนที่คล้ายคลึงกันใด ๆ ว่าเป็นการอธิบายประกอบและจะไม่จำกัดความหมายของคำที่อยู่ก่อนหน้าคำเหล่านั้น

ข้อกำหนดต่าง ๆ ทั้งหมดที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดทั่วไปเหล่านี้จะยังคงมีผลบังคับต่อไปแม้ข้อตกลงจะยกเลิกไปแล้วก็ตาม

ในกรณีที่มีความไม่สอดคล้องเกิดขึ้นระหว่างข้อกำหนดทั่วไป ขอบเขตของงาน และหนังสือตกลงการว่าจ้าง ลำดับความสำคัญจะเป็นดังนี้: (1) หนังสือตกลงการว่าจ้าง (2) ขอบเขตของงาน และ (3) ข้อกำหนดทั่วไปเหล่านี้

### 1. บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ

1.1 บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ("**บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ**" "**ของเรา**" "**พวกเรา**" "**เรา**") เป็นบริษัทจำกัดที่มีหมายเลขจดทะเบียน 0105535104425 โดยเป็นนิติบุคคลที่*มีสมาชิกและไม่มีหุ้นส่วน*

1.2 สำนักงานจดทะเบียนของเราอยู่ ณ เลขที่ 33/4 อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ทาวเวอร์ A ชั้น 31 ห้องเลขที่ TNA 01-04 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 ซึ่งสามารถตรวจสอบรายชื่อสมาชิกได้

1.3 ตัวแทนของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ที่อธิบายว่าเป็นหุ้นส่วนนั้นเป็นสมาชิกหรือพนักงานของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ คำว่า "บุคคลของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ" เมื่อนำมาใช้ในเอกสารนี้ จะหมายถึง สมาชิก พนักงาน คู่ค้า หรือที่ปรึกษาของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ

1.4 หมายเลขจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มของเรา คือ 0105535104425.

1.5 รายละเอียดของการประกันค่าสินไหมทดแทนทางวิชาชีพของเราที่ระบุไว้ในหนังสือข้อตกลงการว่าจ้างจะส่งให้ท่านตามคำขอโดย วันวิสาข์ กุลสิทธิ์ ผู้จัดการฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.6 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ เป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์โดยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("ก.ล.ต.") และเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับอนุญาตภายใต้ธนาคารแห่งประเทศไทย ("ธปท.") การประเมินมูลค่าที่เราให้บริการอาจอยู่ภายใต้เงื่อนไขการตรวจสอบของ ก.ล.ต. หรือ ธปท. ทั้งนี้ ตามภาระผูกพันที่เรามี อาจจำเป็นต้องเปิดเผยแฟ้มข้อมูลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินต่อ ก.ล.ต. หรือ ธปท. ท่านอนุญาตให้เราเปิดเผยแฟ้มข้อมูลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยส่งคำสั่งถึงเรา หากสามารถทำได้ เราจะแจ้งให้ท่านทราบล่วงหน้าก่อนที่จะทำการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแม้จะไม่สามารถทำได้ทุกครั้ง เราจะใช้ความพยายามตามสมควรในการจำกัดขอบเขตของการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว และในการตรวจสอบให้แน่ใจว่า จะมีการเก็บเอกสารที่เปิดเผยทั้งหมดเป็นความลับ

1.7 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะดำเนินการตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเราเรียกว่า "Blue Book" โดยบริษัทประเมินมูลค่าที่ปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าวและโดยคำนึงถึงกฎเกณฑ์หรือระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ เรายังอ้างอิงถึงคู่มือและมาตรฐานการประเมินมูลค่าอื่น ๆ อาทิ มาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสากล (International Valuation Standards (IVS)) และคู่มือการประเมินมูลค่าของสถาบัน Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

1.8 นโยบายของเราอนุญาตให้สามารถขอสำเนาขั้นตอนการร้องเรียนของเราได้ที่ complaints@th.knightfrank.com ในกรณีที่ท่านต้องการส่งข้อร้องเรียน

### 2. กฎหมายที่ใช้บังคับและอำนาจศาล

2.1 ข้อตกลงและข้อพิพาทหรือข้อเรียกร้องใด ๆ (รวมถึงข้อโต้แย้งหรือข้อเรียกร้องนอกสัญญา) ที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวเนื่องกับข้อตกลงหรือสาระสำคัญของข้อตกลงหรือการก่อให้เกิดข้อตกลงหรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินใด ๆ จะอยู่ภายใต้กฎหมายไทยและถูกตีความตามกฎหมายไทย

2.2 ศาลในประเทศไทยจะมีอำนาจศาลแต่เพียงผู้เดียวในการระงับข้อพิพาทหรือข้อเรียกร้องใด ๆ (รวมถึงข้อโต้แย้งหรือข้อเรียกร้องนอกสัญญา) ที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับข้อตกลงนี้หรือสาระสำคัญหรือการก่อให้เกิดข้อตกลงหรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินใด ๆ โดยจะใช้ในทุกที่ที่ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องหรือลูกค้าหรือบุคคลที่สามที่เกี่ยวข้องตั้งอยู่หรือให้บริการ

### 3. ขอบเขตของความรับผิด

3.1 ภายใต้ข้อ 3.8 ความรับผิดรวมสูงสุดของเราที่เกี่ยวข้องกับหรือเกิดขึ้นจากข้อตกลงนี้และ/หรือสาระสำคัญของข้อตกลงและ/หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะจำกัดไว้สูงสุดที่ 15,000,000 บาทหรือสิบ (10) เท่าของค่าธรรมเนียมของเราตามที่กำหนดไว้ในหนังสือตกลงการว่าจ้าง

3.2 ภายใต้ข้อ 3.8 เราจะไม่รับผิดชอบต่อการสูญเสียผลกำไร การสูญเสียข้อมูล การสูญเสียโอกาส การสูญเสียค่าความนิยม หรือการสูญเสียทางอ้อมหรือเป็นผลสืบเนื่องใด ๆ จากสิ่งที่ระบุข้างต้นอย่างใดอย่างหนึ่ง

3.3 ความรับผิดของเราที่มีต่อท่านจะลดลงตามขอบเขตที่เราพิสูจน์ได้ว่า เราจะสามารถเรียกร้องเงินช่วยเหลือตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และโครงสร้างกฎหมายตามสัญญาจากผู้เชี่ยวชาญอื่น ๆ อย่างน้อยหนึ่งรายที่ได้รับคำสั่งจากท่านเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องและ /หรือวัตถุประสงค์ (และในแต่ละกรณี หากเป็นผลมาจากการยกเว้นหรือการจำกัดความรับผิดในข้อตกลงของท่านกับผู้เชี่ยวชาญดังกล่าว จำนวนเงินช่วยเหลือดังกล่าวจะลดลง ความรับผิดของเราที่มีต่อท่านจะลดลงอีกตามจำนวนเงินช่วยเหลือที่เรามีสิทธิที่จะเรียกร้องจากผู้เชี่ยวชาญดังกล่าวจะลดลง)

3.4 ภายใต้ข้อ 3.8 จะบังคับใช้ข้อจำกัดใด ๆ เกี่ยวกับความรับผิดของเรา อย่างไรก็ตาม ความรับผิดดังกล่าวเกิดขึ้นหรือจะเกิดขึ้น ไม่ว่าจะในสัญญา การละเมิด (รวมถึงความประมาทเลินเล่อ) สำหรับการฝ่าฝืนหน้าที่ตามกฎหมาย หรืออื่น ๆ

3.5 ยกเว้นตามที่กำหนดไว้ในข้อ 3.6 และ 4.7 และ 4.8 ด้านล่าง บุคคลที่สามจะไม่มีสิทธิใด ๆ ที่จะบังคับใช้ข้อกำหนดใด ๆ ของข้อตกลงนี้ ไม่ว่าจะอยู่ภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และโครงสร้างกฎหมายตามสัญญาหรืออื่น ๆ

3.6 ไม่มีการเรียกร้องใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับข้อตกลงนี้ต่อบุคคลใด ๆ ของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ บุคคลเหล่านั้นจะไม่มีหน้าที่ส่วนตัวในการดูแลท่านหรือบุคคลอื่น ๆ และต้องยื่นการเรียกร้องการสูญเสียดังกล่าวต่อบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ บุคคลใดบุคคลหนึ่งของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ อาจบังคับใช้ข้อนี้ภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และโครงสร้างกฎหมายตามสัญญา แต่ข้อกำหนดของข้อตกลงนี้อาจเปลี่ยนแปลงไปตามข้อตกลงระหว่างลูกค้ากับบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทุกเมื่อโดยไม่จำเป็นต้องให้บุคคลใด ๆ ของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ยินยอม

3.7 จะไม่มีการเรียกร้อง การดำเนินการ หรือการปฏิบัติใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับข้อตกลงและ/หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินใด ๆ ที่จะทำกับเราหลังจากหมดอายุก่อน (ก) สามปีนับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ตามที่กำหนดไว้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง) หรือ (ข) ระยะเวลาจำกัดใด ๆ ที่กฎหมายกำหนดไว้

3.8 ไม่ว่าจะมีคุณสมบัติเฉพาะโดยการอ้างอิงถึงข้อนี้หรือไม่ก็ตาม จะไม่มีสิ่งใดในข้อตกลงนี้ที่จะยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดของเราในส่วนที่เกี่ยวกับการทุจริต หรือการเสียชีวิต หรือการบาดเจ็บส่วนบุคคลที่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของเราหรือความประมาทเลินเล่อของบุคคลที่เรารับผิดชอบ หรือความรับผิดอื่น ๆ ในขอบเขตที่ความรับผิดดังกล่าวอาจไม่ได้รับการยกเว้นหรือจำกัดตามกฎหมายที่บังคับใช้

## 4. วัตถุประสงค์ การยึดถือและการเปิดเผยข้อมูล

4.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินจัดทำขึ้นและส่งมอบให้เพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้เท่านั้น เว้นแต่จะตกลงอย่างชัดแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากเรา ไม่สามารถยึดถือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวและต้องนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ และภายใต้ข้อ 3.8 เราจะไม่รับผิดชอบต่อการใช้งานดังกล่าว

4.2 โดยไม่ส่งผลกระทบต่อข้อ 4.1 ข้างต้น การประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะขึ้นอยู่กับลูกค้าของเราเท่านั้น เว้นแต่จะมีการตกลงอย่างชัดแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากเรา ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะไม่ยึดตามบุคคลที่สามและเราจะไม่รับผิดชอบต่อการยึดตามที่อ้างมาดังกล่าว

4.3 ภายใต้ข้อ 4.4 ด้านล่าง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินถือเป็นความลับสำหรับลูกค้าของเราและต้องไม่มีการเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดหรือบางส่วนแก่บุคคลที่สามโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากเราอย่างชัดแจ้ง (จะได้รับการอนุมัติหรือปฏิเสธขึ้นอยู่กับการพิจารณาของเราเท่านั้น) ภายใต้ข้อ 3.8 จะไม่มีการยอมรับความรับผิดต่อบุคคลที่สามสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมดหรือบางส่วนที่มีการเปิดเผยโดยละเมิดข้อสัญญานี้

4.4 แม้จะมีข้อความใดก็ตามที่ขัดแย้งกับข้อตกลงนี้ ท่านอาจเปิดเผยเอกสารในขอบเขตขั้นต่ำที่กำหนดโดยศาลที่มีอำนาจหรือหน่วยงานตุลาการที่มีอำนาจหรือหน่วยงานของรัฐหรือกฎหมายของประเทศไทย

4.5 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใด และ/หรือการอ้างอิงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องจะไม่รวมอยู่ในเอกสารเผยแพร่ หนังสือเวียน หรือข้อความใด ๆ หรือเผยแพร่ในลักษณะใดลักษณะหนึ่ง ไม่ว่าจะในรูปแบบเอกสารหรือรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ (รวมถึงบนเว็บไซต์ใด ๆ) โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากเรา และการอนุมัติรูปแบบและบริบทที่อาจปรากฏขึ้น

4.6 ในกรณีที่ได้รับอนุญาตให้เผยแพร่การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ต้องไม่นำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมดหรือส่วนใดส่วนหนึ่งหรือการอ้างอิงใด ๆ ไปใช้ในการเผยแพร่หรือธุรกรรมใด ๆ ที่อาจมีผลทำให้เราต้องรับผิดต่อการฝ่าฝืน "พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535" หรือระเบียบข้อบังคับของ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องใด ๆ หรือ พระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. 2540 หรือ พระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 เว้นแต่ในแต่ละกรณีที่เราจะให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นการเฉพาะโดยอ้างถึงกฎหมายหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์โดยชัดแจ้ง

4.7 ท่านตกลงว่า เราและ/หรือบุคคลใดบุคคลหนึ่งของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ อาจได้รับความเสียหายอย่างไม่สามารถแก้ไขได้จากการฝ่าฝืนข้อกำหนดในข้อ 4 นี้ และความเสียหายนั้นอาจไม่ได้รับการเยียวยาที่เพียงพอ ท่านจึงตกลงว่า เราและ/หรือบุคคลใดบุคคลหนึ่งของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ อาจมีสิทธิที่จะได้รับการเยียวยาตามคำสั่งศาลหรือการปฏิบัติเป็นการเฉพาะ หรือการบรรเทาอื่น ๆ ที่เท่าเทียมกันสำหรับการฝ่าฝืนข้อนี้ที่คาดการณ์ไว้หรือที่เกิดขึ้นจริง

4.8 ท่านตกลงที่จะชดใช้ค่าเสียหายและชดใช้ค่าเสียหายทั้งหมดให้แก่เราและบุคคลของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ที่เกี่ยวข้องแต่ละรายจากความรับผิด ข้อเรียกร้อง ค่าธรรมเนียม (รวมถึงค่าธรรมเนียมทางกฎหมายและวิชาชีพ) ค่าใช้จ่าย ความเสียหายและความสูญเสียที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการละเมิดใด ๆ ในข้อ 4 นี้ และ/หรือจากการกระทำหรือการละเว้นของบุคคลใดบุคคลหนึ่งที่ท่านได้เปิดเผยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของเรา (หรือทำให้สามารถใช้งานได้) นอกเหนือจากตามข้อ 4 นี้

4.9 ท่านรับประกันและรับรองว่า ข้อมูลทั้งหมดที่ให้กับเรานั้นถูกต้อง สมบูรณ์ และเป็นปัจจุบัน และเราสามารถยึดถือได้สำหรับวัตถุประสงค์ต่าง ๆ ของข้อตกลงและท่านจะรับผิดต่อเราหรือบุคคลที่สามในกรณีที่ข้อมูลดังกล่าวที่ท่านให้ไว้นั้นไม่ถูกต้อง สมบูรณ์ หรือเป็นปัจจุบัน

## 5. เครือข่ายของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ

5.1 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ เป็นสมาชิกในเครือข่ายระหว่างประเทศของบริษัทอิสระที่อาจใช้ชื่อและ/หรือโลโก้ของ "บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ" เป็นส่วนหนึ่งของชื่อธุรกิจและดำเนินการในอำนาจศาลนอกราชอาณาจักรไทย (แต่ละบริษัทดังกล่าวเรียกว่า "**หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ**")

5.2 เดิมทีเอกสารนี้จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทย ถ้ามีการแปลเอกสารนี้ในขอบเขตที่มีความคลุมเครือใด ๆ ระหว่างฉบับภาษาไทยของเอกสารนี้และฉบับแปลใด ๆ ฉบับภาษาไทยที่เราจัดทำขึ้นจะมีผลบังคับใช้

## 6. การแยกออกจากกัน

ถ้าข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งในข้อตกลงไม่ถูกต้อง ผิดกฎหมาย หรือไม่สามารถบังคับใช้ได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาโดยสุจริตเพื่อแก้ไขข้อสัญญาดังกล่าวเพื่อให้ถูกต้องตามกฎหมาย ใช้ได้ มีผลบังคับใช้ตามที่แก้ไข และบรรลุผลของข้อสัญญาเดิมในเชิงพาณิชย์ตามที่ตั้งใจไว้มากที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ ถ้าไม่สามารถบรรลุการตกลงโดยชัดแจ้งเกี่ยวกับการแก้ไขหรือความหมายหรือข้อสัญญาใด ๆ ที่ได้รับผลกระทบจากข้อนี้ ให้ถือว่าข้อสัญญานั้นได้รับการแก้ไขในขอบเขตขั้นต่ำที่จำเป็นเพื่อทำให้ใช้ได้ ถูกต้องตามกฎหมายและบังคับใช้ได้ ถ้าไม่สามารถแก้ไขได้ให้ถือว่าข้อสัญญาที่เกี่ยวข้องถูกลบออกไป การแก้ไขหรือการลบข้อสัญญาข้อหนึ่งข้อใดภายใต้ข้อนี้จะไม่ส่งผลกระทบต่อความถูกต้องและการบังคับใช้ของส่วนที่เหลือของข้อตกลงนี้

## 7. ข้อตกลงที่กำหนดหน้าที่ที่เหมือนกันทั้งสองฝ่าย

7.1 ข้อตกลงนี้พร้อมกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินใด ๆ ที่เกิดขึ้นตามข้อตกลงนี้ (ข้อตกลงและเอกสารดังกล่าวรวมกันเรียกว่า "**เอกสารสัญญา**") ถือเป็นข้อตกลงที่กำหนดหน้าที่ที่เหมือนกันทั้งสองฝ่ายระหว่างท่านกับเรา รวมทั้งใช้แทนที่และระงับข้อตกลง คำมั่นสัญญา การประกัน การรับประกัน การรับรอง และความเข้าใจก่อนหน้านี้ทั้งหมดระหว่างท่านและเรา ไม่ว่าจะเป็นลายลักษณ์อักษรหรือด้วยวาจาก็ตาม ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องนั้น ๆ

7.2 ภายใต้ข้อ 3.8 ข้างต้น ท่านตกลงว่า ในการเข้าคู่สัญญาในข้อตกลงนี้ ท่านจะไม่ยึดถือและจะไม่มีการเยียวยาใด ๆ เกี่ยวกับข้อความ การรับรอง การประกัน หรือการรับประกันใด ๆ (ไม่ว่าจะทำโดยรู้เท่าไม่ถึงการณ์หรือโดยประมาทเลินเล่อก็ตาม) ที่ไม่ได้กำหนดไว้อย่างชัดแจ้งในเอกสารสัญญา ท่านตกลงเพิ่มเติมว่า ท่านจะไม่มีสิทธิเรียกร้องสำหรับการบิดเบือนความจริงโดยรู้เท่าไม่ถึงการณ์หรือโดยประมาทเลินเล่อตามข้อความใด ๆ ที่กำหนดไว้ในเอกสารสัญญา

7.3 หนังสือตกลงการว่าจ้าง ขอบเขตของงาน และข้อกำหนดทั่วไปเหล่านี้จะใช้บังคับและรวมไว้ในสัญญาระหว่างเรา และจะมีอำนาจเหนือข้อกำหนดหรือเงื่อนไขที่ไม่สอดคล้องใด ๆ ที่มีหรืออ้างถึงในการสื่อสารหรือเอกสารเผยแพร่ของท่าน หรือซึ่งอาจเป็นนัยอย่างอื่น ข้อกำหนดและเงื่อนไขมาตรฐานของท่าน (ถ้ามี) จะไม่บังคับหรือรวมอยู่ในสัญญาระหว่างเรา

7.4 ภายใต้ข้อ 3.8 และข้อ 6 จะไม่มีการเพิ่มเติม เปลี่ยนแปลง ยกเว้น หรือพยายามที่จะยกเว้นข้อกำหนดใด ๆ ของเอกสารสัญญาที่จะมีผลสมบูรณ์หรือมีผลผูกพัน เว้นแต่จะบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษรและลงนามโดยตัวแทนที่ได้รับอนุญาตอย่างถูกต้องในนามของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

## 8. การมอบหมาย

ท่านจะต้องไม่มอบหมาย โอน จำนอง เรียกเก็บเงิน ทำสัญญาช่วง ประกาศความไว้วางใจต่อหรือตกลงในลักษณะอื่น ๆ ซึ่งสิทธิและภาระผูกพันใด ๆ ภายใต้ข้อตกลงนี้โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากเรา (ความยินยอมดังกล่าวจะได้รับอนุญาตหรือถูกระงับโดยดุลยพินิจของเราแต่เพียงผู้เดียว)

## 9. เหตุสุดวิสัย

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะไม่ละเมิดข้อตกลงนี้และไม่ต้องรับผิดต่อความล่าช้าในการปฏิบัติหรือความล้มเหลวในการปฏิบัติภาระผูกพันใด ๆ ของตนภายใต้ข้อตกลงนี้ ถ้าความล่าช้าหรือความล้มเหลวดังกล่าวเป็นผลมาจากเหตุการณ์ สถานการณ์ หรือสาเหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมที่สมควร

## 10. ค่าธรรมเนียมของเรา

10.1 โดยไม่ส่งผลกระทบต่อข้อ 10.3 ด้านล่าง ท่านจะรับผิดชอบในการชำระค่าธรรมเนียมให้เราเมื่อมีการจัดทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อหลีกเลี่ยงข้อสงสัย เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นอย่างอื่นอย่างชัดแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษร การชำระค่าธรรมเนียมให้เราจะไม่มีเงื่อนไขเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นก่อนหน้านั้น

10.2 ถ้าใบแจ้งหนี้ใบใดใบหนึ่งยังคงมียอดชำระค้างจ่ายหลังจาก 30 วันนับจากวันที่ยื่นใบแจ้งหนี้ เราขอสงวนสิทธิ์ในการเรียกเก็บดอกเบี้ย โดยคำนวณเป็นรายเดือนนับจากวันที่ครบกำหนดชำระเงินจนกว่าจะชำระเงิน ที่ร้อยละ 1.25 โดยอาจมีอัตราสูงกว่านี้แต่ไม่เกินร้อยละ 5 ตามที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของประเทศไทยหรือตามอัตราที่กำหนดไว้ในระเบียบข้อบังคับใด ๆ (ถ้ามี)

10.3 ถ้าเราพบว่ามีความจำเป็นต้องใช้ตัวแทนทางกฎหมายหรือตัวแทนเรียกเก็บเงินเพื่อเรียกคืนเงินที่ครบกำหนดจ่ายแล้ว ท่านจะชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้น

10.4 หากท่านขอยุติการว่าจ้างนี้ก่อนที่การประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะสิ้นสุดลง เราจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการยกเลิก (ที่คำนวณตามสัดส่วนของค่าธรรมเนียมทั้งหมดโดยอ้างอิงตามเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสมที่เกิดขึ้น) โดยจะเรียกเก็บขั้นต่ำในอัตราร้อยละ 30 ของค่าธรรมเนียมทั้งหมดในกรณีที่เราได้ตรวจสอบทรัพย์สิน (หรือทรัพย์สินใด ๆ ถ้าการว่าจ้างเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินมากกว่าหนึ่งรายการ) ไปแล้ว

10.5 ในกรณีที่ท่านขอเลื่อนการว่าจ้างออกไปนานเกิน 30 วันหรือเปลี่ยนแปลงการว่าจ้างโดยมีสาระสำคัญจนต้องมีงานเพิ่มเติมในขั้นตอนใด ๆ หรือถ้าเราได้รับการว่าจ้างให้ทำงานเพิ่มเติมที่เราพิจารณาว่า (ตามความเห็นที่สมเหตุสมผลของเรา) อยู่นอกเหนือขอบเขตของการว่าจ้างงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้ตกลงกันหรือได้รับการร้องขอหลังจากที่เราเสร็จสิ้นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินขั้นสุดท้ายไปแล้ว (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการแสดงความคิดเห็นในรายงานเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์) เราจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเพิ่มเติมสำหรับงานที่เพิ่มเติมนี้ โดยจะคำนวณค่าธรรมเนียมเพิ่มเติมดังกล่าวตามสัดส่วนของค่าธรรมเนียมทั้งหมดโดยอ้างอิงตามเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสมที่เกิดขึ้น

10.6 ในกรณีที่เราตกลงยินยอมให้บุคคลที่สามจ่ายค่าธรรมเนียมให้เราได้ ค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะยังคงเป็นยอดค้างชำระจากท่านจนกว่าจะมีการชำระเงินให้เรา

10.7 ค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่ชำระล่วงหน้าสำหรับบริการของเราจะไม่ถือว่าเป็นเงินของลูกค้าที่รอให้เราให้บริการแก่ท่านเสร็จสิ้น

## 11. การต่อต้านการติดสินบนและการทุจริต

11.1 เราตกลงว่า ตลอดระยะเวลาของการแต่งตั้ง เราจะ:

(ก) ปฏิบัติตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ ระเบียบข้อบังคับ และประมวลกฎหมายที่ใช้บังคับทั้งหมดเกี่ยวกับการต่อต้านการให้สินบนและการต่อต้านการทุจริต รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการทุจริต พ.ศ. 2561 และพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. 2542 ("ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง")

(ข) ไม่เข้าร่วมในกิจกรรม การปฏิบัติ หรือพฤติกรรมใด ๆ อันเป็นการกระทำความผิดภายใต้พระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการทุจริต พ.ศ. 2561 และพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. 2542

(ค) รักษานโยบายต่อต้านการติดสินบนและต่อต้านการทุจริตให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องและแนวทางปฏิบัติที่ดีที่สุดที่เกี่ยวข้อง และ

(ง) รายงานคำขอหรือการเรียกร้องผลประโยชน์ทางการเงินหรืออื่น ๆ ที่ไม่เหมาะสมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการของเราแก่ท่าน ให้ท่านทราบทันที

## 12. การคุ้มครองข้อมูล

12.1 สำหรับวัตถุประสงค์ของข้อนี้ "กฎหมายคุ้มครองข้อมูล" จะอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 ("PDPA") คำว่า "ข้อมูลส่วนบุคคล" "ผู้ประมวลผลข้อมูล" และ "เจ้าของข้อมูล" จะมีความหมายตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมายคุ้มครองข้อมูล

12.2 ท่านและเราจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดที่ใช้บังคับของกฎหมายคุ้มครองข้อมูล

12.3 โดยไม่ส่งผลกระทบต่อหลักการทั่วไปตามที่ระบุไว้ ท่านจะไม่มอบข้อมูลส่วนบุคคลให้แก่เรา เว้นแต่ข้อตกลงนี้จะกำหนดให้ใช้ข้อมูลดังกล่าว และ/หรือเราจะร้องขอข้อมูลส่วนบุคคลจากท่านเป็นการเฉพาะ การถ่ายโอนข้อมูลส่วนบุคคลใด ๆ ให้กับเรา ท่านจะรับประกันและรับรองว่า ท่านมีอำนาจที่จำเป็นในการแบ่งปันข้อมูลดังกล่าวกับเรา และเจ้าของข้อมูลที่เกี่ยวข้องได้รับข้อมูลที่จำเป็นเกี่ยวกับการแบ่งปันและการใช้งานข้อมูลดังกล่าว

12.4 เราจะถ่ายโอนข้อมูลส่วนบุคคลดังกล่าวก็ต่อเมื่อเรามีฐานทางกฎหมายในการดำเนินการดังกล่าวและได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดเฉพาะของกฎหมายคุ้มครองข้อมูล

12.5 ท่านสามารถดูรายละเอียดทั้งหมดเกี่ยวกับวิธีที่เราใช้ข้อมูลส่วนบุคคลได้ในประกาศเรื่องนโยบายความเป็นส่วนตัวของเราที่ https://pdpa.knightfrank.co.th

## ภาคผนวก ก

## แผนที่ประเทศไทย และแผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

Knight Frank

## ก : แผนที่ประเทศไทย

ไม่เข้ามาตราส่วน

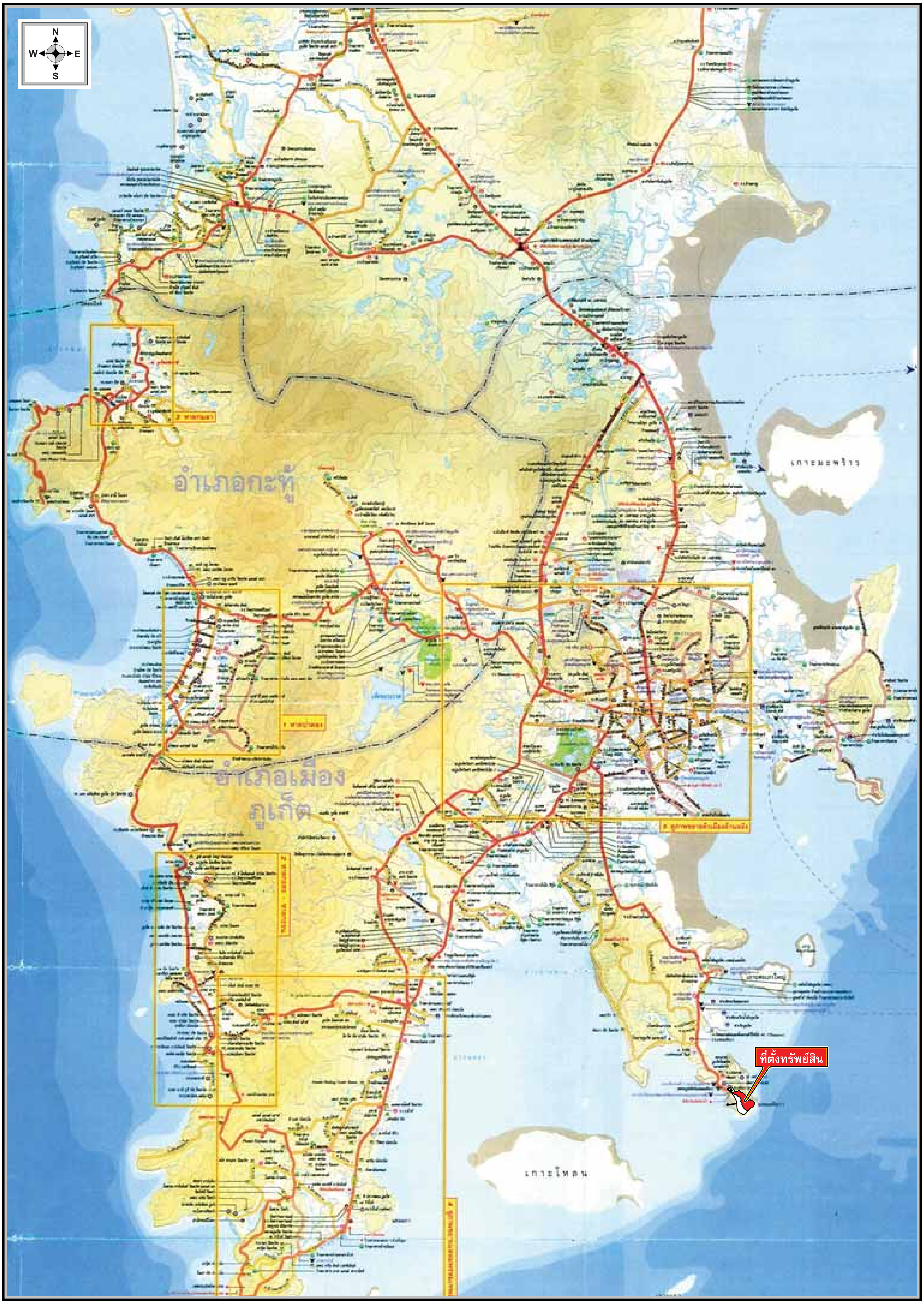
N
W
E
S

ก : แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

ไม่เข้ามาตราส่วน

N
W
E
S

Knight Frank



Knight Frank

ภาคผนวก ข

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน และภาพถ่ายทางอากาศ

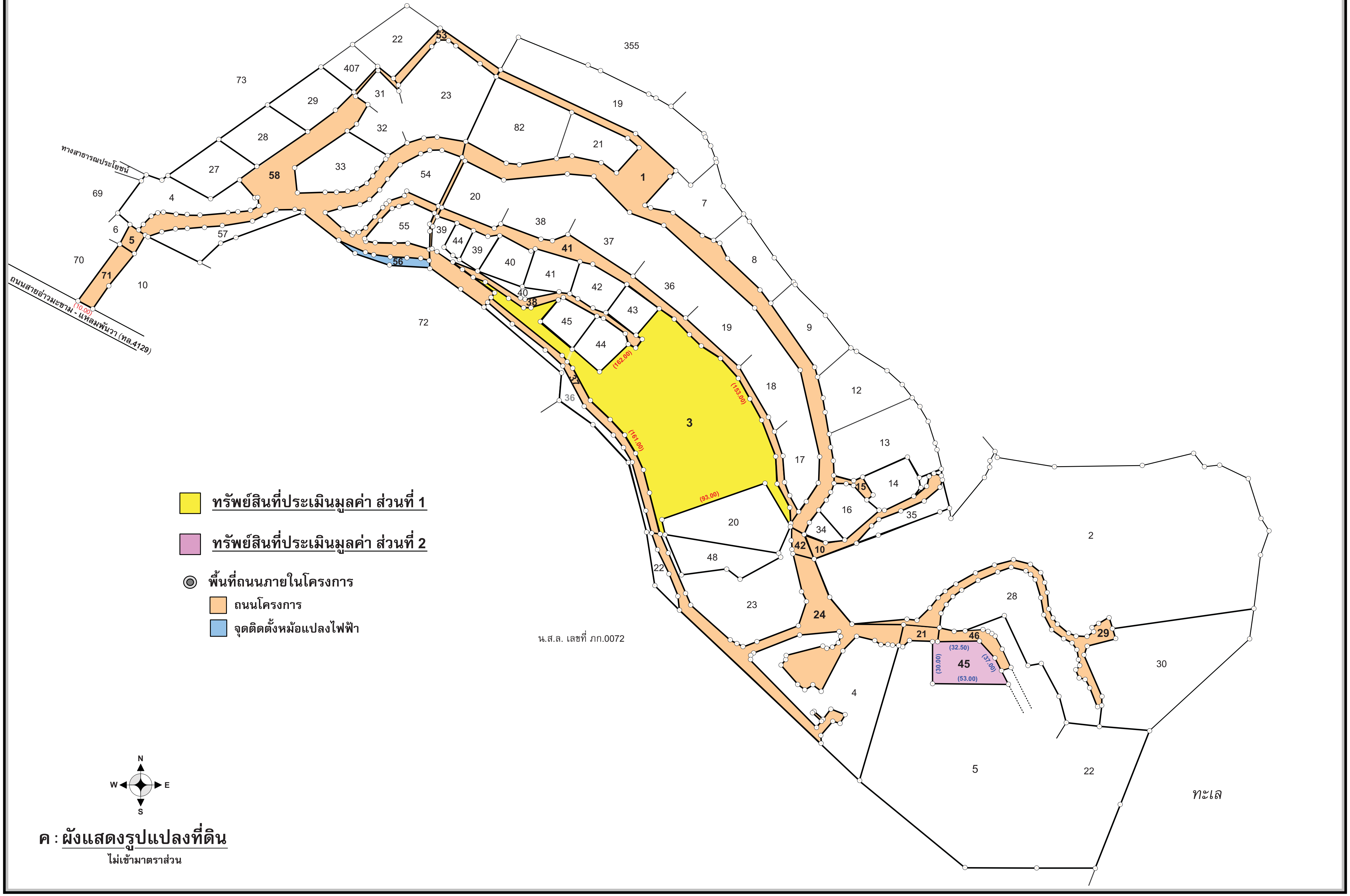
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง "โรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล (Habita)"
และ "บ้านพักตากอากาศ X29" ภายในโครงการศรีพันวา ภูเก็ต
เข้าเมืองภูเก็ต
4023
สถานีไฟฟ้าภูเก็ต 3 กฟภ.
กม.3
โรงเรียนบ้านอ่าวน้ำบ่อ
โครงการออลสวีท อ่าวขาม ภูเก็ต
ถนนศักดิเดชน์ (ทล.4023)
CPAC แหลมพันวา
ทางเข้าหอชมวิวเขาขาด
กม.4
เค ที เอส การาจ
อ่าวน้ำบ่อ
แหลมน้ำบ่อ
วิลล่า ยูจีเนีย & น้ำบ่อวิลล่า
11
ซ.สันติสุข
หมู่บ้านเฟื่องฟ้า วิลเลจ 2
ซ.พัฒนาอุทิศ 1
หอชมวิวเขาขาด
กม.5
สำนักงานโทรศัพท์ อ่าวมะขาม
โครงการ ภูเก็ต ซาเลห์
10
9
อ่าวหมาน
ถนนท่าเทียบเรือ (ทล.4129)
4129
ท่าเรือ วิสิษฐ์ พันวา
ศูนย์วิจัยและพัฒนาประมงอันดามันตอนบน (ภูเก็ต)
บริษัท ปตท. จำกัด (คลังน้ำมัน ภูเก็ต)
มัสยิดอิซซาตุ้ลอิสลาม
กม.0
เบสท์พ้อยท์ คอนโดมิเนียม
เขาขาด
กม.6
ที่จอดรถท่าเรือ วิสิษฐ์ พันวา
โรงพยาบาลส่งเสริมสุขภาพตำบลวิชิต
4023
อ่าวมะขาม
บ้านเลขที่ 90
เดอะ เบลแอร์ พันวารีสอร์ท
กลุ่มอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและประมงพื้นบ้านอ่าวมะขาม
โครงการบ้านพันวา (เดิม)
กม.1
สำนักงานเจ้าท่าภูมิภาคที่ 5 สาขาภูเก็ต
ถนนอ่าวยนต์-เขาขาด
อ่าวฉลอง
ถ.สายบ้านอ่าวมะขาม - บ้านบ่อแร่
ท่าเรือน้ำลึกภูเก็ต
ถนนศักดิเดชน์ (ทล.4023)
เดอะวิว ภูเก็ต
ซ.นาคราช
กม.7
โรงเรียนแหลมพันวา
ดรีม ซี พูล วิลลา
วิลล่า วิมานเมฆ
เดอะ ทู วิลล่าส์ อ่าวยน
3
โรงแรมคลาวด์ไนน์ทีน พันวา
ออยสเตอร์โคฟ วิลล่า
5
4023
อ่าวตั้งเข็น
โครงการบ้านพักตากอากาศ (เดิม)
6
บ้านวัฒนเวศม์
วานิช เบย์ ฟร้อนท์ วิลล์
เลขที่ 38/1
กม.2
4
โรงเรียนอิสลามพัฒนาภูเก็ต
อ่าวยน
เลขที่ 18
ซ.บ้านอ่าวตันไทร
7
อมาธารา เวลเนส รีสอร์ท
กม.8
กองเรือภาคที่ 3
กองเรือยุทธการ
4023
8
ซ.อ่าวไทย
โรงแรมเคปพันวา ภูเก็ต
แหลมเขาขาด
ร้านอาหาร เคียงเล ปลาเผา
กม.3
โรงแรมพันวา เบย์ วิลเลจ
ร้านอาหารอินเดีย / อีส มี เรสเตอรองส์
โรงแรมแคนทารี เบย์ ภูเก็ต
ร้านแหลมพันวาเรสเทอรองส์
เดอะ เทรดดิ้ง โพสต์ ซุปเปอร์มาร์เก็ต
ร้านรถเช่า
ร้านมินิมาร์ท
สถานแสดงพันธุ์สัตว์น้ำ
สะพานท่าเรือศรีพันวา
ศูนย์วิจัยและพัฒนาทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่งทะเลอันดามัน
แหลมพันวา
N
W
E
S
ข : แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
ไม่เข้ามาตราส่วน
ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า

โครงการ ศรีพันวา ภูเก็ต
ทะเลอันดามัน
โรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล (HABITA)
บ้านพักตากอากาศ X29
ทะเลอันดามัน
ทะเลอันดามัน
N
W
E
S
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
ข : ภาพถ่ายทางอากาศ
ไม่เข้ามาตราส่วน

ภาคผนวก ค

ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน และผังโครงการ

Knight Frank




■ **ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1**

■ **ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2**

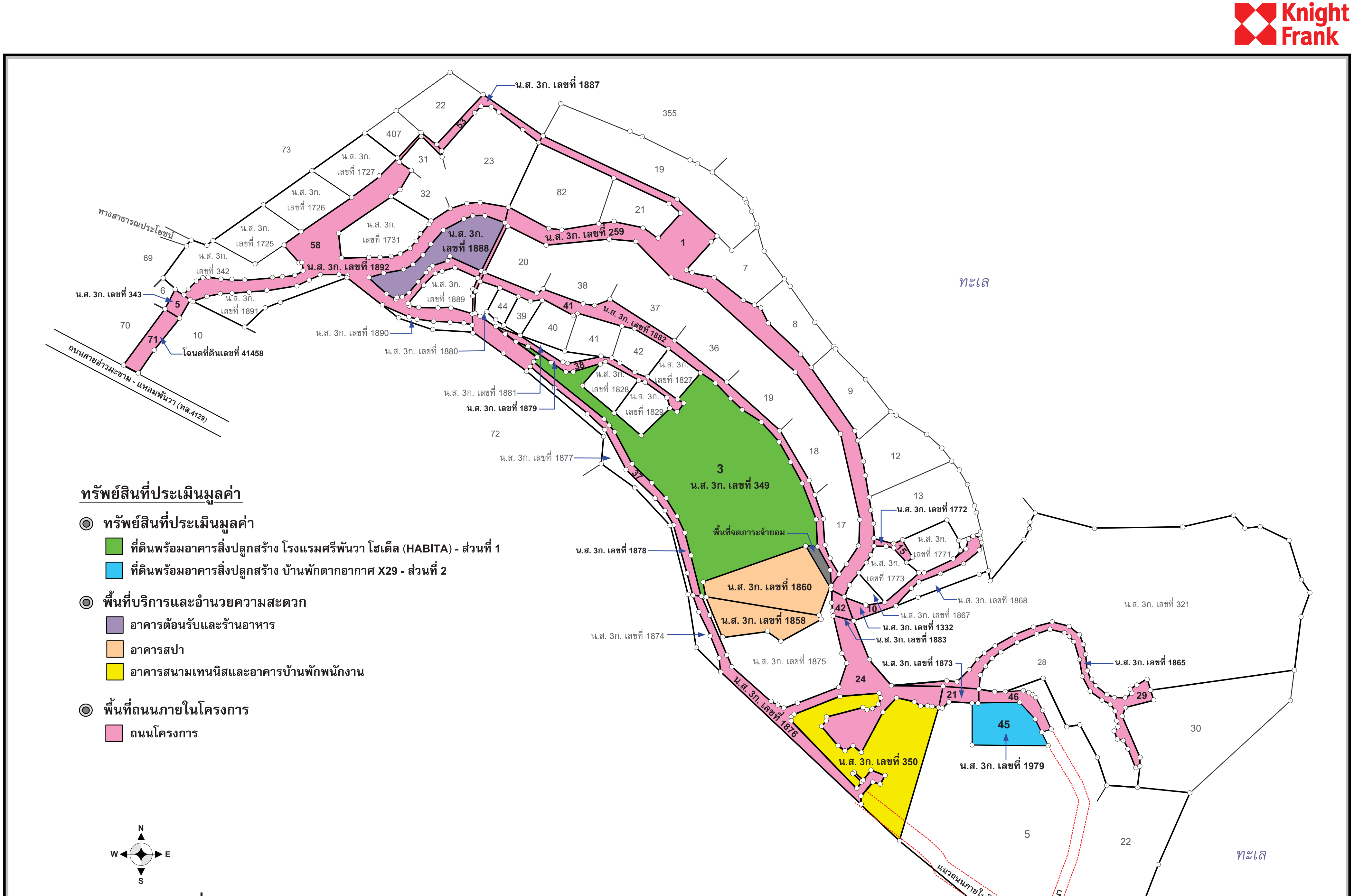
◎ พื้นที่ถนนภายในโครงการ

■ ถนนโครงการ

■ จุดติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า

## ค : ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน

ไม่เข้ามาตราส่วน




# ค : ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน

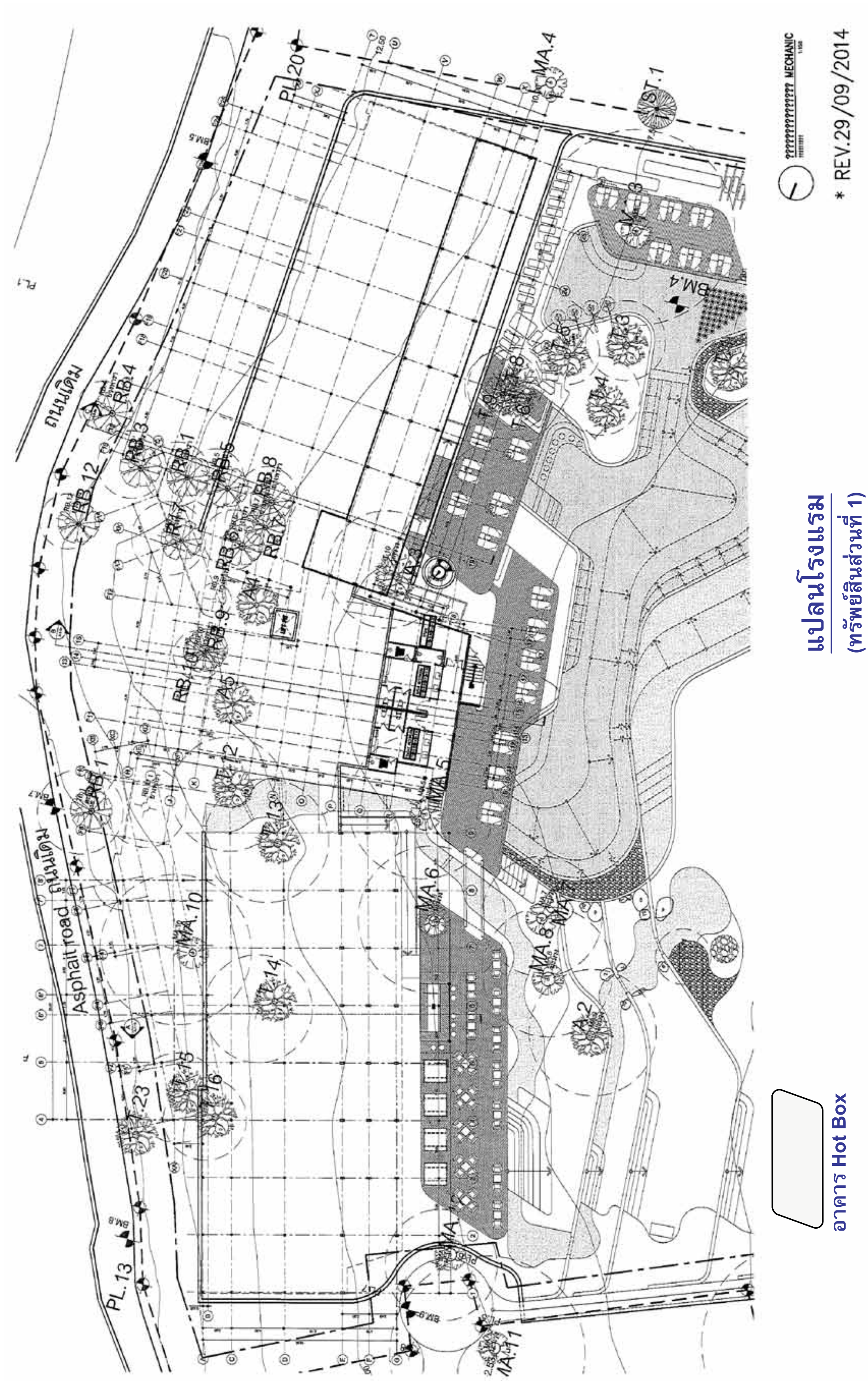
ไม่เข้ามาตราส่วน

Knight Frank

Knight Frank

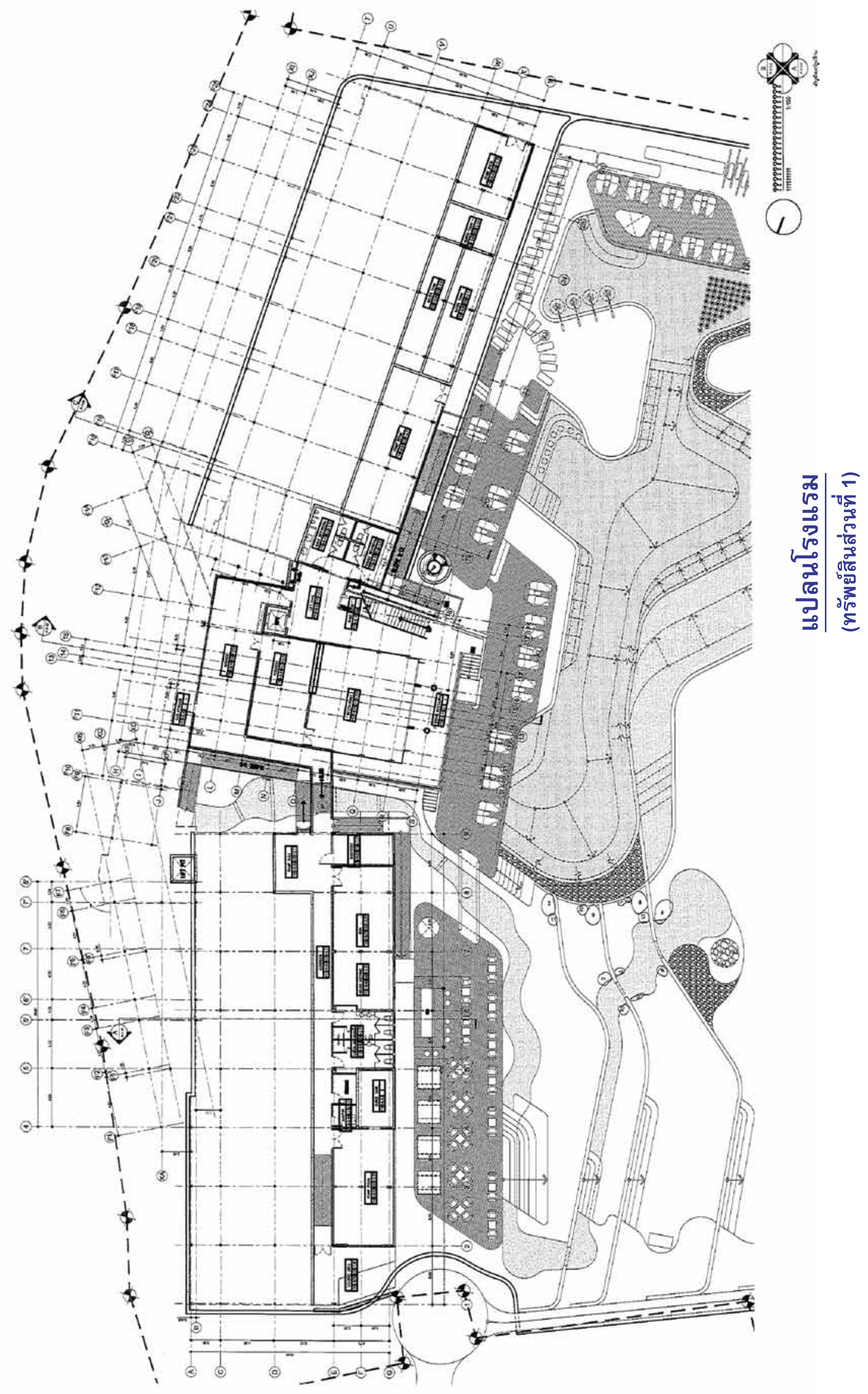
ภาคผนวก ง

แบบแปลนอาคาร



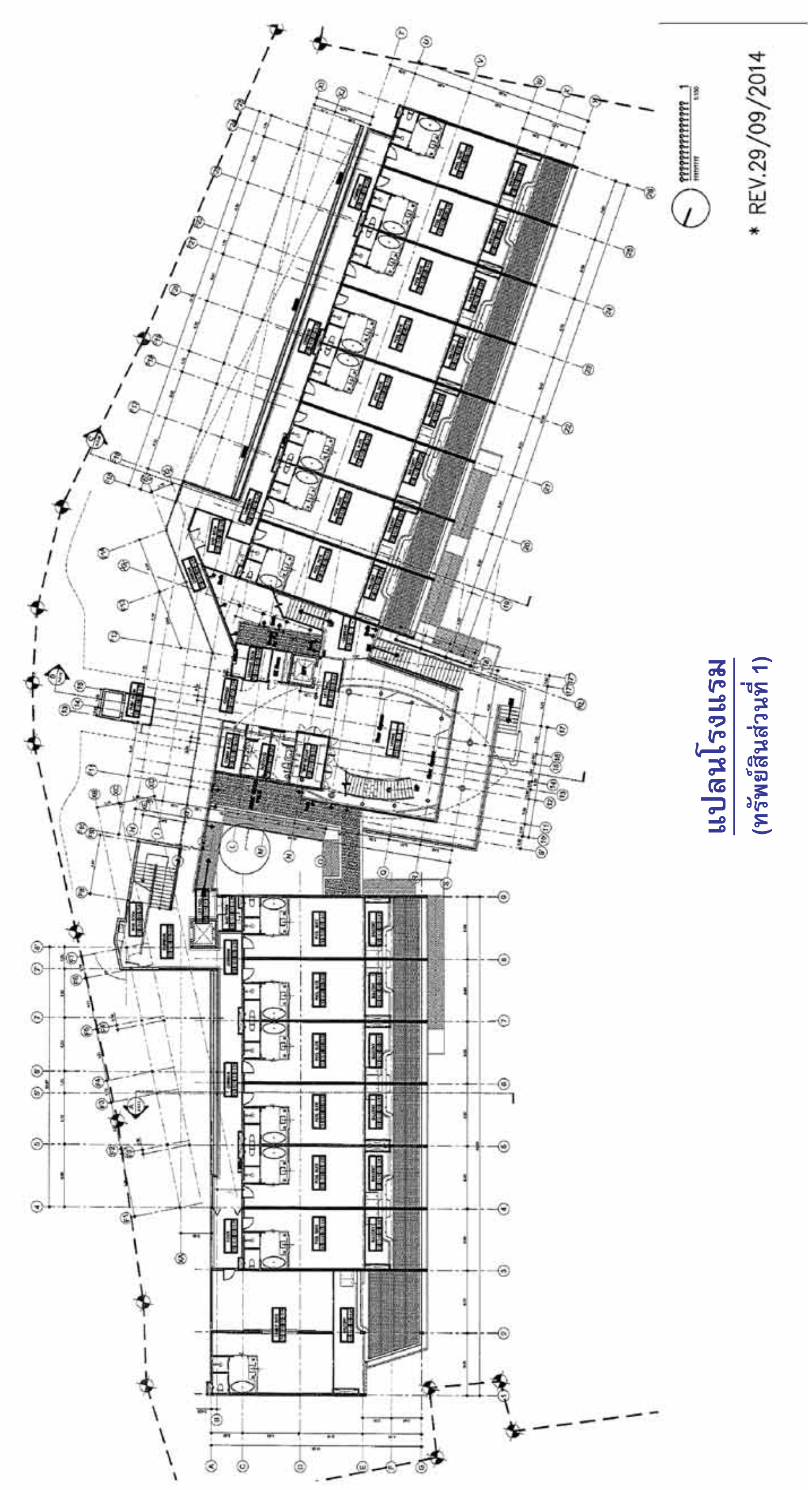

**ง : แบบแปลนอาคาร**

ไม่เข้ามาตราส่วน




## ง : แบบแปลนอาคาร

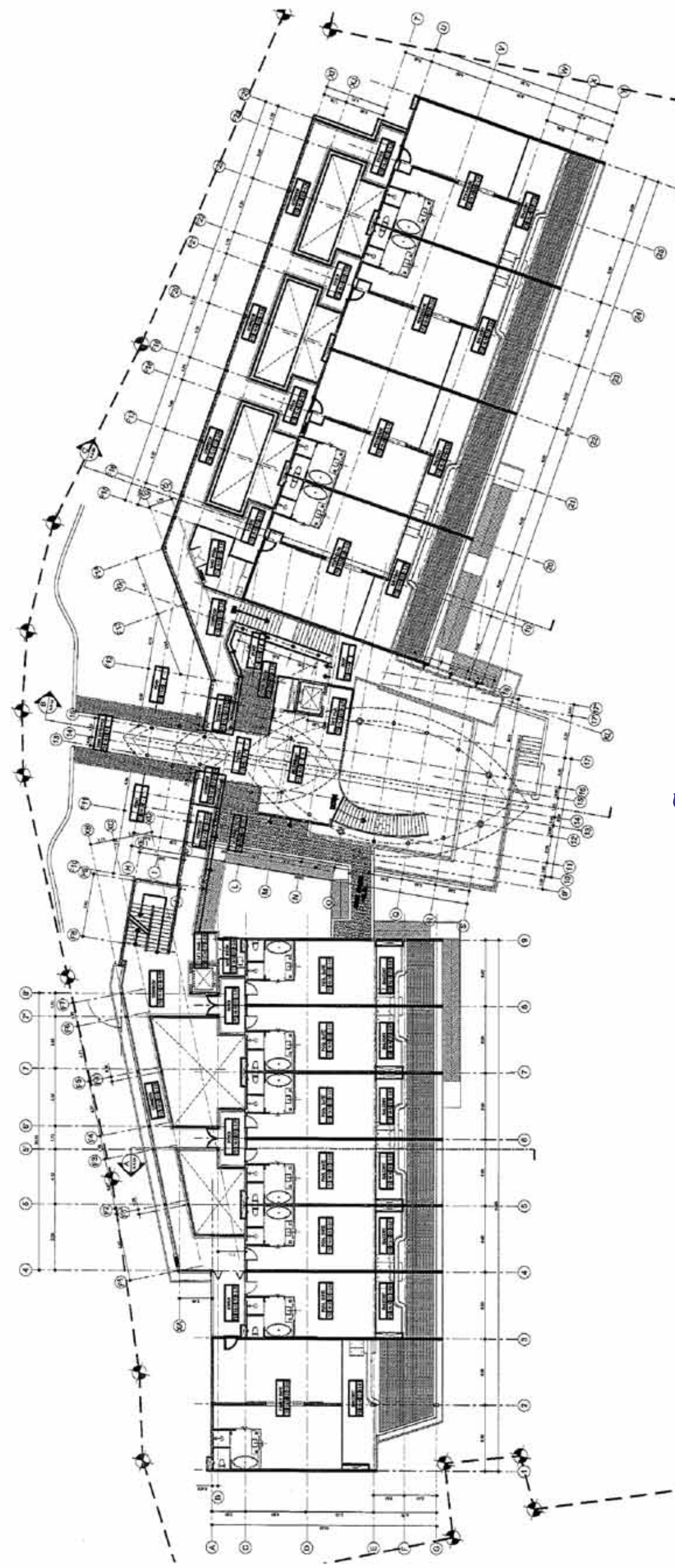
ไม่เข้ามาตราส่วน




แปลนโรงแรม
(ทรัพย์สินส่วนที่ 1)

## ง : แบบแปลนอาคาร

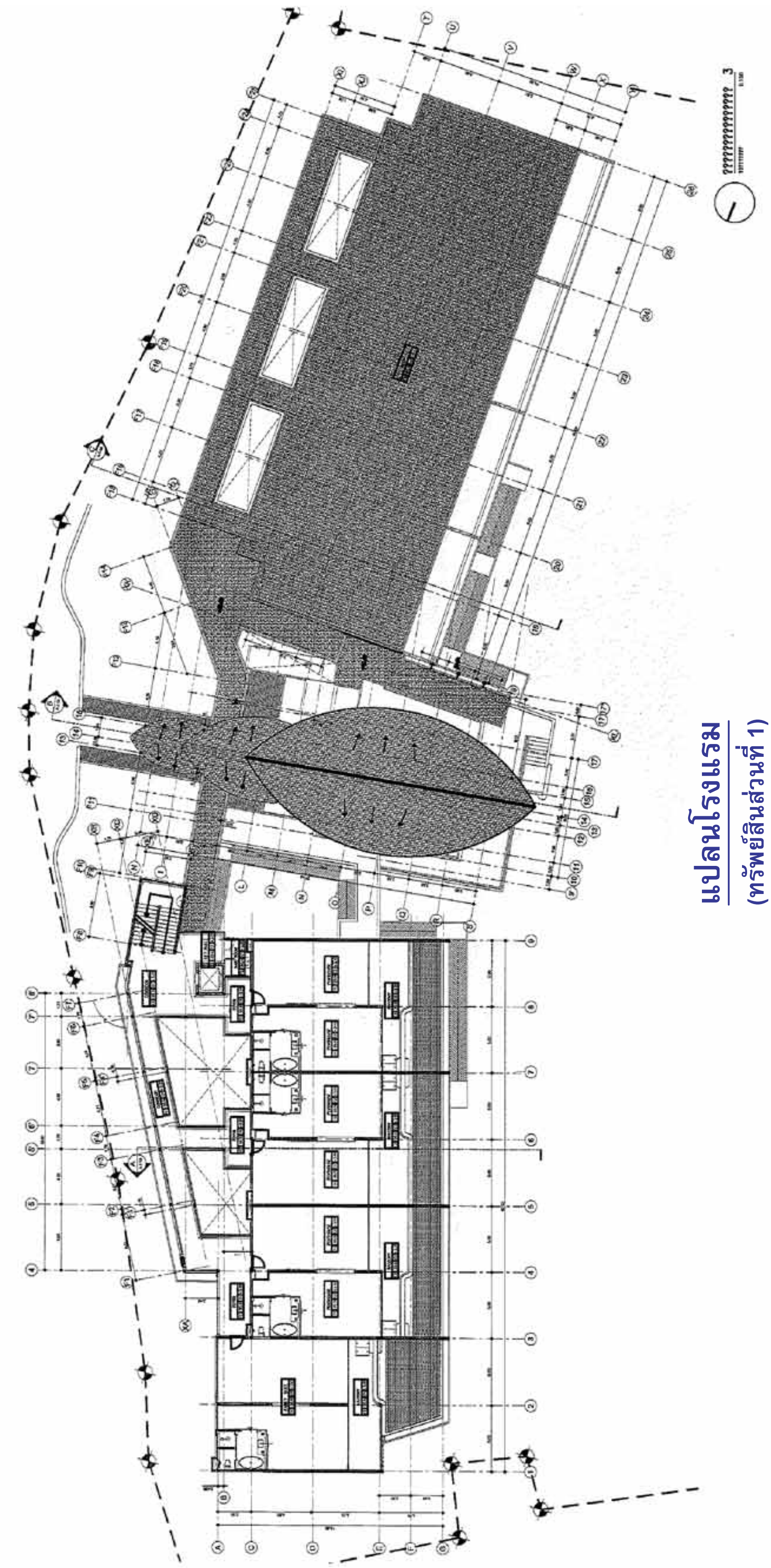
ไม่เข้ามาตราส่วน



แปลนโรงแรม
(ทรัพย์สินส่วนที่ 1)

## ง : แบบแปลนอาคาร

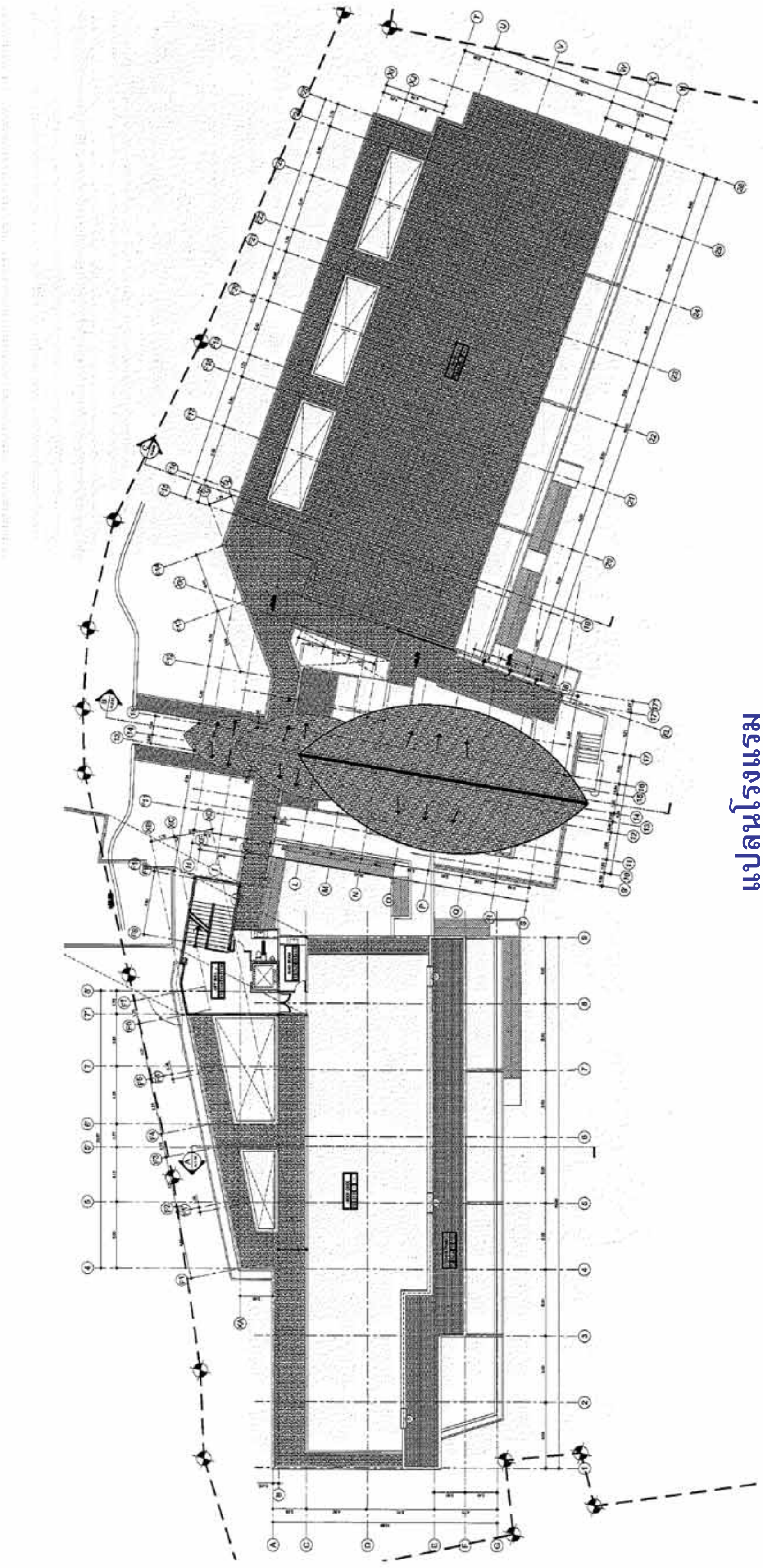
ไม่เข้ามาตราส่วน



แปลนโรงแรม
(ทรัพย์สินส่วนที่ 1)

## ง : แบบแปลนอาคาร

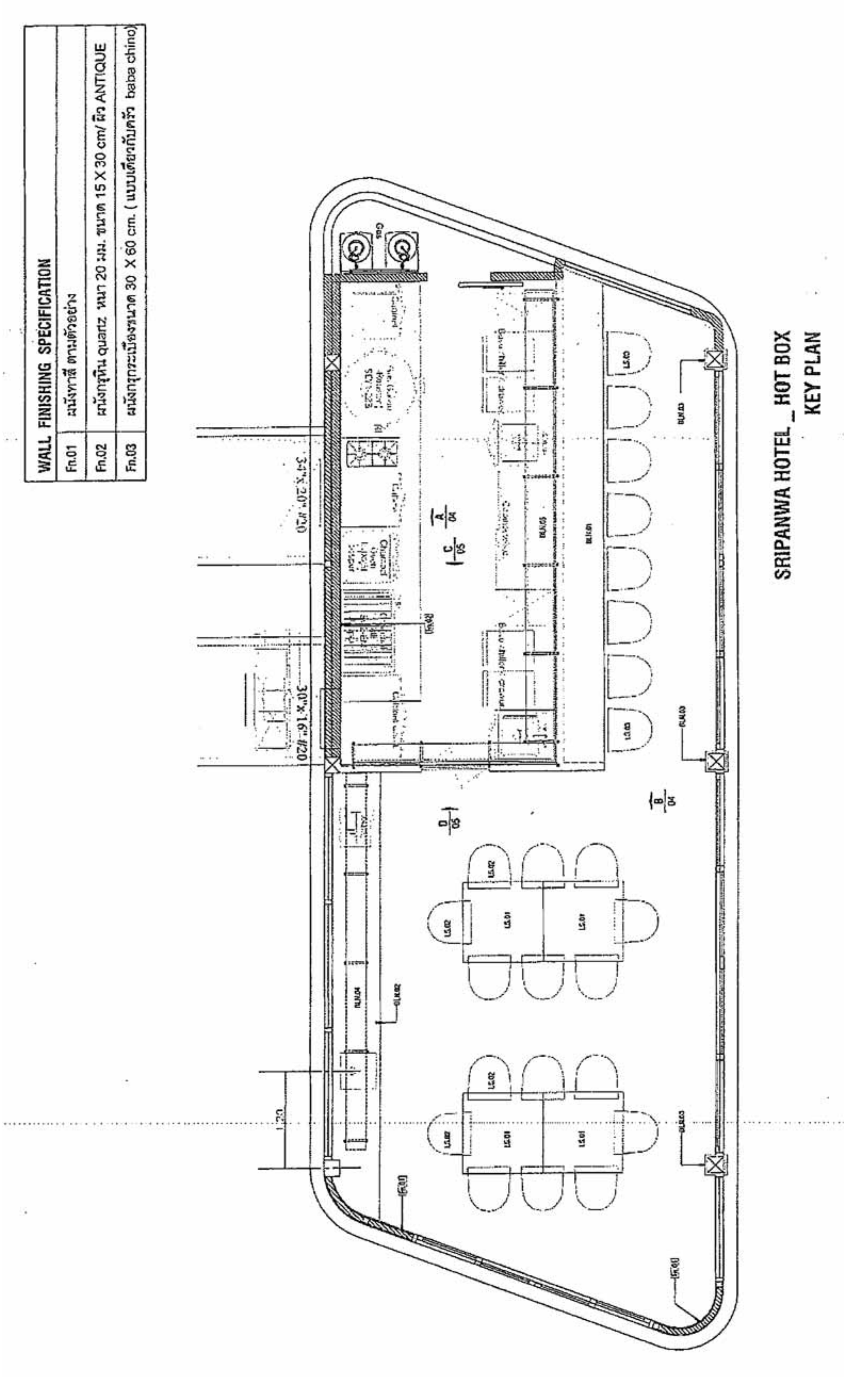
ไม่เข้ามาตราส่วน



แปลนโรงแรม
(ทรัพย์สินส่วนที่ 1)

## ง : แบบแปลนอาคาร

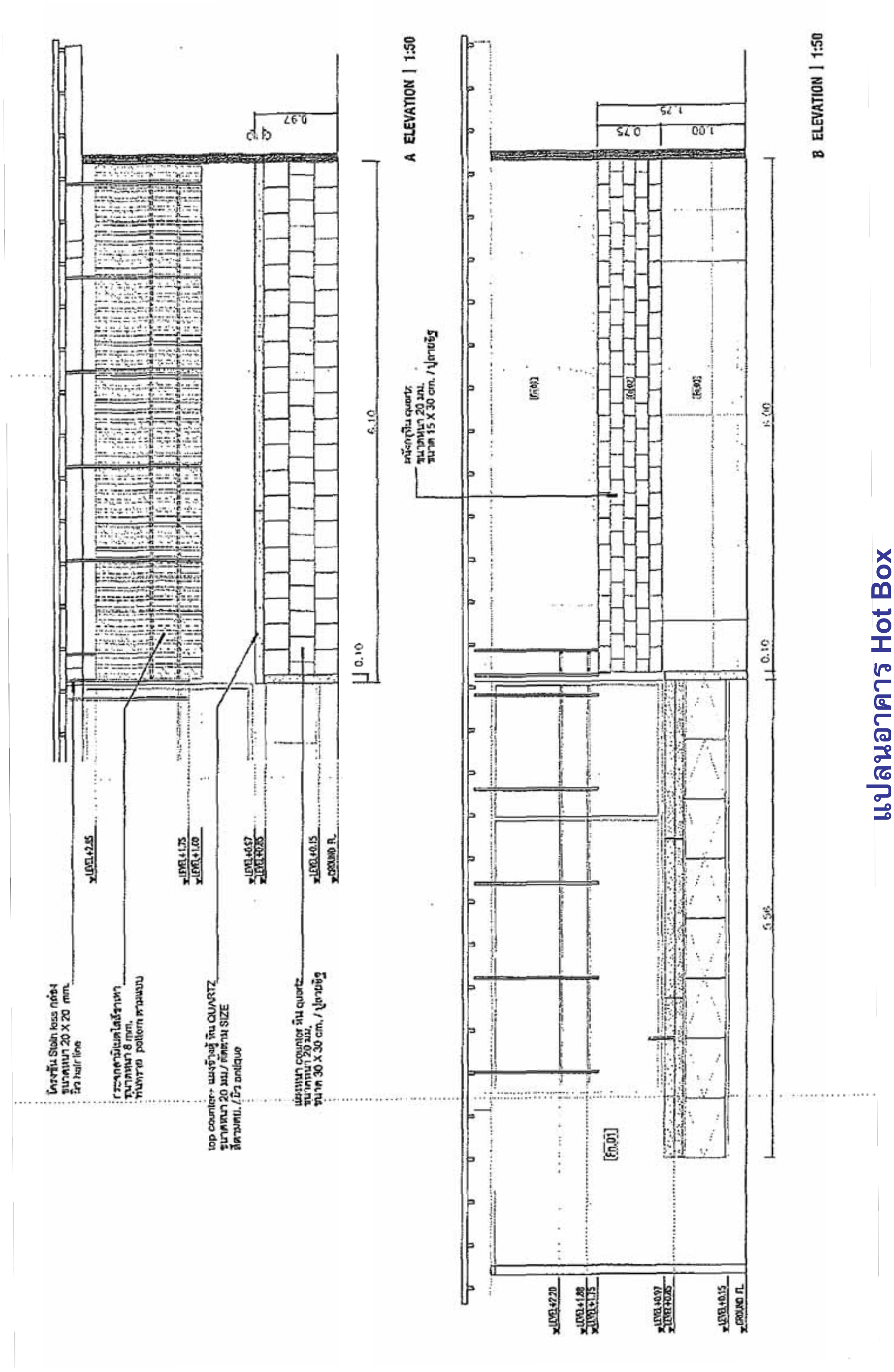
ไม่เข้ามาตราส่วน




**แปลนอาคาร Hot Box**
(ทรัพย์สินส่วนที่ 1)

## ง : แบบแปลนอาคาร

ไม่เข้ามาตราส่วน

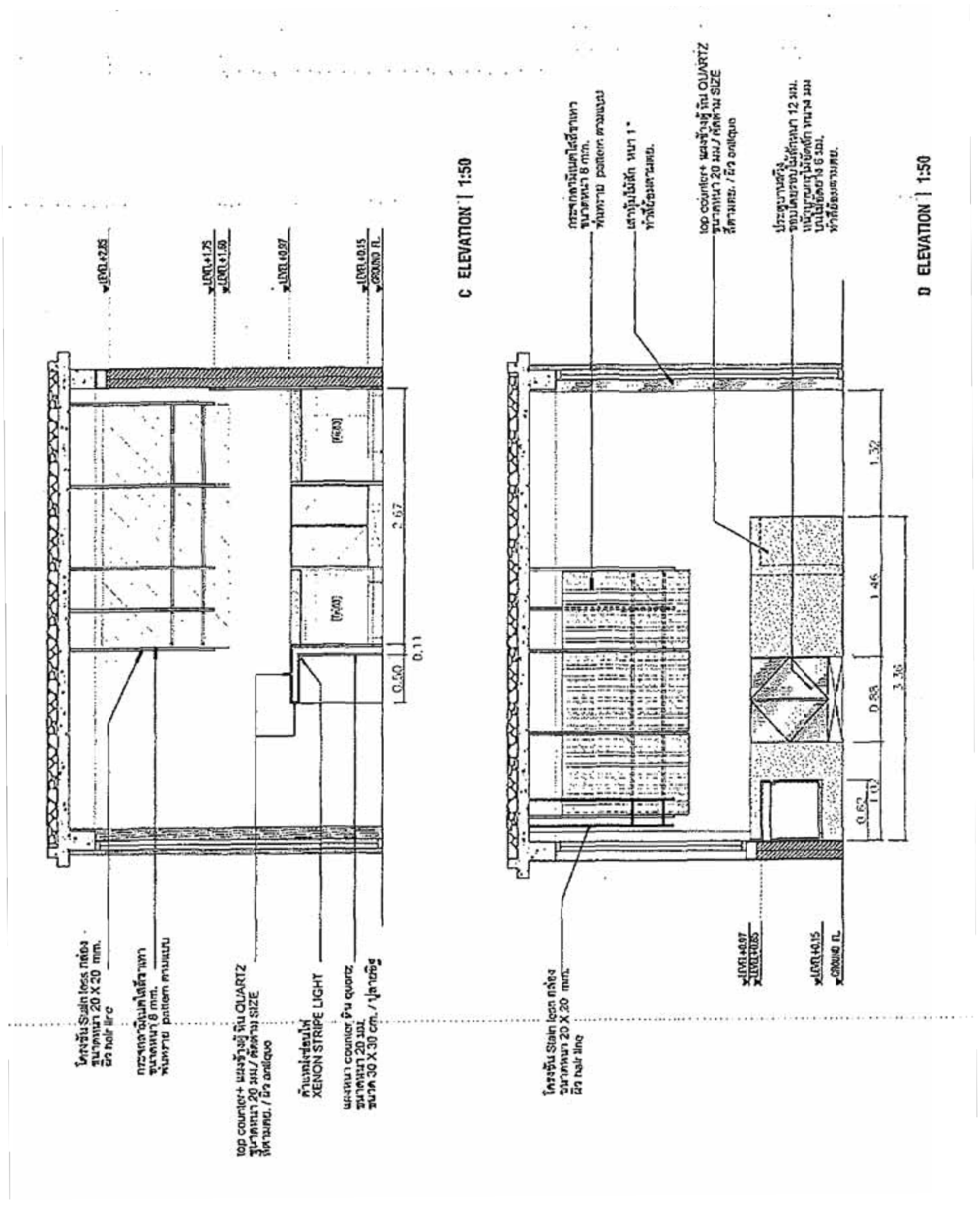



แปลนอาคาร Hot Box

(ทรัพย์สินส่วนที่ 1)

## ง : แบบแปลนอาคาร

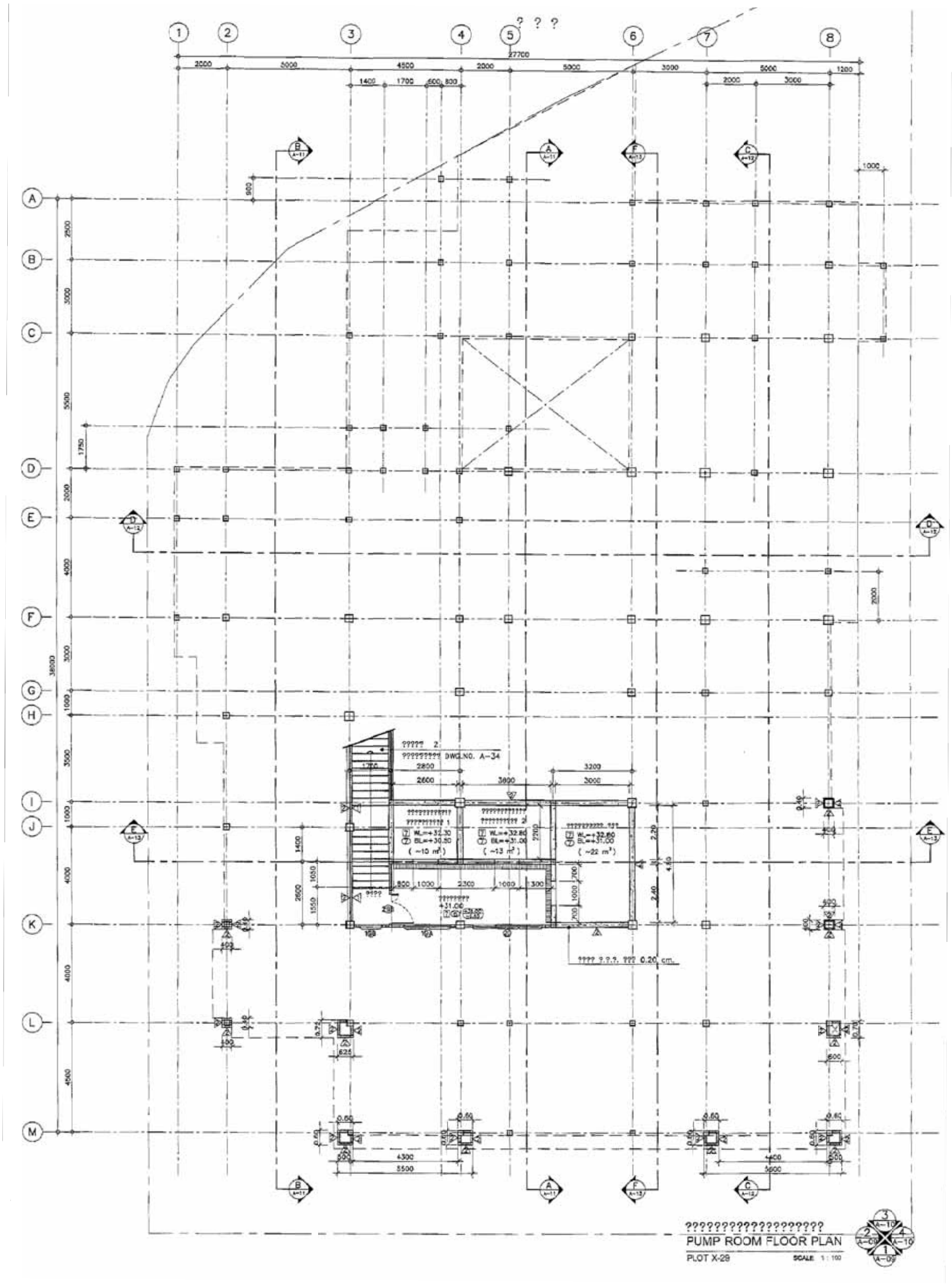
ไม่เข้ามาตราส่วน




**แปลนอาคาร Hot Box**
**(ทรัพย์สินส่วนที่ 1)**

## ง : แบบแปลนอาคาร

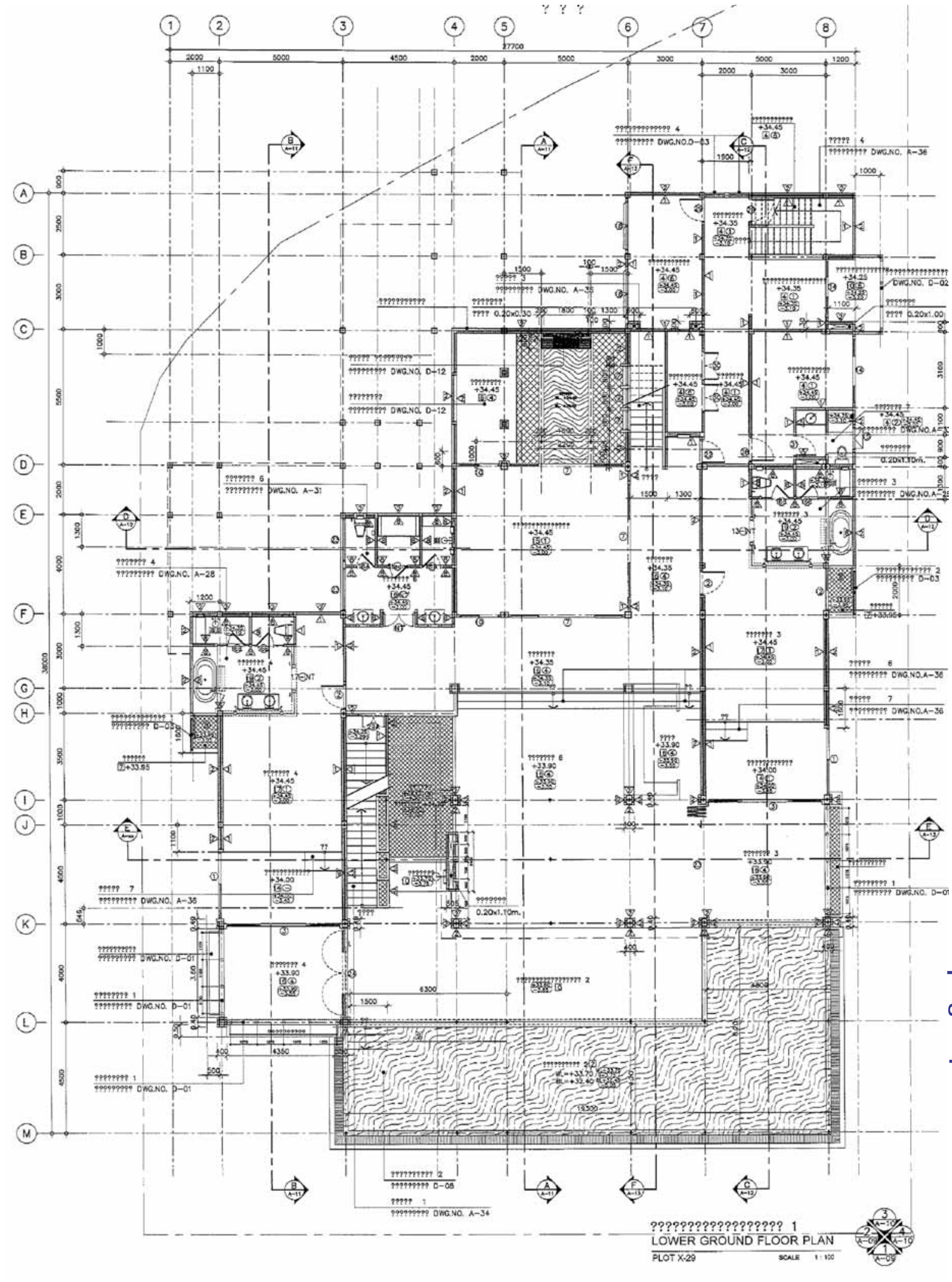
**ไม่เข้ามาตราส่วน**




แปลน วิลล่า
(ทรัพย์สินส่วนที่ 2)

## ง : แบบแปลนอาคาร

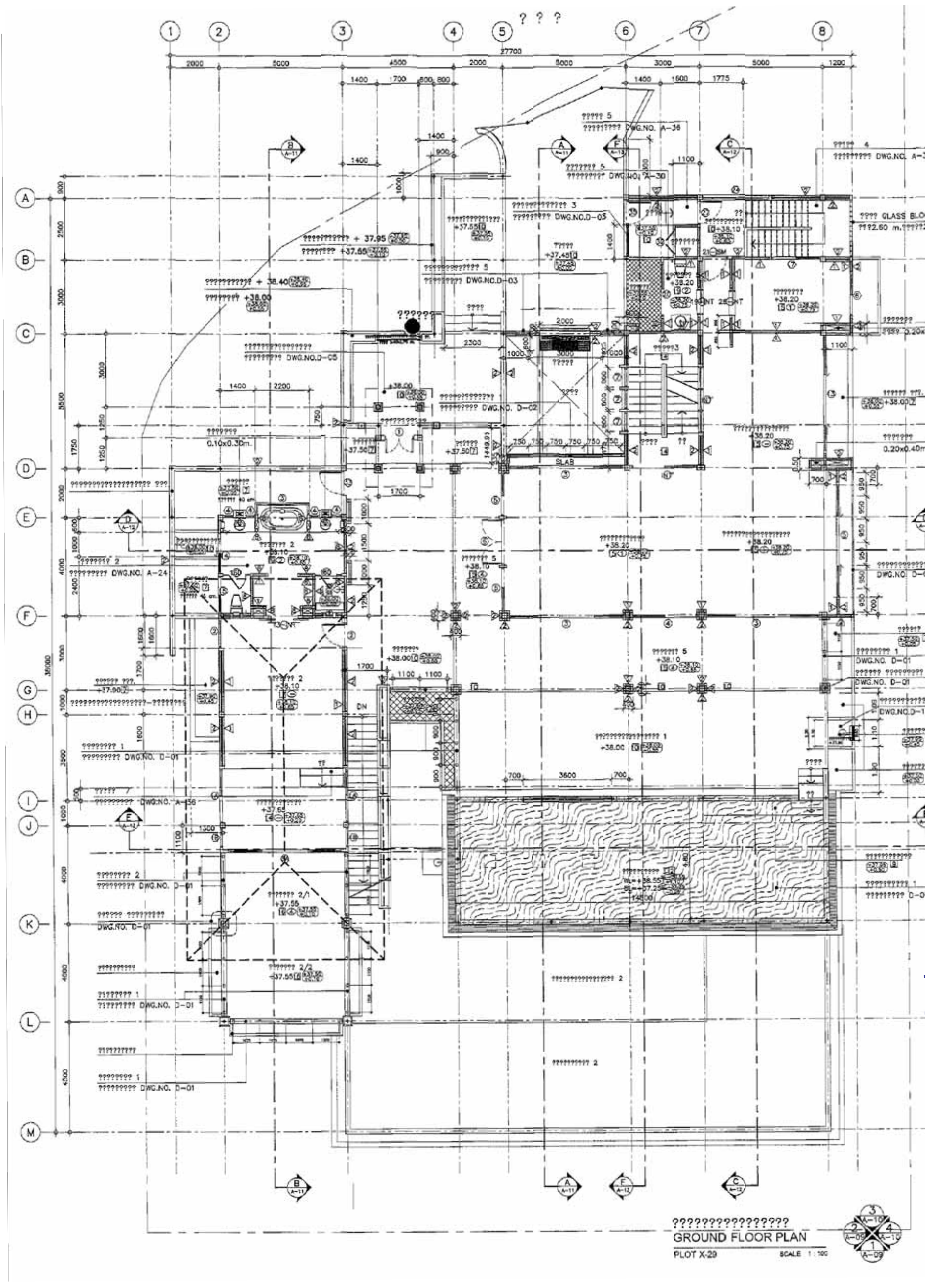
ไม่เข้ามาตราส่วน




แปลน วิลล่า
(ทรัพย์สินส่วนที่ 2)

**ง : แบบแปลนอาคาร**

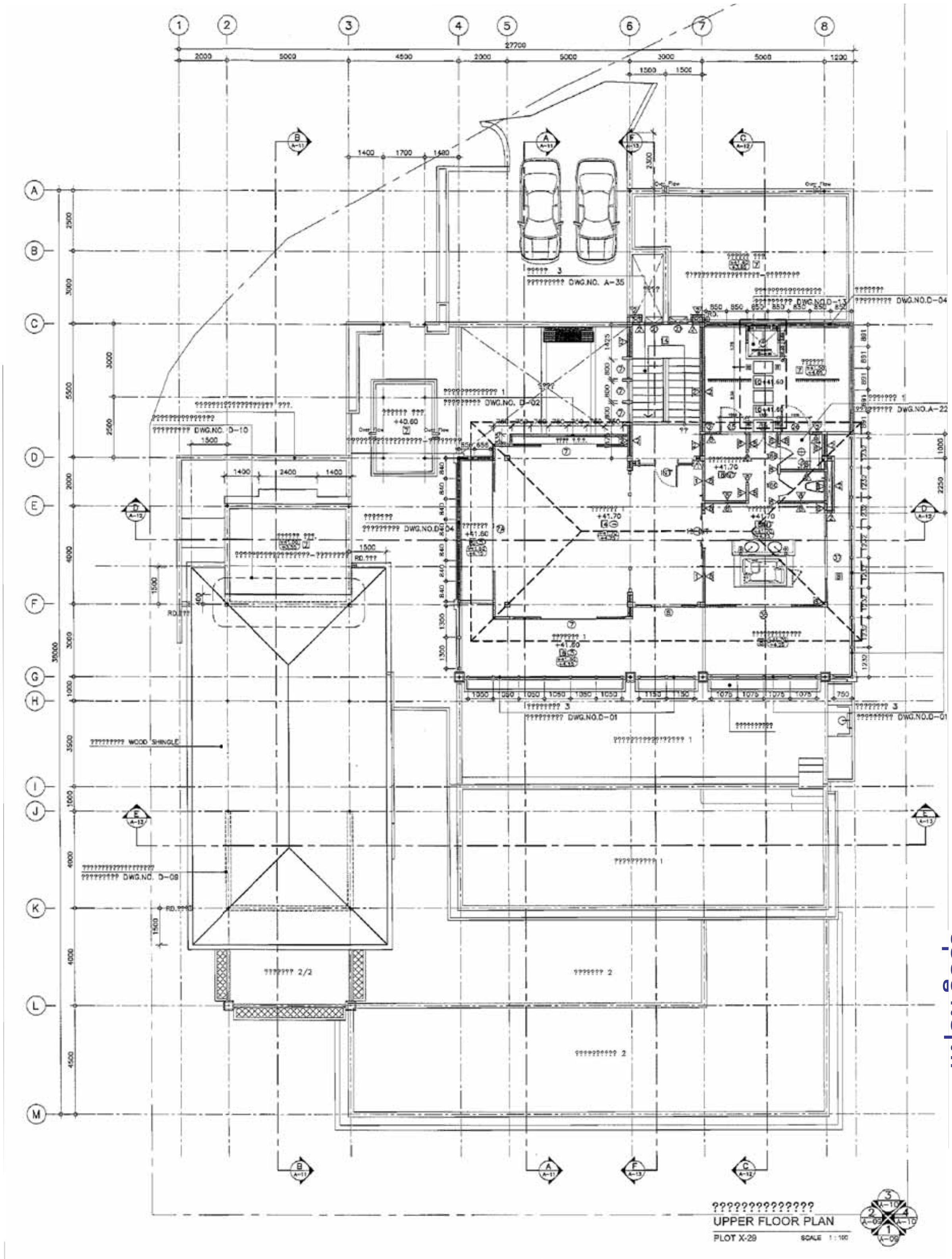
ไม่เข้ามาตราส่วน




แปลน วิลล่า
(ทรัพย์สินส่วนที่ 2)

## ง : แบบแปลนอาคาร

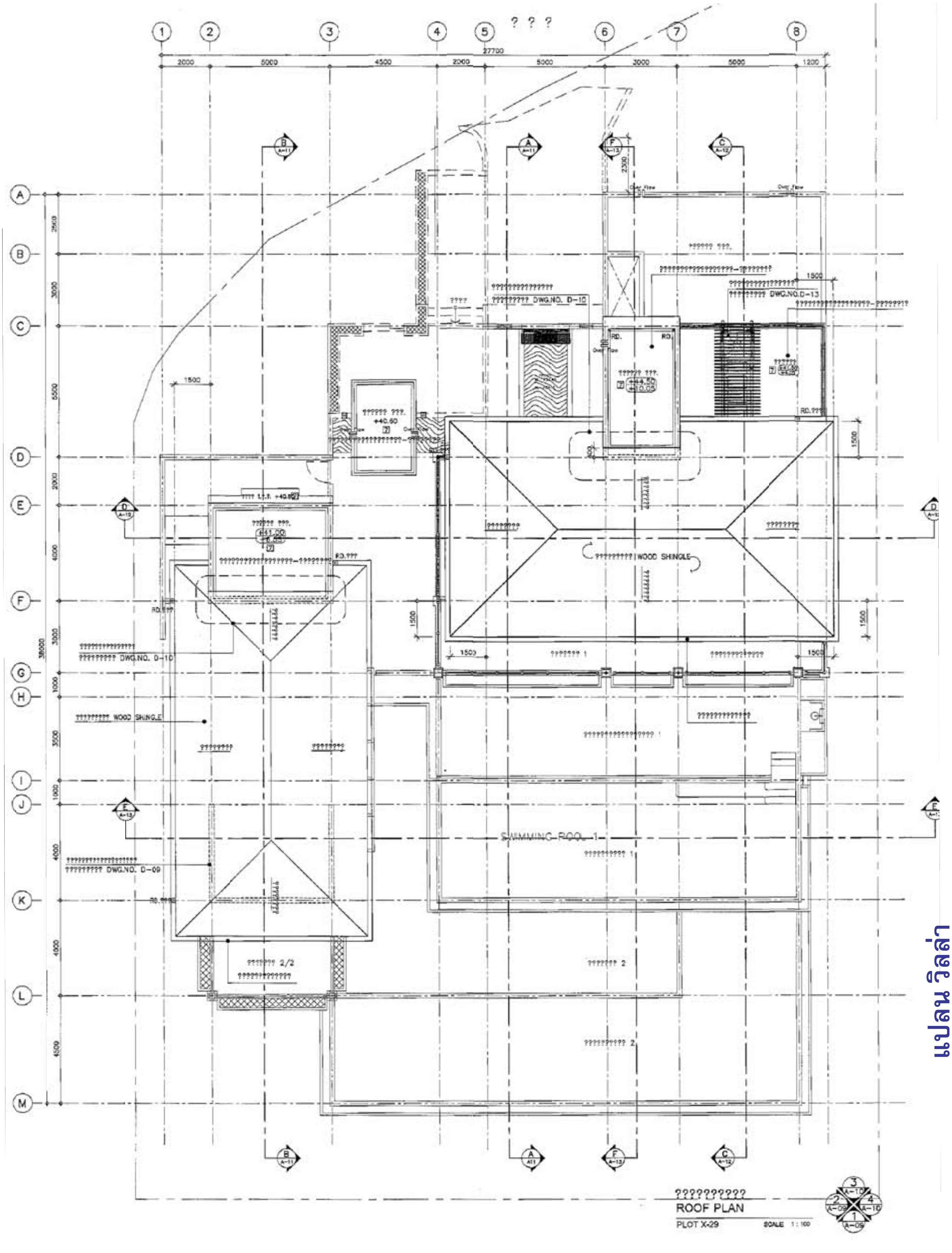
ไม่เข้ามาตราส่วน




แปลน วิลล่า
(ทรัพย์สินส่วนที่ 2)

## ง : แบบแปลนอาคาร

ไม่เข้ามาตราส่วน




แปลน วิลล่า
(ทรัพย์สินส่วนที่ 2)

## ง : แบบแปลนอาคาร

ไม่เข้ามาตราส่วน

ภาคผนวก จ

- สำเนาเอกสารสิทธิที่ดิน
- สำเนาประกาศกฎกระทรวงบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร บางชนิด หรือบางประเภท

R0130/2024

# ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

( น.ส. ๓ ก.)

349-1/11

# หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

**ตำแหน่งที่ดิน** **ทะเบียน**

ตำบล วิชิต เลขที่ 349

อำเภอ เมืองภูเก็ต เล่ม 4 ก. หน้า 49

จังหวัด ภูเก็ต เลขที่ดิน 3

ระวางรูปถ่ายทางอากาศชื่อ จังหวัดภูเก็ต หมายเลข 46241 แผ่นที่ 164

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

ชื่อ บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด สัญชาติ ไทย บ้านเลขที่ 2922/181

หมู่ที่ ถ. เพชรบุรีตัดใหม่ ตำบล บางกะปิ อำเภอ ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ได้ครอบครองและได้ทำประโยชน์ในที่ดินแปลงที่กล่าวข้างต้นแล้ว

จำนวนเนื้อที่ 16 ไร่ 3 งาน 59 ตารางวา

(สิบหกไร่สามงานห้าสิบเก้าตารางวา)

โฉนดที่ดินฉบับนี้รวมจากโฉนดที่ดินเดิมคือ น.ส.3 ก. เลขที่ 349 แล 1/1/13 อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัด ภูเก็ต

(นายประพัฒ หน่ายคอน) เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตรากรมที่ดิน ให้แก่ผู้ถือ

**รูปที่ดินและเขตติดต่อ**

มาตราส่วนระวางรูปถ่าย ๑: ๕๐๐๐ มาตราส่วน ๑: 2500

ออก ณ วันที่ ยี่สิบสอง เดือน พฤษภาคม พุทธศักราช สองพันห้าร้อยห้าสิบ

14 ส.ค. 2550

นายวรวิ.......ผู้เขียนแผนที่

(นายไพวรรณ ศิริมงคล)

15 ส.ค. 2550

.......หัวหน้าการ

นายชลสิน.. นาคเกิด

15 ส.ค. 2550

(นายสุทิน ไฝผิว)

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต

( ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ )

นางสาวอุษา บางกราย ผู้เขียน

(นายประพัฒ หน่ายคอน) ผู้ทาน

ผู้ตรวจ

๔๘ 043282

.......พนักงานที่ดินอำเภอ

ฉบับที่ ๑ สำหรับสำนักงานที่ดิน ใบต่อ

# สารบัญจดทะเบียน

| วัน เดือน ปี | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่ | งาน | ตารางวา | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ เล่ม | หน้า | เลขที่ | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| วันที่ 27 มิถุนายน พ.ศ.2546 | จำนองเป็นประกันรวม 13 แปลง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเด้นซ์ จำกัด | บริษัท เงินทุน เกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | 16 | 3 | 59 | - | - | - | - | - | - | (ลงชื่อ)สมพร พรหมพันธุ์ |
| | | | | จดแล้วตามสัญญาจำนองเป็นประกันรวม 13 แปลงฯ [illegible] ฯ 27 มิ.ย. 46 | | | | | | | | | |
| วันที่ 9 มีนาคม พ.ศ.2548 | ขึ้นเงินจำนองเป็นประกันครั้งที่หนึ่งรวมสิบสองแปลง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเด้นซ์ จำกัด | บริษัท เงินทุน เกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | 16 | 3 | 59 | - | - | - | - | - | - | (ลงชื่อ )พงศ์เทพ ฟองศรี |
| | | | | จดแล้วตามบันทึกขึ้นเงินจำนองเป็นประกันครั้งที่หนึ่ง รวมสิบสองแปลง [illegible] ฯ 9 มี.ค. 48 | | | | | | | | | |
| วันที่ 20 เมษายน พ.ศ.2548 | แบ่งเช่ามีกำหนดสามสิบปี(รวมสองแปลงระหว่างจำนอง) | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเด้นซ์ จำกัด | บริษัท คาเร่ย์ โฮม จำกัด ผู้เช่า | 16 | 3 | 59 | - | - | - | - | - | - | (ลงชื่อ)พงศ์เทพ ฟองศรี |
| | | | | จดแล้วตามสัญญาแบ่งเช่ามีกำหนดสามสิบปีรวมสองแปลงระหว่างจำนอง [illegible] ฯ 20 เม.ย. 48 | | | | | | | | | |
| วันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ.2549 | แบ่งเช่ามีกำหนดสามสิบปีระหว่างจำนอง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเด้นซ์ จำกัด | นายริชาร์ด แอนดรู แรฟท์ ผู้เช่า | 16 | 3 | 59 | - | - | - | - | - | - | (ลงชื่อ)พงศ์เทพ ฟองศรี |
| | | | | จดแล้วตามสัญญาแบ่งเช่ามีกำหนดสามสิบปีระหว่างจำนอง [illegible] ฯ 10 ส.ค. 49 | | | | | | | | | |

2550

( ท.ด.๑๕ )

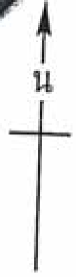
แผ่นที่

# รูปแผนที่ (ใบต่อ)

ที่ดินระวาง 4624 I แผ่นที่ 164 เลขที่ดิน ......๓......... ทะเบียนเลขที่ ๓๙๙ เล่ม ๔ก หน้า ๔๙

หมู่ที่ .......... ตำบล ....กิริต....... อำเภอ ....เมืองภูเก็ต.............. จังหวัด....ภูเก็ต.............................

มาตราส่วน ๑ : ๒๕๐๐



ที่ดินแปลงนี้ใช้รูปแผนที่ในใบต่อ

(นายไพรัช พงษ์อรุณ) ...............ผู้เขียนแผนที่

...............ผู้ตรวจแผนที่

นายสัมพร เกื้อมณี



พิมพ์ที่ กองการพิมพ์ กรมที่ดิน จำนวน ๑๕๐,๐๐๐ แผ่น พ.ศ.๒๕๔๘

..................หัวหน้าการ

(นายศรีชัช เย็นบาท)

๒๘ ต.ค. ๒๕๕๙

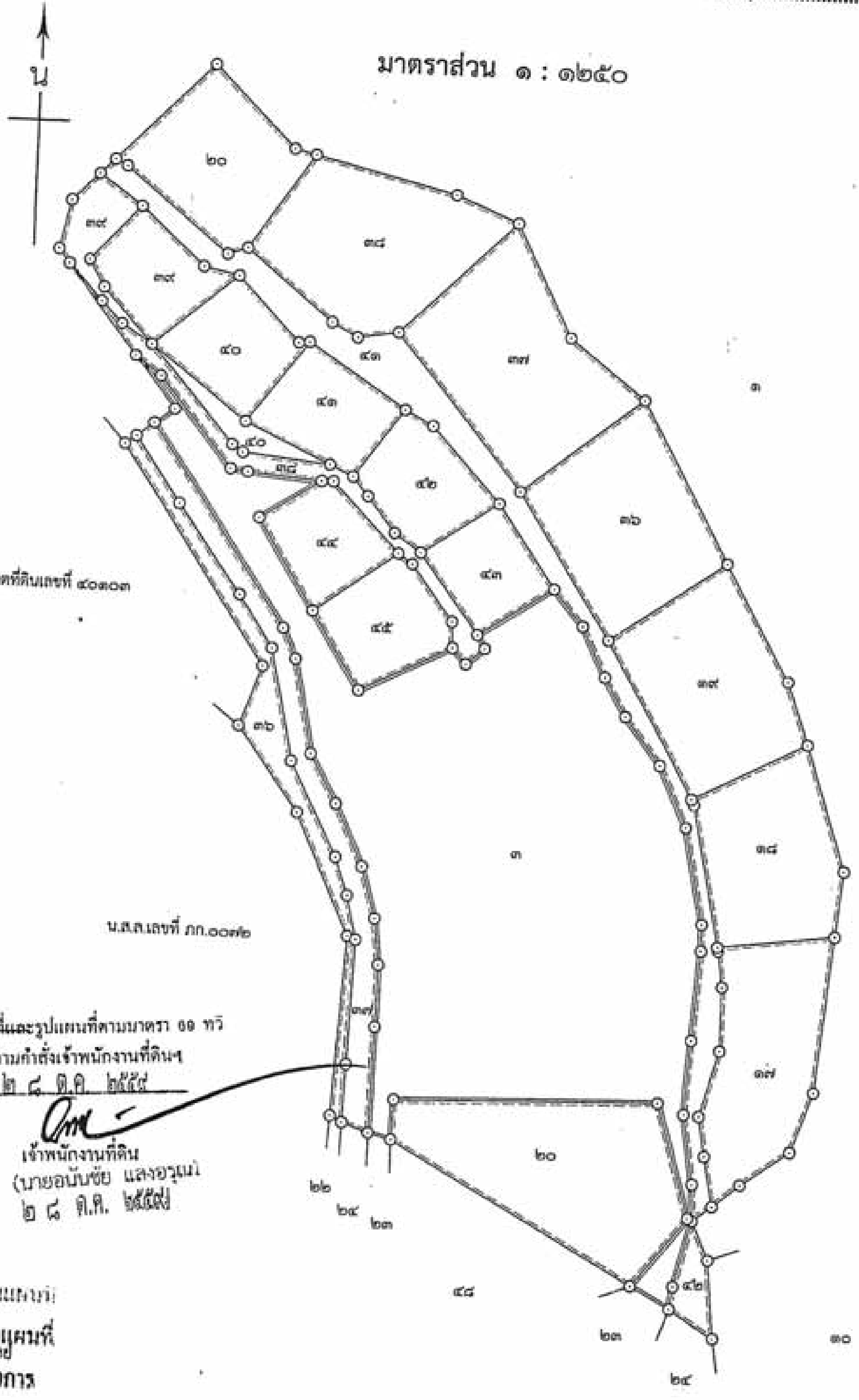
(ท.อ.๑๕)
แผ่นที่ ๑

# รูปแผนที่ (ใบต่อ)

ที่ดินระวาง 4624 I แผ่นที่ 164 เลขที่ดิน ๓ ทะเบียนเลขที่ ๓๔๙ เล่ม 4 ก หน้า 49

หมู่ที่.......... ตำบล วิชิต อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัด ภูเก็ต

มาตราส่วน ๑ : ๑๒๕๐




แก้ไขเนื้อที่และรูปแผนที่ตามมาตรา ๖๑ ทวิ
ป.ที่ดิน ตามคำสั่งเจ้าพนักงานที่ดินฯ
ลงวันที่ ๒ ๘ ต.ค. ๒๕๕๙

เจ้าพนักงานที่ดิน
(นายอนันชัย แสงอรุณ)
๒ ๘ ต.ค. ๒๕๕๙

..................ผู้เขียนแผนที่
นายบุญ อินทร์พรหม
..................ผู้ตรวจแผนที่
..................หัวหน้าการ
(นายศรีรัช เย็นมาก)
๒ ๘ ต.ค. ๒๕๕๙

สารบัญจดทะเบียน น.ส. ๓ ก. (ใบ ...)

...49... หมู่ที่ - ตำบล วิชิต อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัด ภูเก็ต

349-4/11

| วัน เดือน ปี | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่ | งาน | ตารางวา | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ เล่ม | หน้า | เลขที่ | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ...ภาคม ...ค.2549 | แบ่งเช่ามีกำหนดสามสิบปี ระหว่างจำนอง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | นายศุภสิทธิ์ สุชะนินทร์ ผู้เช่า | 16 | 3 | 59 | - | - | - | - | - | - | (ลงชื่อ)พงศ์เทพ ฟองศรี |
| ...ที่ 16 ตุลาคม ...ค.2549 | แบ่งเช่ามีกำหนดสามสิบปี มีเงื่อนเวลา (ระหว่างจำนอง) | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | 1.นายอวัชชัย ภัทรวงศ์วิสูตร 2.นางนุชรา วยากรณ์วิจิตร ผู้เช่า | 16 | 3 | 59 | - | - | - | - | - | - | (ลงชื่อ)พงศ์เทพ ฟองศรี |
| ... 22 ธันวาคม ... 2549 | แบ่งเช่ามีกำหนดสามสิบปี (ระหว่างจำนอง) | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | บริษัท ลัคคัม ไฟแนนซ์ จำกัด ผู้เช่า | 16 | 3 | 59 | - | - | - | - | - | - | (ลงชื่อ)สมบูรณ์ สัมคือมรทัศ |
| ... 18 พฤษภาคม ...2550 | แบ่งแยกในนามเดิม(คุรอบแบ่งเช่า) (ครอบจำนอง) | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | 5 | 2 | 61.6 | 11 | - | 97.4 | 14ก. | 25 | 1325 | |
| 3 กรกฎาคม 2550 | ภาระจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ บางส่วนตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์ ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆของที่ดิน น.ส.3ก เลขที่ 321 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 3 กรกฎาคม 2550 | | | | | | | | | | | |

ตามหนังสือมอบอำนาจ/ปี

ส่า

น.ส.3ก เลขที่ 349 ต.วิชิต อ.เมือง จ.ภูเก็ต

## สารบัญจดทะเบียน น.ส.๓ ก. (ใบต่อ)

349_5/11

| วันเดือนปี | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่ | งาน | ตารางวา | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ เล่ม | หน้า | เลขที่ | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| [illegible]ายน พ.ศ. 2551 | แบ่งเช่า (ระหว่างจำนอง) มีกำหนดสามสิบปี | บริษัท ราญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | บริษัท เคมีเกิล จีเนียร เทคโนโลยี จำกัด ภูเก็ต | 11 | - | 97 4/10 | - | - | - | - | - | - | (นายสุวรรณ [illegible]) |
| วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ.2551 | แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบจำนอง ครอบสัญญาแบ่งเช่า ครอบภาระจำยอมบางส่วน) | บริษัท ราญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | บริษัท ราญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | - | 1 | 24 | 10 | 3 | 73.4 | 19ก. | 23 | 1823 | |
| | | | | - | 1 | 44 | 10 | 2 | 29.4 | 19ก. | 24 | 1824 | |

ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ การจำนอง [illegible] ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนอง [illegible] ฉบับลงวันที่ [illegible] [illegible]

ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ไม่มีการจำยอมตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนการจำยอมบางส่วนฉบับ ลว. [illegible] และต้องแต่อย่างใด ส่วนแปลงคงเหลือยังมีการจำยอมตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าวครบถ้วน

[illegible]

ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ การจำนอง [illegible] ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนอง [illegible] ฉบับลงวันที่ [illegible]

ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ไม่มีการจำยอมตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนการจำยอมบางส่วนฉบับ ลว. [illegible] และต้องแต่อย่างใด ส่วนแปลงคงเหลือยังมีการจำยอมตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าวครบถ้วน

[illegible] 2551 [illegible]

[illegible]

มีใบต่อแผ่นที่ 3

แผ่นที่ 3

หมู่ที่ ........ ตำบล วิชิต อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัด ภูเก็ต

| | ...ทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่ | งาน | ตารางวา | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ เล่ม | หน้า | เลขที่ | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ...51 | แบ่งแยกในนามเดิม( กรอบจำนอง, กรอบสัญญาแบ่งเช่า กรอบการจำยอม บางส่วน) | บริษัท ชนูอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | บริษัท ชนูอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | - | 1 | 42 | 10 | - | 87.4 | 19ก. | 25 | 1825 | [ตราประทับ] [ลายมือชื่อ] |
| | | | | ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ การจำนอง [illegible] ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนอง [illegible] ฉบับลงวันที่ [illegible] [illegible] | | | | | ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ไม่มีการจำยอม ตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนการจำยอม บางส่วนฉบับ ลว. และต้องแก้อย่างใด ส่วนแปลงคงเหลือยังมีภาระจำยอมตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าวครบถ้วน | | | | |
| | | | | - | 1 | 42 | 9 | 3 | 45.4 | 19ก. | 26 | 1826 | [ตราประทับ] [ลายมือชื่อ] |
| | | | | ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ การจำนอง [illegible] ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนอง [illegible] ฉบับลงวันที่ [illegible] [illegible] | | | | | ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ไม่มีการจำยอม ตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนการจำยอม บางส่วนฉบับ ลว. และต้องแก้อย่างใด ส่วนแปลงคงเหลือยังมีภาระจำยอมตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าวครบถ้วน | | | | |
| | | | | - | 1 | 18 | 9 | 2 | 27.4 | 19ก. | 27 | 1827 | [ตราประทับ] [ลายมือชื่อ] |
| | | | | ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ การจำนอง [illegible] ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนอง [illegible] ฉบับลงวันที่ [illegible] [illegible] | | | | | ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ไม่มีการจำยอม ตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนการจำยอม บางส่วนฉบับ ลว. และต้องแก้อย่างใด ส่วนแปลงคงเหลือยังมีภาระจำยอมตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าวครบถ้วน | | | | [illegible] |

หมู่ที่ ........ ตำบล วิชิต จำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัด ภูเก็ต

| วันเดือนปี | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่ | งาน | ตารางวา | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ เล่ม | หน้า | เลขที่ | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ... มิถุนายน พ.ศ.2551 | แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบจำนอง, ครอบสัญญาแบ่งเช่า ครอบบุริมสิทธิ์จำนอง (บางส่วน)) | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | ๔ | 1 | 45 | 9 | 7 | 82.4 | 19ก. | 28 | 1828 | |
| | | | | ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ การจำนอง และ... ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนอง ... ฉบับลงวันที่ ... ส่วนแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือ ... ลงวันที่ 10 มิถุนายน 2551 ครอบติดอยู่ | | | ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ไม่มีการจำยอม ตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนการจำยอม บางส่วนฉบับ ลว. และต้องแต่อย่างใด ส่วนแปลงคงเหลือยังมีการจำยอมตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าวครอบติดอยู่ | | | | | | | |
| | | | | - | 1 | 25 | 8 | 3 | 57.4 | 19ก. | 29 | 1829 | |
| | | | | ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ การจำนองและ... ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนอง ... ฉบับลงวันที่ ... ส่วนแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือ ... ลงวันที่ 10 มิถุนายน 2551 ครอบติดอยู่ | | | ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ไม่มีการจำยอม ตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนการจำยอม บางส่วนฉบับ ลว. และต้องแต่อย่างใด ส่วนแปลงคงเหลือยังมีการจำยอมตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าวครอบติดอยู่ ... ที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๕๓ | | | | | | | |
| 4 กุมภาพันธ์ 2553 | แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบจำนอง) | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | 1 | - | 49 8/10 | ~~7~~ ๗ | ~~3~~ ๓ | ~~07 6/10~~ ๙๙ ... | 19 ข | 10 | 1830 | |
| | | | | ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือการจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนอง ฉบับลว.27 มีนาคม 2546 และเพิ่มเงินจำนองฉบับลว.20 เมษายน 25.. 19 สิงหาคม 2548, 29 สิงหาคม 2548, 16 ตุลาคม 2549, 22 ธันวาคม 2... 12 กรกฎาคม 2550, 10 มิถุนายน 2551 ครอบติดอยู่ ส่วนแปลงที่แยกไปนี้ไม่มีการจำยอมตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนภาระจำยอม บางส่วน ฉบับลว.3 กรกฎาคม 2550 และต้องแต่อย่างใด ส่วนแปลงคงเหลือยังมีการจำยอมตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าวครอบติดอยู่ | | | | | | | | | |

[illegible] หมู่ที่ - ตำบล วิชิต อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัด ภูเก็ต



| [illegible] | [illegible] | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่ | จำนวนที่ดินตามสัญญา งาน | จำนวนที่ดินตามสัญญา ตารางวา | จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่ | จำนวนที่ดินคงเหลือ งาน | จำนวนที่ดินคงเหลือ ตารางวา | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ เล่ม | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ หน้า | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ เลขที่ | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | [illegible]แยกในนามเดิม (รวมจำนองและการจำยอม) | บริษัทภูอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | บริษัทภูอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | - | 1 | 58.7 | 7 | 1 | 61 | 191 | 10 | 1827 | (นายศักฤต ชูศรี) |
| | | | | ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับ ลว. ๒๗ มิถุนายน ๒๕๔๖ และบันทึกข้อตกลงขึ้นจากจำนองครั้งที่หนึ่ง ฉบับ ลว. ๙ มีนาคม ๒๕๔๘ ส่วนการจำยอมตามบันทึกข้อตกลง ฉบับ ลว. ๓ กรกฎาคม ๒๕๕๐ ไม่แตะต้องแต่อย่างใด | | | | | | | | | |
| | | | | - | 2 | 18.7 | 6 | 3 | 42.3 | 191 | 11 | 1828 | (นายศักฤต ชูศรี) |
| | | | | ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับ ลว. ๒๗ มิถุนายน ๒๕๔๖ และบันทึกข้อตกลงขึ้นจากจำนองครั้งที่หนึ่ง ฉบับ ลว. ๙ มีนาคม ๒๕๔๘ ส่วนการจำยอมตามบันทึกข้อตกลง ฉบับ ลว. ๓ กรกฎาคม ๒๕๕๐ ไม่แตะต้องแต่อย่างใด | | | | | | | | | |
| | | | | - | 1 | 13.4 | 6 | 2 | 28.9 | 191 | 12 | 1829 | (นายศักฤต ชูศรี) |
| | | | | ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับ ลว. ๒๗ มิถุนายน ๒๕๔๖ และบันทึกข้อตกลงขึ้นจากจำนองครั้งที่หนึ่ง ฉบับ ลว. ๙ มีนาคม ๒๕๔๘ ส่วนการจำยอมตามบันทึกข้อตกลง ฉบับ ลว. ๓ กรกฎาคม ๒๕๕๐ ไม่แตะต้องแต่อย่างใด | | | | | | | | | |

มีใบต่อแผ่นที่ 6

แผ่นที่........

...ว หมู่ที่ - ตำบล วิชิต อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัด ภูเก็ต

| ... | ...เบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา | | | จำนวนที่ดินคงเหลือ | | | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ | | | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ไร่ | งาน | ตารางวา | ไร่ | งาน | ตารางวา | เล่ม | หน้า | เลขที่ | |
| ...คม 2554 | แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบจำนองและภารจำยอม) | บริษัท ชาญอิสสระ เรซิเดนซ์ จำกัด | บริษัท ชาญอิสสระ เรซิเดนซ์ จำกัด | - | - | 66.2 | 6 | 1 | 62.7 | 19ข | 13 | 1880 | (นายศักฤต ชูศรี) |
| | | | | ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับ ลว. ๒๗ มิถุนายน ๒๕๔๖ และบันทึกข้อตกลงขึ้นจากจำนองครั้งที่หนึ่ง ฉบับ ลว. ๙ มีนาคม ๒๕๔๘ ส่วนภารจำยอมตามบันทึกข้อตกลง ฉบับ ลว. ๓ กรกฎาคม ๒๕๕๐ ไม่แตะต้องแต่อย่างใด | | | | | | | | | |
| | | | | - | - | 40.1 | 6 | 1 | 22.6 | 19ข | 14 | 1881 | (นายศักฤต ชูศรี) |
| | | | | ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับ ลว. ๒๗ มิถุนายน ๒๕๔๖ และบันทึกข้อตกลงขึ้นจากจำนองครั้งที่หนึ่ง ฉบับ ลว. ๙ มีนาคม ๒๕๔๘ ส่วนภารจำยอมตามบันทึกข้อตกลง ฉบับ ลว. ๓ กรกฎาคม ๒๕๕๐ ไม่แตะต้องแต่อย่างใด | | | | | | | | | |
| | | | | - | 3 | 73.7 | 5 | 1 | 48.9 | 19ข | 15 | 1882 | (นายศักฤต ชูศรี) |
| | | | | ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือ การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับ ลว. ๒๗ มิถุนายน ๒๕๔๖ และบันทึกข้อตกลงขึ้นจากจำนองครั้งที่หนึ่ง ฉบับ ลว. ๙ มีนาคม ๒๕๔๘ และที่ดินแปลงที่แยกไป ยังมีภารจำยอมตามบันทึกข้อตกลง ฉบับ ลว. ๓ กรกฎาคม ๒๕๕๐ ครอบติดอยู่ ส่วนที่ดินแปลงคงเหลือภารจำยอมไม่แตะต้องแต่อย่างใด | | | | | | | | | มีใบต่อแผ่นที่ 7 |

| | ...เบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา | | | จำนวนที่ดินคงเหลือ | | | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ | | | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ไร่ | งาน | ตารางวา | ไร่ | งาน | ตารางวา | เล่ม | หน้า | เลขที่ | |
| | แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบจำนองและภารจำยอม) | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | - | - | 41.6 | 5 | 1 | 07.3 | 19๒ | 16 | 1883 | (ลายมือชื่อ) |
| | | | | ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือ การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับ ลว. ๒๗ มิถุนายน ๒๕๔๖ และบันทึกข้อตกลงขึ้นจากจำนองครั้งที่หนึ่ง ฉบับ ลว. ๙ มีนาคม ๒๕๔๘ และที่ดินแปลงที่แยกไป ยังมีภารจำยอมตามบันทึกข้อตกลง ฉบับ ลว. ๓ กรกฎาคม ๒๕๕๐ ครอบติดอยู่ ส่วนที่ดินแปลงคงเหลือการจำยอมไม่แตะต้องแต่อย่างใด | | | | | | | | | |
| ๗ จิกายน .๒๕๕๔ | ไถ่ถอนจากจำนอง รวมสามสิบแปลง | ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน | ๕ | ๑ | ๐๗.๓ | - | - | - | - | - | - | (ลายมือชื่อ) |
| | | | | บริษัท เงินทุนเกียรตินาคิน จำกัด(มหาชน) ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น"ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด(มหาชน) เมื่อวันที่ ๓ ตค.๒๕๕๔ | | | | | | | | | |
| ๗ จิกายน .๒๕๕๔ | จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ (รวมสามสิบเก้าแปลง) | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ผู้รับจำนอง | ๕ | ๑ | ๐๗.๓ | - | - | - | - | - | - | (นายประ...) |
| | | | | การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๑๕๕๘ อ.เมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญาจำนองฉบับลว. ๗ พ.ย. ๒๕๕๔ | | | | | | | | | |
| วันที่ ๑ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๖ | ภารจำยอมบางส่วน (ระหว่างจำนอง) | ที่ดินแปลงนี้ บางส่วนตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดิน น.ส.๓ก เลขที่ ๓๒๑,๓๕๐,๑๗๒๕,๑๗๒๖,๑๗๒๗, [illegible] ต.วิชิต อ.เมือง จ.ภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๕๖ | | | | | | | | | | | (นายสุรสิทธิ์ ทองรุ่งโรจน์) |

มีใบต่อแผ่นที่

๒ ๔ พ.ย. ๒๕๕๘

| วัน เดือน ปี | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | [illegible] ไร่ | งาน | ตารางวา | การทำประโยชน์ เล่ม | หน้า | เลขที่ | [illegible] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ...2557 | ไถ่ถอนจากจำนอง เป็นหลักทรัพย์ รวมที่ดินหลายแปลง | ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ผู้รับจำนอง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน | 5 | 1 | 07 3/10 | - | - | - | - | - | - | (นายสมควร ไล่หลัก) |
| 28 พฤศจิกายน พ.ศ.2557 | จำนอง รวมที่ดินหลายแปลง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | 5 | 1 | 07 3/10 | - | - | - | - | - | - | (นายสมควร ไล่หลัก) |
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ.2559 | ไถ่ถอนจากจำนอง รวมที่ดินเจ็ดแปลง | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน | 5 | 1 | 07 3/10 | - | - | - | - | - | - | (นายอำนวย พิทักษ์สุวรรณ) |
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ.2559 | ขาย รวมสองแปลง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตีของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา | 5 | 1 | 07 3/10 | - | - | - | - | - | - | ([illegible]) |
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ.2559 | เลิกภาระจำยอม | เลิกภาระจำยอม ซึ่งได้จดทะเบียนไว้ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556 เป็นอันสิ้นไปโดยคู่กรณีตกลงเลิกจากกันแล้ว ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2559 | | | | | | | | | | | |

(นายพนักงาน [illegible])

แบบต่อแผ่นที่ ๕ ๒๑ ธ.ค. ๒๕๕๙

๒๔ พ.ย. ๒๕๕๘

(ลงชื่อ)พงศ์เทพ ฟองศรี

...เจ้าพนักงาน ตามสิ่งที่... ๑๐ ต.ค. ...

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา | | | จำนวนที่ดินคงเหลือ | | | การทำประโยชน์ใหม่ | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ไร่ | งาน | ตารางวา | ไร่ | งาน | ตารางวา | เล่ม | หน้า | เลขที่ | |
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ.2559 | จำนอง รวมสองแปลง | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตี ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา | ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | 5 | 1 | 07 3/10 | - | - | - | - | - | - | (นายอำนวย พิพิธสาร) |
| วันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ. 2561 | จำนอง อำดับสอง เพิ่มหลักทรัพย์ รวมสองแปลง | บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตี ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา | ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | 5 | 1 | 07 3/10 | - | - | - | - | - | - | (นายราเชน โชคประเสริฐ) |
| | | | | การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดิน โฉนดเลขที่ [illegible] จังหวัดภูเก็ต เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญาจำนองฉบับลง 24 ธันวาคม 2561 | | | | | | | | | |
| วันที่ ๑๕ สิงหาคม พ.ศ.๒๕๖๖ | ไถ่ถอน จากจำนอง รวมสองแปลง | ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตีของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา ผู้ไถ่ถอน | ๕ | ๑ | ๐๗ ๓/๑๐ | - | - | - | - | - | - | (นายฉัตรทองทิพ พุ่มเพชรธนันท์) |

[illegible] ๒๐ - ๑๕ ส.ค. ๒๕๖๖

(นายฉัตรทองทิพ พุ่มเพชรธนันท์)

15
น.ส.๓ก. เลขที่ ๓๐๐ ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต ๑๕ สค. ๒๕๖๖
(นายฉัตรทองเทพ พุ่มเพชรอนันท์)

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา | | | จำนวนที่ดินคงเหลือ | | | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ | | | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ไร่ | งาน | ตารางวา | ไร่ | งาน | ตารางวา | เล่ม | หน้า | เลขที่ | |
| วันที่ ๑๕ สิงหาคม พ.ศ.๒๕๖๖ | ไถ่ถอนจากจำนองชำดับสองเพิ่มหลักทรัพย์รวมสองแปลง | ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ผู้ไถ่ถอน | ๕ | ๑ | ๐๗ ๓/๑๐ | - | - | - | - | - | - | (นายฉัตรทองเทพ พุ่มเพชรอนันท์) |
| วันที่ ๑๕ สิงหาคม พ.ศ.๒๕๖๖ | จำนองรวมสองแปลง | บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา | บริษัท หลักทรัพย์ กาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ผู้แทนผู้ถือหุ้นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ผู้รับจำนอง | ๖ | ๑ | ๐๗ ๓/๑๐ | - | - | - | - | - | - | (นายวิสิทธิ์ โชคชัย) |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |

มีต่อแผ่นที่ ๑๐ ๑๕ สค. ๒๕๖๖
(นายฉัตรทองเทพ พุ่มเพชรอนันท์)

1979 - 1/2

( น.ส. ๓ ก. )

# หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

**ตำแหน่งที่ดิน** — **ทะเบียน**

ตำบล วิชิต — เลขที่ 1979

อำเภอ เมืองภูเก็ต — เล่ม 20 ข หน้า 29

จังหวัด ภูเก็ต — เลขที่ดิน 45

ระวางรูปถ่ายทางอากาศชื่อ จังหวัดภูเก็ต — หมายเลข 4624 / แผ่นที่ 164

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

ชื่อ บริษัท ซาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด สัญชาติ ไทย บ้านเลขที่ 2922/199 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่

หมู่ที่ - ตำบล บางกะปิ อำเภอ ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ได้ครอบครองและได้ทำประโยชน์ในที่ดินแปลงที่กล่าวข้างต้นแล้ว

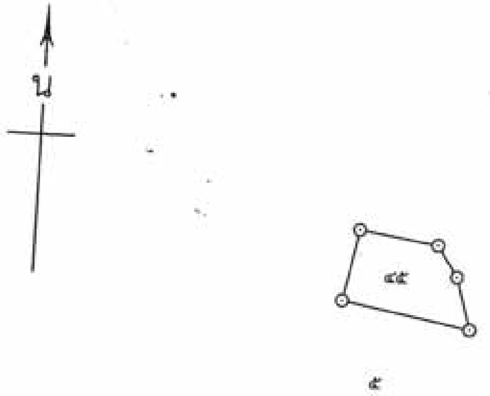
จำนวนเนื้อที่ — ไร่ 3 งาน 43 3/10 ตารางวา

(สามงานสี่สิบสามเศษสามส่วนสิบตารางวา)

**รูปที่ดินและเขตติดต่อ**

มาตราส่วนระวางรูปถ่าย ๑: 5000

มาตราส่วน ๑ : 2500




ออก ณ วันที่ สามสิบเอ็ด เดือน มีนาคม พุทธศักราช สองพันห้าร้อยห้าสิบเก้า

(นายวัชรินทร์ เจตนาวณิชย์)

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต

( ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ )

(นางจงจิต เพชรสมาน) ผู้เขียน ๓๑ มี.ค. ๒๕๕๙

(นายธงชัย สุวรรณ...) ผู้ทาน ๓๑ มี.ค. ๒๕๕๙

(นายอดิชาติ พิเชียรโสภณ) ผู้ตรวจ ๓๑ มี.ค. ๒๕๕๙

008629

นางสาวกัลยา ... ผู้เขียนแผนที่ ๓๑ มี.ค. ๒๕๕๙

นางสาวนัญญาดา นิตรพิบูลย์ พนักงานที่ดินอำเภอ ผู้ตรวจทาน ๓๑ มี.ค. ๒๕๕๙

(นายเคลิมศ์ เย็นนภัก) หน้ากาก ๓๑ มี.ค. ๒๕๕๙

ห้ามนำออก

ฉบับสำนักงานที่ดิน

1979. 2/2

สารบัญจดทะเบียน ๓๑ มี.ค. ๒๕๕๘
(นายธงชัย สุวรรณพาหุ)

น.ส.3ก เลขที่ 1979 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่ | งาน | ตารางวา | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ เล่ม | หน้า | เลขที่ | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| วันที่ 28 พฤศจิกายน พ.ศ.2557 | จำนอง รวมกับหลายแปลง (ครอบจำนอง) | บริษัท ราชาอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | - | 3 | 43 3/10 | - | - | - | - | - | - | (ลงชื่อ)นายสมภาว โสหลิด |
| | | | การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับลว. 28 พฤศจิกายน 2557 | | | | | | | | | | |
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ.2559 | ไถ่ถอนจากจำนอง รวมยี่สิบเจ็ดแปลง | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | บริษัท ราชาอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน | - | 3 | 43 3/10 | - | - | - | - | - | - | [illegible] |
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ.2559 | ขาย รวมสองแปลง | บริษัท ราชาอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตีของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา | - | 3 | 43 3/10 | - | - | - | - | - | - | (นายยุทธพงษ์ [illegible]) |
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ.2559 | จำนอง รวมสองแปลง | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตีของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา | ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | - | 3 | 43 3/10 | - | - | - | - | - | - | (นาย[illegible]) |
| วันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ. 2561 | จำนอง ขึ้นเงินจำนองเป็นประกันเพิ่ม รวมสองแปลง | บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตีของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา | ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | - | 3 | 43 3/10 | - | - | - | - | - | - | (นายราเชน โชคประเสริฐ) |

การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดินโฉนดเลขที่ 9866 9867 9868 [illegible] จังหวัดภูเก็ต เป็นประกันไว้ในสัญญา จำนองฉบับลว. 24 ธันวาคม 2561

มีใบต่อแผ่นที่ ๒ ๑๕ ส.ค. ๒๕๖๑ (นายฉัตรทองเทพ พุ่มเพชรธนนันท์)

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ๑ ๕ สค. ๒๕๖๖ ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา | | | จำนวนที่ดินคงเหลือ | | | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ | | | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ไร่ | งาน | ตารางวา | ไร่ | งาน | ตารางวา | เล่ม | หน้า | เลขที่ | |
| วันที่ ๑๕ สิงหาคม พ.ศ.๒๕๖๖ | ไถ่ถอน จากจำนอง รวมสองแปลง | ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ผู้ไถ่ถอน | - | ๓ | ๔๓ ๓/๑๐ | - | - | - | - | - | - | (นายฉัตรทองเทพ พุ่มเพชรธนบันห์) |
| วันที่ ๑๕ สิงหาคม พ.ศ.๒๕๖๖ | ไถ่ถอน จากจำนอง จำกัดของเพิ่มหลักทรัพย์ รวมสองแปลง | ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ผู้ไถ่ถอน | - | ๓ | ๔๓ ๓/๑๐ | - | - | - | - | - | - | (นายฉัตรทองเทพ พุ่มเพชรธนบันห์) |
| วันที่ ๑๕ สิงหาคม พ.ศ.๒๕๖๖ | จำนอง รวมสองแปลง | บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา | บริษัท หลักทรัพย์ กาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ผู้แทนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ผู้รับจำนอง | - | ๑ | ๔๓ ๓/๑๐ | - | - | - | - | - | - | (นายวิสิทธิ์ โชคชัย) เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |

จังหวัดภูเก็ต เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญา

จำนองเมื่อ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๖๑

มีใบต่อแผ่นที่ ๒ ๑๕ ส.ค. ๒๕๖๖ (นายฉัตรทองเทพ พุ่มเพชรธนบันห์)

# แปลงทาง

1772

( น.ส. ๓ ก.)

แยกจาก น.ส.๓ก
เลขที่ ๑๓๓๒
เล่ม ๑๔๑
หน้า ๓๒

# หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

| ตำแหน่งที่ดิน | ทะเบียน |
|---|---|
| ตำบล วิชิต | เลขที่ 1772 |
| อำเภอ เมืองภูเก็ต | เล่ม 18 ข. หน้า 22 |
| จังหวัด ภูเก็ต | เลขที่ดิน 15 |
| ระวางรูปถ่ายทางอากาศชื่อ จังหวัดภูเก็ต | หมายเลข 4624/ แผ่นที่ 164 |

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

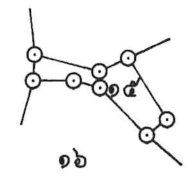
ชื่อ บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด สัญชาติ ไทย บ้านเลขที่ 2922/181 หมู่ที่ ถ.เพชรบุรีตัดใหม่ ตำบล บางกะปิ อำเภอ ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร ได้ครอบครองและได้ทำประโยชน์ในที่ดินแปลงที่กล่าวข้างต้นแล้ว

จำนวนเนื้อที่ ——— ไร่ ——— งาน ——— 26 ตารางวา

(ยี่สิบหกตารางวา)

รูปที่ดินและเขตติดต่อ

มาตราส่วนระวางรูปถ่าย ๑: 5000 มาตราส่วน ๑: 1250




ออก ณ วันที่ ยี่สิบหก เดือน มกราคม พุทธศักราช สองพันห้าร้อยห้าสิบ

- 4 S.A. 2549
.......ผู้เขียนแผนที่
- 8 ธ.ค. 2549
(นายไพรวรรณ สิริมงคล) ผู้ตรวจแผนที่
.......หัวหน้าการ
นายชลสันธ์ นาคเกิด
- 8 S.A. 2549

(นายสุพจน์ สุวรรณโชติ)
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต

( ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ )

26 ม.ค. 2550
(นางจันทร์ ...) ผู้เขียน
(นายประพัฒน์ หน่ายคอน) ผู้ทาน
26 ม.ค. 50 ผู้ตรวจ

๑๘ 033188

.......................พนักงานที่ดินอำเภอ

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา | | | จำนวนที่ดินคงเหลือ | | | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ | | | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ไร่ | งาน | ตารางวา | ไร่ | งาน | ตารางวา | เล่ม | หน้า | เลขที่ | |
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ.2559 | จำนอง เพิ่มหลักทรัพย์ รวมสินแปลงแปลง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด(มหาชน) ผู้รับจำนอง | - | - | 26 | - | - | - | - | - | - | (นายอนันชัย แสงอรุณ) |
| | | | | การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดิน โฉนดเลขที่ 40103, 41458 ต.วิชิต อ.เมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญา จำนองฉบับลง ๒๑ ธ.ค. ๒๕๕๙ (นายอนันชัย แสงอรุณ) | | | | | | | | | |
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2559 | ภาระจำยอม (ระหว่างจำนอง) | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางเดินรถยนต์ เสาไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ถอยร่นสาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดิน น.ส. 3 ก เลขที่ 349 และ 1979 ตำบล วิชิต อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2559 | | | | | | | | | | | (นายอนันชัย แสงอรุณ) |
| วันที่ 19 มีนาคม พ.ศ. 2563 | จำนอง อำนาจส่วนของ เพิ่มหลักทรัพย์ รวมสินแปลงแปลง (ระหว่างภาระจำยอม) | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | - | - | 26 | - | - | - | - | - | - | (นายอนันชัย แสงอรุณ) |
| | | | | การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดิน โฉนดเลขที่ 40103, 41458 ต.วิชิต อ.เมือง จังหวัดภูเก็ต เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญา จำนองฉบับลง ๑๙ มี.ค. ๒๕๖๓ | | | | | | | | | |

(น.ส.๓ ก.)

# หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

**ตำแหน่งที่ดิน** | **ทะเบียน**

ตำบล วิชิต | เลขที่ 259
อำเภอ เมืองภูเก็ต | เล่ม ๓ ข. หน้า ๙
จังหวัด ภูเก็ต | เลขที่ดิน ๑
ระวางรูปถ่ายทางอากาศชื่อ จังหวัดภูเก็ต | หมายเลข 4624 I แผ่นที่ 163

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

ชื่อ นายหนิ คุ้มบ้าน สัญชาติ ไทย บ้านเลขที่ ๒
หมู่ที่ ๘ ตำบล วิชิต อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัด ภูเก็ต
ได้ครอบครองและได้ทำประโยชน์ในที่ดินแปลงที่กล่าวข้างต้นแล้ว

จำนวนเนื้อที่ ๒๐ ไร่ ๓ งาน ๔๒ ตารางวา

**รูปที่ดินและเขตติดต่อ**

มาตราส่วนระวางรูปถ่าย ๑: ๕๐๐๐

มาตราส่วน ๑: ๕๐๐๐

ออก ณ วันที่ สิบแปด เดือน มิถุนายน พุทธศักราช สองพันห้าร้อยสามสิบสาม

(นายทรงพล ฯลฯ)
ปลัดอำเภอ (เจ้าพนักงานปกครอง ...) ข/ท
หัวหน้าฝ่ายปกครองและพัฒนา รักษาราชการแทน ... ตรวจ
(ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ)

828437

พนักงานที่ดินอำเภอ
(นายชูศักดิ์ ลิ่มตุลย์)

ขอบเขตการที่ดินอำเภอ ห้ามนำออก

259-2/10

# สารบัญจดทะเบียน

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่ | งาน | ตารางวา | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ เล่ม | หน้า | เลขที่ | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| วันที่ 25 มิถุนายน พ.ศ.2533 | ขาย | นายหนี คุ้มบ้าน | บริษัท โชคพันวา จำกัด | 20 | 3 | 42 | - | - | - | - | - | - | [signature and seal] |
| วันที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2534 | ขาย | บริษัท โชคพันวา จำกัด | นายจ้วน เทพบรรหม | 20 | 3 | 42 | - | - | - | - | - | - | [signature and seal] ปลัดอำเภอ ... ฝ่ายปกครอง ... รักษาราชการแทน |
| วันที่ ๑๕ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๔ | ขาย | นายจ้วน เทพบรรหม | บริษัท กุสิคไพฑูรย์ จำกัด | ๒๐ | ๓ | ๔๒ | - | - | - | - | - | - | (นายอุทาร ภักดีประชา) รักษาการในตำแหน่งปลัดอำเภอ (เจ้าพนักงานปกครอง 7) รักษาราชการแทน นายอำเภอเมืองภูเก็ต |
| วันที่ ๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๓๔ (รวมหกแปลง) | จำนองเป็นประกัน | บริษัท กุสิคไพฑูรย์ จำกัด | บริษัท เงินทุนหลักทรัพย์ธนสยาม ผู้รับจำนอง จำกัด | ๒๐ | ๓ | ๔๒ | - | - | - | - | - | - | (นายอุทาร ภักดีประชา) รักษาการในตำแหน่งปลัดอำเภอ (เจ้าพนักงานปกครอง 7) รักษาราชการแทน นายอำเภอเมืองภูเก็ต |

ต่อแผ่นที่..๑

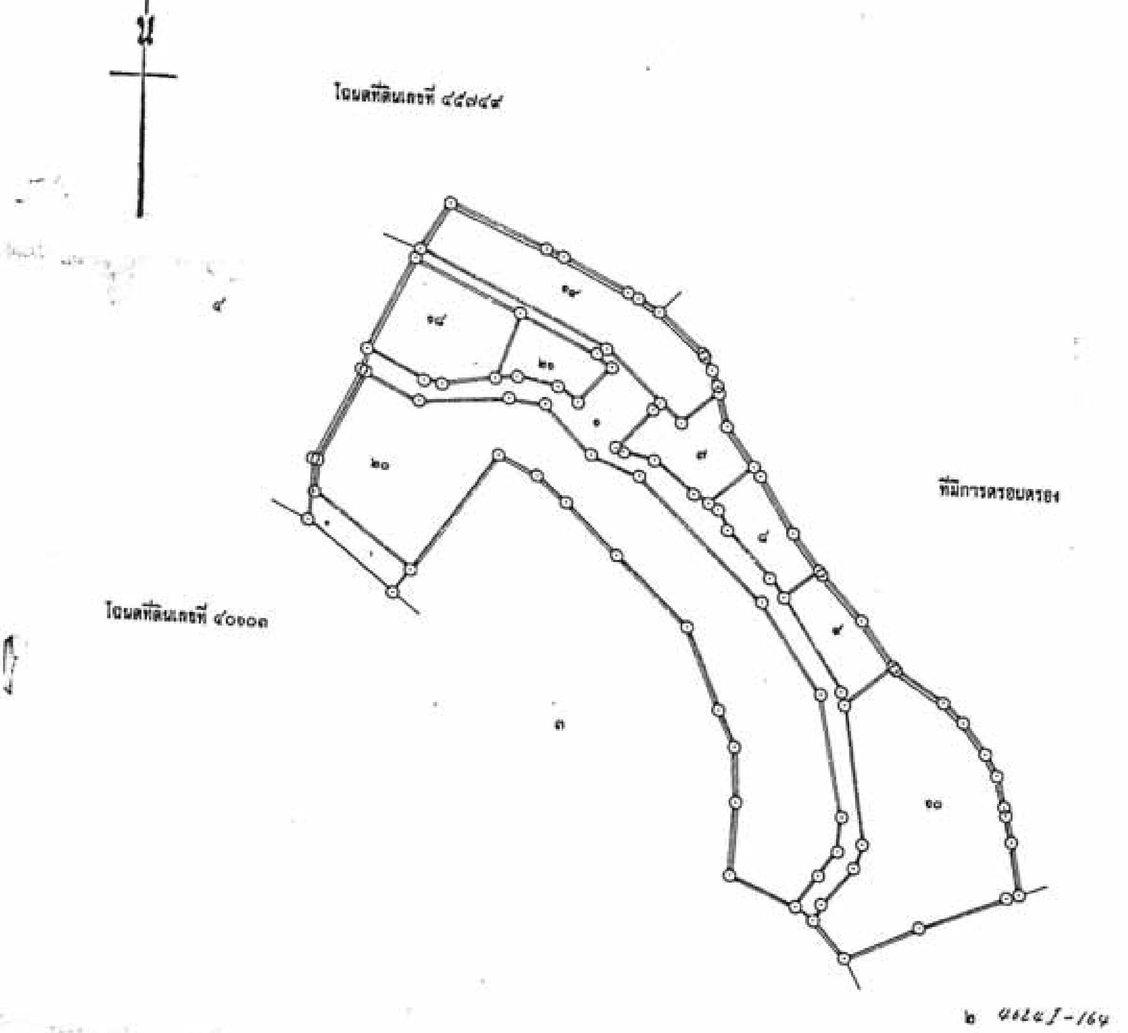
(ท.ด.๑๕)
แผ่นที่

# รูปแผนที่ (ใบต่อ)

ที่ดินระหว่าง 4624/163-164 เลขที่ดิน 1 ทะเบียนเลขที่ 259 เล่ม 3 ข หน้า 9

หมู่ที่ 8 ตำบล วิชิต อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัด ภูเก็ต

มาตราส่วน ๑ : 2500




...................................... ผู้จับแผนที่
นายอนันต์ เกิดวัน

...................................... ผู้[illegible]
(นายสุระสิทธิ์ ราชสงค์)

พิมพ์ที่ กองการพิมพ์ กรมที่ดิน จำนวน ๒๕๐,๐๐๐ แผ่น พ.ศ. ๒๕๔๑

# สารบัญจดทะเบียน น.ส.๓ ก. (ใบต่อ)

เล่ม 3 ข. หน้า 9 เลขที่ 259 ตำบล วิชิต อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัด ภูเก็ต แผ่นที่ 2

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่ | งาน | ตารางวา | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ เล่ม | หน้า | เลขที่ | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| วันที่ 12 เมษายน พ.ศ. 2546 | แบ่งในนามเดิม (ครองจำนอง) | บริษัท คุสิตไพฑูรย์ จำกัด | บริษัท คุสิตไพฑูรย์ จำกัด | 7 | 1 | 76 | 12 | 3 | 16 | 14ก. | 25 | 1325 | (นายสมคาว โสหกิจ) เจ้าพนักงานที่ดิน |
| | | | | ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกไปนี้ การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่ 27 ก.ย. 2544 | | | | | | | | | |
| | | | | - | 2 | 22 | 12 | - | 94 | 14ก. | 26 | 1326 | (นายสมคาว โสหกิจ) เจ้าพนักงานที่ดิน |
| | | | | ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกไปนี้ การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่ 27 ก.ย. 2544 | | | | | | | | | |
| | | | | 1 | 1 | 11 | 10 | 3 | 83 | 14ก. | 27 | 1327 | (นายสมคาว โสหกิจ) เจ้าพนักงานที่ดิน |
| | | | | ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกไปนี้ การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่ 27 ก.ย. 2544 | | | | | | | | | |
| | | | | 2 | - | 51 | 8 | 3 | 52 | 14ก. | 28 | 1328 | (นายสมคาว โสหกิจ) เจ้าพนักงานที่ดิน |
| | | | | ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกไปนี้ การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่ 27 ก.ย. 2544 | | | | | | | | | |
| | | | | - | 3 | 20 | 8 | - | 32 | 14ก. | 29 | 1329 | (นายสมคาว โสหกิจ) เจ้าพนักงานที่ดิน |
| | | | | ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกไปนี้ การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่ 27 ก.ย. 2544 | | | | | | | | | |
| | | | | - | 2 | 64 | 7 | 1 | 68 | 14ก. | 30 | 1330 | (นายสมคาว โสหกิจ) เจ้าพนักงานที่ดิน |
| | | | | ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกไปนี้ การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่ 27 ก.ย. 2544 | | | | | | | | | |

มีใบต่อแผ่นที่ 3

สารบัญจดทะเบียน น.ส. ๓ ก. (ใบต่อ)

เล่ม 3 ข. หน้า 9 เลขที่ 259 ตำบล วิชิต อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัด ภูเก็ต แผ่นที่ 3

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่ | งาน | ตารางวา | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ เล่ม | หน้า | เลขที่ | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| วันที่ 17 เมษายน พ.ศ. 2546 | แบ่งในนามเดิม | บริษัท คุลิตไพศาล จำกัด | บริษัท คุลิตไพศาล จำกัด | - | 2 | 73 | 6 | 2 | 95 | 14ก. | 31 | 1331 | (นาย[illegible]) เจ้าพนักงานที่ดิน |
| | | | | ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกไปนี้ [illegible] ยังคงมีอยู่ตามสัญญา[illegible]จำนอง[illegible] 27 ก.ย. 2544 | | | | | | | | | |
| | | | | 3 | 3 | 20 | 2 | 3 | 75 | 14ก. | 32 | 1333 | (นาย[illegible]) เจ้าพนักงานที่ดิน |
| | | | | ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกไปนี้ [illegible] ยังคงมีอยู่ตามสัญญา[illegible]จำนอง[illegible] 27 ก.ย. 2544 | | | | | | | | | |
| วันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2546 | ไถ่ถอนจากจำนองรวมสิบสี่แปลง | บริษัท เงินทุน เกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | บริษัท คุลิตไพศาล จำกัด ผู้ไถ่ถอน | 2 | 3 | 75 | - | - | - | - | - | - | (นายพงษ์[illegible]) |
| วันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2546 | ขายรวมสิบสี่แปลง | บริษัท คุลิตไพศาล จำกัด | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | 2 | 3 | 75 | - | - | - | - | - | - | [illegible] |
| วันที่ 27 มิถุนายน พ.ศ.2546 | จำนองเป็นประกันรวม 13 แปลง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | บริษัท เงินทุนเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | 2 | 3 | 75 | - | - | - | - | - | - | (นาย[illegible]) |
| วันที่ 19 พฤษภาคม พ.ศ.2547 | ภาระจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์, ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดิน น.ส.3 ก เลขที่ 1326 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 19 พฤษภาคม 2547 | | | | | | | | | | | (นาย[illegible]) เจ้าพนักงานที่ดิน |

มีใบต่อแผ่นที่ [illegible]

สารบัญจดทะเบียน น.ส. ๓ ก. (ต่อ)

เล่ม 3 ข หน้า 9 เลขที่ หมู่ที่ 259 ตำบล วิชิต อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัด ภูเก็ต

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่ | งาน | ตารางวา | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ เล่ม | หน้า | เลขที่ | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| วันที่ 19 พฤษภาคม พ.ศ.2547 | ภาระจำยอม | ที่ดิน แปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์, ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดิน น.ส.3 ก เลขที่ 1389,1390 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 19 พฤษภาคม 2547 | | | | | | | | | | | (ลงชื่อ) |
| วันที่ 2 ธันวาคม พ.ศ.2547 | ภาระจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์, ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำ, และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดิน น.ส.3 ก เลขที่ 1328 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 2 ธันวาคม 2547 | | | | | | | | | | | (นายพงศ์เทพ ฟองศรี) |
| วันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ.2547 | ภาระจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์, ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำและสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดิน น.ส.3 ก เลขที่ 1399 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 16 ธันวาคม 2547 | | | | | | | | | | | (นายพงศ์เทพ ฟองศรี) |
| วันที่ 9 มีนาคม พ.ศ.2548 | ภาระจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์, ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำและสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดิน น.ส.3 ก เลขที่ 321 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 9 มีนาคม 2548 | | | | | | | | | | | นายพงศ์เทพ ฟองศรี |
| วันที่ 9 มีนาคม พ.ศ.2548 | ขึ้นเงินจำนอง เป็นประกันครั้งที่หนึ่ง รวมสิบสองแปลง | บริษัท ธาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | บริษัท เงินทุนเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | 2 | 3 | 75 | - | - | - | - | - | - | นายพงศ์เทพ ฟองศรี |
| | | | | | | | | | | | | | |

มีใบต่อแผ่นที่ ๖

เล่ม 3 หน้า 9 หมู่ที่ ........ ตำบล วิชิต อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัด ภูเก็ต

ใบแผ่นที่ 5

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่ | งาน | ตารางวา | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ เล่ม | หน้า | เลขที่ | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| วันที่ 3 ตุลาคม พ.ศ. 2548 | ภารจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์, ไฟฟ้า, ประปา, ท่อระบายน้ำและสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดิน น.ส.3 ก เลขที่ 1400 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 3 ตุลาคม 2548 | | | | | | | | | | | |
| วันที่ 10 พฤศจิกายน พ.ศ. 2548 | ภารจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์, ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำและสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดิน น.ส.3ก เลขที่ 1331 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 10 พฤศจิกายน 2548 | | | | | | | | | | | |
| วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2549 | ภารจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์, ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำและสาธารณูปโภคอื่นๆของที่ดิน น.ส.3ก เลขที่ 1730 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ตตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 29 ธันวาคม 2549 | | | | | | | | | | | |
| วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2549 | ภารจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์, ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำและสาธารณูปโภคอื่นๆของที่ดิน น.ส.3กเลขที่ 1728 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 29 ธันวาคม 2549 | | | | | | | | | | | |
| วันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2550 | ภารจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์, ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำและสาธารณูปโภคอื่นๆของที่ดิน โฉนดที่ 83387 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 27 เมษายน 2550 | | | | | | | | | | | |
| วันที่ 12 มีนาคม พ.ศ. 2551 | ภารจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์, ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำและสาธารณูปโภคอื่นๆของที่ดิน น.ส.3ก เลขที่ 1329 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 12 มีนาคม 2551 | | | | | | | | | | | |

มีใบต่อแผ่นที่ ........

18 ธ.ค. 2552

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา | | | จำนวนที่ดินคงเหลือ | | | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ | | | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ไร่ | งาน | ตารางวา | ไร่ | งาน | ตารางวา | เล่ม | หน้า | เลขที่ | |
| วันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ. 2552 | ภาระจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ท่อจราจรสาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดิน น.ส.3ก เลขที่ 1793 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 18 ธันวาคม 2552 | | | | | | | | | | | (ลงชื่อ) ... ผลวิตุล |
| วันที่ ๗ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๔ | ไถ่ถอนจากจำนอง รวมสามสิบแปลง | ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ ๒ จำกัด ผู้ไถ่ถอน | ๓ | ๗๕ | | - | - | - | - | | | (นายอุดม ...) |
| | | | | บริษัท เงินทุนเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น "ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ ๓ ตค.๒๕๔๘ | | | | | | | | | |
| วันที่ ๗ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๔ | จำนอง เพิ่มหลักทรัพย์ (รวมสามสิบเก้าแปลง) | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ๖ ผู้รับจำนอง | ๓ | ๗๕ | | - | - | - | - | - | | |
| | | | | การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๑๔๕๘ อ.เมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญาจำนองฉบับลว.๗ พ.ย.๒๕๕๔ | | | | | | | | | (นายปรี... ...) |
| วันที่ ๑ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๖ | ภารจำยอม (ระหว่างจำนอง) รวมสิบสามแปลง | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ท่อลงจนสาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดิน น.ส.๓ก เลขที่ ๒๒๑,๒๕๐,๑๗๒๕,๑๗๒๖,๑๗๒๗, ๑๗๓๑,๑๗๓๖,๑๗๔๓,๑๘๒๗,๑๘๒๘,๑๘๒๙,๑๘๕๘,๑๘๖๐,๑๘๖๑,๑๘๘๘,๑๙๑๕ ต.วิชิต อ.เมือง จ.ภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๕๖ | | | | | | | | | | | (นายสุรเชษฐ์ ทองสุวรรณ) |

มีใบต่อแผ่นที่ ๑๗

๒๔ พ.ย. ๒๕๕๔

เล่ม น.ส.3ก เลขที่ หน้า 259 หมู่ที่ - ตำบล วิชิต อำเภอ เมือง จังหวัด ภูเก็ต (นายสมหวาว โลหกิจ) แผนที่

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา | | | จำนวนที่ดินคงเหลือ | | | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ | | | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ไร่ | งาน | ตารางวา | ไร่ | งาน | ตารางวา | เล่ม | หน้า | เลขที่ | |
| วันที่ ๒๘ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๕๗ | ไถ่ถอน ~~จากจำนอง~~ เฉพาะส่วนแห่ง รวมยี่สิบห้าแปลง | ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ~~ผู้รับจำนอง~~ | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน | 2 | 3 | 75 | - | - | | - - | - | - | (นายสมหวาว โลหกิจ) |
| วันที่ ๒๘ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๕๗ | จำนอง รวมยี่สิบห้าแปลง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | 2 | 3 | 75 | - | - | - | - | - | | (นายสมหวาว โลหกิจ) |
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ.2559 | ไถ่ถอนจากจำนอง รวมยี่สิบเจ็ดแปลง | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน | 2 | 3 | 75 | - | - | - | - | - | | (นายอนันชัย แสงอรุณ) |
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2559 | ภาระจำยอม (ระหว่างจำนอง) | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม เรื่องทางเดิน ทางเดินสู่ทะเล ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ คลองคน สาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดิน น.ส. 3 ก เลขที่ 349 และ 1678 ตำบล วิชิต อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2559 [illegible] (นายอนันชัย แสงอรุณ) | | | | | | | | | | | |
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ.2559 | จำนอง เพิ่มหลักทรัพย์ รวมสิบแปดแปลง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด(มหาชน) ผู้รับจำนอง | 2 | 3 | 75 | - | - | - | - | - | - | (นายอนันชัย แสงอรุณ) |

การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดิน โฉนดเลขที่ 40103, 41458 ต.วิชิต อ.เมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญา จำนองฉบับลง ๒๑ ธ.ค. ๒๕๕๙

เล่ม เลขที่ ๑๖๑ หน้า - หมู่ที่ - ตำบล วิชิต อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัด ภูเก็ต

(นายอนันต์ชัย แสงอรุณ)

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่ | งาน | ตารางวา | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ เล่ม | หน้า | เลขที่ | พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ.2559 | ภาระจำยอม (ระหว่างจำนอง) | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม เรื่องทางเดิน ทางเดินริมทะเล ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดิน น.ส.3ก. เลขที่ 349 และ 1979 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2559 | | | | | | | | | | | |
| วันที่ 26 กรกฎาคม พ.ศ.2561 | ภาระจำยอม (ไม่มีค่าตอบแทน) (ระหว่างจำนอง) | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดิน น.ส.3ก. เลขที่ 1769 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 26 กรกฎาคม 2561 | | | | | | | | | | | |
| วันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 | ภาระจำยอม (ไม่มีค่าตอบแทน) (ระหว่างจำนอง) | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดิน น.ส. 3 ก เลขที่ 1794 ตำบลและอำเภอเดียวกัน ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 | | | | | | | | | | | |
| วันที่ 19 มีนาคม พ.ศ. 2563 | จำนอง อันดับสอง เพิ่มหลักทรัพย์ รวมจำนองเป็นแปลง (ระหว่างภาระจำยอม) | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | 2 | 3 | 75 | - | - | - | - | - - | - | |
| | | | | การจำนอง เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดิน โฉนดเลขที่ 40103, 41468 ต.วิชิต อ.เมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่ ๑๙ มี.ค. ๒๕๖๓ | | | | | | | | | |
| วันที่ พ.ศ. | | | | | | | | | | | | | |

(นายอนันต์ชัย แสงอรุณ)

(นางกาญจน์ อนันต์ธนวงศ์)

สำเนาถูกต้องแผ่นที่ ๕ ๑๙ มี.ค. ๒๕๖๓

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา | | | จำนวนที่ดินคงเหลือ | | | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ | | | พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ไร่ | งาน | ตารางวา | ไร่ | งาน | ตารางวา | เล่ม | หน้า | เลขที่ | |
| วันที่ 18 มีนาคม พ.ศ.2564 | ภาระจำยอม (ไม่มีค่าตอบแทน) (ระหว่างจำนอง) | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดิน น.ส.3ก. เลขที่ 1798 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกรอตกลง ลงวันที่ 18 มีนาคม 2564 | | | | | | | | | | | (นางกาญจน์วัฒน์ อนันต์ธนวงศ์) |
| วันที่ 27 กรกฎาคม พ.ศ. 2564 | จำนอง ลำดับสาม เพิ่มหลักทรัพย์ รวมสามแปลง (ระหว่างภาระจำยอม) | บริษัท ธาญ์ธิสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | 2 | 3 | 75 | - | - | - | - | - | - | (นายสมชาติ เพชร...) |
| | | | | การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดิน โฉนดเลขที่ [illegible] จังหวัดภูเก็ต เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญาจำนองลงวันที่ 27 ก.ค. 2564 | | | | | | | | | |
| วันที่ 27 ธันวาคม พ.ศ.2564 | ไถ่ถอนจากจำนอง ลำดับสาม เพิ่มหลักทรัพย์ รวมสามแปลง | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | บริษัท ธาญ์ธิสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน | 2 | 3 | 75 | - | - | - | - | - | - | (นางกาญจน์วัฒน์ อนันต์ธนวงศ์) |
| วันที่ 27 ธันวาคม พ.ศ.2564 | ภาระจำยอม (ไม่มีค่าตอบแทน) (ระหว่างจำนอง) | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดิน น.ส.3ก. เลขที่ 1325 ตำบล วิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกรอตกลง ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2564 | | | | | | | | | | | (นางกาญจน์วัฒน์ อนันต์ธนวงศ์) |

(นางกาญจน์วัฒน์ อนันต์ธนวงศ์)
มีรายการต่อหน้าที่ 5 ๑๔ มี.ค. ๒๕๖๕

( น.ส. ๓ ก.

# หนังสือรับรองการทำประโยชน์

แยกมาจาก น.ส. ๓ ก.
เลขที่ ๓๔๒ เล่ม ๔ ก.

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

**ตำแหน่งที่ดิน**

ตำบล วิชิต
อำเภอ เมืองภูเก็ต
จังหวัด ภูเก็ต
ระวางรูปถ่ายทางอากาศชื่อ จังหวัดภูเก็ต

**ทะเบียน**

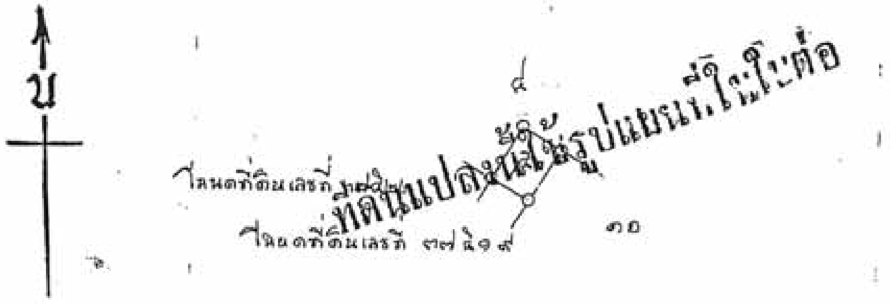
เลขที่ ๓๕๓
เล่ม ๔ ก. หน้า ๕๓
เลขที่ดิน ๕
หมายเลข 4624 I แผ่นที่ 163

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

ชื่อ นายจนา ทันติพิริยะกิจ สัญชาติ ไทย บ้านเลขที่ ๒๖
หมู่ที่ ๑ ตำบล ไม้ขาว อำเภอ ถลาง จังหวัด ภูเก็ต
ได้ครอบครองและได้ทำประโยชน์ในที่ดินแปลงที่กล่าวข้างต้นแล้ว
จำนวนเนื้อที่ ___ ไร่ ___ งาน ๒๕ ตารางวา

**รูปที่ดินและเขตติดต่อ**

มาตราส่วนระวางรูปถ่าย ๑: ๕๐๐๐ มาตราส่วน ๑: ๑๒๕๐




ออก ณ วันที่ สิบเจ็ด เดือน ธันวาคม พุทธศักราช สองพันห้าร้อยสามสิบสาม

(นายอำนวย สงวนนาม)
นายอำเภอเมืองภูเก็ต

......ข/ท

......ตรวจ

( ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ )

ก. 828541

......พนักงานที่ดินอำเภอ
(นายชุศักดิ์ ลิ้มดุลย์)

# สารบัญจดทะเบียน

| วัน เดือน ปี ที่จดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา | | | จำนวนที่ดินคงเหลือ | | | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ | | | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ไร่ | งาน | ตารางวา | ไร่ | งาน | ตารางวา | เล่ม | หน้า | เลขที่ | |
| ที่ ๒๗ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๓๓ | ขาย | นายธนา คันธิกิริยะกิจ | บริษัท โชคพันวา จำกัด | - | - | ๒๘ | - | - | - | - | - | | (นายสำนวย สังวนนาม) นายอำเภอเมืองภูเก็ต |
| ที่ 30 มกราคม 34 | ขาย 2226(แปลง) | บริษัท โชคพันวา จำกัด | นายโกมล ชุนรัฐ | - | - | 24 | - | - | - | - | - | - | (นายอุทาร ภัทรประชา) ปลัดอำเภอ (หัวหน้างานปกครอง 6) ผู้ปกครองท้องที่ รักษาราชการแทน นายอำเภอเมืองภูเก็ต |
| วันที่ ๑๕ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๔ | ขาย (รวมสองแปลง) | นายโกม.. ชุนรัฐ | บริษัท คูลิคไพฑูรย์ จำกัด | - | - | ๒๘ | - | - | - | - | - | - | (นายอุทาร ภัทรประชา) รักษาการในตำแหน่งปลัดอำเภอ (เจ้าพนักงานปกครอง 7) รักษาราชการแทน นายอำเภอเมืองภูเก็ต |
| วันที่ ๓ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๓๔ | จำนองเป็นประกัน (รวมหกแปลง) | บริษัท คูลิคไพฑูรย์ จำกัด | บริษัท เงินทุนหลักทรัพย์ธนสยาม จำกัด ผู้รับจำนอง | - | - | ๒๘ | - | - | - | - | - | - | (นายอุทาร ภัทรประชา) รักษาการในตำแหน่งปลัดอำเภอ (เจ้าพนักงานปกครอง 7) รักษาราชการแทน นายอำเภอเมืองภูเก็ต |

มีใบต่อแผ่นที่...

( ท.ด.๑๕ )

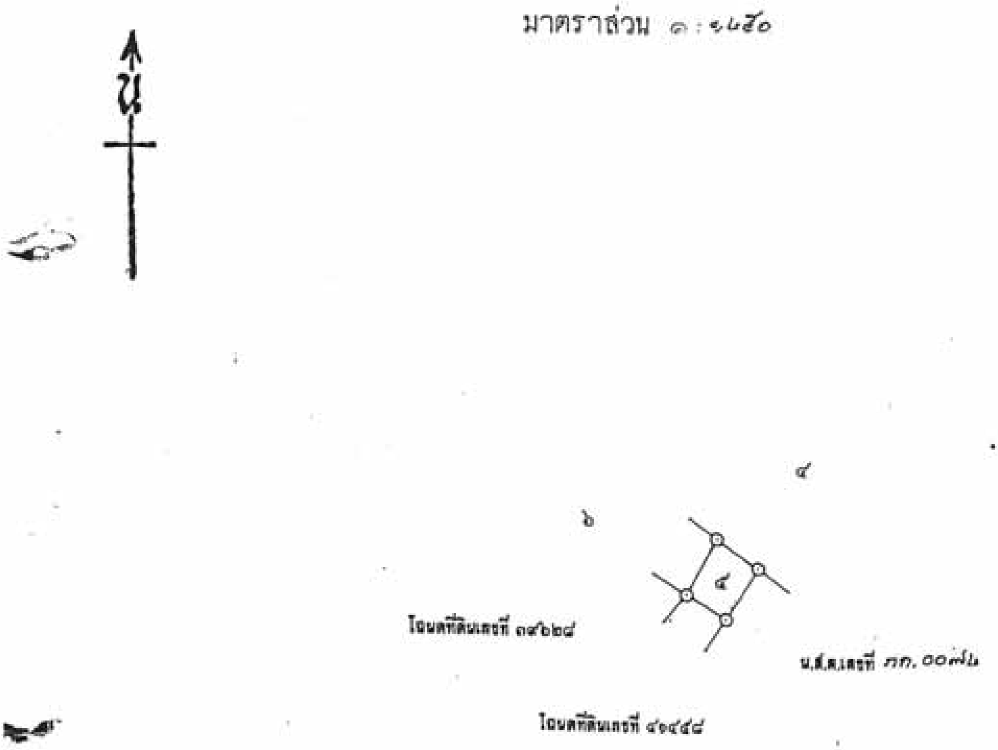
แผ่นที่

# รูปแผนที่ (ใบต่อ)

ที่ดินระวาง 4624 I แผ่น 163 เลขที่ดิน 5 ทะเบียนเลขที่ 343 เล่ม 4ก หน้า 43

หมู่ที่ 8 ตำบล วิชิต อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัด ภูเก็ต

มาตราส่วน ๑:๔๘๕๐




ผู้รังวัดแผนที่
นายอนันต์ เกิดวัน 1 0 พ.ค. 2546

ผู้ตรวจแผนที่
(นายสุระสิทธิ์ ราชสงฆ์) 1 9 พ.ค. 2546

พิมพ์ที่ กองการพิมพ์ กรมที่ดิน จำนวน ๒๕๐,๐๐๐ แผ่น พ.ศ. ๒๕๔๑

แผ่นที่ 1

หน้า 43 หมู่ที่ - ตำบล วิชิต ... ภูเก็ต จังหวัด ภูเก็ต

| วัน เดือน ปี | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่ | งาน | ตารางวา | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ เล่ม | หน้า | เลขที่ | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ...9 | ไถ่ถอนจากจำนอง (รวมหกแปลง) | บริษัท เงินทุนหลักทรัพย์ธนสยาม จำกัด | บริษัท คูสิตไพศูรย์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน | - | - | ๓๖ 24 | - | - | - | - | - | - | (นายมนัส ...) |
| 4 ตุลาคม พ.ศ. 2539 | จำนองเป็นประกัน (รวมหกแปลง) | บริษัท คูสิตไพศูรย์ จำกัด | บริษัท เงินทุนหลักทรัพย์ไทยเม็กซ์ จำกัด(มหาชน) ผู้รับจำนอง | - | - | ๓๖ 24 | - | - | - | - | - | - | (นายมนัส ...) |
| วันที่ ... พ.ศ. 2542 | โอนสิทธิการรับจำนอง | บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ไทยเม็กซ์ จำกัด (มหาชน) | ~~บริษัทเงินทุน เกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง~~ | | | 24 | - | - | - | - | - | - | (... นาคิน) |
| วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2542 | โอนสิทธิการรับจำนอง | บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ไทยเม็กซ์ จำกัด(มหาชน) | บริษัทเงินทุนเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ผู้รับโอน | - | - | ๓๖ 24 | - | - | - | - | - | - | (... เกียรตินาคิน) |
| วันที่ 24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2543 | ไถ่ถอนจากจำนอง (รวมหกแปลง) | บริษัทเงินทุนเกียรตินาคิน จำกัด ผู้รับจำนอง | บริษัท คูสิตไพศูรย์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน | - | - | ๓๖ 24 | - | - | - | - | - | - | (นาย... ...) เจ้าพนักงานที่ดิน |

มีใบต่อแผ่นที่ ๒

27 ก.ย. 2544

(นายพงษ์ธร หิรัญบูรณะ)

# สารบัญจดทะเบียน น.ส. ๓ ก. (ใบต่อ)

เล่ม 4 ก. หน้า 43 เลขที่ หมู่ที่/ 343 ตำบล วิชิต อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัด ภูเก็ต

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่ | งาน | ตารางวา | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ เล่ม | หน้า | เลขที่ | พนัก... ลงชื่อ... |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| วันที่ 27 กันยายน พ.ศ.2544 | จำนองเพิ่มหลักทรัพย์โดยไม่เพิ่มวงเงินเป็นประกันรวมหกแปลง | บริษัท ภูสิตไพบูรย์ จำกัด | บริษัท เงินทุน เกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | - | - | หก 24 | - | - | - | - | - | - | (นายพงษ์ธร หิรัญบูรณะ) |
| | การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองเป็นประกันไว้แล้วตามโฉนดที่ดินเลขที่ 41455 ต.วิชิต อ.เมืองภูเก็ต จ.ภูเก็ต ตามสัญญาจำนองฉบับ ลว.27ก.ย.2544 | | | | | | | | | | | | |
| วันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2546 | ไถ่ถอนจากจำนองรวมสิบสี่แปลง | บริษัท เงินทุน เกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | บริษัท ภูสิตไพบูรย์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน | - | - | หก 24 | - | - | - | - | - | - | (นายพงษ์ธร หิรัญบูรณะ) |
| วันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2546 | ขายรวมสิบสี่แปลง | บริษัท ภูสิตไพบูรย์ จำกัด | บริษัท ธาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | - | - | หก 24 | - | - | - | - | - | - | (นายพงษ์ธร หิรัญบูรณะ) |
| วันที่ 27 มิถุนายน พ.ศ.2546 | จำนองเป็นประกันรวม 13 แปลง | บริษัท ธาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | บริษัท เงินทุน เกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | - | - | หก 24 | ได้อนุญาตให้เป็นที่ดินตามมาตรา 67 ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามคำสั่งเจ้าพนักงานที่ดิน ลงวันที่ 18 มี.ค. 2547 เจ้าพนักงานที่ดิน | | | | - | - | (นายอัศวิน พรหมทินะ) |
| วันที่ 19 พฤษภาคม พ.ศ.2547 | ภาระจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์, ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดิน น.ส.3 ก เลขที่ 1326 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 19 พฤษภาคม 2547 | | | | | | | | | | | (นายธีระพัฒน์ นิตย์รัตน์) |
| | | | | | | | | | | | | | |

มีใบต่อแผ่นที่ ๓

(นางสาว...ฟ้องศรี)

- 2 ธ.ค. 2547

สารบัญจดทะเบียน น.ส. ๓ ก. (ใบต่อ)

เล่ม 4 ก หน้า 43 เลขที่ 343 หมู่ที่ ........ ตำบล วิชิต อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัด ภูเก็ต

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่ | งาน | ตารางวา | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ เล่ม | หน้า | เลขที่ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| วันที่ 19 พฤษภาคม พ.ศ.2547 | ภารจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน,ทางรถยนต์,ไฟฟ้า,ประปา,โทรศัพท์,ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดิน น.ส.3 ก เลขที่ 1389,1390 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 19 พฤษภาคม 2547 | | | | | | | | | | |
| วันที่ 2 ธันวาคม พ.ศ.2547 | ภารจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับจำยอมเรื่องทางเดิน,ทางรถยนต์,ไฟฟ้า,ประปา,โทรศัพท์,ท่อระบายน้ำ,และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดิน น.ส.3 กเลขที่ 1328 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 2 ธันวาคม 2547 | | | | | | | | | | |
| วันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ.2547 | ภารจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน,ทางรถยนต์,ไฟฟ้า,ประปา,โทรศัพท์,ท่อระบายน้ำและสาธารณูปโภคอื่นๆของที่ดิน น.ส.3 ก เลขที่ 1399 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 16 ธันวาคม 2547 | | | | | | | | | | |
| วันที่ 9 มีนาคม พ.ศ.2548 | ภารจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน,ทางรถยนต์,ไฟฟ้า,ประปา,โทรศัพท์,ท่อระบายน้ำและสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดิน น.ส.3 ก เลขที่ 321 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 9 มีนาคม 2548 | | | | | | | | | | |
| วันที่ 9 มีนาคม พ.ศ. 2548 | ขึ้นเงินจำนอง เป็นประกันครั้งที่หนึ่ง รวมสิบสองแปลง | บริษัท ธาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | บริษัท เงินทุน เกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | - | - | 32 | - | - | - | - | - | - |

นายพงศ์เทพ ฟองศรี

มีใบต่อแผ่นที่ ๕

หน้า 43 หมู่ที่ - ตำบล วชก อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัด ภูเก็ต

552

| วัน เดือน ปี | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่ | งาน | ตารางวา | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ เล่ม | หน้า | เลขที่ | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| [illegible] 2548 | ภารจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์, ไฟฟ้า, ประปา, ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดิน น.ส.3ก เลขที่ 1400 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 3 ตุลาคม 2548 | | | | | | | | | | | (นายพงศ์เทพ ฟองศรี) |
| วันที่ 10 พฤศจิกายน พ.ศ. 2548 | ภารจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์, ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำและสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดิน น.ส.3 ก เลขที่ 1331 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 10 พฤศจิกายน 2548 | | | | | | | | | | | (นายพงศ์เทพ ฟองศรี) |
| วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2549 | ภารจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์, ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำและสาธารณูปโภคอื่นๆของที่ดิน น.ส.3กเลขที่ 1730 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 29 ธันวาคม 2549 | | | | | | | | | | | ([illegible]) |
| วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2549 | ภารจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์, ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำและสาธารณูปโภคอื่นๆของที่ดิน น.ส.3กเลขที่ 1728 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 29 ธันวาคม 2549 | | | | | | | | | | | ([illegible]) |
| วันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2550 | ภารจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์, ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำและสาธารณูปโภคอื่นๆของที่ดิน โฉนดที่ 83887 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 27 เมษายน 2550 | | | | | | | | | | | ([illegible]) |
| วันที่ 12 มีนาคม พ.ศ. 2551 | ภารจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์, ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำและสาธารณูปโภคอื่นๆของที่ดิน น.ส.3ก เลขที่ 1329 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 12 มีนาคม 2551 | | | | | | | | | | | ([illegible]) |

มีใบต่อแผ่นที่ 5

18 ธ.ค. 2552

| วัน เดือน ปี | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา | | | จำนวนที่ดินคงเหลือ | | | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ | | | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ไร่ | งาน | ตารางวา | ไร่ | งาน | ตารางวา | เล่ม | หน้า | เลขที่ | |
| 18 ธันวาคม พฤศจิกายน2552 | ภารจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์, ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำ, คลองระบายน้ำ, สาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดิน น.ส.๓ก.เลขที่ 1293 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 18 ธันวาคม 2552 | | - | - | ๓๒ | - | - | - | - | - | - | 18 ธ.ค. 2552 [illegible] |
| วันที่ ๗ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๕๔ | ไถ่ถอนจากจำนอง รวมสามสิบแปลง | ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน | - | - | ๓๒ | - | - | - | - | - | - | |
| | | | | บริษัท เงินทุนเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น "ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ ๓ ตค.๒๕๔๘ | | | | | | | | | |
| วันที่ ๗ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๕๔ | จำนอง เพิ่มหลักทรัพย์ (รวมสามสิบเก้าแปลง) | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ผู้รับจำนอง | - | - | ๓๒ | - | - | - | - | - | - | (นายวิสนุ หอรวิ...) |
| | | | | การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๑๙๙๘ อ.เมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญาจำนองฉบับลว.๗ พ.ย.๒๕๕๔ | | | | | | | | | |
| วันที่ ๑ สิงหาคม พ.ศ.๒๕๕๖ | ภารจำยอม (ระหว่างจำนอง) รวมสิบสามแปลง | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ คลองระบายน้ำ สาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดิน น.ส.๓ก เลขที่ ๓๖๑,๓๔๐,๑๓๖๔,๑๓๖๕,๑๓๖๖, ๑๗๗๑,๑๗๗๓,๑๗๗๗,๑๘๒๗,๑๘๒๘,๑๘๒๙,๑๘๕๘,๑๘๖๐,๑๘๖๙,๑๘๘๘,๑๙๑๕ ต.วิชิต อ.เมือง จ.ภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๕๖ | | | | | | | | | | | (นายวรลักษ์ หอรวิ...) |

มีใบต่อแผ่นที่ ...

๒ ๘ พ.ย. ๒๕๕๖

หน้า...... หมู่ที่ - ตำบล วิชิต อำเภอ เมือง จังหวัด ภูเก็ต

| วัน เดือน ปี | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่ | งาน | ตารางวา | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ เล่ม | หน้า | เลขที่ | พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| วันที่ ๒๘ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๕๗ | ไถ่ถอน จากจำนอง เพิ่มหลักทรัพย์ รวมยี่สิบห้าแปลง | ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ผู้รับจำนอง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน | - | - | 32 | - | - | - | - | - | - | (นายสมดาว โลหกิจ) |
| วันที่ ๒๘ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๕๗ | จำนอง รวมยี่สิบห้าแปลง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | - | - | 32 | - | - | | - | - | - | (นายสมดาว โลหกิจ) |
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ.2559 | ไถ่ถอนจากจำนอง รวมยี่สิบเจ็ดแปลง | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน | - | - | 32 | - | - | - | - | - | - | (นายอนันชัย แสงอรุณ) |
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2559 | ภาระจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม เรื่องทางเดิน ทางเดินรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภค (ระหว่างจำนอง) ทั้งๆ ของที่ดิน น.ส. 3 ก เลขที่ 3?9 และ 1979 ตำบล วิชิต อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2559 | | | | | | | | | | | |
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ.2559 | จำนอง เพิ่มหลักทรัพย์ รวมสิบแปดแปลง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด(มหาชน) ผู้รับจำนอง | - | - | 32 | - | - | - | - | - | - | (นายอนันชัย แสงอรุณ) |
| | | | | การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดิน โฉนดเลขที่ 40103, 41456 ต.วิชิต อ.เมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญา จำนองฉบับลง ๒๑ ธ.ค. ๒๕๕๙ | | | | | | | | | |

แผ่นที่ ๖๗

เลขที่ 343 หน้า - หมู่ที่ - ตำบล วิชิต อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัด ภูเก็ต

(นายอนันต์ชัย แสงคีรี)

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่ | งาน | ตารางวา | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ เล่ม | หน้า | เลขที่ | พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อและประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ.2559 | ภาระจำยอม (ระหว่างจำนอง) | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม เรื่องทางเดิน ทางเดินของรถยนต์ ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดิน น.ส.3ก. เลขที่ 349 และ1979 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2559 | | | | | | | | | | | |
| วันที่ 26 กรกฎาคม พ.ศ.2561 (ไม่มีค่าตอบแทน) | ภาระจำยอม (ระหว่างจำนอง) | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดิน น.ส.3ก. เลขที่ 1769 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 26 กรกฎาคม 2561 | | | | | | | | | | | |
| วันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 | ภาระจำยอม (ไม่มีค่าตอบแทน) (ระหว่างจำนอง) | ที่ดินแปลงนี้ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคอื่น ๆ ของที่ดิน น.ส.3กเลขที่ 1794 ตำบลและอำเภอเดียวกัน ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 | | | | | | | | | | | |
| วันที่ 19 มีนาคม พ.ศ. 2563 | จำนอง ลำดับสอง เพิ่มหลักทรัพย์รวมสิบแปดแปลง (ระหว่างภาระจำยอม) | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | - | - | 32 | - | - | - | - | - | | |

การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดิน เอกสารสิทธิ์ 40717, 40758 ม. ร์ ร.รัษฎา จังหวัดภูเก็ต เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่ ๑๙ มี.ค. ๒๕๖๓

(นายอนันต์ชัย แสงอรุณ)

(นายกาญวัฒน์ อธิปัตย์ธนวงศ์)

ผู้ใบต่อแผ่นที่ ๖ ๑๘ มี.ค. ๖๓

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่ | งาน | ตารางวา | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ เล่ม | หน้า | เลขที่ | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| วันที่ 18 มีนาคม พ.ศ.2564 | ภาระจำยอม (ไม่มีค่าตอบแทน) (ระหว่างจำนอง) | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดิน น.ส.3ก. เลขที่ 1798 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 18 มีนาคม 2564 | | | | | | | | | | | |
| วันที่ 27 กรกฎาคม พ.ศ. 2564 | จำนอง อยู่กับขาย เพิ่มหลักทรัพย์ รวมขายแปลง(ระหว่างภาระจำยอม) | บริษัท ธาญิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | - | - | 32 | - | - | - | - | - | - | |
| | | | | การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดิน ฉโนดเลขที่ [illegible] เลขที่ 1325 ต.วิชิต จังหวัดภูเก็ต เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่ 27 ก.ค. 2564 | | | | | | | | | |
| วันที่ 27 ธันวาคม พ.ศ.2564 | ไถ่ถอนจากจำนอง เพิ่มหลักทรัพย์ ลำดับสาม รวมขายแปลง | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | บริษัท ธาญิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน | - | - | 32 | - | - | - | - | - | - | |
| วันที่ 27 ธันวาคม พ.ศ.2564 | ภาระจำยอม (ไม่มีค่าตอบแทน) (ระหว่างจำนอง) | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่อง ทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของ น.ส.3ก. เลขที่ 1325 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2564 | | | | | | | | | | | |

(นายภาณุวัฒน์ อนันต์ธนวงศ์)

ใบต่อเนื่องที่ ๕ ๑๘ มี.ค. ๒๕

โฉนด/ที่ดิน ........ ถนน ........ หมู่ที่ ........ ตำบล วิชิต ........ อำเภอ เมืองภูเก็ต ........ จังหวัด ภูเก็ต

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา | | | จำนวนที่ดินคงเหลือ | | | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ | | | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ไร่ | งาน | ตารางวา | ไร่ | งาน | ตารางวา | เล่ม | หน้า | เลขที่ | |
| วันที่ 27 มีนาคม พ.ศ.2568 | ภาระจำยอม (ระหว่างจำนอง) | ที่ดินแปลงนี้ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ของ น.ส.3ก. เลขที่ 2001 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 27 มีนาคม 2568 | | | | | | | | | | | [illegible] |

( น. ส. ๓ ก.)
แยกจากน.ส.3 ก.
๓๕๑
๔ ข.
๑

# หนังสือรับรองการทำประโยชน์

## ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

| ตำแหน่งที่ดิน | ทะเบียน |
|---|---|
| ตำบล วิชิต | เลขที่ ๑๘๗๓ |
| อำเภอ เมืองภูเก็ต | เล่ม ๑๙ ข. หน้า ๒๓ |
| จังหวัด ภูเก็ต | เลขที่ดิน 21 |
| ระวางรูปถ่ายทางอากาศชื่อ จังหวัดภูเก็ต | หมายเลข 4624 I แผ่นที่ 164 |

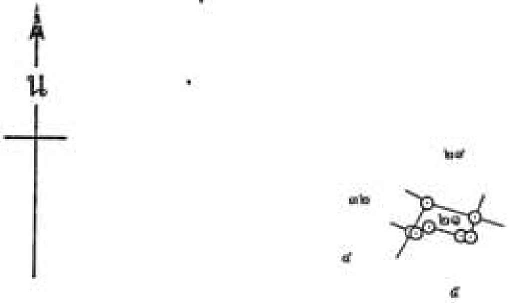
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

ชื่อ บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด สัญชาติ ไทย บ้านเลขที่ ๒๙๒๒/๑๘๑ หมู่ที่ ถ.เพชรบุรีตัดใหม่ ตำบล บางกะปิ อำเภอ ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร ได้ครอบครองและได้ทำประโยชน์ในที่ดินแปลงที่กล่าวข้างต้นแล้ว

จำนวนเนื้อที่ - ไร่ - งาน 52 3/10 ตารางวา
(ห้าสิบสองเศษสามส่วนสิบตารางวา)

รูปที่ดินและเขตติดต่อ

มาตราส่วนระวางรูปถ่าย ๑: 5000 มาตราส่วน ๑ : 2500




ออก ณ วันที่ สิบแปด เดือน มกราคม พุทธศักราช สองพันห้าร้อยห้าสิบสี่

(นายไพฑูรย์ เณศ)
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต
( ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ )

2 5 พ.ย. 2553
นางสาวชนิษฐา เกิดทรัพย์ ผู้เขียนแผนที่
(นายไพรัช ...) 2 6 พ.ย. 2553 ผู้ตรวจแผนที่
2 6 พ.ย. 2553
หัวหน้าการ
(นายพิเชษฐ์ สายฉ...)

(นางจินตนา ฤทธิรัตน์) 1 7 ส.ค. 2554
...ชุติรัตน์ ผู้ตรวจสอบ
(นายสมชาย ...)
1 7 ส.ค. 2554

ฉ๒ 024821

พนักงานที่ดินอำเภอ

ฉบับที่ทำการที่ดินอำเภอ ห้ามนำออก

18 ส.ค.

# สารบัญจดทะเบียน

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่ | งาน | ตารางวา | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ เล่ม | หน้า | เลขที่ | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| วันที่ ๒๗ มิถุนายน พ.ศ.๒๕๔๖ | จำนอง เป็นประกัน (ครอบจำนอง) | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | บริษัท เงินทุนเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | - | - | 52.3 | - | - | - | - | - | - | (ลงชื่อ) นายสมบูรณ์ พรหมพันธ์ |
| | | | | การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับ ลว. ๒๗ มิถุนายน ๒๕๔๖ | | | | | | | | | |
| วันที่ ๙ มีนาคม พ.ศ.๒๕๔๘ | ขึ้นเงินจำนอง เป็นประกัน ครั้งที่หนึ่ง (ครอบจำนอง) | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | บริษัท เงินทุนเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | - | - | 52.3 | - | - | - | - | - | - | (ลงชื่อ) นายพงศ์เทพ ฟองศรี |
| | | | | การจำนองยังคงมีอยู่บันทึกข้อตกลงขึ้นเงินจาก จำนองครั้งที่หนึ่ง ฉบับลว. ๙ มีนาคม ๒๕๔๘ | | | | | | | | | |
| วันที่ ๓ กรกฎาคม พ.ศ.๒๕๕๐ | ภารจำยอม (ครอบภารจำยอม) | ที่ดินแปลงนี้ บางส่วนตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ของที่ดิน น.ส.๓ ก. เลขที่ ๓๒๑ อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๕๐ | | | | | | | | | | | (ลงชื่อ) นายสมบูรณ์ สันติอมรทัต |
| วันที่ ๗ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๕๔ | ไถ่ถอนจากจำนอง รวมสามสิบแปลง | ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน | - | - | ๕๒.๓ | - | - | - | - | - | - | (นายประ[illegible]) |
| | | | | บริษัท เงินทุนเกียรตินาคิน จำกัด(มหาชน) ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อ เป็น "ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด(มหาชน) เมื่อวันที่ ๑ ตค.๒๕๔๘ | | | | | | | | | |
| วันที่ ๗ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๕๔ | จำนอง เพิ่มหลักทรัพย์ ~~(ระหว่างการจำยอม)~~ (รวมสามสิบก้าแปลง) | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ผู้รับจำนอง | - | - | ๕๒.๓ | - | - | - | - | - | - | (นายประ[illegible]) |
| | | | | การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จด ทะเบียนจำนองที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๑๔๕๘ อ.เมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญาจำนองฉบับลว.๗ พ.ย.๒๕๕๔ | | | | | | | | | |

มีใบต่อแผ่นที่ ๒

1 ส.ค. 2556

(นางสาวสุทธิ [illegible])

เล่ม............หน้า............หมู่ที่............ตำบล............................อำเภอ............................จังหวัด............

(นายสรสิทธิ์ หอรัศมีจินต์)

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา | | | จำนวนที่ดินคงเหลือ | | | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ | | | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ไร่ | งาน | ตารางวา | ไร่ | งาน | ตารางวา | เล่ม | หน้า | เลขที่ | |
| วันที่ ๑ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๖ | ภารจำยอม (ระหว่างจำนอง) รวมสิบสามแปลง | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดิน น.ส.๓ก เลขที่ ๖๒๑,๓๕๐,๑๗๒๕,๑๗๒๖,๑๗๒๗, ๑๗๓๑,๑๗๓๒,๑๗๓๓,๑๘๒๗,๑๘๖๘,๑๘๖๙,๑๘๕๘,๑๘๖๐,๑๘๖๔,๑๘๘๘,๑๘๑๕ ต.วิชิต อ.เมือง จ.ภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๕๖ | | | | | | | | | | | (นายสรสิทธิ์ หอรัศมีจินต์) |
| วันที่ 28 พฤศจิกายน พ.ศ.2557 | ไถ่ถอนจากจำนอง เฉพาะส่วนเพิ่มหลักทรัพย์ รวมยี่สิบห้าแปลง | ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจแห่งประเทศไทย ผู้รับจำนอง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน | - | - | $52\frac{3}{10}$ | - | - | - | - | - | - | (นายสมศักดิ์ โสภกิจ) |
| วันที่ 28 พฤศจิกายน พ.ศ.2557 | จำนอง รวมยี่สิบห้าแปลง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | - | - | $52\frac{3}{10}$ | - | - | - | - | - | - | (นายสมศักดิ์ โสภกิจ) |
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ.2559 | ไถ่ถอนจากจำนอง รวมยี่สิบเจ็ดแปลง | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน | - | - | $52\frac{3}{10}$ | - | - | - | - | - | - | (นายอนันชัย แสงอรุณ) |
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2559 | ภาระจำยอม (ระหว่างจำนอง) | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดิน โฉนด เลขที่ [illegible] 1979 ตำบลวิชิต อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2559 (นายอนันชัย แสงอรุณ) | | | | | | | | | | | |

มีใบต่อแผ่นที่ ๒ ๒๑ ธ.ค. ๒๕๕๙

(นายอนันชัย แสงอรุณ)

มีใบต่อแผ่นที่ 2 [illegible] (นายสรสิทธิ์ หอรัศมีจินต์) ส.ค. 2556

**โฉนดที่ 1873** เล่ม ........ หน้า ........ หมู่ที่ ........ ตำบล **วิชิต** อำเภอ **เมืองภูเก็ต** จังหวัด **ภูเก็ต**

(นายอนันชัย แสงอรุณ)

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่ | งาน | ตารางวา | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ เล่ม | หน้า | เลขที่ | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ.2559 | จำนอง เพิ่มหลักทรัพย์ รวมสิบแปดแปลง | บริษัท ราญอิสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด(มหาชน) ผู้รับจำนอง | - | - | $52\frac{3}{10}$ | - | - | - | - | - | - | (นายอนันชัย แสงอรุณ) |
| | | | | การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดิน โฉนดเลขที่ 40103,41458 ต.วิชิต อ.เมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญา จำนองฉบับลว ๒๐ ธ.ค. ๒๕๕๙ | | | | | | | | | |
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2559 | ภาระจำยอม (ระหว่างจำนอง) | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางเดินอสูหะเอ ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจน สาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดิน น.ส.3 ก เลขที่ 3~~43~~ และ 1979 ตำบล วิชิต อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2559 | | | | | | | | | | | (นายอนันชัย แสงอรุณ) |
| วันที่ 19 มีนาคม พ.ศ. 2563 | จำนอง ลำดับสอง เพิ่มหลักทรัพย์ รวมสิบแปดแปลง (ระหว่างภาระจำยอม) | บริษัท ราญอิสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | - | - | $52\frac{3}{10}$ | - | - | - | - | - | - | (นายอนันชัย แสงอรุณ) |
| | | | | การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดิน โฉนดเลขที่ 40103,41458 ต.วิชิต อ.เมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญา จำนองฉบับลว ๑๙ มี.ค. ๒๕๖๓ | | | | | | | | | |

หมู่ที่__________ตำบล__________________อำเภอ [illegible]__________จังหวัด [illegible]__________

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา | | | จำนวนที่ดินคงเหลือ | | | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ | | | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ไร่ | งาน | ตารางวา | ไร่ | งาน | ตารางวา | เล่ม | หน้า | เลขที่ | |
| วันที่ 27 มีนาคม พ.ศ.2568 | ภาระจำยอม (ระหว่างจำนอง) | ที่ดินแปลงนี้ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ของ น.ส.3ก. เลขที่ 2001 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 2[illegible] มีนาคม 2568 | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |

( น.ส.๓ ก.)
แยกจากน.ส.
๓๔
๔๑
๔๙

# หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

| ตำแหน่งที่ดิน | ทะเบียน |
|---|---|
| ตำบล วิชิต | เลขที่ ๑๘๘๒ |
| อำเภอ เมืองภูเก็ต | เล่ม ๑๙ ข. หน้า ๓๒ |
| จังหวัด ภูเก็ต | เลขที่ดิน 41 |
| ระวางรูปถ่ายทางอากาศชื่อ จังหวัดภูเก็ต | หมายเลข 4624 I แผ่นที่ 164 |

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

ชื่อ บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด สัญชาติ ไทย บ้านเลขที่ ๒๙๒๒/๑๘๑

หมู่ที่ ถ.เพชรบุรีตัดใหม่ ตำบล บางกะปิ อำเภอ ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ได้ครอบครองและได้ทำประโยชน์ในที่ดินแปลงที่กล่าวข้างต้นแล้ว

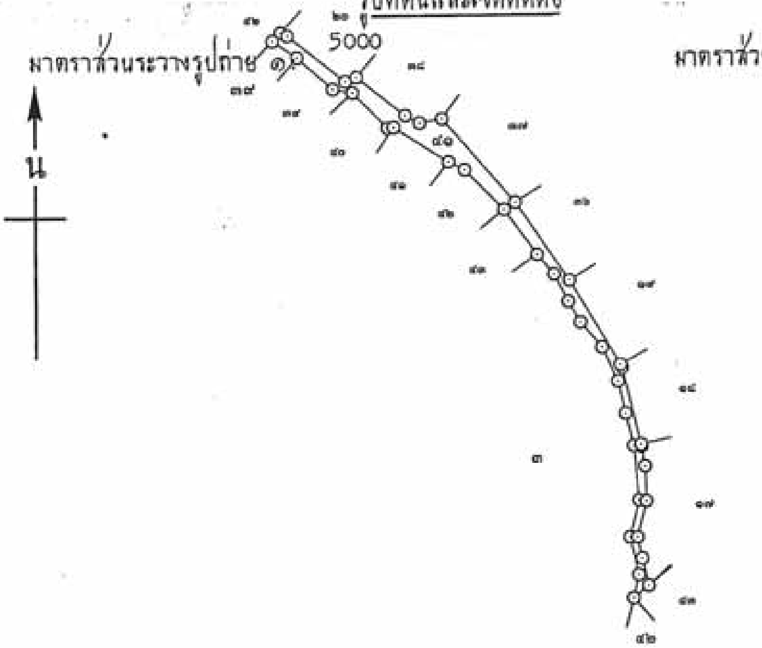
จำนวนเนื้อที่ ——— ไร่ —— 3 งาน —— 73 7/10 ตารางวา

(สามงานเจ็ดสิบสามเศษเจ็ดส่วนสิบตารางวา)

รูปที่ดินและเขตติดต่อ

มาตราส่วนระวางรูปถ่าย ๑ : 5000

มาตราส่วน ๑ : 2500



ออก ณ วันที่ สิบเจ็ด เดือน มกราคม พุทธศักราช สองพันห้าร้อยห้าสิบสี่

2 5 พ.ย. 2553
นางสาวนันฐา เกิดทรัพย์ ผู้เขียนแผนที่
(นายไทยไชรัช ...) 2 6 พ.ย. 2553 ผู้ตรวจแผนที่
2 6 พ.ย. 2553
(...) หัวหน้าการ

(นายไพฑูรย์ เลิศไกร)
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต
(ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ)

(นางจินต์ตา ...) 1 2 ม.ค. 2554 ผู้เขียน
(นายนิติศักดิ์ ...) ผู้ตรวจ

๕๒ 024827

พนักงานที่ดินอำเภอ

# สารบัญจดทะเบียน

๒๗ ส.

1382-ง/3

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่ | งาน | ตารางวา | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ เล่ม | หน้า | เลขที่ | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| วันที่ ๒๗ มิถุนายน พ.ศ.๒๕๔๖ | จำนอง เป็นประกัน (ครอบจำนอง) | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | บริษัท เงินทุนเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | – | ๓ | ๗๓.๗ | – | [illegible] | – | – | – | – | (ลงชื่อ) นายสมบูรณ์ พรหมพันธ์ |
| | | | | การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับ ลว. ๒๗ มิถุนายน ๒๕๔๖ | | | | | | | | | |
| วันที่ ๙ มีนาคม พ.ศ.๒๕๔๘ | ขึ้นเงินจำนอง เป็นประกัน ครั้งที่หนึ่ง (ครอบจำนอง) | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | บริษัท เงินทุนเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | – | ๓ | ๗๓.๗ | – | – | – | – | – | – | (ลงชื่อ) นายพงศ์เทพ ฟองศรี |
| | | | | การจำนองยังคงมีอยู่บันทึกข้อตกลงขึ้นเงินจากจำนองครั้งที่หนึ่ง ฉบับ ลว. ๙ มีนาคม ๒๕๔๘ | | | | | | | | | |
| วันที่ ๓ กรกฎาคม พ.ศ.๒๕๕๐ | ภารจำยอม (ครอบภารจำยอม) | ที่ดินแปลงนี้ บางส่วนตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ของที่ดิน น.ส.๓ ก. เลขที่ ๓๒๑ อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๕๐ | | | | | | | | | | | (ลงชื่อ) นายสมบูรณ์ สันติอมรทัต |
| วันที่ ๗ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๕๔ | ไถ่ถอนจากจำนอง รวมสามสิบแปลง | ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน | – | ๓ | ๗๓.๗ | – | – | – | – | – | – | ([illegible]) |
| | | | | บริษัท เงินทุนเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ ๓ ตค.๒๕๔๘ | | | | | | | | | |
| วันที่ ๗ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๕๔ | จำนอง เพิ่มหลักทรัพย์ (ครอบภารจำยอม) (รวมสามสิบเก้าแปลง) | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ผู้รับจำนอง | – | ๓ | ๗๓.๙ | – | – | – | – | – | – | ([illegible]) |
| | | | | การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดินโฉนดเลขที่ [illegible] อ.เมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญาจำนองฉบับลว.๗ พ.ย.๒๕๕๔ | | | | | | | | | |

สารบัญจดทะเบียน น.ส. ๓ ก. (ใบต่อ)

แผ่นที่ ๑

น.ส.๓ก เลขที่ ๑๘๘๒ ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต
เล่ม .......... หน้า .......... หมู่ที่ .......... ตำบล .......... อำเภอ .......... จังหวัด ..........

(นายสรสิทธิ์ หอรุ่งโรจน์)

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่ | งาน | ตารางวา | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ เล่ม | หน้า | เลขที่ | พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| วันที่ ๑ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๖ | ภาระจำยอม (ระหว่างจำนอง) รวมสิบสามแปลง | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดิน น.ส.๓ก เลขที่ ๖๒๑,๓๕๐,๑๗๒๕,๑๗๒๖,๑๗๒๗, ๑๗๓๑,๑๗๓๒,๑๗๓๓,๑๘๒๗,๑๘๒๘,๑๘๒๙,๑๘๕๘,๑๘๖๐,๑๘๖๔ ๑๘๘๘,๑๙๑๕ ต.วิชิต อ.เมือง จ.ภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๕๖ | | | | | | | | | | | (นายสรสิทธิ์ หอรุ่งโรจน์) |
| วันที่ 28 พฤศจิกายน พ.ศ.2557 | ไถ่ถอนจากจำนอง เฉพาะผู้ถือกรรมสิทธิ์ รวมยี่สิบห้าแปลง | ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ผู้รับจำนอง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน | - | 3 | 73 7/10 | - | - | - | - | - | - | (นายสัมฤทธิ์ โสหลิ่ง) |
| วันที่ 28 พฤศจิกายน พ.ศ.2557 | จำนอง รวมยี่สิบห้าแปลง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | - | 3 | 73 7/10 | - | - | - | - | - | - | (นายสัมฤทธิ์ โสหลิ่ง) |
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2559 | ไถ่ถอนจากจำนอง รวมยี่สิบเจ็ดแปลง | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ผู้รับจำนอง | - | 3 | 73 7/10 | - | - | - | - | - | - | (นายอนันต์ชัย แสงอรุณ) |
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ.2559 | ภาระจำยอม (ระหว่างจำนอง) | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่อง ทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดิน น.ส.3ก เลขที่ 349และ1979 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2559 | | | | | | | | | | | (นายอนันต์ชัย แสงอรุณ) |

มีใบต่อแผ่นที่ ๒ 21 ธ.ค. 2559 (นายอนันต์ชัย แสงอรุณ)

เล่ม 39 หน้า 32 เลขที่ ที่ดิน 1882 ตำบล วิชิต อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัด ภูเก็ต

(นางสาวนันทิยา แสงอรุณ)

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา | | | จำนวนที่ดินคงเหลือ | | | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ | | | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ไร่ | งาน | ตารางวา | ไร่ | งาน | ตารางวา | เล่ม | หน้า | เลขที่ | |
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ.2559 | จำนอง เพิ่มหลักทรัพย์ รวมสิ้นแปลงแปลง | บริษัท ราญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | - | 3 | 73 2/10 | - | - | - | - | - | - | (นางสาวนันทิยา แสงอรุณ) |
| | | | | การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดิน เฉพาะเลขที่ [illegible], [illegible] ต.วิชิต อ.เมือง จังหวัดภูเก็ต เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญา 2 1 ธ.ค. 2559 จำนองฉบับแรก | | | | | | | | | |
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ.2559 | ภาระจำยอม (ระหว่างจำนอง) | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่อง ทางเดิน ทางเดินรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดิน น.ส.3ก. เลขที่ 349และ1979 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2559 | | | | | | | | | | | (นางสาวนันทิยา แสงอรุณ) |
| วันที่ 19 มีนาคม พ.ศ.2563 | จำนอง ชำระหนี้ เพิ่มหลักทรัพย์ รวมสิ้นแปลงแปลง (ระหว่างภาระจำยอม) | บริษัท ราญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | - | 3 | 73 2/10 | - | - | - | - | - | - | (นางสาวนันทิยา แสงอรุณ) |
| | | | | [illegible] เพิ่มหลักทรัพย์ [illegible] ได้จดทะเบียนจำนองที่ดิน [illegible] [illegible], [illegible] [illegible] จังหวัดภูเก็ต เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญา จำนองฉบับลง ๑๙ มี.ค. ๒๕๖๓ | | | | | | | | | |

( น.ส.๓ ก.)
แยกจากน.ส.3 ก.

ที่ ๓๔๙
๔ ก.
หน้า ๔๙

# หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

**ตำแหน่งที่ดิน**

ตำบล วิชิต
อำเภอ เมืองภูเก็ต
จังหวัด ภูเก็ต
ระวางรูปถ่ายทางอากาศชื่อ จังหวัดภูเก็ต

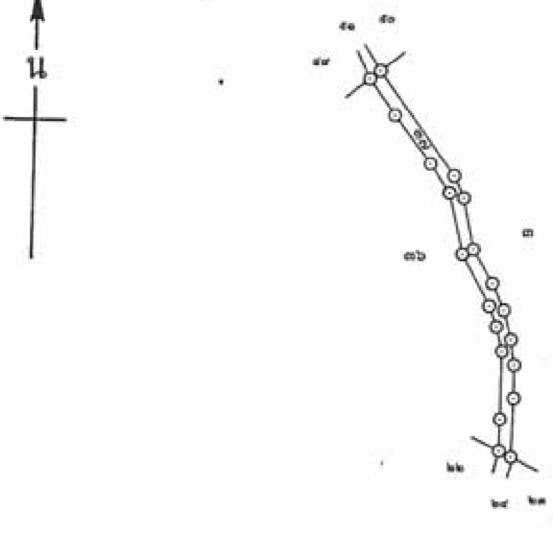
**ทะเบียน**

เลขที่ ๑๘๗๘
เล่ม ๑๙ ข. หน้า ๒๘
เลขที่ดิน 37
หมายเลข 4624 I แผ่นที่ 164

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า
ชื่อ บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเด้นซ์ จำกัด สัญชาติ ไทย บ้านเลขที่ ๒๙๒๒/๑๘๑
หมู่ที่ ถ.เพชรบุรีตัดใหม่ ตำบล บางกะปิ อำเภอ ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร
ได้ครอบครองและได้ทำประโยชน์ในที่ดินแปลงที่กล่าวข้างต้นแล้ว
จำนวนเนื้อที่ — ไร่ 2 งาน 18 7/10 ตารางวา
(สองงานสิบแปดเศษเจ็ดส่วนสิบตารางวา)

**รูปที่ดินและเขตติดต่อ**

มาตราส่วนระวางรูปถ่าย ๑: 5000 มาตราส่วน ๑: 2500




ออก ณ วันที่ สิบเจ็ดเดือน มกราคม พุทธศักราช สองพันห้าร้อยห้าสิบสี่

2 5 พ.ย. 2553
นางกรรณิกา เกิดทรัพย์ ผู้เขียนแผนที่
(นายไพรัช ...) 2 6 พ.ย. 2553 ผู้ตรวจแผนที่
2 6 พ.ย. 2553 หัวหน้าการ

(นายไพฑูรย์ เลิศ...กร)
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด...
( ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ )

(นางจินตนา กฤติ...) 1 2 ม.ค. 2554
นายมนต์ ... ผู้คัด
(นาง... ไชย...) ผู้ตรวจ

ส๒ 024823

พนักงานที่ดินอำเภอ

ฉบับที่ทำการที่ดินอำเภอ ห้ามนำออก

# สารบัญจดทะเบียน

17 ฉ.

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่ | งาน | ตารางวา | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ เล่ม | หน้า | เลขที่ | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| วันที่ ๒๗ มิถุนายน พ.ศ.๒๕๔๖ | จำนอง เป็นประกัน (ครอบจำนอง) | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | บริษัท เงินทุนเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | - | ๒ | ๑๘.๗ | - | - | - | - | - | - | (ลงชื่อ) นายสมบูรณ์ พรหมพันธ์ |
| | | | | การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับ ลว. ๒๗ มิถุนายน ๒๕๔๖ | | | | | | | | | |
| วันที่ ๙ มีนาคม พ.ศ.๒๕๔๘ | ขึ้นเงินจำนอง เป็นประกัน ครั้งที่หนึ่ง (ครอบจำนอง) | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | บริษัท เงินทุนเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | - | ๒ | ๑๘.๗ | - | - | - | - | - | - | (ลงชื่อ) นายพงศ์เทพ ฟองศรี |
| | | | | การจำนองยังคงมีอยู่บันทึกข้อตกลงขึ้นเงินจากจำนองครั้งที่หนึ่ง ฉบับ ลว. ๙ มีนาคม ๒๕๔๘ | | | | | | | | | (นายประพัฒ [illegible]) |
| วันที่ ๗ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๔ | ไถ่ถอนจากจำนอง รวมสามสิบแปลง | ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน | - | ๒ | ๑๘.๗ | - | - | - | - | - | - | |
| | | | | บริษัท เงินทุนเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ [illegible] | | | | | | | | | |
| วันที่ ๗ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๔ | จำนอง เพิ่มหลักทรัพย์ (รวมสามสิบห้าแปลง) | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ผู้รับจำนอง | - | ๒ | ๑๘.๗ | - | - | - | - | - | - | |
| | | | | การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๑๙๕๘ อ.เมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญาจำนองฉบับลว.๗ พ.ย. ๒๕๕๔ | | | | | | | | | นายประพัฒ [illegible] |

มีใบต่อแผ่นที่ ๑

(นายสวัสดิ์ หนูจีนโรจน์) 1 ส.ค. 2556

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา | | | จำนวนที่ดินคงเหลือ | | | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ | | | ผู้ลงนามเจ้าพนักงานที่ดิน |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ไร่ | งาน | ตารางวา | ไร่ | งาน | ตารางวา | เล่ม | หน้า | เลขที่ | |
| วันที่ ๑ สิงหาคม พ.ศ.๒๕๕๖ | ภารจำยอม (ระหว่างจำนอง) รวมสิบสามแปลง | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดิน น.ส.๓ก เลขที่ ๗๒๑,๗๔๐,๑๗๒๕,๑๗๒๖,๑๗๒๗, ๑๗๓๑,๑๗๓๒,๑๗๓๓,๑๘๒๗,๑๘๒๘,๑๘๒๙,๑๘๔๘,๑๘๕๐,๑๘๗๔,๑๘๘๘,๒๕๐๕ ต.วิชิต อ.เมือง จ.ภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๕๖ | | | | | | | | | | | (นายสุรสิทธิ์ ศิริรัตน์) |
| วันที่ 28 พฤศจิกายน พ.ศ.2557 | ไถ่ถอนจากจำนอง เฉพาะส่วนหลักทรัพย์ รวมยี่สิบห้าแปลง | ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ผู้รับจำนอง | บริษัท ชาญอิสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน | - | 2 | 18 2/10 | - | - | - | - | - | - | (นายสมศักดิ์ ไสหนัง) |
| วันที่ 28 พฤศจิกายน พ.ศ.2557 | จำนอง รวมยี่สิบห้าแปลง | บริษัท ชาญอิสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | - | -2 | 18 2/10 | - | - | - | - | - | - | (นายสมศักดิ์ ไสหนัง) |
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2559 | ไถ่ถอนจากจำนอง รวมสิบเจ็ดแปลง | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | บริษัท ชาญอิสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน | - | 2 | 18 7/10 | - | - | - | - | - | - | (นายอนันชัย แสงครณ์) |
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ.2559 | ภาระจำยอม (ระหว่างจำนอง) | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม เรื่องทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภค ต่างๆ ของที่ดิน น.ส.3ก.เลขที่ 349 และ 1979 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2559 (นายอนันชัย แสงครณ์) | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |

มีใบต่อแผ่นที่ ๒ — 21 ธ.ค. 2559

(นายอนันชัย แสงครณ์)

ก.ป ๖

สารบัญจดทะเบียน น.ส. ๓ ก. (ต่อ)

เล่ม 3ข หน้า 28 เลขที่ 1878 ตำบล วิชิต อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัด ภูเก็ต

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่ | งาน | ตารางวา | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ เล่ม | หน้า | เลขที่ | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ.2559 | จำนอง เพิ่มหลักทรัพย์ รวมสิบแปดแปลง | บริษัท ธาญธิสรระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | - | 2 | 18 2/10 | - | - | - | - | - | - | (นายอนันชัย แสงกรณ์) |
| | | | | การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดิน โฉนดเลขที่ 40107, 41458 จังหวัดภูเก็ต เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญาจำนองฉบับลง 21 ธ.ค. 2559 | | | | | | | | | |
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2559 | ภาระจำยอม (ระหว่างจำนอง) | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม เรื่องทางเดิน ทางเดินรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดิน น.ส. 3ก เลขที่ 349 และ 1979 ตำบลวิชิต อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัด ภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2559 | | - | 2 | 18 7/10 | - | - | - | - | - | | (นายอนันชัย แสงกรณ์) |
| วันที่ 19 มีนาคม พ.ศ. 2563 | จำนอง ลำดับสอง เพิ่มหลักทรัพย์ รวมสิบแปดแปลง (ระหว่างภาระจำยอม) | บริษัท ธาญธิสรระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดิน โฉนดเลขที่ 40107, 41458 ต.วิชิต อ.เมือง จังหวัดภูเก็ต เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญาจำนองฉบับลง ๑๙ มี.ค. ๒๕๖๓ | | | | | | | | | |

( น. ส. ๓ ก.)
แยกจากน.ส.3 ก.

เลขที่ ๓๕๐
เล่ม ๔ ข.
หน้า ๕๐

# หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

| ตำแหน่งที่ดิน | ทะเบียน |
|---|---|
| ตำบล วิชิต | เลขที่ ๑๘๓๖ |
| อำเภอ เมืองภูเก็ต | เล่ม ๑๙ ข. หน้า ๒๖ |
| จังหวัด ภูเก็ต | เลขที่ดิน 24 |
| ระวางรูปถ่ายทางอากาศชื่อ จังหวัดภูเก็ต | หมายเลข 4624 I แผ่นที่ 164 |

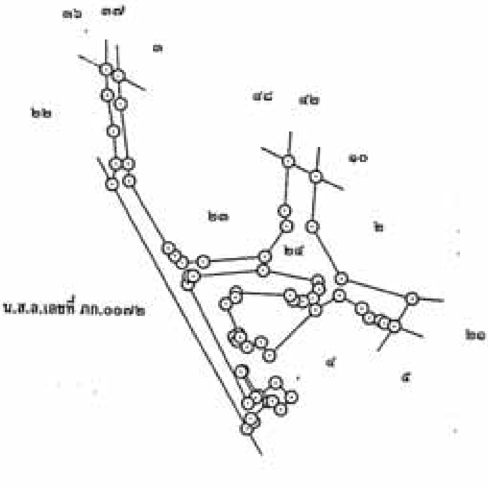
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

ชื่อ บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด สัญชาติ ไทย บ้านเลขที่ ๒๙๒๒/๑๘๑
หมู่ที่ ถ.เพชรบุรีตัดใหม่ ตำบล บางกะปิ อำเภอ ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร
ได้ครอบครองและได้ทำประโยชน์ในที่ดินแปลงที่กล่าวข้างต้นแล้ว

จำนวนเนื้อที่ 1 ไร่ 3 งาน 53.8 ตารางวา
(หนึ่งไร่สามงานห้าสิบสามเศษแปดส่วนสิบตารางวา)

รูปที่ดินและเขตติดต่อ

มาตราส่วนระวางรูปถ่าย ๑ : 5000 มาตราส่วน ๑ : 2500




ออก ณ วันที่ สิบเจ็ด เดือน มกราคม พุทธศักราช สองพันห้าร้อยห้าสิบสี่

25 พ.ย. 2553
นางสาวพัชรา [illegible]
ผู้เขียนแผนที่
นายไพโรจน์ พงษ์อร[illegible] 26 พ.ย. 2553
ผู้ตรวจแผนที่
26 พ.ย. 2553
นายพิสุทธิ์ [illegible]
หัวหน้าการ

(นายไพฑูรย์ เลิศไกร)
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต
( ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ )

(นางจินดารัตน์ ฤทธิรัตน์) 12 ม.ค. 2554
ผู้เขียน
(นายสมศักดิ์ [illegible]) ผู้ทำ
([illegible]) ผู้ตรวจ

๕๒ 024831

พนักงานที่ดินอำเภอ

ฉบับสำหรับที่ดินอำเภอ

1876. ม/3

# สารบัญจดทะเบียน

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่ | งาน | ตารางวา | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ เล่ม | หน้า | เลขที่ | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| วันที่ ๒๗ มิถุนายน พ.ศ.๒๕๔๖ | จำนอง เป็นประกัน (ครอบจำนอง) | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | บริษัท เงินทุนเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | ๑ | ๓ | ๕๓.๔ | – | – | – | – | – | – | (ลงชื่อ) นายสมบูรณ์ พรหมพันธ์ |
| | | | | การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับ ลว. ๒๗ มิถุนายน ๒๕๔๖ | | | | | | | | | |
| วันที่ ๙ มีนาคม พ.ศ.๒๕๔๘ | ขึ้นเงินจำนอง เป็นประกัน ครั้งที่หนึ่ง (ครอบจำนอง) | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | บริษัท เงินทุนเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | ๑ | ๓ | ๕๓.๔ | – | – | – | – | – | – | (ลงชื่อ) นายพงศ์เทพ ฟองศรี |
| | | | | การจำนองยังคงมีอยู่บันทึกข้อตกลงขึ้นเงินจาก จำนองครั้งที่หนึ่ง ฉบับ ลว. ๙ มีนาคม ๒๕๔๘ | | | | | | | | | |
| วันที่ ๓ กรกฎาคม พ.ศ.๒๕๕๐ | ภารจำยอม (ครอบภารจำยอม) | ที่ดินแปลงนี้ บางส่วนตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ของที่ดิน น.ส.๓ ก. เลขที่ ๓๒๑ อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๕๐ | | | | | | | | | | | (ลงชื่อ) นายสมบูรณ์ สันติอมรทัต |
| วันที่ ๗ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๕๔ | ไถ่ถอนจากจำนอง รวมสามสิบแปลง | ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน | ๑ | ๓ | ๕๓.๔ | – | – | – | – | – | – | (ลงชื่อ) [illegible] |
| | | | | บริษัท เงินทุนเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น "ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)" เมื่อวันที่ ๓ ตค.๒๕๕๔ | | | | | | | | | |
| วันที่ ๗ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๕๔ | จำนอง เพิ่มหลักทรัพย์ ~~(ครอบภารจำยอม)~~ (รวมสามสิบก้าแปลง) | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ผู้รับจำนอง | ๑ | ๓ | ๕๓.๔ | – | – | – | – | – | – | |
| | | | | การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๑๕๕๘ อ.เมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต [illegible] เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญาจำนองฉบับลว.๗ พ.ย.๒๕๕๔ | | | | | | | | | |

น.ส.๓ก เลขที่ ๑๘๗๖ ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต
เล่ม .......... หน้า .......... หมู่ที่ .......... ตำบล .......... อำเภอ .......... จังหวัด .......... (ลายมือชื่อ) (นายสุรสิทธิ์ หอรุ่งโรจน์)

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่ | งาน | ตารางวา | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ เล่ม | หน้า | เลขที่ | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| วันที่ ๑ สิงหาคม พ.ศ.๒๕๕๖ | ภาระจำยอม (ระหว่างจำนอง) รวมสิบสามแปลง | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดิน น.ส.๓ก เลขที่ ๓๒๑,๓๕๐,๑๗๒๕,๑๗๒๖,๑๗๒๗,๑๗๓๑,๑๗๔๑,๑๗๔๓,๑๘๒๗,๑๘๒๘,๑๘๒๙,๑๘๕๘,๑๘๖๐,๑๘๖๑,๑๘๘๘,๑๘๑๕ ต.วิชิต อ.เมือง จ.ภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๕๖ | | | | | | | | | | | (ลายมือชื่อ) (นายสุรสิทธิ์ หอรุ่งโรจน์) |
| วันที่ 28 พฤศจิกายน พ.ศ.2557 | ไถ่ถอนจากจำนอง (เฉพาะส่วนที่ถูกสัญญาทัพย์) รวมที่สิบห้าแปลง | ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ผู้รับจำนอง | บริษัท ราชาอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน | 1 | 3 | 53 3/10 | - | - | - | - | - | - | (ลายมือชื่อ) (นายสมดาว โอทกิจ) |
| วันที่ 28 พฤศจิกายน พ.ศ.2557 | จำนอง รวมที่สิบห้าแปลง | บริษัท ราชาอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | 1 | 3 | 53 5/10 | - | - | - | - | - | - | (ลายมือชื่อ) (นายสมดาว โอทกิจ) |
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ.2559 | ไถ่ถอนจากจำนอง รวมที่สิบเจ็ดแปลง | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | บริษัท ราชาอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน | 1 | 3 | 53 8/10 | - | - | - | - | - | - | (ลายมือชื่อ) (นายอนันชัย แสงอรุณ) |
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ.2559 | ภาระจำยอม (ระหว่างจำนอง) | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม เรื่องทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภค ต่างๆ ของที่ น.ส.3ก. เลขที่ 349 และ 1979 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2559 | | | | | | | | | | | |

มีใบต่อแผ่นที่ ๒ 21 ธ.ค. 2559 (ลายมือชื่อ)

(นายอนันชัย แสงอรุณ)

ใบต่อแผ่นที่ ๑ ลง 1 ส.ค. 2556 (ลายมือชื่อ) (นายสุรสิทธิ์ หอรุ่งโรจน์)

สารบัญจดทะเบียน น.ส. ๓ ก. (ใบต่อ)

เลขที่ 1876 ตำบล วิชิต อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัด ภูเก็ต (นายอนันชัย แสงอรุณ)

เล่ม 32 หน้า 26 แผ่นที่

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่ | งาน | ตารางวา | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ เล่ม | หน้า | เลขที่ | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ.2559 | จำนอง เพิ่มหลักทรัพย์ รวมที่ดินแปลง | บริษัท ราชูอิสสระ เรสิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | 1 | 23 | 53 8/10 | - | - | - | - | - | - | (นายอนันชัย แสงอรุณ) |
| | | | | การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดิน โฉนดเลขที่ 40103, 41459 ต.วิชิต อ.เมือง จังหวัดภูเก็ต เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่ 21 ธ.ค. 2558 | | | | | | | | | (นายอนันชัย แสงอรุณ) |
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2559 | ภาระจำยอม (ระหว่างจำนอง) | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางเดินออกสู่ทะเล ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดิน น.ส. 3 ก เลขที่ 349 และ 1979 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 21 ธันวาคม | ธนาคารไทยพาณิชย์ | 1 | 23 | 53 8/10 | - | - | - | - | - | | (นายอนันชัย แสงอรุณ) |
| วันที่ 19 มีนาคม พ.ศ.2563 | จำนอง ลำดับที่สอง เพิ่มหลักทรัพย์ รวมที่ดินแปลง (ระหว่างภาระจำยอม) | บริษัท ราชูอิสสระ เรสิเดนซ์ จำกัด | จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดิน โฉนดเลขที่ 40103, 41459 ต.วิชิต อ.เมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่ 19 มี.ค. 2563 | | | | | | | | | |

เล่ม 19ข. หน้า [illegible] หมู่ที่ ตำบล

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา | | | จำนวนที่ดินคงเหลือ | | | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ | | | พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ไร่ | งาน | ตารางวา | ไร่ | งาน | ตารางวา | เล่ม | หน้า | เลขที่ | |
| วันที่ 27 มีนาคม พ.ศ.2568 | ภาระจำยอมบางส่วน (ระหว่างจำนอง) | ที่ดินแปลงนี้บางส่วน ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ของ น.ส.3ก. เลขที่ 2001 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 27 มีนาคม 2568 | | | | | | | | | | | (นายจิตรทอง [illegible]) |

1876

( น.ส. ๓ ก.)

แยกจาก น.ส.3 ก.
เลขที่ ๓๙๒
เล่ม ๔ ก.
หน้า ๙๒

# หนังสือรับรองการทำประโยชน์

## ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

| ตำแหน่งที่ดิน | ทะเบียน |
|---|---|
| ตำบล วิชิต | เลขที่ ๑๘๙๒ |
| อำเภอ เมืองภูเก็ต | เล่ม ๑๙ ข. หน้า ๙๒ |
| จังหวัด ภูเก็ต | เลขที่ดิน 58 |
| ระวางรูปถ่ายทางอากาศชื่อ จังหวัดภูเก็ต | หมายเลข 4624 I แผ่นที่ 163 |

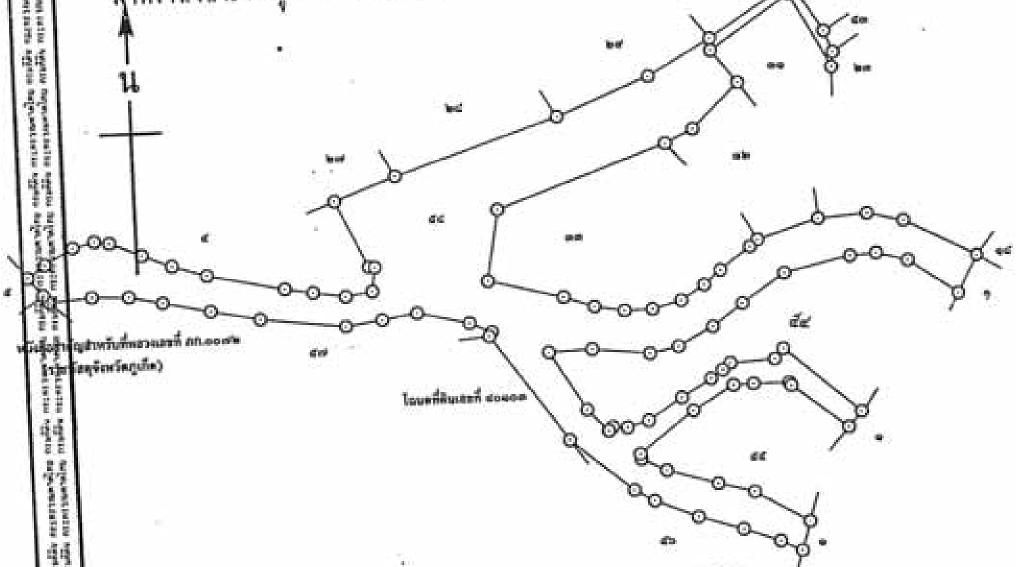
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

ชื่อ บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด สัญชาติ ไทย บ้านเลขที่ ๒๙๙๒/๑๙๙ หมู่ที่ - ตำบล บางกะปิ อำเภอ ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร ได้ครอบครองและได้ทำประโยชน์ในที่ดินแปลงที่กล่าวข้างต้นแล้ว

จำนวนเนื้อที่ 2 ไร่ 1 งาน 67 ตารางวา
(สองไร่หนึ่งงานหกสิบเจ็ดตารางวา)

**รูปที่ดินและเขตติดต่อ**

มาตราส่วนระวางรูปถ่าย ๑:5000 มาตราส่วน ๑: 1250



ออก ณ วันที่สามสิบเอ็ด เดือน มีนาคม พุทธศักราช สองพันห้าร้อยห้าสิบสี่

(นายไพฑูรย์ เลิศไกร)
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต

( ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ )

24 ก.พ. 2554
นางสาวพัชรา เชิดทรัพย์ ผู้เขียนแผนที่
24 ก.พ. 2554
(นายปกรณ์ หนูทองแก้ว) ผู้ตรวจแผนที่
24 ก.พ. 2554
(นายพเยาว์ ชายชู) หัวหน้าฝ่าย

(นางจินตนา ฤทธิรัตน์) ผู้เขียน
(นายพงศ์ฤกษ์ ชูศรี) ผู้ตรวจ
(นายสมหมาย ขุ้มเพ็ชร)
๓ ๑ มี.ค. 2554

ฮ๒ 015256

พนักงานที่ดินอำเภอ

ฉบับที่ทำการที่ดินอำเภอ ทำเนาออก

สารบัญจดทะเบียน

1892.2/5

31

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่ | งาน | ตารางวา | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ เล่ม | หน้า | เลขที่ | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| วันที่ ๒๗ มิถุนายน | จำนอง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ | บริษัท เงินทุน เกียรตินาคิน จำกัด | 2 | 1 | 67 | - | - | - | - | - | - | (ลงชื่อ) นายสมดาว โลหกิจ |
| พ.ศ.๒๕๔๖ | เพิ่มหลักทรัพย์ (ครอบจำนอง) | จำกัด | (มหาชน) ผู้รับจำนอง | การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ฉบับ ลว. ๒๗ มิถุนายน ๒๕๔๖ | | | | | | | | | |
| วันที่ ๑๙ พฤษภาคม | ภารจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ บางส่วนตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ | | | | | | | | | | | (ลงชื่อ) นายจรงค์ นิลรัตน์ |
| พ.ศ.๒๕๔๗ | (ครอบภารจำยอม) | ของที่ดิน น.ส.๓ ก. เลขที่ ๑๓๒๖ อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๔๗ | | | | | | | | | | | |
| วันที่ ๑๙ พฤษภาคม | ภารจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ บางส่วนตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ | | | | | | | | | | | (ลงชื่อ) นายจรงค์ นิลรัตน์ |
| พ.ศ.๒๕๔๗ | (ครอบภารจำยอม) | ของที่ดิน น.ส.๓ ก. เลขที่ ๑๓๘๙, ๑๓๙๐ อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๔๗ | | | | | | | | | | | |
| วันที่ ๒ ธันวาคม | ภารจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ บางส่วนตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ | | | | | | | | | | | (ลงชื่อ) นายพงศ์เทพ ฟองศรี |
| พ.ศ.๒๕๔๗ | (ครอบภารจำยอม) | ของที่ดิน น.ส.๓ ก. เลขที่ ๑๓๒๘ อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๔๗ | | | | | | | | | | | |
| วันที่ ๑๖ ธันวาคม | ภารจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ บางส่วนตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ | | | | | | | | | | | (ลงชื่อ) นายพงศ์เทพ ฟองศรี |
| พ.ศ.๒๕๔๗ | (ครอบภารจำยอม) | ของที่ดิน น.ส.๓ ก. เลขที่ ๑๓๙๙ อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๔๗ | | | | | | | | | | | |
| วันที่ ๙ มีนาคม | ภารจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ บางส่วนตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ | | | | | | | | | | | (ลงชื่อ) นายพงศ์เทพ ฟองศรี |
| พ.ศ.๒๕๔๘ | (ครอบภารจำยอม) | ของที่ดิน น.ส.๓ ก. เลขที่ ๓๒๑ อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๔๘ | | | | | | | | | | | |

มีใบต่อแผ่นที่ ๑.

สารบัญจดทะเบียน น.ส.๓ ก. (เพิ่ม)

เล่ม 19ข หน้า 42 หมู่ที่ - ตำบล วิชิต อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัด ภูเก็ต แผ่นที่ 1

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่ | งาน | ตารางวา | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ เล่ม | หน้า | เลขที่ | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| วันที่ ๙ มีนาคม พ.ศ.๒๕๔๘ | จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ลำดับสอง (ครอบจำนอง) | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | บริษัท เงินทุน เกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | 2 | 1 | 67 | - | - | - | - | - | - | (ลงชื่อ) นายสมบูรณ์ พรหมพันธ์ |
| | | | | การจำนองยังคงเมื่ออยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ลำดับสอง ฉบับ ลว. ๙ มีนาคม ๒๕๔๘ | | | | | | | | | |
| วันที่ ๓ ตุลาคม พ.ศ.๒๕๔๘ | ภารจำยอม (ครอบภารจำยอม) | ที่ดินแปลงนี้ บางส่วนตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ของที่ดิน น.ส.๓ ก. เลขที่ ๑๙๐๐ อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๔๘ | | | | | | | | | | | (ลงชื่อ) นายพงศ์เทพ ฟองศรี |
| วันที่ ๑๐ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๔๘ | ภารจำยอม (ครอบภารจำยอม) | ที่ดินแปลงนี้ บางส่วนตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ของที่ดิน น.ส.๓ ก. เลขที่ ๑๓๓๑ อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๘ | | | | | | | | | | | (ลงชื่อ) นายพงศ์เทพ ฟองศรี |
| วันที่ ๒๙ ธันวาคม พ.ศ.๒๕๔๙ | ภารจำยอม (ครอบภารจำยอม) | ที่ดินแปลงนี้ บางส่วนตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ของที่ดิน น.ส.๓ ก. เลขที่ ๑๗๓๐ อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๔๙ | | | | | | | | | | | (ลงชื่อ) นายสมบูรณ์ สันติอมรทัต |
| วันที่ ๒๙ ธันวาคม พ.ศ.๒๕๔๙ | ภารจำยอม (ครอบภารจำยอม) | ที่ดินแปลงนี้ บางส่วนตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ของที่ดิน น.ส.๓ ก. เลขที่ ๑๗๒๘ อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๔๙ | | | | | | | | | | | (ลงชื่อ) นายสมบูรณ์ สันติอมรทัต |

มีต่อแผ่นที่ ๒

19 หน้า 42 หมู่ที่ - ตำบล วิชิต อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัด ภูเก็ต

2554 ใบแผ่นที่ 2

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่ | งาน | ตารางวา | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ เล่ม | หน้า | เลขที่ | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| วันที่ ๒๗ เมษายน พ.ศ.๒๕๕๐ | ภารจำยอม (บางส่วน) (ครอบภารจำยอม) | ที่ดินแปลงนี้ บางส่วนตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ของที่ดิน น.ส.๓ ก. เลขที่ ๘๓๘๘๗ อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๕๐ | | | | | | | | | | | (ลงชื่อ) นายสมบูรณ์ สันติอมรทัต |
| วันที่ ๑๒ มีนาคม พ.ศ.๒๕๕๑ | ภารจำยอม (บางส่วน) (ครอบภารจำยอม) | ที่ดินแปลงนี้ บางส่วนตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ของที่ดิน น.ส.๓ ก. เลขที่ ๑๓๒๙ อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๕๑ | | | | | | | | | | | (ลงชื่อ) นายสมบูรณ์ สันติอมรทัต |
| วันที่ ๑๘ ธันวาคม พ.ศ.๒๕๕๒ | ภารจำยอม (บางส่วน) (ครอบภารจำยอม) | ที่ดินแปลงนี้ บางส่วนตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ของที่ดิน น.ส.๓ ก. เลขที่ ๑๗๙๓ อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๕๕๒ | | | | | | | | | | | (ลงชื่อ) นายจรงค์ นิลรัตน์ |
| วันที่ ๗ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๕๔ | ไถ่ถอนจากจำนอง รวมสิบเอ็ดแปลง | ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน | ๖ | ๑ | ๖๗ | - | - | - | - | - | - | (นายประพัฒ หมื่นสอน) |
| | | | บริษัท เงินทุนเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น "ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)" เมื่อวันที่ ๓ คค.๒๕๔๘ | | | | | | | | | | |
| วันที่ ๗ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๕๔ | ไถ่ถอนจากจำนอง เพิ่มหลักทรัพย์ ลำดับสอง (รวมสิบเอ็ดแปลง) | ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน | ๖ | ๑ | ๖๗ | - | - | - | - | - | - | (นายประพัฒ หมื่นสอน) |

มีใบต่อแผ่นที่ ๓

- ๗ พ.ย. ๒๕๕๔

...ต.วิชิต อ.เมืองฯ จ.ภูเก็ต

(นายสมหมาย โสกกิจ)

ระวาง.......... หน้า.......... หน้าสำรวจ.......... ตำบล.......... อำเภอ.......... จังหวัด..........

แผ่นที่ 3

7 พ.ย.

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่ | งาน | ตารางวา | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ เล่ม | หน้า | เลขที่ | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| วันที่ ๗ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๔ | จำนอง เพิ่มหลักทรัพย์ (ระหว่างภาระจำยอม) (รวมสามสิบเก้าแปลง) | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ผู้รับจำนอง | ๒ | ๑ | ๖๗ | - | - | - | - | | - | |
| | | | | การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จด ทะเบียนจำนองที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๑๔๕๘ อ.เมืองภูเก็ต จ.ภูเก็ต เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญาจำนองฉบับลว.๗ พย.๒๕๕๔ | | | | | | | | | (นายสรศักดิ์ ...) |
| วันที่ ๑ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๖ | ภาระจำยอม (ระหว่างจำนอง) รวมสิบสามแปลง | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดิน น.ส.๓ก เลขที่ ๓๒๑,๓๕๘-๓๕๙,๓๖๖,๓๖๗, ๑๗๗๑,๑๗๗๑,๑๗๗๓,๑๘๒๗,๑๘๒๘,๑๘๒๙,๑๘๕๘,๑๘๖๐,๑๘๖๔,๑๘๘๘,๑๙๑๕ ต.วิชิต อ.เมือง จ.ภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๕๖ | | | | | | | | | | | |
| วันที่ 28 พฤศจิกายน พ.ศ.2557 | ไถ่ถอนจากจำนอง เพิ่มหลักทรัพย์ รวมยี่สิบห้าแปลง | ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ผู้รับจำนอง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน | 2 | 1 | 67 | ๐ | - | - | - | | - | (นายสมหมาย โสกกิจ) |
| วันที่ 28 พฤศจิกายน พ.ศ.2557 | จำนอง รวมยี่สิบห้าแปลง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ ผู้รับจำนอง จำกัด | 2 | 1 | 67 | - | - | - | - | - | | (นายสมหมาย โสกกิจ) |
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2559 | ไถ่ถอนจากจำนอง รวมยี่สิบเจ็ดแปลง | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | ผู้ไถ่ถอน | | | | | | | | | | (นายอนันต์ชัย แสงอรุณ) |

มีใบต่อแผ่นที่ ๔ ๒๑ ธ.ค. ๒๕๕๙

(นายอนันต์ชัย แสงอรุณ)

สารบัญจดทะเบียน น.ส. ๓ ก. (ใบต่อ)

แผ่นที่ ๔

เล่ม - หน้า - หมู่ที่ - ตำบล วิชิต อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัด ภูเก็ต (นายอนันชัย แสงอรุณ)

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่ | งาน | ตารางวา | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ เล่ม | หน้า | เลขที่ | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ.2559 | ภาระจำยอม (ระหว่างจำนอง) | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม เรื่องทางเดิน ทางเดินองสู่ทะเล ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภค ต่างๆ ของที่ดิน น.ส.3ก.เลขที่ 349 และ 1979 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2559 (นายอนันชัย แสงอรุณ) | | | | | | | | | | | |
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ.2559 | จำนอง เพิ่มหลักทรัพย์ รวมยื่นเปลแปลง | บริษัท ธาญอิสสระ เรซซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | - | 1 | 13 | - | - | - | - | - | - | (นายอนันชัย แสงอรุณ) |
| | | | | การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดิน เฉนดเลขที่ 40107, 41453 ต. ฉลอง อ. เมือง จังหวัดภูเก็ต เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญา จำนองฉบับลว 21 ธ.ค. 2559 | | | | | | | | | |
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ.2559 | ภาระจำยอม (ระหว่างจำนอง) | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่อง ทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดิน น.ส.3ก เลขที่ 349และ1979 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2559 | | | | | | | | | | | |
| วันที่ 26 กรกฎาคม พ.ศ.2561 | ภาระจำยอม (ไม่มีค่าตอบแทน) (ระหว่างจำนอง) | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ของ น.ส.3ก. เลขที่ 1794 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 26 กรกฎาคม 2561 | | | | | | | | | | | |
| วันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2563 | ภาระจำยอม (ไม่มีค่าตอบแทน) (ระหว่างจำนอง) | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ของ น.ส.3ก. เลขที่ 1794 ตำบลและอำเภอเดียวกัน ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 | | | | | | | | | | | (นายอนันชัย แสงอรุณ) |

น.ส.3ก. เลขที่ 1892 ตำบลวิชิต

# สารบัญจดทะเบียน น.ส. ๓ ก.(ใบต่อ)

แผ่นที่ ๔

เล่ม 19ข. หน้า 42 หมู่ที่ - ตำบล วิชิต อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัด ภูเก็ต

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่ | งาน | ตารางวา | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ เล่ม | หน้า | เลขที่ | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| วันที่ 19 มีนาคม พ.ศ.2563 | จำนอง ลำดับสอง เพิ่มหลักทรัพย์ รวมสิบแปดแปลง (ระหว่างภาระจำยอม) | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนท์ จำกัด | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | 2 | 1 | 67 | - | - | - | - | - | - | (นายอนันต์ชัย แสงอรุณ) |
| | | | | การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดิน ... 40103, 41459 อ.เมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญา จำนองฉบับลงวันที่ ๑๙ มี.ค. ๒๕๖๓ | | | | | | | | | |
| วันที่ 18 มีนาคม พ.ศ.2564 | ภาระจำยอม (ไม่มีค่าตอบแทน) (ระหว่างจำนอง) | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดิน น.ส.3ก. เลขที่ 1798 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 18 มีนาคม 2564 | | | | | | | | | | | |
| วันที่ 27 กรกฎาคม พ.ศ. 2564 | จำนอง ลำดับสาม เพิ่มหลักทรัพย์ รวมสามแปลง (ระหว่างภาระจำยอม) | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนท์ จำกัด | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | 2 | 1 | 67 | - | - | - | - | - | - | (นายสัมฤทธิ์ ...) |
| | | | | การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดิน [illegible] จังหวัดภูเก็ต เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญา จำนองฉบับลงวันที่ 27 ก.ค. 2564 | | | | | | | | | |

(นายภาณุพันธ์ ...)

ที่ดินแปลงที่ ๖ ...

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา | | | จำนวนที่ดินคงเหลือ | | | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ | | | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ไร่ | งาน | ตารางวา | ไร่ | งาน | ตารางวา | เล่ม | หน้า | เลขที่ | |
| วันที่ ๒๗ ธันวาคม พ.ศ.๒๕๖๔ | ไถ่ถอนจากจำนองลำดับสาม เพิ่มหลักทรัพย์รวมสามแปลง | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน | ๒ | ๑ | ๖๗ | - | - | - | - | - | | (นายภาณุวัฒน์ ธนันต์ธนวงศ์) |
| วันที่ ๒๗ ธันวาคม พ.ศ.๒๕๖๔ | ภาระจำยอม (ไม่มีค่าตอบแทน) (ระหว่างจำนอง) | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดิน น.ส.๓ก เลขที่ ๑๓๒๕ ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๖๔ | | | | | | | | | | | (นายภาณุวัฒน์ ธนันต์ธนวงศ์) |
| **วันที่ 27 มีนาคม พ.ศ.2568** | **ภาระจำยอม บางส่วน (ระหว่างจำนอง)** | **ที่ดินแปลงนี้บางส่วน ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคต่างๆ ของ น.ส.3ก. เลขที่ 2001 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 27 มีนาคม 2568** | | | | | | | | | | | (นาย[illegible]) |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |

1892

( น. ส. ๓ ก.)
แยกจากน.ส.3 ก.

๓๔๙
๔ ก.
๔๙

# หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

| ตำแหน่งที่ดิน | ทะเบียน |
|---|---|
| ตำบล วิชิต | เลขที่ ๑๘๔๓ |
| อำเภอ เมืองภูเก็ต | เล่ม ๑๙ ข. หน้า ๓๓ |
| จังหวัด ภูเก็ต | เลขที่ดิน 42 |
| ระวางรูปถ่ายทางอากาศชื่อ จังหวัดภูเก็ต | หมายเลข 4624 I แผ่นที่ 164 |

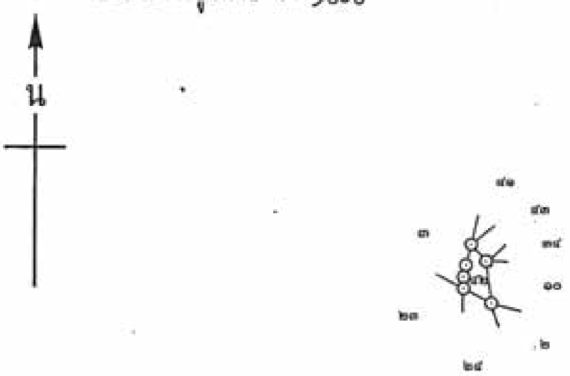
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

ชื่อ บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด สัญชาติ ไทย บ้านเลขที่ ๒๙๒๒/๑๘๑
หมู่ที่ ถ.เพชรบุรีตัดใหม่ ตำบล บางกะปิ อำเภอ ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร
ได้ครอบครองและได้ทำประโยชน์ในที่ดินแปลงที่กล่าวข้างต้นแล้ว

จำนวนเนื้อที่ — ไร่ — งาน 41 6/10 ตารางวา
(สี่สิบเอ็ดเศษหกส่วนสิบตารางวา)

## รูปที่ดินและเขตติดต่อ

มาตราส่วนระวางรูปถ่าย ๑: 5000 มาตราส่วน ๑: 2500




ออก ณ วันที่ สิบเจ็ด เดือน มกราคม พุทธศักราช สองพันห้าร้อยห้าสิบสี่

2 5 พ.ย. 2553
นางสาวนิษฐา เกิดทรัพย์ ผู้เขียนแผนที่
2 6 พ.ย. 2553
นายไพรัช ... ผู้ตรวจแผนที่
2 6 พ.ย. 2553
... หัวหน้าการ

( ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ )

(นางจันทิมา ฤทธิรัตน์) 1 7 ม.ค. 2554 ผู้เขียน
(นายธรรม... ) ผู้ตรวจ
1 7 ม.ค. 2554

๕๒ 024828

พนักงานที่ดินอำเภอ

17 ม. 1783.2/3

# สารบัญจดทะเบียน

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่ | งาน | ตารางวา | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ เล่ม | หน้า | เลขที่ | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| วันที่ ๒๗ มิถุนายน พ.ศ.๒๕๔๖ | จำนอง เป็นประกัน (ครอบจำนอง) | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | บริษัท เงินทุนเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | - | - | ๔๑.๖ | - | - | - | - | - | - | (ลงชื่อ) นายสมบูรณ์ พรหมพันธ์ |
| | | | | การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับ ลว. ๒๗ มิถุนายน ๒๕๔๖ | | | | | | | | | |
| วันที่ ๙ มีนาคม พ.ศ.๒๕๔๘ | ขึ้นเงินจำนอง เป็นประกัน ครั้งที่หนึ่ง (ครอบจำนอง) | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | บริษัท เงินทุนเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | - | - | ๔๑.๖ | - | - | - | - | - | - | (ลงชื่อ) นายพงศ์เทพ ฟองศรี |
| | | | | การจำนองยังคงมีอยู่บันทึกข้อตกลงขึ้นเงินจากจำนองครั้งที่หนึ่ง ฉบับ ลว. ๙ มีนาคม ๒๕๔๘ | | | | | | | | | |
| วันที่ ๓ กรกฎาคม พ.ศ.๒๕๕๐ | ภารจำยอม (ครอบภารจำยอม) | ที่ดินแปลงนี้ บางส่วนตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ของที่ดิน น.ส.๓ ก. เลขที่ ๓๒๑ อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๕๐ | | | | | | | | | | | (ลงชื่อ) นายสมบูรณ์ สินติอมรทัต |
| วันที่ ๗ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๕๔ | ไถ่ถอนจากจำนอง รวมสามสิบแปลง | ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน | - | - | ๔๑.๖ | - | - | - | - | | | (นายประพัฒ …) |
| | | | | บริษัท เงินทุนเกียรตินาคิน จำกัด(มหาชน) ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น "ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด(มหาชน) เมื่อวันที่ ๑ ตค.๒๕๔๘ | | | | | | | | | |
| วันที่ ๗ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๕๔ | จำนอง เพิ่มหลักทรัพย์ ~~(ระหว่างการจำนอง)~~ (รวมสามสิบก้าแปลง) | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ผู้รับจำนอง | - | - | ๔๑.๖ | - | - | - | - | - | - | (นายประพัฒ …) |
| | | | | การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๑๙๕๘ อ.เมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญาจำนองฉบับลว.๗ พ.ย.๒๕๕๔ | | | | | | | | | |

มีใบต่อแผ่นที่ ๒

1 ส.ค. 2556

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่ | งาน | ตารางวา | หนังสือสำรวจการทำประโยชน์ใหม่ เล่ม | หน้า | เลขที่ | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| วันที่ ๑ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๖ | ภารจำยอม (ระหว่างจำนอง) รวมสิบสามแปลง | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดิน น.ส.๓ก เลขที่ ๓๒๑,๓๕๐,๑๗๒๕,๑๗๒๖,๑๗๒๗, ๑๗๓๑,๑๗๔๑,๑๗๔๓,๑๘๒๗,๑๘๒๘,๑๘๒๙,๑๘๕๘,๑๘๖๐,๑๘๖๔,๑๘๘๘,๑๘๑๕ ต.วิชิต อ.เมือง จ.ภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๕๖ | | | | | | | | | | | (นายสรสิทธิ์ ท่อรุ่งโรจน์) |
| วันที่ 28 พฤศจิกายน พ.ศ.2557 | ไถ่ถอนจากจำนอง เป็นหลักทรัพย์ รวมยี่สิบห้าแปลง | ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ผู้รับจำนอง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน | - | - | 41-6/10 | - | - | - | - | - | - | (นายสมศักดิ์ โสภิต) |
| วันที่ 23 พฤศจิกายน พ.ศ.2557 | จำนอง รวมยี่สิบห้าแปลง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | - | - | 41-6/10 | - | - | - | - | - | - | (นายสมศักดิ์ โสภิต) |
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2559 | ไถ่ถอนจากจำนอง รวมยี่สิบเจ็ดแปลง | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ผู้รับจำนอง | - | - | 41-6/10 | - | - | - | - | - | - | (นายอนันชัย แสงอรุณ) |
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ.2559 | ภาระจำยอม (ระหว่างจำนอง) | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่อง ทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดิน น.ส.3ก เลขที่ 59และ1979 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2559 (นายอนันชัย แสงอรุณ) | | | | | | | | | | | (นายอนันชัย แสงอรุณ) |

มีใบต่อแผ่นที่ ๒ 21 ธ.ค. 2559

มีใบต่อแผ่นที่ 2 ๒1 ส.ค. 2556

เล่ม ............ หน้า ............ หมู่ ............ ตำบล ............

| วันจดทะเบียน | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | จำนวนที่ดินตามสัญญา | | | จำนวนที่ดินคงเหลือ | | | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ | | | พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ไร่ | งาน | ตารางวา | ไร่ | งาน | ตารางวา | เล่ม | หน้า | เลขที่ | |
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ.2559 | จำนอง เพิ่มหลักทรัพย์ รวมสิบแปดแปลง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | - | - | 41 6/10 | - | - | - | - | - | - | (นายอนันชัย แสงอรุณ) |
| | | | | การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดินเฉนดเลขที่ 40103, 41458 ต.วิชิต อ.เมือง จังหวัดภูเก็ต เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญาจำนองฉบับลว 21 ธ.ค. 2559 | | | | | | | | | |
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ.2559 | ภาระจำยอม (ระหว่างจำนอง) | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่อง ทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดิน น.ส.3ก เลขที่ 349และ1979 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2559 | | | | | | | | | | | (นายอนันชัย แสงอรุณ) |
| วันที่ 19 มีนาคม พ.ศ.2563 | จำนอง ลำดับสอง เพิ่มหลักทรัพย์ รวมสิบแปดแปลง (ระหว่างภาระจำยอม) | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | - | - | 41 6/10 | - | - | - | - | - | - | (นายอนันชัย แสงอรุณ) |
| | | | | การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดินเฉนดเลขที่ 40103, 41459 ต.[illegible] จังหวัดภูเก็ต เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญาจำนองฉบับลว ๑๙ มี.ค. ๒๕๖๓ | | | | | | | | | |
| วันที่ 27 มีนาคม พ.ศ.2568 | ภาระจำยอม (ระหว่างจำนอง) | ที่ดินแปลงนี้ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ของ น.ส.3ก. เลขที่ 2001 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 27 มีนาคม 2568 | | | | | | | | | | | (นาย[illegible] พุ่มเพชรธนันท์) |

1883

(น.ส. ๔ จ.)

**ตำแหน่งที่ดิน**

ระวาง ๒-๖ แผ่น ๖๗๓๔-๑๒-๐๐

เลขที่ดิน ๗๒ ๗๑

หน้าสำรวจ ๓๗๗

ตำบล ฉลอง

# โฉนดที่ดิน

**เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์**

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

**โฉนดที่ดิน** ๔๑๔๕๘

เลขที่ ๔๑๔๕๘

เล่ม ๔๑๕ หน้า ๕๘

แยกมาจากโฉนดเลขที่ ๓๑๙๗ ๒๘

อำเภอ เมืองภูเก็ต

จังหวัด ภูเก็ต

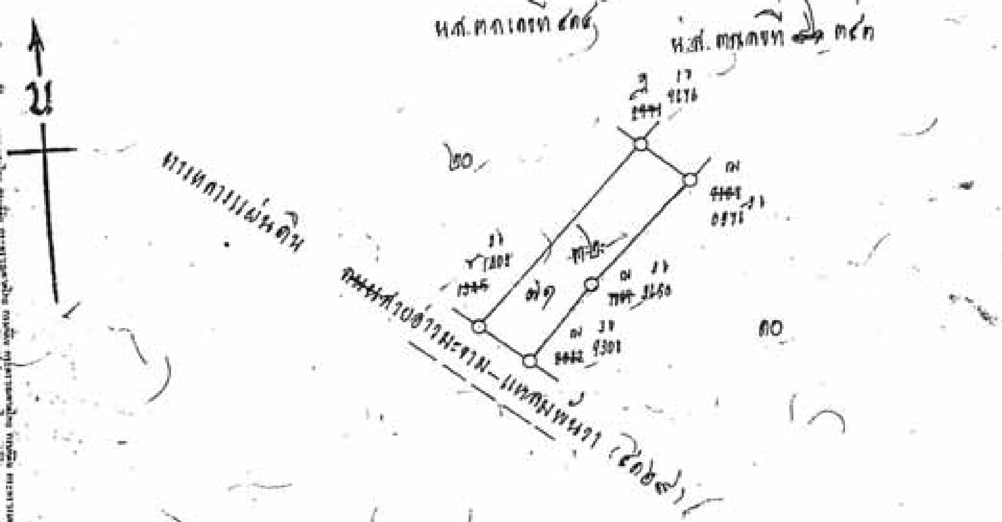
ให้แก่ นายอัศรี ตุ้มบ้าน สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๓๓/๒ หมู่ที่ ๙

ถนน ศักดิเดช ตำบล ฉลอง อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัด ภูเก็ต

ซอย —

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ — ไร่ — งาน ๙๙ ๒/๑๐ ตารางวา

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




ออก ณ วันที่ ยี่สิบแปด เดือน สิงหาคม พุทธศักราช สองพันห้าร้อยสามสิบสาม

ว่าที่ ร้อยตรี (ลงชื่อ)

(ชัยชาญ วิรัชกุลชยะ)

เจ้าพนักงานที่ดิน

20 ส.ค. 2533 ผู้เขียน

28 ส.ค. 2533 ผู้ทาน

(นายไกรฤกษ์ หนูรุมาศโกมล) ผู้ตรวจ

๓๓ 067893

22 ส.ค. 2533 ผู้เขียนแผนที่

24 ส.ค. 2533 ผู้ตรวจแผนที่

หัวหน้าการ

27 ส.ค. 2533

41458

# สารบัญจดทะเบียน

โฉนดที่ดินเลขที่ 41458 อ.เมืองภูเก็ต

| จดทะเบียน วัน เดือน ปี | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่ | งาน | ตารางวา | ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่ | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| วันที่ [illegible]<br>[illegible]<br>พ.ศ. [illegible] | ขาย | นายอัสรี คงมั่น | บริษัท โชคพนวา จำกัด | - | - | ๙๘ ๒/๑๐ | - | - | - | | (นายบุญชู หลิมรักษาสิน) |
| วันที่ [illegible]<br>มกราคม<br>พ.ศ. [illegible] | ขาย | บริษัท โชคพนวา จำกัด | [illegible] | - | - | ๙๘ ๒/๑๐ | - | - | - | | (นายบุญชู หลิมรักษาสิน) |
| วันที่ [illegible]<br>[illegible]<br>พ.ศ. [illegible] | ขาย | [illegible] | บริษัท คุสิตไพฑูรย์ จำกัด | - | - | ๙๘ ๒/๑๐ | - | - | - | | (นางนวลศรี ไกรฤกษ์) |
| วันที่ ๓<br>กรกฎาคม<br>พ.ศ. [illegible] | จำนองเป็นประกัน | บริษัท คุสิตไพฑูรย์ จำกัด | บริษัท เงินทุนหลักทรัพย์ธนสยาม จำกัด<br>ผู้รับจำนอง | - | - | ๙๘ ๒/๑๐ | - | - | - | | (นางนวลศรี ไกรฤกษ์) |
| วันที่ ๔<br>[illegible]<br>พ.ศ. [illegible] | ไถ่ถอนจากจำนอง | บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ธนสยาม จำกัด | บริษัท คุสิตไพฑูรย์จำกัด<br>ผู้ไถ่ถอน | - | - | ๙๘ ๒/๑๐ | - | - | - | | (นางนวลศรี ไกรฤกษ์) |
| วันที่ 27<br>กันยายน<br>พ.ศ.2544 | จำนองเป็นประกัน | บริษัท คุสิตไพฑูรย์ จำกัด | บริษัทเงินทุน เกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)<br>ผู้รับจำนอง | - | - | $98\frac{2}{10}$ | - | - | - | | |
| วันที่ 25<br>เมษายน<br>พ.ศ. 2546 | ไถ่ถอนจากจำนอง | บริษัทเงินทุน เกียรตินาคิน จำกัด(มหาชน)<br>ผู้รับจำนอง | บริษัท คุสิตไพฑูรย์ จำกัด<br>ผู้ไถ่ถอน | - | - | $98\frac{2}{10}$ | - | - | - | | [illegible] |
| วันที่ 25<br>เมษายน<br>พ.ศ.2546 | ขาย | บริษัท คุสิตไพฑูรย์ จำกัด | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | - | - | $98\frac{2}{10}$ | - | - | - | | [illegible] |
| วันที่ 27<br>มิถุนายน<br>พ.ศ.2546 | จำนองเป็นประกันเพิ่มหลักทรัพย์ | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | บริษัท เงินทุน เกียรตินาคิน จำกัด(มหาชน)<br>ผู้รับจำนอง | - | - | $98\frac{2}{10}$ | - | - | - | | (นาย[illegible]) |
| | | | | การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ซึ่งได้จดทะเบียนจำนอง น.ส.3ก. เลขที่ 259, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 343, 349, 350 และ 351 เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญาจำนอง ฉบับ ลว. 27 มิ.ย. 2546 | | | | | | | |
| วันที่ 19<br>พฤษภาคม<br>พ.ศ.2547 | ภาระจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์, ระบายน้ำ, ประปา, ไฟฟ้า, โทรศัพท์ และสาธารณูปโภคอื่นๆของที่ดิน น.ส.3 ก. เลขที่1326 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 19 พฤษภาคม 2547 | | | | | | | | | (นายจร[illegible]) |

มีใบต่อแผ่นที่.
19 พ.ค. 2547

.แผ่นที่.......

## สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ น.ส.๔ จ.)



**โฉนดที่ดิน เลขที่ 41458 ต.วิชิต อ.เมือง จ.ภูเก็ต**

| วันเดือนปี | ประเภท | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่ | งาน | ตารางวา | ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่ | เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ...ยอม | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์, ท่อระบายน้ำ, ประปา, ไฟฟ้า, โทรศัพท์ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดิน น.ส.3 ก เลขที่ 1389, 1390 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 19 พฤษภาคม 2547 | | | | | | | | | |
| ...2547 | ภาระจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์, ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำและสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดิน น.ส.3 ก เลขที่ 1328 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 2 ธันวาคม 2547 | | | | | | | | | (นายพงศ์เทพ ...) |
| วันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ.2547 | ภาระจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์, ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำและสาธารณูปโภคอื่นๆของที่ดิน น.ส.3 ก เลขที่ 1399 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 16 ธันวาคม 2547 | | | | | | | | | (นายพงศ์เทพ ...) |
| วันที่ 9 มีนาคม พ.ศ.2548 | ภาระจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์, ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำและสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดิน น.ส.3 ก เลขที่ 321 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 9 มีนาคม 2548 | | | | | | | | | |
| วันที่ 9 มีนาคม พ.ศ.2548 | จำนองเป็นประกัน ลำดับสอง เพิ่มหลักทรัพย์ | บริษัท ธาญธิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | บริษัท เงินทุนเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | - | - | 98 10 | - | - | - | - | (นายพงศ์เทพ ...) |
| | | | | การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดินโฉนดเลขที่ [illegible] อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่ [illegible] | | | | | | | |
| วันที่ 3 ตุลาคม พ.ศ.2548 | ภาระจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์, ไฟฟ้า, ประปา, ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดิน น.ส.3 ก เลขที่ 1400 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 3 ตุลาคม 2548 | | | | | | | | | (นายพงศ์เทพ ...) |
| วันที่ 10 พฤศจิกายน พ.ศ.2548 | ภาระจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์, ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำและสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดิน น.ส.3ก เลขที่ 1331 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 10 พฤศจิกายน 2548 | | | | | | | | | (นายพงศ์เทพ ...) |
| วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ.2549 | ภาระจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์, ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำ, และสาธารณูปโภคอื่นของที่ดิน น.ส.3กเลขที่ 1730 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 29 ธันวาคม 2549 | | | | | | | | | (นายสมบูรณ์ ...) |
| 29 ...คม ...2549 | ภาระจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์, ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำและสาธารณูปโภคอื่นๆของที่ดิน น.ส.3กเลขที่ 1728 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 29 ธันวาคม 2549 | | | | | | | | | (นายสมบูรณ์ ...) |
| 27 ...ยน ...2550 | ภาระจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์, ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำและสาธารณูปโภคอื่นๆของที่ดินโฉนดที่ 83387 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 27 เมษายน 2550 | | | | | | | | | (นายสมบูรณ์ ...) |

# สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ น.ส. ๔ จ.)

โฉนดที่ดินเลขที่ 41458 อ.เมืองภูเก็ต

| จดทะเบียน วัน เดือน ปี | ประเภทการจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่ | งาน | ตารางวา | ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่ | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| วันที่ 12 มีนาคม พ.ศ. 2551 | ภารจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์, ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำและสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดิน น.ส.3ก เลขที่ 1329 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 12 มีนาคม 2551 | | | | | | | | | (นายสมบูรณ์ ...) |
| วันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ. 2552 | ภารจำยอม | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์, ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำ คลองคูสาธารณูปโภคต่างๆของที่ดิน น.ส.3ก เลขที่ 1793 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 18 ธันวาคม 2552 | | | | | | | | | (นาย...) |
| วันที่ 7 พฤศจิกายน พ.ศ. 2554 | ไถ่ถอนจากจำนอง เพิ่มหลักทรัพย์ | ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด(มหาชน) ผู้รับจำนอง | บริษัท ธาญอิสสระเรสซิเดนซ์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน | - | - | 98 2/10 | - | - | - | - | (นายสิทธิชัย พรหมชาติ) |
| | | | บริษัท เงินทุนเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น "ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด(มหาชน)" เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2548 | | | | | | | | |
| วันที่ 7 พฤศจิกายน พ.ศ. 2554 | ไถ่ถอนจากจำนอง เพิ่มหลักทรัพย์ ลำดับสอง | ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด(มหาชน) ผู้รับจำนอง | บริษัท ธาญอิสสระเรสซิเดนซ์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน | - | - | 98 2/10 | - | - | - | - | (นายสิทธิชัย พรหมชาติ) |
| วันที่ 7 พฤศจิกายน พ.ศ. 2554 | จำนอง | บริษัท ธาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคาร อิสลามแห่งประเทศไทย ผู้รับจำนอง | - | - | 98 2/10 | - | - | - | - | (นายสิทธิชัย พรหมชาติ) |
| วันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ.2556 | ภารจำยอม (ระหว่างจำนอง) | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่อง ทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ คลองคูสาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดิน น.ส.3 ก เลขที่ 321,350,1725,1726,1727,1731,1771,1773,1915,1827,1828,1829,1858, 1860,1864,1888 ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556 อำเภอเมืองภูเก็ตจังหวัดภูเก็ต | | | | | | | | | (นายประสิทธิ์ ...) |
| วันที่ 28 พฤศจิกายน พ.ศ.2557 | ไถ่ถอนจากจำนอง | ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ผู้รับจำนอง | บริษัท ธาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน | - | - | 98 2/10 | - | - | - | - | (นายสมดาว โสหกิจ) |
| วันที่ 28 พฤศจิกายน พ.ศ.2557 | จำนอง เพิ่มหลักทรัพย์ | บริษัท ธาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | - | - | 98 2/10 | - | - | - | - | (นายสมดาว โสหกิจ) |
| | | | | การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดิน โฉนดเลขที่ 250 ... จังหวัดภูเก็ต เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญาจำนองฉบับลง ... | | | | | | | |
| วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ.2559 | ไถ่ถอนจากจำนอง เพิ่มหลักทรัพย์ | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | บริษัท ธาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน | - | - | 98 2/10 | - | - | - | - | |

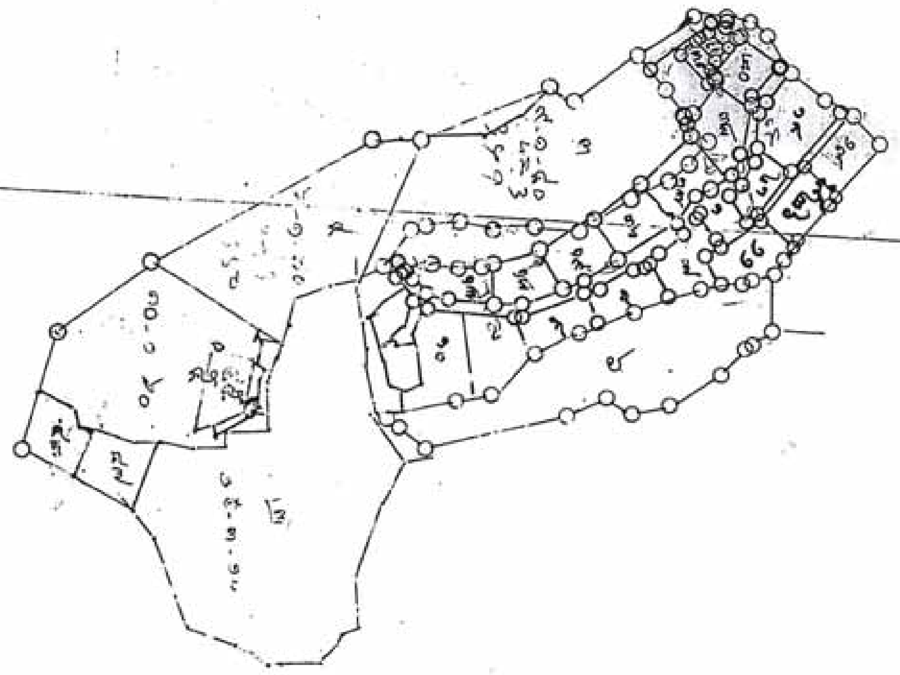
สำเนาหน้าที่ ๒ 21 ธ.ค. 2559

มีใบต่อแล้ว

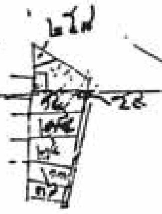
...ารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ น.ส. ๔ จ.)- หน้า ก

...53 อำเภอ เมืองภูเก็ต

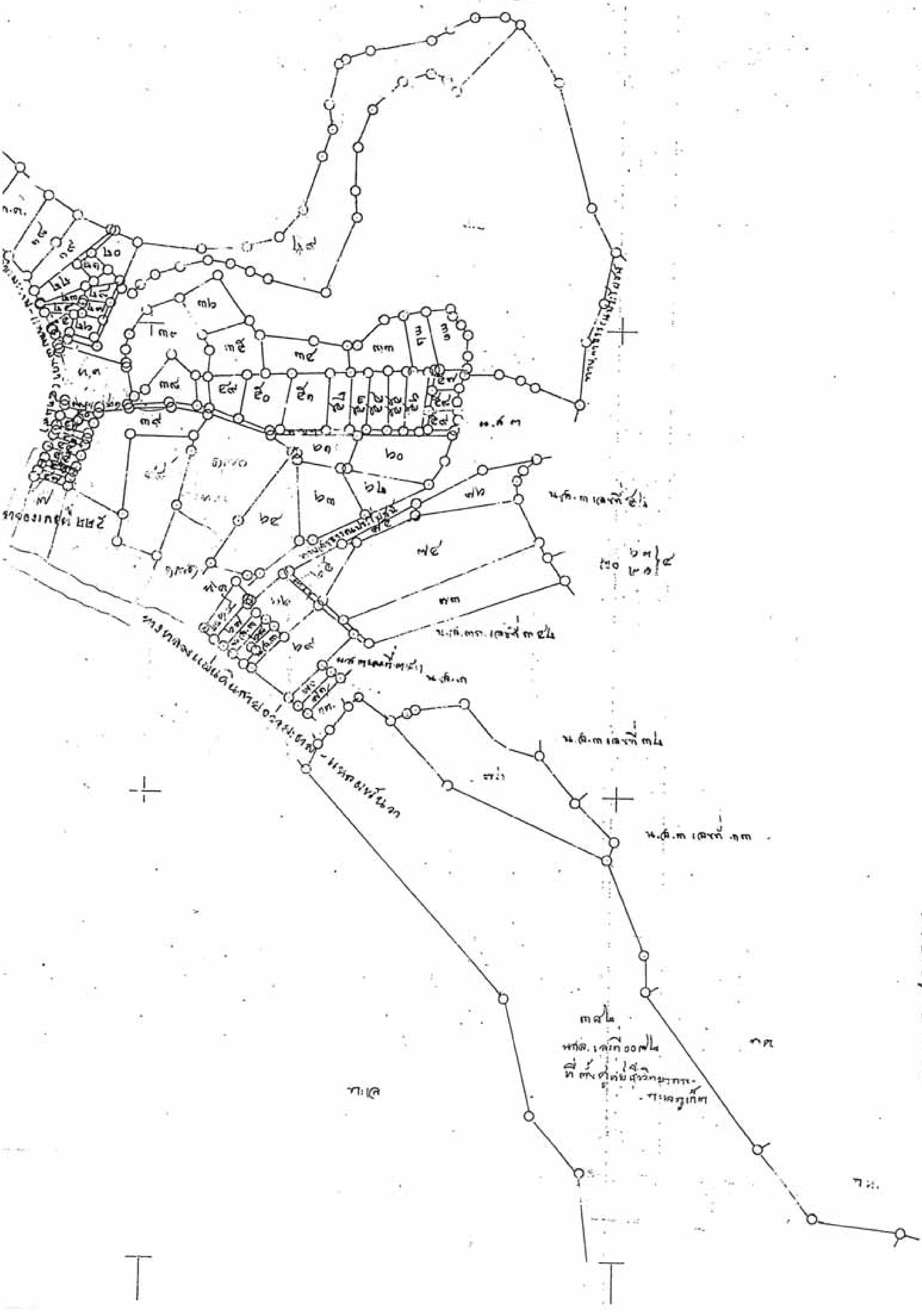
| ...น | | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่ | งาน | ตารางวา | เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่ | งาน | ตารางวา | ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่ | เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ...59 | ...นอง ...วมสองโฉนด | บริษัท ราญอิสสระ เรซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | - | - | 98 2/10 | - | - | - | | |
| ...21 ...ธันวาคม พ.ศ.2559 | ภาระจำยอม (ระหว่างจำนอง) | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่อง ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเดินลงสู่ทะเล ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ท่อลงทุนสาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดิน น.ส.3ก เลขที่ [illegible] ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2559 | | | | | | | | | |
| วันที่ 26 กรกฎาคม พ.ศ.2561 | ภาระจำยอม (ไม่มีค่าตอบแทน) (ระหว่างจำนอง) | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ท่อลงทุน สาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดิน น.ส.3ก. เลขที่ 1769 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 26 กรกฎาคม 2561 | | | | | | | | | |
| วันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 | ภาระจำยอม (ไม่มีค่าตอบแทน) (ระหว่างจำนอง) | ที่ดินแปลง ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำและสาธารณูปโภคต่างๆ แก่ที่ดิน น.ส.3ก เลขที่ 1794 ตำบลและอำเภอเดียวกัน ตามบันทึกข้อตกลง ฉบับลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 | | | | | | | | | |
| วันที่ 19 มีนาคม พ.ศ.2563 | จำนอง ลำดับสอง รวมสองโฉนด (ระหว่างภาระจำยอม) | บริษัท ราญอิสสระ เรซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | - | - | 98 2/10 | - | - | - | - | |
| วันที่ 18 มีนาคม พ.ศ.2564 | ภาระจำยอม (ไม่มีค่าตอบแทน) (ระหว่างจำนอง) | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดิน น.ส.3ก. เลขที่ 1758 อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 18 มีนาคม 2564 | | | | | | | | | |
| วันที่ 27 กรกฎาคม พ.ศ. 2564 | จำนอง ลำดับสาม เพิ่มหลักทรัพย์ ((ระหว่างภาระจำยอม) | บริษัท ราญอิสสระ เรซิเดนซ์ จำกัด | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | - | - | 98 2/10 | - | - | - | - | |
| | | | | การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดิน โฉนดเลขที่ [illegible] 1325 [illegible] จังหวัดภูเก็ต เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญา จำนองหลัก ลงวันที่ 27 ก.ค. 2564 | | | | | | | |
| วันที่ 27 ธันวาคม พ.ศ.2564 | ไถ่ถอนจากจำนอง ลำดับสาม เพิ่มหลักทรัพย์ | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | บริษัท ราญอิสสระ เรซิเดนซ์ จำกัด ผู้ไถ่ถอน | - | - | 98 2/10 | - | - | - | - | |
| วันที่ 27 ธันวาคม พ.ศ.2564 | ภาระจำยอม (ไม่มีค่าตอบแทน) (ระหว่างจำนอง) | ที่ดินแปลงนี้ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดิน น.ส.3ก. เลขที่ 1325 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2564 | | | | | | | | | |



28/03/2567



28/03/2567




28/03/2567

# สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)
# ระยะเวลาตั้งแต่ 1 มิถุนายน 2567 ถึง 31 พฤษภาคม 2570

ระหว่าง

**บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด**
**ในฐานะทรัสตีของ**
**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา**

และ

**บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด**

**วันที่ 1 มิถุนายน 2567**

SIAM PREMIER
INTERNATIONAL LAW OFFICE LIMITED

**บริษัท สำนักกฎหมายสากล สยามพรีเมียร์ จำกัด**
อาคาร ดิ ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ชั้น 26 เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1
แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

## สารบัญ

หน้า


1. คำนิยาม ........ 2
2. ทรัพย์สินที่เช่า ........ 6
3. วัตถุประสงค์ของการเช่า ........ 6
4. ระยะเวลาการเช่า ........ 6
5. ค่าเช่า ........ 6
6. หน้าที่ของกองทรัสต์ ........ 7
7. หน้าที่ของผู้เช่า ........ 7
8. หน้าที่ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ........ 14
9. หน้าที่ของผู้เช่าในการดำเนินการเกี่ยวกับผลกำไรจากการบริหารบ้านพัก ........ 15
10. คำรับรอง ........ 16
11. การประกันภัย ........ 16
12. ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย ........ 17
13. การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง ........ 19
14. ภาษีอากร และค่าธรรมเนียม ........ 19
15. การต่ออายุสัญญาเช่าภายหลังจากที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ........ 19
16. เหตุผิดนัดผิดสัญญา ........ 21
17. การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย ........ 22
18. เหตุสุดวิสัย ........ 23
19. ความเป็นอิสระของข้อสัญญา ........ 25
20. คำบอกกล่าว ........ 25
21. เบ็ดเตล็ด ........ 26
22. กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท ........ 27

เอกสารแนบท้าย 1 ........ - 1 -
ที่ดินที่เช่า ........ - 1 -
เอกสารแนบท้าย 2 ........ - 2 -
อาคารที่เช่า ........ - 2 -
เอกสารแนบท้าย 3 ........ - 3 -
สังหาริมทรัพย์ ........ - 3 -
เอกสารแนบท้าย 4 ........ - 30 -
ค่าเช่า ........ - 30 -
เอกสารแนบท้าย 5 ........ - 31 -
คำรับรอง ........ - 31 -
เอกสารแนบท้าย 6 ........ - 34 -


SPI

แบบหนังสือแจ้งการโอนสิทธิ ........................................................................................................- 34 -
เอกสารแนบท้าย 7 ........................................................................................................- 37 -
รายละเอียดมูลค่าเงินสำรอง CAPEX Reserve และ FF&E Reserve ........................................................- 37 - SPI

# สัญญาเช่าทรัพย์สิน

สัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2567 ณ กรุงเทพมหานคร

**โดยและระหว่าง**

**บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา** ซึ่งเป็นทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ซึ่งมีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7 – 8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า "**กองทรัสต์**") ในฐานะ "**ผู้ให้เช่า**" ฝ่ายหนึ่ง กับ

**บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด** ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105556115591 ซึ่งมีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 88 หมู่ที่ 8 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต 83000 (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า "**ผู้เช่า**") ในฐานะ "**ผู้เช่า**" อีกฝ่ายหนึ่ง

**โดยที่**

ก. **กองทรัสต์**ประสงค์จะให้**ผู้เช่า**เช่าทรัพย์สินของ**กองทรัสต์** อันได้แก่**ทรัพย์สินที่เช่า** ซึ่งประกอบด้วย **ที่ดินที่เช่า อาคารที่เช่า** และ**สังหาริมทรัพย์**

ข. **ผู้เช่า**มีความประสงค์จะเช่า**ทรัพย์สินที่เช่า**จาก**กองทรัสต์** เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินกิจการ**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** โดยคู่สัญญาได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ฉบับลงวันที่ 21 ธันวาคม 2559 และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม และได้ต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินโดยการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 ต่อมาสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวสิ้นสุดลง ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2565

ค. **ผู้เช่า**ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2567 ถึง**กองทรัสต์**เพื่อแจ้งความประสงค์ในการขอทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ฉบับใหม่กับ**กองทรัสต์** มีระยะเวลาการเช่า 3 ปี โดยเริ่มนับตั้งแต่เมื่อครบ 2 เดือนถัดจากเดือนที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติเกี่ยวกับการเข้าทำสัญญาเช่าดังกล่าว ซึ่งต่อมาเมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2567 ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้มีมติในการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2567 อนุมัติให้**กองทรัสต์**เข้าทำสัญญาฉบับนี้กับ**ผู้เช่า** โดยให้มีข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าฉบับนี้

ง. **ผู้เช่า**เข้าใจดีว่าในการพิจารณาให้เช่า**ทรัพย์สินที่เช่า**ของ**กองทรัสต์นั้น กองทรัสต์**จะคำนึงถึงความสามารถและความน่าเชื่อถือในการบริหาร**ทรัพย์สินที่เช่า**ของ**ผู้เช่า**เป็นสำคัญ เพื่อ**ผู้เช่า**จะสามารถสร้างผลประโยชน์และชำระค่าเช่าให้แก่**กองทรัสต์**ในอัตราที่น่าพอใจ ด้วยเหตุดังกล่าว ในระยะเวลาเช่า SPI

**ผู้เช่า**ตกลงยินยอมให้**กองทรัสต์**มีส่วนร่วมในการตรวจสอบความสามารถในการบริหารงานและการชำระค่าเช่าตามสมควร ทั้งนี้ โดยไม่ให้กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของ**ผู้เช่า**จนเกินสมควร

จ. คู่สัญญาเข้าใจดีว่า การดำเนินการใดๆ ของ**ผู้เช่า**ที่เกี่ยวข้องกับกิจการ**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** เป็นการดำเนินการในฐานะ**ผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่า**ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้เท่านั้น **ผู้เช่า**มิใช่ตัวแทนของ**กองทรัสต์** และมิได้มีการดำเนินการใดๆ ของ**ผู้เช่า**ในฐานะตัวแทนของ**กองทรัสต์**แต่อย่างใด

ทั้งนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังต่อไปนี้

1. **คำนิยาม**

เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ให้คำต่างๆ ดังต่อไปนี้ มีความหมายตามที่ระบุไว้ในคำนิยามตามที่กำหนดไว้ใน**สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์** เท่าที่ไม่ขัดกับสัญญาฉบับนี้

| | | |
|---|---|---|
| **คณะกรรมการ ก.ล.ต.** | หมายถึง | คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ |
| **ค่าเช่า** | หมายถึง | ค่าเช่า**ทรัพย์สินที่เช่า**เป็นจำนวนเงินตามที่ระบุใน **<u>ข้อ 5</u>** และ**<u>เอกสารแนบท้าย 4</u>** |
| **คำรับรอง** | หมายถึง | คำรับรองของ**กองทรัสต์**และ**ผู้เช่า**ตามรายละเอียดที่ปรากฏตาม**<u>เอกสารแนบท้าย 5</u>** |
| **โครงการวิลล่า** | หมายถึง | โครงการบาบาบีชคลับ เรสซิเดนซ์ หัวหิน |
| **โครงการส่วนที่ 3** | หมายถึง | บ้านพักตากอากาศ X24 บ้านพักตากอากาศ X25 และบ้านพักตากอากาศโครงการ เดอะ สกาย ซีรีส์ (The Sky Series) รวมถึงโครงการพัฒนาที่ดินที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงหรือติดกับ**ที่ดินที่เช่า** เพื่อเป็นโครงการที่พักอาศัย และ/หรือ โรงแรม ที่ยังอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการและจะมีขึ้นในอนาคต โดยรายละเอียดเป็นไปตาม**สัญญาตกลงกระทำการ** |
| **ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก** | หมายถึง | โรงแรมศรีพันวาและโรงแรมศรีพันวา บูทีค รีสอร์ท แอนด์ สปา และธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ซึ่งตั้งอยู่ใกล้เคียงกับโรงแรมศรีพันวา บูทีครีสอร์ท แอนด์ สปาซึ่งมีวัตถุประสงค์ |

SPI

| | | |
|---|---|---|
| | | เพื่อประกอบกิจการโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ และ/หรือ อาคารที่พัก และกิจการอื่นใดที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ และ/หรือ อาคารที่พัก |
| **ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** | หมายถึง | โรงแรมศรีพันวา ฮาบิต้า (The Habita) ตั้งอยู่ที่บริเวณแหลมพันวา จังหวัดภูเก็ต เลขที่ 88/55 หมู่ที่ 8 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต และบ้านพักตากอากาศ (X29) ตั้งอยู่ที่บริเวณแหลมพันวา จังหวัดภูเก็ต เลขที่ 88/100 หมู่ที่ 8 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบกิจการโรงแรม บ้านพักตากอากาศ และ/หรือ อาคารที่พักและกิจการอื่นใดที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรม บ้านพักตากอากาศ และ/หรือ อาคารที่พักซึ่งตั้งอยู่บน**ที่ดินที่เช่า** |
| **ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2** | หมายถึง | โรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ตั้งอยู่ที่บริเวณอำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เลขที่ 758 ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบกิจการโรงแรม และกิจการอื่นใดที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรม |
| **ทรัพย์สินที่เช่า** | หมายถึง | **ที่ดินที่เช่า อาคารที่เช่า และสังหาริมทรัพย์** |
| **ที่ดินที่เช่า** | หมายถึง | ที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต มีพื้นที่ประมาณ 6-0-50.6 ไร่ ซึ่งประกอบไปด้วยหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 2 ฉบับ ซึ่งเป็นที่ตั้งของ**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** โดยมีรายละเอียดปรากฏตาม<u>**เอกสารแนบท้าย 1**</u> |
| **ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์** | หมายถึง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด |
| **ร่วมอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์** | หมายถึง | บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด |
| **ระยะเวลาการเช่า** | หมายถึง | ระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดไว้ใน<u>**ข้อ 4**</u> |
| **สังหาริมทรัพย์** | หมายถึง | เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินการกิจการ**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ รายการสังหาริมทรัพย์ปรากฏตาม<u>**เอกสารแนบท้าย 3**</u> SPT |

| | | |
|---|---|---|
| **สัญญาการเป็นสมาชิกโรงแรมโครงการวิลล่า** | หมายถึง | สัญญาการเป็นสมาชิกโรงแรมโครงการบาบาบีชคลับ เรสซิเดนซ์ หัวหิน ที่เจ้าของบ้านพักตากอากาศใน**โครงการวิลล่า**ได้เข้าทำกับ**ร่วมอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์** และ**ผู้เช่า**ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่โดยการทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) ตามสัญญาดังกล่าวมาจาก**ร่วมอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์** |
| **สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์** | หมายถึง | สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2559 ระหว่าง**กองทรัสต์**และ**ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์** |
| **สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์** | หมายถึง | สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2559 ระหว่าง**กองทรัสต์**และ**ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์** |
| **สัญญาตกลงกระทำการ** | หมายถึง | สัญญาตกลงกระทำการ ลงวันที่ 1 มิถุนายน 2567 ระหว่าง **กองทรัสต์** และ**ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์** |
| **สัญญาตกลงกระทำการฉบับแรก** | หมายถึง | สัญญาตกลงกระทำการ ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556 ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวาและ**ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์** (ซึ่งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวาได้โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญามาให้แก่**กองทรัสต์**) ตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาตกลงกระทำการ ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2559 ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา **ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์** และ**กองทรัสต์** |
| **สัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการวิลล่า** | หมายถึง | สัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการบาบาบีชคลับ เรสซิเดนซ์ หัวหิน ที่เจ้าของบ้านพักตากอากาศใน**โครงการวิลล่า**ได้เข้าทำกับ**ร่วมอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์** และ**ผู้เช่า**ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่โดยการทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) ตามสัญญาดังกล่าวมาจาก**ร่วมอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์** |
| **สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่** | หมายถึง | สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่ที่ลูกบ้านซึ่งเป็นเจ้าของที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ (บ้านพัก PV07 PV08 PV09) ได้เข้าทำกับ**ผู้เช่า** ตามที่กำหนดใน**สัญญาตกลงกระทำการฉบับแรก** |

**สัญญา** Rental Management Agreement **ฉบับใหม่** หมายถึง สัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่ที่**ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์** และลูกบ้านซึ่งเป็นเจ้าของหรือผู้เช่าระยะยาวที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ได้เข้าทำกับ**ผู้เช่า** ตามที่กำหนดใน**สัญญาตกลงกระทำการฉบับแรก**

**สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.** หมายถึง สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

**เหตุสุดวิสัย** หมายถึง เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้บุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้น จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย โรคระบาดหรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกัน ซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้

**อาคารที่เช่า** หมายถึง อาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างบน**ที่ดินที่เช่า**ซึ่งเป็นที่ตั้งของ**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง

(ก) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารเอ

(ข) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารบี

(ค) บ้านพักตากอากาศ X29

ทั้งนี้ ให้รวมถึงสระว่ายน้ำ **ระบบ**ต่างๆ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ**กองทรัสต์** และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจาก**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** อยู่ในปัจจุบัน รายละเอียดของ**อาคารที่เช่า**ปรากฏตาม**<u>เอกสารแนบท้าย 2</u>**

2. **ทรัพย์สินที่เช่า**

**กองทรัสต์**ตกลงให้เช่า**ทรัพย์สินที่เช่า**และ**ผู้เช่า**ตกลงจะเช่า**ทรัพย์สินที่เช่า**จาก**กองทรัสต์** ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

3. **วัตถุประสงค์ของการเช่า**

**ผู้เช่า**จะใช้**ทรัพย์สินที่เช่า**เฉพาะเพื่อการดำเนินกิจการใน**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** และเพื่อกิจการอื่นใดที่มีความเกี่ยวข้องหรือมีความเกี่ยวเนื่องกับกิจการใน**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** อันมีส่วนส่งเสริมกิจการ**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** เช่น โครงการพาณิชย์ และอาคารที่พักอาศัย เป็นต้น

4. **ระยะเวลาการเช่า**

**กองทรัสต์**ตกลงให้**ผู้เช่า**เช่า**ทรัพย์สินที่เช่า**มีกำหนดระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ (วันที่ 1 มิถุนายน 2567 จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2570) ("**ระยะเวลาการเช่า**") ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดหรือทั้งสองฝ่ายจะตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญาฉบับนี้ต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้

5. **ค่าเช่า**

5.1. **ผู้เช่า**ตกลงชำระ**ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า**ให้แก่**กองทรัสต์**เป็นรายเดือน โดย**ผู้เช่า**ตกลงจะชำระ**ค่าเช่า**ตามรายละเอียดการชำระ**ค่าเช่า**และการคิดคำนวณ**ค่าเช่า**ที่กำหนดไว้ใน **<u>เอกสารแนบท้าย 4</u>** ของสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นประการอื่น ทั้งนี้ **ผู้เช่า**ตกลงชำระ**ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า**ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน

5.2. **กองทรัสต์**และ**ผู้เช่า**ตกลงให้มีการแบ่ง**ค่าเช่า**ที่**ผู้เช่า**จะต้องชำระให้แก่**กองทรัสต์**ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ตามที่ระบุใน**<u>เอกสารแนบท้าย 4</u>** ออกเป็นส่วนของ**ค่าเช่าที่ดินที่เช่า**และ**อาคารที่เช่า** และ**ค่าเช่าสังหาริมทรัพย์**ให้ชัดเจน โดยตกลงให้แบ่งสัดส่วน**ค่าเช่า**คงที่และ**ค่าเช่า**ผันแปรออกเป็น

(1) **ค่าเช่าที่ดินที่เช่า**และ**อาคารที่เช่า**ร้อยละ 97.7 (เก้าสิบเจ็ดจุดเจ็ด) ของ**ค่าเช่า**ทั้งหมด และ

(2) **ค่าเช่าสังหาริมทรัพย์**ร้อยละ 2.3 (สองจุดสาม) ของ**ค่าเช่า**ทั้งหมด SPC

5.3. **กองทรัสต์**และ**ผู้เช่า**ตกลงให้**ค่าเช่า**ที่**ผู้เช่า**จะต้องชำระให้แก่**กองทรัสต์**ภายใต้สัญญาเช่าฉบับนี้ในส่วนของ**ค่าเช่าสังหาริมทรัพย์**นั้นเป็นราคาที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม โดย**ผู้เช่า**ตกลงที่จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับ**ค่าเช่าสังหาริมทรัพย์**ดังกล่าว

5.4. การชำระเงิน**ค่าเช่า**และเงินใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสาร หรือตั๋วเงินอื่นใด จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อ**กองทรัสต์**ได้รับชำระเงินตามเช็ค ตราสาร หรือตั๋วเงินนั้นแล้วเท่านั้น

5.5. ในกรณีที่**ผู้เช่า**ผิดนัดการชำระ**ค่าเช่า**ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งเป็นผลให้**กองทรัสต์**มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ หากต่อมา**ผู้เช่า**ได้ทำการชำระ**ค่าเช่า**ที่ค้างชำระจนครบเต็มจำนวนในแต่ละงวดแล้ว ทั้งนี้ ก่อนที่**กองทรัสต์**ใช้สิทธิเลิกสัญญา ให้ถือว่า **กองทรัสต์**ไม่ใช้สิทธิเลิกสัญญาสำหรับการผิดนัดการชำระ**ค่าเช่า**ในแต่ละงวดนั้นๆ อย่างไรก็ตาม หาก**ผู้เช่า**ผิดนัดการชำระ**ค่าเช่า**ตั้งแต่ 3 ครั้งขึ้นไป ให้**กองทรัสต์**สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที

6. **หน้าที่ของกองทรัสต์**

6.1. ส่งมอบ**ทรัพย์สินที่เช่า**ให้แก่**ผู้เช่า**ในสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้

7. **หน้าที่ของผู้เช่า**

**ผู้เช่า**ตกลงดำเนินการ ในเรื่องดังต่อไปนี้

7.1. ชำระ**ค่าเช่า**ตามที่กำหนดใน<u>ข้อ 5</u> ของสัญญาฉบับนี้ ตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับรวมถึงระหว่างระยะเวลาที่กำหนดใน<u>ข้อ 15</u> ของสัญญาฉบับนี้

7.2. ตลอด**ระยะเวลาการเช่า** ก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัท**ผู้เช่า** ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าในระดับผู้ถือหุ้นหรือระดับการจัดการ หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนผู้ตรวจสอบบัญชี (Auditor) โดยต้องเป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจาก **สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.** หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการ ที่ปรึกษาของบริษัท หรือ ผู้จัดการฝ่ายการเงิน (Financial Manager) หรือผู้จัดการฝ่ายบัญชี (Accounting Manager) หรือ ผู้จัดการทั่วไป (General Manager) หรือผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน (Chief Financial Officer) ซึ่งบริหารงานใน**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** หรือผู้บริหารหรือพนักงานที่มีขอบอำนาจในการทำงานเหมือนหรือคล้ายคลึงกับผู้มีตำแหน่งข้างต้นของ**ผู้เช่า** **ผู้เช่า**จะต้องดำเนินการแจ้งให้**กองทรัสต์**ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าพร้อมระบุเหตุผลประกอบ ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการแต่งตั้งหรือ

SPI

เปลี่ยนแปลงผู้บริหารทรัพย์สิน **ผู้เช่า**จะต้องได้รับความเห็นชอบจาก**กองทรัสต์**ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร

7.3. นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตราบเท่าที่**ผู้เช่า**ยังคงสถานะเป็น**ผู้เช่า**ภายใต้สัญญานี้และสัญญาเช่าที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไป **ผู้เช่า**ตกลงดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและสมควรในการหาแหล่งสนับสนุนทางการเงินจาก**ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์** หรือบุคคลอื่นใด (รวมถึงการหาวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่**ผู้เช่า**ขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในธุรกิจภายใต้**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซม หรือปรับปรุงภาพลักษณ์สำหรับ**ทรัพย์สินที่เช่า**) ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดตาม**สัญญาตกลงกระทำการ**เพื่อให้**ผู้เช่า**สามารถดำเนินกิจการ**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** ได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุด อันจะเป็นผลให้**กองทรัสต์**ได้รับค่าเช่าสูงสุด โดยไม่กระทบต่อความสามารถในการจ่าย**ค่าเช่า**ของ**ผู้เช่า**ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ทั้งนี้ ในการเบิกจ่ายหรือการชำระคืนเงินกู้ภายใต้วงเงินสำรองดังกล่าว **ผู้เช่า**จะต้องดำเนินการแจ้งให้**กองทรัสต์**ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทุกครั้งภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้มีการดำเนินการและต้องเป็นไปในลักษณะการดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business)

7.4. ตลอด**ระยะเวลาการเช่า ผู้เช่า**จะ

7.4.1. ดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นและสมควร เพื่อทำให้การบริหาร**ทรัพย์สินที่เช่า**เป็นไปอย่างราบรื่นและถูกต้อง และสามารถจัดหาผลประโยชน์จาก**ทรัพย์สินที่เช่า**ได้อย่างเต็มที่ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจัดหา และคัดเลือกบุคคลากรที่จะเข้ามาเป็นพนักงานใน**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** และการดำเนินการอย่างใดๆ ในฐานะผู้ว่าจ้างของพนักงานเหล่านั้น การจัดหาผู้ตรวจสอบบัญชี (Auditor) และจัดการงานธุรการใดๆ ที่จำเป็น

7.4.2. ยินยอมและให้ความร่วมมือแก่**กองทรัสต์** และ/หรือ ตัวแทนของ**กองทรัสต์** และ/หรือบุคคลที่**กองทรัสต์**มอบหมาย เข้าไปตรวจตราสภาพของ**ทรัพย์สินที่เช่า** และ/หรือตรวจสอบการดำเนินงานภายในได้ในวันและเวลาประกอบธุรกิจตามปกติ โดย**กองทรัสต์**จะต้องบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้**ผู้เช่า**ทราบล่วงหน้าเป็นเวลาอันสมควร

7.4.3. ยินยอมและให้ความร่วมมือแก่**กองทรัสต์** และ/หรือ ตัวแทนของ**กองทรัสต์** และ/หรือบุคคลที่**กองทรัสต์**มอบหมาย ในการจัดส่งข้อมูล เอกสารทางบัญชี และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่ได้รับการร้องขอจากผู้สอบบัญชีของ**กองทรัสต์**เพื่อให้**กองทรัสต์**สามารถออกงบการเงินที่ผ่านการสอบทาน และ/หรือ ตรวจสอบตามเกณฑ์ที่กำหนดโดย

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงที่ได้ระบุในบันทึกบริการเพื่อการสนับสนุนธุรกิจตามปกติ (Service Level Agreement)

7.4.4. ไม่กระทำหรือยินยอมให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งใช้หรือกระทำการใดๆ ต่อ**ทรัพย์สินที่เช่า** ซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย หรือการกระทำการดังกล่าวอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ หรือมีลักษณะเป็นที่น่ารังเกียจหรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนหรือรำคาญแก่บุคคลอื่นๆ

7.4.5. ดูแลมิให้บริวาร และ/หรือ พนักงานของ**ผู้เช่า**ไม่ให้กระทำการใดๆ อันอาจก่อความเดือดร้อนรำคาญหรือกระทำการใดๆ หรือสร้างความเสียหาย หรือความเดือดร้อนต่อ**กองทรัสต์**หรือบุคคลใดๆ ก็ตาม และกรณีที่เกิดปัญหาหรือความเสียหายดังกล่าว **ผู้เช่า**มีหน้าที่ที่จะต้องใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ ในการเจรจาแทน**กองทรัสต์** เพื่อทำความตกลงและชดเชยสำหรับข้อเรียกร้องใดๆ จากบุคคลที่สามอันเกิดจากการประกอบธุรกิจของ**ผู้เช่า**

7.4.6. จะไม่ประกอบกิจการอื่นใดที่นอกเหนือจากการประกอบกิจการใน**ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก**, **ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** และ**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2** และกิจการที่เกี่ยวข้องและสนับสนุน**ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก**, **ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** และ**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2** รวมถึงการรับบริหารที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ตาม**สัญญา** Rental Management Agreement **ฉบับใหม่**, **สัญญา** Pool Villa Rent Back Agreement **ฉบับใหม่**, สัญญา Sub-Management Agreement, **โครงการส่วนที่ 3** และการรับบริหารบ้านพักตากอากาศใน**โครงการวิลล่า**ตาม**สัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการวิลล่า** และ/หรือ **สัญญาการเป็นสมาชิกโรงแรมโครงการวิลล่า** ยกเว้นกรณีที่**กองทรัสต์**ให้ความยินยอมเป็นอย่างอื่นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือเป็นการประกอบกิจการในทรัพย์สินที่**กองทรัสต์**จะลงทุนเพิ่มเติมตามหลักเกณฑ์ของ**สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.** และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

7.4.7. จะไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม สิ่งปลูกสร้างใดๆ ที่เป็นโครงสร้างหลัก แบบ หรือแบบแปลนอาคาร ลงบน**ทรัพย์สินที่เช่า** เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจาก**กองทรัสต์**ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร

7.4.8. จะไม่ให้กู้ยืมเงินแก่บุคคลหรือให้เงินสำรองล่วงหน้าหรือเงินอื่นใดในลักษณะคล้ายคลึงกันกับบุคคลใด (ซึ่งรวมถึงกรรมการและพนักงานของ**ผู้เช่า**) ไม่ว่าจะมีหลักประกันหรือไม่ก็ตาม หรือเป็นการทดรองจ่ายเงินให้แก่กรรมการหรือพนักงาน

SPI

ของ**ผู้เช่า** ซึ่งส่งผลให้ยอดเงินกู้ยืมทั้งหมดของกรรมการหรือพนักงานของบริษัทที่คงค้างกับบริษัทมียอดรวมกัน ณ ขณะใดขณะหนึ่งเกินกว่า 1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน) ทั้งนี้ เว้นแต่ (ก) จะได้รับความเห็นชอบจาก**กองทรัสต์**ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้**กองทรัสต์**จะพิจารณาภายในระยะเวลาอันสมควรโดยไม่ชักช้า หรือ (ข) เป็นการให้กู้แก่**ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์**ในจำนวนที่ไม่เกินกว่า 10,000,000 บาท (สิบล้านบาทถ้วน) ต่อรายการ หรือรวมกันขณะใดขณะหนึ่งไม่เกินกว่า 20,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาทถ้วน) โดยการให้กู้ยืมดังกล่าวต้องไม่กระทบต่อความสามารถในการจ่าย**ค่าเช่า**ของ**ผู้เช่า** กล่าวคือ ได้มีการสำรองเงินเพื่อชำระ**ค่าเช่า**คงที่ให้แก่**กองทรัสต์** ในปีนั้นๆ ไว้ครบถ้วนแล้ว หรือ (ค) เป็นการให้กู้ยืมแก่พนักงานตามนโยบายสวัสดิการหรือเป็นการเบิกจ่ายล่วงหน้าสำหรับการดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business)

7.4.9. จะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใดๆ เพิ่มเติม รวมถึงภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของ**ผู้เช่า** ภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับ**ทรัพย์สินที่เช่า** รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิอื่นใด ตลอดจนการขายและ/หรือ ให้เช่าทรัพย์สินอื่นใดซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของ**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** โดยมิได้รับความยินยอมจาก**กองทรัสต์**ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร

7.4.10. จะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันทางการเงินหรือการกู้ยืมเงินจากบุคคลใดๆ (รวมถึงสถาบันการเงิน) ในจำนวนรวมกันขณะใดขณะหนึ่งเกินกว่า 5,000,000 บาท (ห้าล้านบาทถ้วน) รวมถึงการเข้าค้ำประกันบุคคลใดๆ เว้นแต่ (ก) เป็นการกู้ยืมจาก**ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์** หรือบริษัทใดๆ ที่อยู่ในเครือเดียวกับ**ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์** หรือ (ข) ในกรณีที่เป็นการดำเนินการโดยปกติของ**ผู้เช่า**หรือเป็นการดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business) และเป็นไปตามเงื่อนไขปกติทั่วไป โดยมียอดคงค้าง ณ ขณะใดขณะหนึ่งไม่เกิน 2,000,000 บาท (สองล้านบาทถ้วน) และอายุของการค้ำประกันนั้นไม่เกิน 1 ปี โดยมิได้รับความยินยอมจาก**กองทรัสต์**ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร

7.4.11. จะไม่ดำเนินการเข้าทำสัญญาเดียวหรือหลายสัญญาที่เกี่ยวเนื่องกันซึ่งเกี่ยวข้องกับเงินโดยมียอดคงค้าง ณ ขณะใดขณะหนึ่งในจำนวนที่เกินกว่า 4,000,000 บาท (สี่ล้านบาทถ้วน) โดยมิได้รับความยินยอมจาก**กองทรัสต์**ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่เป็นการดำเนินการโดยปกติของ**ผู้เช่า** หรือเป็นการดำเนินการในทางการค้าปกติและในเงื่อนไขปกติของการดำเนินธุรกิจ

SPI

7.4.12. จะไม่เข้าทำสัญญาบริการหรือสัญญาอื่นใดกับที่ปรึกษารายใด ผู้จัดการ กรรมการ บุคคลใดๆ หรือนิติบุคคลใดๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับ**ผู้เช่า** รวมถึงผู้จัดการและกรรมการของนิติบุคคลดังกล่าวซึ่งเกี่ยวข้องกับเงินในจำนวนที่เกินกว่า 4,000,000 บาท (สี่ล้านบาทถ้วน) ในช่วงระยะเวลา 12 (สิบสอง) เดือนติดต่อกัน โดยมิได้รับความยินยอมจาก**กองทรัสต์**ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่กรณีที่เป็นการดำเนินการโดยปกติของ**ผู้เช่า** หรือเป็นการดำเนินการในทางการค้าปกติและในเงื่อนไขปกติของการดำเนินธุรกิจ หรือการเข้าทำ**สัญญา** Pool Villa Rent Back Agreement **ฉบับใหม่** **สัญญา** Rental Management Agreement **ฉบับใหม่** และสัญญา Sub-Management Agreement กับลูกบ้านซึ่งเป็นเจ้าของหรือผู้เช่าระยะยาวที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ หรือกับ**ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์** (แล้วแต่กรณี) หรือการเข้าทำ**สัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการวิลล่า** และ/หรือ **สัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการวิลล่า** ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ระหว่าง**ผู้เช่า** กับ**กองทรัสต์** ฉบับลงวันที่ 24 ธันวาคม 2561 และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม ยกเว้นกรณีที่**กองทรัสต์**ให้ความยินยอมเป็นอย่างอื่นเป็นลายลักษณ์อักษร

7.4.13. จะไม่ให้ความเห็นชอบการจ่ายเงินค่าตอบแทนแก่พนักงานของบริษัทในลักษณะที่แตกต่างไปจากแนวนโยบายที่ปฏิบัติมา และ/หรือ ผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกันทั้งในและต่างประเทศ หรืออาจมีผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของ**ผู้เช่า** โดยมิได้รับความยินยอมจาก**กองทรัสต์**ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร

7.4.14. จะไม่ประกาศจ่ายเงินปันผล หรือจ่ายเงินปันผล หรือประกาศจ่ายค่าตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นในรูปแบบต่างๆ เว้นแต่กรณีที่**ผู้เช่า**มีเงินสำรองเพียงพอสำหรับการชำระ**ค่าเช่า**ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในแต่ละรอบปีบัญชีที่มีการพิจารณาการจ่ายเงินปันผล

7.4.15. จะไม่ลดทุนจดทะเบียนหรือควบรวมกับนิติบุคคลอื่น หรือจัดตั้งหรือลงทุนในนิติบุคคลอื่น เพื่อดำเนินงานแทน หรือร่วมงานกับนิติบุคคลอื่นไม่ว่ากรณีใดๆ โดยมิได้รับความยินยอมจาก**กองทรัสต์**ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร

7.4.16. จะไม่ทำการแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติม ข้อบังคับของ**ผู้เช่า**โดยไม่ได้รับความยินยอมจาก**กองทรัสต์**ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร

7.4.17. จะดำเนินการใดเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตต่างๆ หรือเอกสารใดๆ จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นกับการประกอบกิจการ**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1**

และจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดต่างๆ ดังกล่าว โดยเคร่งครัด และจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่างๆ ดังกล่าว

7.4.18. จะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดของกฎหมายใดๆ รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวกับภาษีอากร อันเป็นสาระสำคัญต่อการดำเนินกิจการใน**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** โดยเคร่งครัด

7.4.19. จะส่งมอบงบประมาณประจำปี (Annual Budget) รวมถึงแผนค่าใช้จ่ายด้านการลงทุน (Capital Expenditure Plan) ที่ใช้ในการบริหาร**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** ที่เสนอโดย**ผู้เช่า** ให้แก่**กองทรัสต์**เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ โดยจะส่งมอบงบประมาณประจำปีดังกล่าวภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนสิ้นรอบปีการดำเนินการ (Operating Year) ก่อนหน้า

7.4.20. จะส่งมอบรายงานทางการเงินรายเดือน (Monthly Financial Report) สำหรับ**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** ที่เสนอโดย**ผู้เช่า** ให้แก่**กองทรัสต์**ในรูปแบบที่**กองทรัสต์**กำหนด เพื่อให้**กองทรัสต์**ทราบ โดยจะส่งมอบรายงานดังกล่าวภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันหลังจากวันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า

7.4.21. จะส่งมอบรายงานค่าใช้จ่ายด้านการลงทุน (Monthly Capital Expenditures Report) สำหรับ**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** ที่เสนอโดย**ผู้เช่า** ให้แก่**กองทรัสต์**ในรูปแบบที่**กองทรัสต์**กำหนด เพื่อให้**กองทรัสต์**ทราบ โดยจะส่งมอบรายงานดังกล่าวภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันหลังจากวันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า

7.4.22. จะส่งมอบงบการเงินประจำปีของ**ผู้เช่า** (Audited Year-End Financial Statements) โดยจะส่งมอบรายงานดังกล่าวให้แก่**กองทรัสต์**ภายในระยะเวลา 7 (เจ็ด) วันหลังจากที่**ผู้เช่า**ได้รับรายงานดังกล่าวจากผู้สอบบัญชี ทั้งนี้ การส่งมอบรายงานดังกล่าวต้องดำเนินการภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันสิ้นปีบัญชี**กองทรัสต์**

7.4.23. จะส่งมอบรายงานอื่นใดตามที่**กองทรัสต์**ร้องขอให้แก่**กองทรัสต์**ในรูปแบบที่**กองทรัสต์**กำหนด โดยจะส่งมอบรายงานดังกล่าวภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจาก**กองทรัสต์**

7.4.24. เว้นแต่**ผู้เช่า**ได้รับความยินยอมจาก**กองทรัสต์**ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร **ผู้เช่า** จะไม่ดำเนินการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติม แก้ไขบัญชีอื่นใดนอกเหนือจากบัญชีที่

SPI

เกี่ยวข้องหรือใช้ในการดำเนินกิจการ**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง

1) บัญชีที่ใช้ในการบริหาร**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** (Operating Account)
2) บัญชีของ**ผู้เช่า** (Owner's Account)
3) บัญชีอื่นใดตามที่**กองทรัสต์**ร้องขอหรือให้ความเห็นชอบตามที่**ผู้เช่า**ร้องขอเพื่อเป็นประโยชน์ในการตรวจสอบและควบคุมโดย**กองทรัสต์** และ/หรือเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการ**กองทรัสต์**

7.5. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ **ผู้เช่า**จะส่งมอบ**ทรัพย์สินที่เช่า**คืนให้แก่**กองทรัสต์**ในสภาพที่ดี และเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ แต่ทั้งนี้ **ผู้เช่า**ไม่จำต้องส่งมอบทรัพย์สินคืนให้แก่**กองทรัสต์**หาก (ก) ทรัพย์สินดังกล่าวสูญหายหรือเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้ เนื่องจาก**เหตุสุดวิสัย** หรือ (ข) ทรัพย์สินดังกล่าวเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้ เนื่องจากการใช้งานตามปกติหรือตามอายุของทรัพย์สินนั้น

ในกรณีที่**ผู้เช่า**ซื้อหรือได้มาซึ่งสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการ**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** นอกเหนือจากสังหาริมทรัพย์ที่ปรากฏตาม<u>**เอกสารแนบท้าย 3**</u> ให้กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตกเป็นของ**ผู้เช่า** ทั้งนี้ เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ **กองทรัสต์**มีสิทธิในการขอซื้อและรับโอนสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจาก**ผู้เช่า** โดยในกรณีที่**กองทรัสต์**ใช้สิทธิดังกล่าว **ผู้เช่า**จะส่งมอบสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่**กองทรัสต์**ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งาน ทั้งนี้ ราคาค่าตอบแทนสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะเป็นไปตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน อย่างไรก็ดี หากสังหาริมทรัพย์ใดมีมูลค่าตลาดให้ใช้มูลค่าตลาด หากสังหาริมทรัพย์ใดไม่มีมูลค่าตลาดให้ใช้มูลค่าตามบัญชี

7.6. ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ **ผู้เช่า**ตกลงที่จะลงนามในหนังสือแจ้งการโอนสิทธิตามบัญชีที่ระบุไว้<u>ใน**ข้อ** 7.4.24</u> (ตามรูปแบบและเนื้อหาที่มีสาระสำคัญที่กำหนดใน<u>**เอกสารแนบท้าย 6**</u>) และจะส่งมอบหนังสือดังกล่าวพร้อมกับรายงานการประชุมคณะกรรมการซึ่งให้ความเห็นชอบในการดำเนินการดังกล่าวตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัท**ผู้เช่า** ให้แก่ธนาคารพาณิชย์ที่เกี่ยวข้อง พร้อมสำเนารับรองถูกต้องให้แก่**กองทรัสต์** ทั้งนี้ โดยตกลงให้การโอนสิทธิต่างๆ มีผลทันทีที่**กองทรัสต์**แจ้งให้ธนาคารพาณิชย์ที่เกี่ยวข้องทราบ และ/หรือเมื่อ**ผู้เช่า**ดำเนินการใดๆ ที่เป็นการฝ่าฝืนหรือผิดข้อตกลงใดๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ **ผู้เช่า**ตกลงจะไม่แก้ไขหรือยกเลิกหนังสือแจ้งการโอนสิทธิไม่ว่าในกรณีใดๆ ตลอด**ระยะเวลาการเช่า**ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้

7.7. ในกรณีสัญญาสิ้นสุดไม่ว่าด้วยเหตุใดและ**กองทรัสต์**ร้องขอ **ผู้เช่า**ตกลงจะดำเนินการให้**กองทรัสต์**หรือบุคคลอื่นใดที่**กองทรัสต์**มอบหมายเข้าเป็นคู่สัญญาแทน**ผู้เช่า** ภายใต้สัญญาใดๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อให้**กองทรัสต์**หรือบุคคลอื่นใดที่**กองทรัสต์**มอบหมายสามารถดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อให้**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** สามารถดำเนินต่อไปได้อย่างต่อเนื่องโดยมิชักช้า

7.8. **ผู้เช่า**จะแจ้งให้**กองทรัสต์**ทราบโดยทันทีถึงข้อขัดแย้ง ค่าปรับ การถูกฟ้องร้องและการเรียกร้องค่าเสียหายจาก/กับ บุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เหตุการณ์ใดๆ ที่อาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของ**ผู้เช่า**ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้อย่างสมบูรณ์ หรือเป็นภัยคุกคามกับ**ทรัพย์สินที่เช่า**

## 8. หน้าที่ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า

8.1. เพื่อให้**ทรัพย์สินที่เช่า**อยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ **ผู้เช่า**ตกลงจะรับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) (ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance)) การปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) สำหรับ**ทรัพย์สินที่เช่า** ตลอดจนการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการประกอบกิจการ **ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** ทั้งในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมที่เล็กน้อย และการซ่อมแซมที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์จาก**ทรัพย์สินที่เช่า** ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้**ทรัพย์สินที่เช่า**อยู่ในสภาพดีเพื่อให้โครงการสามารถใช้ประโยชน์ และตามคำร้องขอของ**กองทรัสต์**โดยค่าใช้จ่ายของ**ผู้เช่า**เอง

8.2. ในกรณี**ผู้เช่า**ไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อนี้ **กองทรัสต์**อาจจะเข้าไปดำเนินการ หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าไปดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซม (Maintenance) หรือปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) ดังกล่าวแทน**ผู้เช่า** โดย**ผู้เช่า**ตกลงที่จะรับผิดชอบและชดใช้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้แก่**กองทรัสต์**ทันทีที่ได้รับแจ้งจาก**กองทรัสต์** พร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าวในอัตราเท่ากับร้อยละ 5 (ห้า) ต่อปีของเงินทดรองจ่ายดังกล่าวโดยคำนวณจากวันที่ได้มีการทดรองจ่ายเงินดังกล่าวจนถึงวันที่**กองทรัสต์**ได้รับเงินชดเชยจาก**ผู้เช่า**

8.3. **ผู้เช่า**จะดำเนินการเปิดบัญชีของ**ผู้เช่า**โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายร่วมกันระหว่างคู่สัญญา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้มีการเก็บสำรองเงินทุนเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) ดังกล่าว โดยที่**ผู้เช่า**จะต้องเก็บสำรองเงินทุนดังกล่าวตามตารางระยะเวลาการสำรองเงิน ทั้งนี้ โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายเงินในบัญชีที่เป็นไปตามตารางการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) ประจำปีที่**ผู้เช่า**แจ้งให้กองทรัสต์ทราบในแต่ละปี ("CAPEX Reserve")

อีกทั้ง **ผู้เช่า**จะดำเนินการสำรองเงินเพื่อการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ ตามตารางระยะเวลาการสำรองเงิน ทั้งนี้ โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายเงินในบัญชีที่เป็นไปตามตารางการเบิกจ่ายประจำปีที่**ผู้เช่า**แจ้งให้**กองทรัสต์**ทราบในแต่ละปี ("FF&E Reserve")

รายละเอียดมูลค่าเงินสำรอง CAPEX Reserve และ FF&E Reserve และรายละเอียดเงื่อนไขการเบิกจ่ายให้เป็นไปตามที่ระบุใน<u>**เอกสารแนบท้าย 7**</u>

9. **หน้าที่ของผู้เช่าในการดำเนินการเกี่ยวกับผลกำไรจากการบริหารบ้านพัก**

9.1. ภายใต้**สัญญาตกลงกระทำการฉบับแรก ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์** ตกลงโอนสิทธิการรับรายได้จากการบริหารที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ ("**การบริหารของชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์**") ตามสัญญา Rental Management Agreement (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ) สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement (สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อ) และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องให้แก่**ผู้เช่า** (ภายใต้สัญญา Sub-Management Agreement) ระหว่าง **ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์** และ**ผู้เช่า** ("**การโอนสิทธิการรับรายได้**")

9.2. ภายใต้สัญญาฉบับนี้ **ผู้เช่า**ตกลงนำ

9.2.1. ผลกำไรจากการบริหารที่**ผู้เช่า**ได้รับจาก**การโอนสิทธิการรับรายได้**จาก**ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์** (ถ้ามี) และ

9.2.2. ผลกำไรจากการบริหารที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์โดย**ผู้เช่า** ภายใต้สัญญา Rental Management Agreement (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ) สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement (สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อ) และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ที่**ผู้เช่า**บริหารให้แก่เจ้าของบ้านพักตากอากาศโดยตรง

((1) และ (2) รวมเรียกว่า "**ผลกำไรจากการบริหารบ้านพัก**")

ไปชำระส่วนต่างค่าเช่าและค่าเช่าผันแปรตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน**ทรัพย์สินที่ลงทุกครั้งแรก**ก่อน (ถ้ามี) แล้วจึงนำ**ผลกำไรจากการบริหารบ้านพัก**ที่เหลือมาชำระส่วนต่างค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** (ถ้ามี) ก่อนที่จะนำไปใช้ในด้านอื่นๆ ต่อไป

เพื่อประโยชน์แห่งข้อสัญญานี้ ให้นิยาม "**ส่วนต่างค่าเช่า**" มีความหมายดังนี้

ส่วนต่างค่าเช่าในปีที่ T = ค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระในปีที่ T – ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของ**ผู้เช่า** เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินของแต่ละโครงการ ในปีที่ T

SPS

10. **คำรับรอง**

10.1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะให้**คำรับรอง**ตามรายละเอียดปรากฏตาม**เอกสารแนบท้าย 5** และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเข้าใจดีว่า**คำรับรอง**ดังกล่าวถือเป็นสาระสำคัญในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยเฉพาะ**คำรับรอง**ของ**ผู้เช่า**

10.2. ในกรณีที่**กองทรัสต์**ตรวจพบภายหลังวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ว่า **คำรับรอง**ใดๆ ของ**ผู้เช่า** ไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นจริงในสาระสำคัญอันมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของ**กองทรัสต์** **ผู้เช่า**ยังคงต้องรับผิดต่อ**กองทรัสต์**ในบรรดาความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการผิด**คำรับรอง**ดังกล่าว รวมทั้งรับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม ค่าปรับใดๆ (ถ้ามี) ในการดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงใดๆ เพื่อให้เป็นไปตาม**คำรับรอง**

11. **การประกันภัย**

นับตั้งแต่วันทำสัญญาฉบับนี้และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ **ผู้เช่า**จะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัทประกันภัยที่**กองทรัสต์**ยอมรับในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือในจำนวนที่**กองทรัสต์**กำหนดดังต่อไปนี้

(ก) ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks) โดยทำเป็นการประกัน**ทรัพย์สินที่เช่า**ในส่วนที่**กองทรัสต์**เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่**ทรัพย์สินที่เช่า** โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าของใหม่ (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ทั้งนี้ต้องระบุชื่อ**กองทรัสต์**เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับ**ผู้เช่า**ในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับ**ทรัพย์สินที่เช่า** โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ **กองทรัสต์**และ**ผู้เช่า**ตกลงว่าในกรณีที่จำนวนเงินที่ได้รับจากการเรียกร้องสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยมีจำนวนไม่เกินกว่า 500,000 บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) **กองทรัสต์**ตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวให้**ผู้เช่า**โดยตรงได้ โดย**ผู้เช่า**จะต้องนำเงินดังกล่าวไปใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คืนดีเท่านั้น

(ข) ประกันความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) จากการที่**ทรัพย์สินที่เช่า**เสียหาย โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากรายได้รวมที่**ผู้เช่า**คาดว่าจะได้รับและมีระยะเวลาคุ้มครองไม่น้อยกว่า 24 เดือน ในวงเงินไม่ต่ำกว่าผลรวมของ**ค่าเช่า**คงที่ที่ต้องชำระให้แก่**กองทรัสต์** และต้นทุนคงที่ในการดำเนินงานและกำไรสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของ**ผู้เช่า**ในแต่ละปี โดยต้องระบุชื่อ**กองทรัสต์**เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับ**ผู้เช่า**ในกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับส่วนของค่าเช่าที่**กองทรัสต์**มีสิทธิได้รับตามสัญญานี้ โดยในกรณี

SPT

ที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ **ผู้เช่า**ตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนค่าเช่าดังกล่าวให้**กองทรัสต์**โดยตรงได้

(ค) ประกันความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) ซึ่งมีจำนวนเงินเอาประกันปีละไม่ต่ำกว่า 20,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาทถ้วน) โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อ**กองทรัสต์**เป็นผู้เอาประกันร่วมและผู้รับประโยชน์ร่วมกับ**ผู้เช่า**ในกรมธรรม์ประกันภัย เพื่อคุ้มครองความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่**กองทรัสต์**อาจมีต่อบุคคลภายนอก

ทั้งนี้ **ผู้เช่า**ตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัยตามข้อนี้ และ/หรือ การโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่ของสัญญาฉบับนี้ดังกล่าวทั้งหมด ทั้งนี้ หาก**กองทรัสต์**ได้ทำการชำระค่าเบี้ยประกันแทน**ผู้เช่า**ไปก่อน **ผู้เช่า**ตกลงที่จะชำระคืนค่าเบี้ยประกันให้แก่**กองทรัสต์**ภายใน 30 (สามสิบ) วัน เมื่อ**ผู้เช่า**ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษร หาก**ผู้เช่า**ผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าว **ผู้เช่า**ตกลงชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าวให้แก่**กองทรัสต์**ในอัตราร้อยละ 5 (ห้า) ต่อปีของเงินดังกล่าว

นอกจากนี้ ตลอด**ระยะเวลาการเช่า** **ผู้เช่า**จะไม่ดำเนินการใดๆ อันเป็นเหตุให้ความคุ้มครองตามกรมธรรม์ดังกล่าวในวรรคแรกสิ้นสุดลงบางส่วนหรือทั้งหมด หรือเป็นเหตุให้ผู้รับประกันภัยปฏิเสธการชำระค่าสินไหมทดแทนให้แก่**กองทรัสต์** ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

อนึ่ง ความในข้อนี้ไม่จำกัดสิทธิของ**กองทรัสต์**ในการจัดหาประกันภัยประเภทอื่นๆ นอกเหนือจากการทำประกันภัยดังกล่าวข้างต้น (เว้นแต่การทำประกันภัยเพิ่มเติมจะส่งผลกระทบถึงสิทธิตามสัญญาประกันภัยที่มีอยู่ข้างต้น) โดย**กองทรัสต์**มีสิทธิในการทำประกันภัยต่างๆ เพิ่มเติมโดยให้ตนเองเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ที่ได้มีการจัดทำขึ้นเพิ่มเติมนั้น

## 12. ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย

12.1. เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ให้ "**ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน**" หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับจากการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และ/หรือ การประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่นหรือในกรณีที่ผู้รับประกันภัยปฏิเสธการจ่ายค่าสินไหมทดแทนไม่ว่ากรณีใดก็ตาม ในกรณีที่**ทรัพย์สินที่เช่า**ได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนไม่อาจใช้**ทรัพย์สินที่เช่า**เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการ**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** ต่อไปได้ **กองทรัสต์**สงวนสิทธิที่จะ

12.1.1. นำ**ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน**ที่ได้รับจากผู้รับประกันภัยมาดำเนินการสร้างและจัดหา**ทรัพย์สินที่เช่า**ขึ้นใหม่ เพื่อให้**ผู้เช่า**สามารถใช้ประโยชน์จาก**ทรัพย์สินที่เช่า**ที่ได้มีการสร้างทดแทนขึ้นมาในการดำเนินกิจการ**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** ต่อไปได้ตามปกติ โดยในระหว่างการก่อสร้างและจัดหาทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาทดแทน**ทรัพย์สินที่เช่า**นั้น คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าการดำเนินการดังกล่าวจะแล้วเสร็จ หรือ

12.1.2. ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยมิถือว่า**กองทรัสต์**ปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ และ**กองทรัสต์**ไม่จำต้องชำระค่าชดเชยใดๆ แก่**ผู้เช่า**

12.2. ในกรณีที่**ทรัพย์สินที่เช่า**ได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยยังคงสามารถใช้**ทรัพย์สินที่เช่า**บางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการ**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** ต่อไปได้ ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะ**ทรัพย์สินที่เช่า**ในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็น**ทรัพย์สินที่เช่า**กันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดย**กองทรัสต์**จะพิจารณาค่าเช่าที่เหมาะสมสำหรับ**ทรัพย์สินที่เช่า**ในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ และ**กองทรัสต์**ตกลงที่จะนำเงิน**ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับ**มาใช้ในการซ่อมแซม**ทรัพย์สินที่เช่า**ให้คงสภาพเดิมในขณะก่อนที่จะเกิดความเสียหาย ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น

12.3. เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง และ/หรือ การซ่อมแซม**ทรัพย์สินที่เช่า** ตามที่กำหนดใน<u>ข้อ 12.1</u> และ <u>12.2</u> มีจำนวนเกินกว่าเงิน**ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน**ที่**กองทรัสต์**ได้รับ **กองทรัสต์**อาจร้องขอให้**ผู้เช่า**ตกลงรับภาระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซม**ทรัพย์สินที่เช่า** ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงิน**ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน**ที่**กองทรัสต์**ได้รับมาจากบริษัทประกันภัยนั้น โดย**กองทรัสต์**จะพิจารณาชดเชยค่าใช้จ่ายส่วนเกินดังกล่าวให้แก่**ผู้เช่า** ในรูปของการทยอยหักออกจากค่าเช่า และ/หรือ การลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือรูปแบบอื่นๆ ภายใต้เงื่อนไขและระยะเวลาที่**กองทรัสต์**เห็นสมควร

อย่างไรก็ดี เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ข้อตกลงระหว่าง**กองทรัสต์**และ**ผู้เช่า**นี้ไม่ตัดสิทธิ**กองทรัสต์**ในการเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซม**ทรัพย์สินที่เช่า** ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงิน**ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน**ที่**กองทรัสต์**ได้รับมาจากบริษัทประกันภัยนั้นจากผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายได้ (ถ้ามี)

SPI

ทั้งนี้ ก่อนการใช้สิทธิใดๆ ข้างต้นของ**กองทรัสต์** **กองทรัสต์**สงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน

13. **การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง**

13.1. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ **ผู้เช่า**จะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจาก**กองทรัสต์**เป็นลายลักษณ์อักษร

13.2. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ **ผู้เช่า**จะไม่ดำเนินการให้ใช้หรือให้เช่าช่วง**ทรัพย์สินที่เช่า**ทั้งหมดหรือบางส่วนหรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่นเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** โดยไม่ได้รับความยินยอมจาก**กองทรัสต์**เป็นลายลักษณ์อักษร

14. **ภาษีอากร และค่าธรรมเนียม**

14.1. **ผู้เช่า**ตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อากรแสตมป์ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และภาษีหรือค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) เกี่ยวกับการเช่า**ทรัพย์สินที่เช่า**ตามจำนวนและภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดอย่างเคร่งครัด และนำส่งใบเสร็จรับเงิน และ/หรือเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องให้แก่**กองทรัสต์**โดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ ในกรณีที่**กองทรัสต์**เห็นว่ามีความจำเป็น **กองทรัสต์**มีสิทธิ (แต่มิใช่หน้าที่) ที่จะชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อากรแสตมป์ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) แทน**ผู้เช่า**ไปก่อน ในกรณีดังกล่าว **ผู้เช่า**ตกลงชำระคืนเงินใดๆ ที่**กองทรัสต์**ได้ชำระไปให้แก่**กองทรัสต์** จนครบถ้วนทันทีที่ได้รับแจ้งเป็นเป็นลายลักษณ์อักษรจาก**กองทรัสต์** หาก**ผู้เช่า**ผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าว **ผู้เช่า**ตกลงชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าวให้แก่**กองทรัสต์**ในอัตราร้อยละ 5 (ห้า) ต่อปีของเงินดังกล่าว

15. **การต่ออายุสัญญาเช่าภายหลังจากที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่า**

15.1. คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการขอต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 (หก) เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุด**ระยะเวลาการเช่า**ตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 1 (หนึ่ง) คราว คราวละ 2 (สอง) ปี (จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2572) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น ภายใต้เงื่อนไขทุกข้อดังที่ระบุไว้ข้างล่างนี้

15.1.1. **กองทรัสต์ หรือผู้เช่า** (แล้วแต่กรณี) ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้

15.1.2. ในกรณีที่**ผู้เช่า**เป็นฝ่ายขอใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป **ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์** ในฐานะคู่สัญญาตาม**สัญญาตกลงกระทำการ** หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย**ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์** และ**กองทรัสต์** ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ได้ระบุไว้ตาม**สัญญาตกลงกระทำการ** หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย**ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์** และ**กองทรัสต์** ครบถ้วนทุกประการแล้ว

15.1.3. ค่าเช่าสำหรับการเช่าหลังจากการต่ออายุสัญญาเช่าให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ใน**<u>เอกสารแนบท้าย 4</u>** ของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นประการอื่น และ

15.1.4. ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าฉบับนี้ เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับการเช่าหลังจากการต่ออายุสัญญาเช่าให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ใน**<u>เอกสารแนบท้าย 4</u>** ของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของ**สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.**

15.2. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าหรือสิ้นสุดลงโดยไม่ใช่ความผิดของ**กองทรัสต์ ผู้เช่า**จะดำเนินการตามที่**กองทรัสต์**ร้องขอในเรื่องดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ จาก**กองทรัสต์** และ/หรือ ผู้เช่ารายใหม่ (หากมี)

15.2.1. โอนใบอนุญาตดำเนินกิจการโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการโรงแรม รวมทั้งสิทธิ และ/หรือหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการตามที่**กองทรัสต์**ร้องขอ ให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่**กองทรัสต์**กำหนด โดยไม่คิดค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่**กองทรัสต์**กำหนดสามารถดำเนินกิจการ**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่** 1 ได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ โดยผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่**กองทรัสต์**กำหนดจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนใบอนุญาตทั้งหมดดังกล่าว

15.2.2. ยื่นคำขอใบอนุญาตดำเนินกิจการโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการโรงแรมให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่**กองทรัสต์**กำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่มีความจำเป็น (ซึ่งรวมถึงกรณีที่ใบอนุญาตฉบับเดิมไม่สามารถโอนได้

SPS

ตามกฎหมาย) เพื่อให้ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่**กองทรัสต์**กำหนดสามารถยื่นขอใบอนุญาตต่างๆ ได้ โดยผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่**กองทรัสต์**กำหนดจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขอออกใบอนุญาตทั้งหมดดังกล่าว

15.2.3. ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการช่วยเหลือและให้ความร่วมมือกับผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่**กองทรัสต์**กำหนด ตามที่ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่**กองทรัสต์**กำหนดร้องขอในการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็น เพื่อให้ได้รับโอนมา และ/หรือได้มาซึ่งใบอนุญาตดำเนินกิจการโรงแรม และ/หรือใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการ**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** ใหม่ในนามของผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่**กองทรัสต์**กำหนด หรือดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อให้กิจการ**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** สามารถดำเนินต่อไปได้อย่างต่อเนื่องในช่วงระยะเวลาการดำเนินการขอโอนหรือขอรับใบอนุญาตดำเนินกิจการโรงแรม และ/หรือใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการ**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ โดยผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่**กองทรัสต์**กำหนดจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการดังกล่าวของ**ผู้เช่า**

15.2.4. ให้สิทธิในการใช้ชื่อทางการค้าและ/หรือเครื่องหมายการค้าที่เกี่ยวข้องกับ**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** และเครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินการกิจการ**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** ต่อไปอีกเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือน โดยไม่คิดค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ **กองทรัสต์**สามารถดำเนินกิจการ**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** ได้อย่างต่อเนื่อง

## 16. เหตุผิดนัดผิดสัญญา

คู่สัญญาตกลงให้เหตุการณ์กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้ เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญา ซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้

16.1. เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของ**ผู้เช่า**

16.1.1. ในกรณีที่**ผู้เช่า**ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือ **คำรับรอง** หรือ **ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์** ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา**จะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์** หรือ**สัญญาตกลงกระทำการ** หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย**ชาญอิสสระ**

**เรสซิเดนซ์** และ**กองทรัสต์** หรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ใน**สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์** หรือ**สัญญาตกลงกระทำการ** หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย**ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์** และ**กองทรัสต์** ในสาระสำคัญ โดย**ผู้เช่า**หรือ **ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์** (แล้วแต่กรณี) ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่**ผู้เช่า**ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็น**เหตุสุดวิสัย** อย่างไรก็ดี ในกรณีที่**ผู้เช่า**ผิดนัดการชำระ**ค่าเช่า** และ/หรือเงินค้างชำระอย่างใดๆ ที่**ผู้เช่า**มีหน้าที่ต้องชำระให้แก่**กองทรัสต์**ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่า**กองทรัสต์**สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้

16.1.2. ในกรณีที่**ผู้เช่า**ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของ**ผู้เช่า**ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่ง**กองทรัสต์**เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของ**ผู้เช่า** ในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้

16.1.3. ในกรณีที่**ผู้เช่า**ได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้**กองทรัสต์**ไม่สามารถหาประโยชน์จาก**ทรัพย์สินที่เช่า**ได้อย่างมีนัยสำคัญหรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จาก**ทรัพย์สินที่เช่า**ได้อย่างมีนัยสำคัญ

16.2. เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของ**กองทรัสต์**

ในกรณีที่**กองทรัสต์**ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ใน**<u>ข้อ 6</u>** ของสัญญาฉบับนี้ หรือผิด**คำรับรอง**ที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ**กองทรัสต์**ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากการที่**ผู้เช่า**ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือ **ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์** ในฐานะคู่สัญญาของ**สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์** และ**สัญญาตกลงกระทำการ** ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ใน**สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์** หรือ**สัญญาตกลงกระทำการ** หรือผิด**คำรับรอง**ที่กำหนดไว้ใน**สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์** หรือ**สัญญาตกลงกระทำการ**

## 17. การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย

17.1. **กองทรัสต์**มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่**ผู้เช่า**ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจาก**ผู้เช่า**ได้ หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ได้กำหนดไว้ใน<u>ข้อ 16.1.1 – 16.1.3</u> หรือเมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิก**กองทรัสต์** โดยในการลงมติดังกล่าวมี **ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์** ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ **ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์** ร่วมกันลงมติเห็นชอบให้เลิก**กองทรัสต์**

ในกรณีเช่นนี้ ไม่ว่า**กองทรัสต์**จะใช้สิทธิในการเลิกสัญญาฉบับนี้หรือไม่ **ผู้เช่า**ตกลงชดใช้ค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากเหตุผิดนัดหรือการเลิก**กองทรัสต์**ดังกล่าว

17.2. **ผู้เช่า**มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่**กองทรัสต์**ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจาก**กองทรัสต์**ได้ หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ได้กำหนดไว้ใน<u>ข้อ 16.2</u>

17.3. ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นผลทันที ในกรณีดังต่อไปนี้

17.3.1. เมื่อครบกำหนด**ระยะเวลาการเช่า**ตามที่ระบุไว้ใน<u>ข้อ 4</u> ของสัญญาฉบับนี้และไม่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้

17.3.2. เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้หรือเมื่อ**กองทรัสต์**บอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน หรือ

17.3.3. ในกรณีที่**ทรัพย์สินที่เช่า**ถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ โดย**กองทรัสต์**มีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของ**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** อย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใดๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของ**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** ได้

ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ด้วยเหตุตามที่ระบุไว้ใน<u>ข้อ 17.3.2</u> หรือ <u>17.3.3</u> คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

## 18. เหตุสุดวิสัย

18.1. **เหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบต่อค่าเช่า**

SPI

ในกรณีที่**เหตุสุดวิสัย**อันส่งผลกระทบในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือ กิจการของ**ผู้เช่า** รวมทั้งผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของ**ผู้เช่า**หรือ**ผู้เช่า**มิได้เป็นผู้มีส่วนที่ทำให้เกิด**เหตุสุดวิสัยนั้น**ขึ้น และส่งผลให้**ผู้เช่า**ไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ **ผู้เช่า**มีสิทธิร้องขอให้**กองทรัสต์**พิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่**ผู้เช่า** ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใด ทั้งนี้ ในการพิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของ**กองทรัสต์**แต่เพียงผู้เดียว โดย**กองทรัสต์**อาจพิจารณาจากปัจจัยใดๆ ที่**กองทรัสต์**เห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผลประกอบการของ**ผู้เช่า**และผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

ทั้งนี้ ภายหลังจากการตรวจสอบและพิจารณานั้น หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อน**ค่าเช่า** และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระ**ค่าเช่า** และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดจาก**ผู้เช่า**มีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่**กองทรัสต์**ได้อย่างชัดเจน การพิจารณาดังกล่าวให้เป็นดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตี

อย่างไรก็ดี หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อน**ค่าเช่า** และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระ**ค่าเช่า** และ/หรือ ข้อเสนออื่นใดจาก**ผู้เช่า** ไม่มีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่**กองทรัสต์** ได้อย่างชัดเจน **กองทรัสต์**จะเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อน**ค่าเช่า** และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระ**ค่าเช่า** และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดดังกล่าว ทั้งนี้ **ผู้เช่า**จะต้องมีการเสนอเหตุผลอย่างชัดเจนในการเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณา

18.2. **เหตุสุดวิสัยในกรณีอื่นๆ**

ในกรณีที่เกิด**เหตุสุดวิสัย**อันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ นอกเหนือจากกรณีที่กำหนดไว้ใน<u>ข้อ 18.1</u> คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึง**เหตุสุดวิสัย**ดังกล่าวในทันที และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิด**เหตุสุดวิสัย** โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด

ในกรณีที่**เหตุสุดวิสัย**ทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

SPI

19. **ความเป็นอิสระของข้อสัญญา**

หากมีข้อความหรือข้อตกลงใดในสัญญาฉบับนี้ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงกัน ดังนี้

19.1. ข้อความและข้อตกลงอื่นๆ ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่มีผลบังคับใช้ของสัญญาฉบับนี้ ไม่มีผลกระทบ หรือทำให้เสื่อมเสียต่อข้อความและข้อตกลงอื่นๆ ที่ยังคงสมบูรณ์ในสัญญาฉบับนี้

19.2. ร่วมกันแก้ไขข้อความ และข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์ และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้

20. **คำบอกกล่าว**

เว้นแต่สัญญาฉบับนี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใดๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร หรือโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โดยการส่งคำบอกกล่าวทางไปรษณีย์ ให้ถือว่ามีผลในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่น

ทั้งนี้ ในกรณีของการส่งคำบอกกล่าวให้ปฏิบัติตามสัญญาหรือบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะบอกกล่าวจะต้องส่งคำบอกกล่าวโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนเท่านั้น

หากส่งให้กับ**กองทรัสต์**

**บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา**

| | |
|---|---|
| ที่อยู่ | เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7 – 8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 |
| โทรศัพท์ | 02-949-1500 |
| บุคคลที่ติดต่อ | ผู้บริหารสูงสุดกลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน |

หากส่งให้กับ**ผู้เช่า**

**บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด**

| | |
|---|---|
| ที่อยู่ | เลขที่ 88 หมู่ที่ 8 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต 83000 |
| โทรศัพท์ | 02-308-2929 หรือ 076-371-000 |
| บุคคลที่ติดต่อ | นายวรสิทธิ อิสสระ |

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 7 (เจ็ด) วันก่อนวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

## 21. เบ็ดเตล็ด

21.1. การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิหรือความล่าช้าใดๆ ในการใช้สิทธิภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น และไม่ถือว่าการใช้สิทธิใดๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้เพียงครั้งเดียวหรือบางส่วนของคู่สัญญาเป็นการจำกัดในการใช้สิทธิอื่นใด หรือใช้สิทธิเพิ่มเติมใดๆ ของคู่สัญญา

21.2. การแก้ไขเพิ่มเติม การเปลี่ยนแปลง การให้อำนาจ หรือการสละบทบัญญัติใดแห่งสัญญา หรือการให้ความยินยอมของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งให้มีการกระทำดังกล่าว จะมีผลต่อเมื่อได้มีการทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษรและลงนามโดยคู่สัญญา ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อมูลที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้ขัดแย้งกับข้อมูลที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หรือข้อกฎหมายดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ในเวลาใดๆ ก่อนวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ หรือในระหว่างอายุสัญญานี้ คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อมูลที่ระบุในโครงการจัดการ**กองทรัสต์**ดังกล่าวโดยเร็ว

21.3. เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นอย่างอื่นในสัญญานี้ ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดนัดชำระหนี้ใดๆ อันเป็นหนี้เงินที่ต้องชำระให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าวตกลงชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าวให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งในอัตราร้อยละ 5 (ห้า) ต่อปี โดยคำนวณจากวันที่คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดมีหน้าที่ต้องชำระหนี้เงินดังกล่าวให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งจนถึงวันที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้รับชำระหนี้เงินดังกล่าวจนครบถ้วน

21.4. ระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาเป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับใดๆ ที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งคู่สัญญานั้นได้รับการเปิดเผยให้ทราบโดยคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และ/หรือ ตัวแทนของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งรวมถึงข้อมูลอื่นใดที่ได้รับ (ไม่ว่าก่อนหรือหลังวันที่ทำสัญญาฉบับนี้) ให้แก่บุคคลใดๆ ทราบเว้นแต่กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

21.4.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญาซึ่งจำเป็นจะต้องรับทราบเพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน

21.4.2 เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่น หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือเปิดเผยต่อหน่วยงานราชการอื่นใดที่กำกับดูแลคู่สัญญาแต่ละฝ่าย หรือเปิดเผยตามคำสั่งของศาล ทั้งนี้ คู่สัญญาที่จะเปิดเผยจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายทราบก่อนการเปิดเผยด้วย

21.4.3 เป็นการเปิดเผยโดยได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง

21.4.4 เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่ก่อนแล้ว

22. **กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท**

22.1. สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

22.2. ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาอาจตกลงกันที่จะระงับข้อพิพาทหรือข้อโต้แย้งดังกล่าวโดยวิธีการทางอนุญาโตตุลาการแทนการเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจก็ได้

*(ลงนามในหน้าถัดไป)* SPL

คู่สัญญาทั้งสองได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

**บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตีของ**
**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา**
**ในฐานะผู้ให้เช่า**

| | |
|---|---|
| ______________________ | ______________________ |
| (นางทิพาพรรณ ภัทรวิกรม) | (นายเกรี อิชยพฤกษ์) |

**พยาน**

______________________
(นายพัฒน ภัทรโกศล)

บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด
ในฐานะผู้เช่า

(นายสงกรานต์ อิสสระ)

(นางธีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์)

พยาน

จิติธรรม หลอมทอง

(นายฐิติธรรม หลอมทอง)

<u>เอกสารแนบท้าย 1</u>

**ที่ดินที่เช่า**

ที่ดินที่ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 6-0-50.6 ไร่ ซึ่งประกอบไปด้วย หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) จำนวนรวม 2 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ลำดับที่ | น.ส. 3 ก. เลขที่ | เลขที่ดิน | ระวางภูเก็ตหมายเลข | ตำบล | อำเภอ | จังหวัด | เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | 349 | 3 | 4624I | วิชิต | เมืองภูเก็ต | ภูเก็ต | 5-1-7.3 |
| 2. | 1979 | 45 | 4624I | วิชิต | เมืองภูเก็ต | ภูเก็ต | 0-3-43.3 |
| | | | | | | **รวมทั้งหมด** | 6-0-50.6 |

<u>เอกสารแนบท้าย 2</u>

อาคารที่เช่า

อาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างใน**ที่ดินที่เช่า** ซึ่งเป็นที่ตั้งของ**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ และอาคารที่พักแบบพูลวิลล่า ทั้งนี้ ให้รวมถึง**ระบบ**ต่างๆ และสิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) ประกอบด้วย

(ก) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารเอ ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ระดับหรูหราจำนวน 18 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,050 ตารางเมตร

(ข) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารบี ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ระดับหรูหราจำนวน 12 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,016 ตารางเมตร

(ค) สระว่ายน้ำ จำนวน 1 สระ รวมเนื้อที่ประมาณ 821 ตารางเมตร

(ง) ร้านอาหารริมสระว่ายน้ำ เนื้อที่รวม 94 ตารางเมตร

2) บ้านพักตากอากาศ 1 หลัง รวม 5 ห้อง (X29) มีเนื้อที่ประมาณ 1,634 ตารางเมตร

<u>เอกสารแนบท้าย 3</u>

**สังหาริมทรัพย์**

| รหัส | รายการทรัพย์สิน | มูลค่ารวม ณ วันลงทุน |
|---|---|---|
| 1920 | COMPUTER SYSTEM | **1,402,672.59** |
| 1921 | SOUND & TV SYSTEM | **5,497,994.03** |
| 1922 | AIR CONDITION SYSTEM | **9,314.59** |
| 1923 | TELEPHONE SYSTEM | **3,368,936.23** |
| 1924 | SOFTWARE | **253,311.51** |
| 1925 | SECURITY SYSTEM | **1,729,930.60** |
| 1930 | ROOM EQUIPMENT | **14,058,628.67** |
| 1932 | RESTAURANT EQUIPMENT | **2,134,853.65** |
| 1934 | KITCHEN EQUIPMENT | **9,306,057.86** |
| 1935 | TELEPHONE EQUIPMENT | **5,855.11** |
| 1936 | LAUNDRY EQUIPMENT | **3,099.25** |
| 1937 | OFFICE EQUIPMENT | **9,030.73** |
| 1940 | FF&F-GUEST ROOM | **40,634.08** |
| 1941 | FF&E-FRONT | **18,928.99** |
| 1943 | FF&E-RESTAURANT | **14,694.54** |
| 1944 | FF&E-PUBLIC AREA | **7,560,940.72** |
| 1946 | FF&E-OFFICE AND ADMINISTER | **310,518.28** |
| 1950 | VEHICLES | **3,284,928.24** |
| X-29 | | **3,942,146.65** |
| รวม | | **52,952,476.32** |

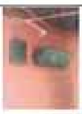
SPI

**# 1920 COMPUTER SYSTEM**

| ลำดับที่ | รหัสทรัพย์สิน | รูปภาพ | รายละเอียดทรัพย์สิน | วันที่จดทะเบียน ซื้อหรือได้มา | จำนวน | ราคาต่อหน่วย | มูลค่าราคาทุน | แผนก/ฝ่ายที่ดูแล | สถานที่ตั้ง |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | HFO19201500003 | | โปรแกรม Opera รหัส 4 บริษัท ออราเคิล คอร์ปอเรชั่น (ประเทศไทย) จำกัด | 29/12/2015 | 1.00 | 1,328,501.35 | 1,328,501.35 | FO | Reception |
| 2 | HFO19201600005-2 | | Ipad Mini 64 Gb | 05/02/2016 | 2.00 | 13,758.29 | 27,516.58 | Fo | Tom |
| 3 | HFO19201600006 | | Ipad Mini 64 Gb | 15/02/2016 | 1.00 | 17,717.79 | 17,717.79 | Fo | Robin |
| 4 | HFH19201600010-2 | | IPAD Mini Wifi 16 GB | 05/01/2016 | 2.00 | 14,416.95 | 28,833.90 | FB | Chino,Tomoe |
| รวมบัญชี 1920 COMPUTER SYSTEM | | | | | | | 1,403,672.61 | | |

SPI

#1921 SOUND & TV SYSTEM

| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | [illegible] | | [illegible] | [illegible] | 1.00 | [illegible] | [illegible] | FB | [illegible] |
| 2 | [illegible] | | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| 3 | [illegible] | | [illegible] | [illegible] | 1.00 | [illegible] | [illegible] | FB | [illegible] |
| 4 | [illegible] | | [illegible] | [illegible] | 4.00 | [illegible] | [illegible] | FB | [illegible] |
| 5 | [illegible] | | | [illegible] | 1.00 | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| 6 | [illegible] | | 15" 2 Way Powered Speaker | 29/02/2016 | 2.00 | [illegible] | [illegible] | FB | [illegible] |
| 7 | [illegible] | | 18 Self Powered Extra Low Frequency | 29/02/2016 | 2.00 | [illegible] | [illegible] | FB | [illegible] |
| 8 | [illegible] | | Complete Loads Speaker | 29/02/2016 | 1.00 | [illegible] | [illegible] | FB | [illegible] |
| 9 | [illegible] | | [illegible] Mixer With | 29/02/2016 | 1.00 | [illegible] | [illegible] | FB | [illegible] |
| 10 | [illegible] | | Wireless Microphone | 29/02/2016 | 2.00 | [illegible] | [illegible] | FB | [illegible] |
| 11 | [illegible] | | Microphone | 29/02/2016 | 3.00 | [illegible] | [illegible] | FB | [illegible] |
| 12 | [illegible] | | Audio Stage Distribution | 29/02/2016 | 1.00 | [illegible] | [illegible] | FB | [illegible] |
| 13 | [illegible] | | Rack [illegible] | 29/02/2016 | 1.00 | [illegible] | [illegible] | FB | [illegible] |
| 14 | [illegible] |  | [illegible] | [illegible] | 1.00 | [illegible] | [illegible] | FB | [illegible] |
| 15 | [illegible] | | Speaker Cable White [illegible] | [illegible] | 1.00 | [illegible] | [illegible] | FB | [illegible] |
| [illegible] 1921 SOUND & TV SYSTEM | | | | | | | [illegible] | | |

#1922 AIR CONDITION SYSTEM

| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | [illegible] | | [illegible] | 25/03/2016 | 1 | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] 1922 AIR CONDITION SYSTEM | | | | | | | [illegible] | | |

SPI

# 1923 TELEPHONE SYSTEM

| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | [illegible] | | [illegible] Telephone Expansion Box [illegible] | [illegible] | 1.00 | [illegible] | [illegible] | [illegible] | SALA |
| 2 | [illegible] | | [illegible] (PABX) [illegible] NEC [illegible] | [illegible] | 1.00 | [illegible] | [illegible] | [illegible] | SALA |
| 3 | [illegible] | | [illegible] SIS Computer Systems (Thailand) Co.,Ltd. | [illegible] | 1.00 | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| 4 | [illegible] | | [illegible] | [illegible] | 1.00 | [illegible] | [illegible] | IT | [illegible] |
| 5 | [illegible] | | [illegible] Panasonic [illegible] | [illegible] | 27.00 | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| 6 | [illegible] | | [illegible] Reception [illegible] | [illegible] | 1.00 | [illegible] | [illegible] | [illegible] | RECEPTION |
| 7 | [illegible] | | [illegible] | [illegible] | 1.00 | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] OFFICE |
| 8 | [illegible] | | Walkie Talkie Power 2W | [illegible] | 2.00 | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] 1923 TELEPHONE SYSTEM | | | | | | | [illegible] | | |

# 1924 SOFTWARE

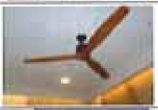
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | [illegible] | | Hardware and Software | [illegible] | 1.00 | [illegible] | [illegible] | IT | SALA |
| 2 | [illegible] | | [illegible] Ledger Accounting and Multi Currency | [illegible] | 1.00 | [illegible] | [illegible] | AC | AC |
| 3 | [illegible] | | [illegible] Q&A | [illegible] | 1.00 | [illegible] | [illegible] | AC | AC |
| 4 | [illegible] | | [illegible] System | [illegible] | 1.00 | [illegible] | [illegible] | AC | AC |
| [illegible] 1924 SOFTWARE | | | | | | | [illegible] | | |

# 1925 SECURITY SYSTEM

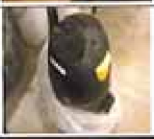
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | [illegible] | | [illegible] CCTV [illegible] | [illegible] | 1.00 | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| 2 | [illegible] | | [illegible] CCTV [illegible] | [illegible] | 1.00 | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] 1925 SECURITY SYSTEM | | | | | | | [illegible] | | |

SPI

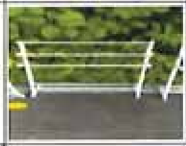
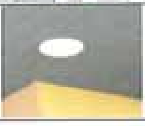
[illegible] ROOM EQUIPMENT

| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | [illegible] | | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| 2 | [illegible] | | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| 3 | [illegible] | | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| 4 | [illegible] | | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| 5 | [illegible] | | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| 6 | [illegible] | | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | |
| 7 | [illegible] | | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| 8 | [illegible] | | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| 9 | [illegible] | | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| 10 | [illegible] | | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| 11 | [illegible] |  | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| 12 | [illegible] | | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |

SPI

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 13 | [illegible] | | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| 14 | [illegible] | | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| 15 | [illegible] | | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| 16 | [illegible] | | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| 17 | [illegible] | | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| 18 | [illegible] | | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| 19 | [illegible] | | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| 20 | [illegible] | | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | FR |
| 21 | [illegible] | | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| 22 | [illegible] |  | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | OFFICE [illegible] |
| 23 | [illegible] | | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |

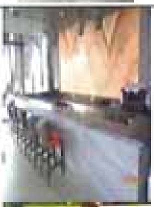
SPI

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 24 | HHK19101500013-5 | | [illegible] | 20/12/2015 | 3.00 | 20,190.32 | 61,570.96 | HK | FS |
| 25 | HHK19101500012-5 | | [illegible] | 20/12/2015 | 3.00 | 7,308.000 | 21,923.89 | HK | FS |
| 26 | HHK19101500013-10 | | [illegible] บริษัท [illegible] จำกัด | 20/12/2015 | 30.00 | 18,400.31 | 554,009.38 | HK | FH , FS |
| 27 | HHK19101500050-4 | | [illegible] บริษัท [illegible] จำกัด | 20/12/2015 | 4.00 | 21,012.21 | 84,048.81 | HK | FH , FS |
| 28 | HHK19101500017-12 | | โคมไฟ LED [illegible] Landscape [illegible] | 20/12/2015 | 12.00 | 4,391.015 | 52,692.18 | HK | POOL |
| 29 | HHK19101500018-18 | | [illegible] 5 ชั้น บริษัท [illegible] จำกัด | 20/12/2015 | 18.00 | 1,913.21 | 34,431.59 | HK | STORE (ชั้น 4) |
| 30 | HFB19101500019 | | [illegible] บริษัท [illegible] จำกัด [illegible] | 20/12/2015 | 1.00 | 618,096.28 | 618,096.28 | FB | POOL (ชั้น 4) |
| 31 | HFB19101500040-12 |  | [illegible] | 20/12/2015 | 12.00 | 3,845.23 | 46,143.60 | FB | POOL (ชั้น 4) |
| 32 | HFB19101500042-17 | | โคมไฟ [illegible] Bar Deck A บริษัท [illegible] จำกัด | 20/12/2015 | 17.00 | 2,259.55 | 38,389.15 | FB | [illegible] lounge |
| 33 | HFB19101500044 | | [illegible] 25 [illegible] บริษัท [illegible] จำกัด | 20/12/2015 | 1.00 | 5,515.58 | 5,515.58 | FB | CHIDO (ชั้น 4) |
| 34 | HMT19101500045-7 | | Touch Switch [illegible] บริษัท [illegible] จำกัด | 20/12/2015 | 7.00 | 1,084.00 | 7,593.00 | MT | HABITA (ชั้น 4) |
| 35 | HHK19101500046-19 |  | [illegible] Alarm [illegible] บริษัท [illegible] จำกัด [illegible] | 20/12/2015 | 19.00 | 608.58 | 11,563.02 | MT | HABITA (ชั้น 4) |

583

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| [illegible] | [illegible] | | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] EQUIPMENT | | | | | | | [illegible] | | |

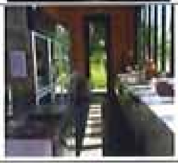
#1932 RESTAURANT EQUIPMENT

| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | HFB19321500004-5 | | ตู้Chiller & Freezer | 29/12/2015 | 5.00 | 151,471.14 | 1,000,347.00 | FB | Chess |
| 2 | HFB19321500003-13 | | เก้าอี้STOOL BAR - YOTHAKA INTERNATIONAL CO., LTD | 26/12/2015 | 13.00 | 6,612.00 | 85,956.00 | FB | Sticks lounge |
| 3 | HFB19321500004-13 | | เก้าอี้STOOL BAR - YOTHAKA INTERNATIONAL CO., LTD | 26/12/2015 | 13.00 | 17,400.00 | 226,200.00 | FB | HOT BOX |
| 4 | HFB19321500005-2 |  | ชุดเคาน์เตอร์ บริษัท [illegible] จำกัด | 26/12/2015 | 2.00 | 124,141.50 | 248,283.00 | FB | CHEDI, HOT BOX |
| 5 | HFB19321500006 | | เคาน์เตอร์ [illegible] บริษัท [illegible] จำกัด | 26/12/2015 | 1.00 | 184,400.00 | 184,400.00 | FB | [illegible] |
| 6 | HFB19321500007-4 | | [illegible] บริษัท [illegible] จำกัด | 26/12/2015 | 4.00 | 48,789.05 | 195,156.20 | FB | CHEDI |
| 7 | HFB19321600001 | | โต๊ะไม้ - MAHASAM PHUKET | 16/01/2016 | 1.00 | 49,479.40 | 49,479.40 | FB | HOT BOX |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 8 | HFB19521600010-56 | | เบาะเก้าอี้ห้องอาหาร [illegible] | 16/01/2016 | 36.00 | 2,647.15 | 95,297.40 | FB | CHINO |
| 9 | HFB19521600011 | | Apple ipad Mini 4 [illegible] | 16/01/2016 | 1.00 | 16,724.09 | 16,724.09 | FB | CHINO |
| 10 | HFB19521600012 | | โต๊ะ [illegible] | 16/01/2016 | 1.00 | 24,459.65 | 24,459.65 | FB | HOT BOX |
| 11 | HHK19521600013 | | ตู้ลิ้นชักเอกสาร 5 ชั้น [illegible] | 16/01/2016 | 1.00 | 3,813.21 | 3,813.21 | HK | HK OFFICE |
| 12 | HFO19521600014 | | เก้าอี้ [illegible] | 16/01/2016 | 2.00 | 3,813.15 | 7,626.30 | FO | FO RECEPTION |
| 13 | HFB19521600015 | | [illegible] | 16/01/2016 | 1.00 | 9,026.40 | 9,026.40 | FB | HOT BOX |
| 14 | HFB19521600016-0 | | Top หินโต๊ะห้องอาหาร [illegible] สำนักงานใหญ่ | 16/01/2016 | 8.00 | 431.50 | 3,452.00 | FB | CHINO |
| ราคาตามบัญชี 1951 RESTAURANT EQUIPMENT | | | | | | | 2,134,855.65 | | |

SPI

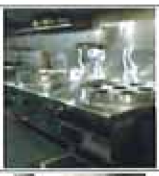
# 1934 KITCHEN EQUIPMENT

| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | HFB19341500001 | | [illegible] (Charcoal Oven Josper) Choice Foods Thailand Co., Ltd | 26/12/2015 | 1.00 | 461,408.64 | 461,408.64 | FB | HOT BOX |
| 2 | HFB19341500002 | | [illegible] Stainless [illegible] | 26/12/2015 | 1.00 | 4,317,314.51 | 4,317,314.51 | FB | CHEDO |
| 3 | HFB1934150000[illegible]-2 | | [illegible] | 26/12/2015 | 2.00 | 55,049.99 | 110,099.98 | FB | CHEDO, Bushlounge |
| 4 | HFB1934150000[illegible]-3 | | [illegible] | 26/12/2015 | 3.00 | 40,719.32 | 122,157.96 | FB | Terrace, Bushlounge |
| 5 | HFB1934150000[illegible]-7 | | Gutter [illegible] | 26/12/2015 | 7.00 | 2,023.44 | 14,164.08 | FB | CHEDO |
| 6 | HFB19341500007 | | [illegible] | 26/12/2015 | 1.00 | 1,512,905.04 | 1,512,905.04 | FB | Bala, HOT BOX |
| 7 | HFB19341500009 | | Charcoal Grill Josper - Choice Foods Thailand Co., Ltd | 26/12/2015 | 1.00 | 423,258.49 | 423,258.49 | FB | HOT BOX |
| 8 | HFB19341500010 | | [illegible] | 26/12/2015 | 1.00 | 31,049.02 | 31,049.02 | FB | CHEDO |
| 9 | HFB1934150001[illegible]-4 | | [illegible] | 26/12/2015 | 4.00 | 10,649.6825 | 42,598.73 | FB | CHEDO |
| 10 | HFB19341500012 | | [illegible] | 26/12/2015 | 2.00 | 102,612.75 | 205,225.49 | FB | Food Club, Soul Food |
| 11 | HFB19341500013 |  | [illegible] Stainless Bar Terrace - [illegible] | 26/12/2015 | 1.00 | 1,184,540.93 | 1,184,540.93 | FB | Bar Terrace |

SPJ

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 | HFB19514000014 | | Walk Table โต๊ะวางชั้นล่าง | 01/02/2016 | 1.00 | 14,870.64 | 14,870.64 | FB | CHD10 |
| 13 | HFB19514000013-4 | | Mobile Garbage รถเข็นวางถังขยะ 550*650 | 01/02/2016 | 4.00 | 5,200.56 | 20,802.24 | FB | CHD10 |
| 14 | HFB19514000016-4 | | Mobile Garbage รถเข็นวางถังขยะ 450*650 | 01/02/2016 | 4.00 | 5,100.565 | 20,402.26 | FB | CHD10 |
| 15 | HFB19514000017 | | Mobile Ice Box รถเข็นถังน้ำแข็ง | 01/02/2016 | 1.00 | 23,051.23 | 23,051.23 | FB | CHD10 |
| 16 | HFB19514000018 | | เครื่องปิ้งขนมปัง | 01/02/2016 | 1.00 | 25,520.64 | 25,520.64 | FB | CHD10 |
| 17 | HFB19514000020-2 | | Casserole 1500 Ml. Set | 01/02/2016 | 2.00 | 13,561.605 | 27,123.21 | FB | CHD10 |
| 18 | HFB19514000021 | | หม้อหุงข้าว Sharp รุ่น Ks-ZT18 | 01/02/2016 | 1.00 | 2,500.23 | 2,500.23 | FB | HOT BOX |
| 19 | HFB19514000022 | | เครื่องทำแผ่นฟิล์มเทียน | 01/02/2016 | 1.00 | 2,615.70 | 2,615.70 | FB | CHD10 |
| 20 | HFB19514000024 | | ตู้เย็น 1D Samsung RR19H2049SA/ST | 21/02/2016 | 1.00 | 6,157.70 | 6,157.70 | FB | CHD10 |
| 21 | HFB19514000025 | | ถาดหลุม พร้อมฝา | 07/03/2016 | 1.00 | 39,000.01 | 39,000.01 | FB | CHD10 |

192

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 22 | HFB1934600027 |  | Cooking Burner 2 Burner | 06/01/2016 | 1.00 | 39,854.90 | 39,854.90 | FB | CHEN3 |
| 23 | HFB1934600028-1 | | เครื่องกรองน้ำ [illegible] | 16/01/2016 | 4.00 | 10,575.375 | 42,301.50 | FB | China Bar Terrace |
| 24 | HFB1934600029 | | ระบบ[illegible] | 16/01/2016 | 1.00 | 56,110.90 | 56,110.90 | FB | CHEN1 |
| 25 | HFB1934600030 | | ระบบ[illegible] | 16/01/2016 | 1.00 | 20,501.36 | 20,501.36 | FB | [illegible] HOT BOX |
| 26 | HFB1934600031 | | Casserole 3500 ML Set | 18/04/2016 | 1.00 | 14,181.960 | 14,181.96 | FB | CHEN3 |
| 27 | HFB1934600032-2 | | Chafing Dish Edison - Electric [illegible] | 18/04/2016 | 2.00 | 21,277.475 | 42,554.95 | FB | CHEN3 |
| 29 | HFB1934600035-2 | | Filter Hood 2000*1000*350MM | 31/10/2016 | 2.00 | 13,004.76 | 26,009.52 | FB | HOT BOX |
| รวมรหัสบัญชี 1934 KITCHEN EQUIPMENT | | | | | | | 9,306,057.86 | | |

# 1935 TELEPHONE EQUIPMENT

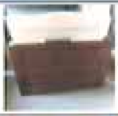
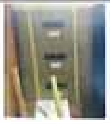
| ลำดับที่ | รหัสทรัพย์สิน | รูปภาพ | รายละเอียดทรัพย์สิน | วันเดือนปีที่ซื้อมาได้มา | จำนวน | ราคาต่อหน่วย | มูลค่าราคาทุน | แผนก/ฝ่ายที่ดูแล | สถานที่ตั้ง |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | HHK1935400001 | | โทรศัพท์ไร้สาย Panasonic KX-TG3711 EXB | 06/06/2016 | 1.00 | 2,048.33 | 2,048.33 | HK | Office |
| 2 | HFO1935400002 | | Walkie Talkie HYT Power 245 | 03/10/2016 | 1.00 | 3,806.78 | 3,806.78 | FO | Reception |
| รวมรหัสบัญชี 1935 TELEPHONE EQUIPMENT | | | | | | | 5,855.11 | | |

SP2

# 1936 LAUNDRY EQUIPMENT

| ลำดับที่ | รหัสทรัพย์สิน | รูปภาพ | รายการทรัพย์สิน | วันที่ลงบัญชี / ซื้อมาใช้งาน | จำนวน | ราคาต่อหน่วย | มูลค่าตามบัญชี ยกมา | แผนก/ฝ่ายที่ดูแล | สถานที่ตั้ง |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | HHL1936000001 | | เครื่องรีดไอน้ำ | 01/10/2018 | 1.00 | 3,699.25 | 3,699.25 | HK | HANITA |
| รวมตามบัญชี 1936 LAUNDRY EQUIPMENT | | | | | | | 3,699.25 | | |

# 1937 OFFICE EQUIPMENT

| ลำดับที่ | รหัสทรัพย์สิน | รูปภาพ | รายการทรัพย์สิน | วันที่ลงบัญชี / ซื้อมาใช้งาน | จำนวน | ราคาต่อหน่วย | มูลค่าตามบัญชี ยกมา | แผนก/ฝ่ายที่ดูแล | สถานที่ตั้ง |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | HFO1937000001 |  | [illegible] | 09/02/2018 | 1.00 | 5,211.56 | 5,211.56 | FO | RECEPTION |
| 2 | HFO1937000002 |  | ตู้เก็บเอกสาร 4 ชั้น DA-104 | 10/09/2018 | 1.00 | 3,819.25 | 3,819.25 | FO | SALA |
| รวมตามบัญชี 1937 OFFICE EQUIPMENT | | | | | | | [illegible] | | |

# 1940 FF&E - GUEST ROOM

| ลำดับที่ | รหัสทรัพย์สิน | รูปภาพ | รายการทรัพย์สิน | วันที่ลงบัญชี / ซื้อมาใช้งาน | จำนวน | ราคาต่อหน่วย | มูลค่าตามบัญชี ยกมา | แผนก/ฝ่ายที่ดูแล | สถานที่ตั้ง |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | [illegible] | | เครื่องเล่น DVD ยี่ห้อ LG รุ่น DP 132H | 21/05/2018 | 30.00 | [illegible] | [illegible] | HK | ROOM |
| 2 | [illegible] | | [illegible] | 20/07/2018 | 2.00 | [illegible] | [illegible] | HK | Office |
| รวมตามบัญชี 1940 FF&E - GUEST ROOM | | | | | | | [illegible] | | |

# 1941 FF&E - FRONT (เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์อาคารส่วนต้อนรับ)

| ลำดับที่ | รหัสทรัพย์สิน | รูปภาพ | รายการทรัพย์สิน | วันที่ลงบัญชี / ซื้อมาใช้งาน | จำนวน | ราคาต่อหน่วย | มูลค่าตามบัญชี ยกมา | แผนก/ฝ่ายที่ดูแล | สถานที่ตั้ง |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | HFO1941000001 | | Wheel Chair (รถเข็นคนไข้) | 16/01/2018 | 1.00 | 8,554.87 | 8,554.87 | FO | Reception |
| 2 | HFO1941000002 | | เครื่อง GPS พร้อมเครื่อง[illegible] | 20/07/2018 | 1.00 | [illegible] | [illegible] | FO | [illegible] |
| รวมตามบัญชี 1941 FF&E - FRONT | | | | | | | [illegible] | | |

SP1

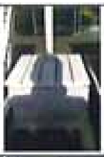
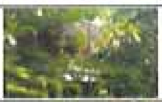
# 1943 FF&E - RESTAURANT

| ลำดับที่ | รหัสทรัพย์สิน | รูปภาพ | รายการทรัพย์สิน | วันที่ลงบัญชี / ซื้อหรือได้มา | จำนวน | ราคาต่อหน่วย | มูลค่าราคาตามบัญชี | แผนก/เป็นผู้ดูแล | สถานที่ตั้ง |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | HFB19431000001-5 | | เก้าอี้นั่งทานข้าวมีที่วางจาน (เด็ก) | 18/01/2016 | 3.00 | 3,171.00 | 9,513.00 | FB | CHESS |
| 2 | HFB19431000002-4 | | เก้าอี้นั่งทานข้าว(เด็ก) | 27/03/2018 | 4.00 | 1,295.385 | 5,181.54 | FB | CHESS |
| รวมบัญชี 1943 FF&E - RESTAURANT | | | | | | | 14,694.54 | | |

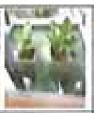
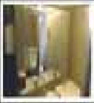
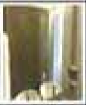
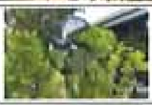
# 1944 FF&E - PUBLIC AREA

| ลำดับที่ | รหัสทรัพย์สิน | รูปภาพ | รายการทรัพย์สิน | วันที่ลงบัญชี / ซื้อหรือได้มา | จำนวน | ราคาต่อหน่วย | มูลค่าราคาตามบัญชี | แผนก/เป็นผู้ดูแล | สถานที่ตั้ง | Remark |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | HFO19441500001-6 | | โคมไฟแขวนเพดาน สั่งทำจากบริษัท FLUXHOUSE Co.,Ltd | 26/12/2015 | 5.00 | 125,315.20 | 626,576.00 | FO | RECEPTION | |
| 2 | HFB19441500001-8 | | Cabana | 26/12/2015 | 8.00 | 197,050.00 | [illegible] | FB | POOL | |
| 3 | HFB19441500002-30 | | Daung Chair /Cushion for Daung chair, Back rest for Daung Chair | 26/12/2015 | 30.00 | 8,840.72 | 265,221.60 | FB | STORE SPA | |
| 4 | HFB19441500003-14 | | Dining Table | 26/12/2015 | 11.00 | 18,784.92 | 206,634.12 | FB | [illegible] | |
| 5 | HFB19441500004-7 | | Bar Stool | 26/12/2015 | 7.00 | 11,222.14 | 78,555 | FB | SHISHI LOUNGE | |
| 6 | HFB19441500005-22 | | Round Hardwood Umbrella (5k) | 26/12/2015 | 22.00 | 15,450.80 | 339,917.60 | FB | หน้า Chic 2 / ... 11 / หน้า ... Bar 2 / หน้า Terrace Bar 1 / TF Bar 1 - 17 | ตรวจพบ 5 ต้น ส่งซ่อม เนื่องจากผ้าใบขาด |

SP1

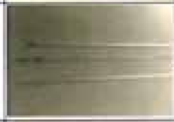
| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | HFB19441500006-22 |  | Side Table Umbrella base (ฐานร่ม) | 26.12.2015 | 22.00 | 8,957.73 | [illegible] | FB | หน้า Chaa 3 / ศาลาริมสระ 11 / [illegible] 1 / หน้า Hot Box 2 / หน้า Terrace Bar 2 / Tu Bar 1 / Basement Bahtu 1 - 2) | [illegible] จำนวน 1 ตัว |
| 8 | HFB19441500007-22 | | Lounger with Cushion Sun Bed | 26.12.2015 | 22.00 | 27,630.62 | [illegible] | FB | POOL | |
| 9 | HFB1944150008-4 | | Cake Coffee table & Stool | 26.12.2015 | 4.00 | 86,750.00 | [illegible] | FB | POOL | |
| 10 | HFB19441500010-4 | | Tower Counter | 26.12.2015 | 4.00 | 78,555.12 | 314,220.48 | FB | POOL | |
| 11 | HFO1944150011 | | [illegible] FURNITURE Co.,Ltd | 26.12.2015 | 1.00 | 601,825.00 | 601,825.00 | FO | SHISHI LOUNGE [illegible] | |
| 12 | HHK19441500012-10 | | Outdoor Terrace Furniture - YOTHAKA | 26.12.2015 | 10.00 | 45,251.646 | 452,516.46 | HK | FH | |
| 13 | HFB1944150013, HHK1950150014 |  | [illegible] | 26.12.2015 | 1.00 | 194,910.00 | 194,910.00 | FB | บริเวณ DECK - MAIN POOL | |
| 14 | HFO19441500014-2 | | [illegible] | 26.12.2015 | 2.00 | 44,373.65 | 88,747.30 | FO | Drop Off | |
| 15 | HFO1944150015 | | [illegible] | 26.12.2015 | 1.00 | 32,560.25 | 32,560.25 | FO | GUARD HOUSE บริเวณ KID POOL | |
| 16 | HFB19441500016-2 | | ตู้ไวน์ Werachit L.Chalermchaichana | 26.12.2015 | 2.00 | 23,028.44 | 46,056.88 | FB | STORE [illegible] Main | |
| 17 | HFB1944150017 | | [illegible] | 26.12.2015 | 1.00 | 292,292.20 | 292,292.20 | FB | SHISHI LOUNGE | |

SPJ

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 18 | HFB19441500018-40 |  | กระถางต้นไม้ [illegible] | 26.12.2015 | 40.00 | 3,592.235 | 143,689.40 | FB | PUBLIC AREA | |
| 19 | HHK19441500019 | | [illegible] | 26.12.2015 | 1.00 | 715,454.42 | 715,454.42 | HK | ROOM, PUBLIC [illegible] | |
| 20 | HFB19441500020-8 | | ชุดโต๊ะ (เก้าอี้) [illegible] | 26.12.2015 | 8.00 | 1,601.035 | 12,810.28 | FB | CHINO | |
| 21 | HFB19441500021 | | [illegible] | 26.12.2015 | 1.00 | 14,332.84 | 14,332.84 | FB | OUTDOOR HABITA | |
| 22 | HHK19441500022-2 |   | [illegible] | 08.03.2015 | 2.00 | 3,834.235 | 7,668.47 | HK | ห้องน้ำพนักงาน Phase 4 | |
| 23 | HHK19441600023-3 |  | [illegible] | 10.03.2016 | 3.00 | 9,580.00 | 28,740.00 | FB | POOL Phase 4 | |
| 24 | HFB19441500024-16 | | [illegible] | 25.03.2015 | 16 | 5,595.95 | 89,535.20 | FB | POOL | |
| 25 | HHK19441600025-2 | | เครื่อง[illegible] | 10.03.2016 | 2 | 4,405.185 | 8,810.37 | HK | OFFICE Phase 4 | |
| 26 | HHK19441600026 | | ตู้[illegible] | 01.04.2016 | 1 | 44,424.62 | 44,424.62 | HK | LOADING | |
| 27 | HHK19441600027 | | Karcher Floor Scrubbing Machine | 20.04.2016 | 1 | 53,027.20 | 53,027.20 | HK | HABITA | |
| 28 | HHK19441600028 | | เครื่อง[illegible] | 26.04.2016 | 1 | 62,689.12 | 62,689.12 | HK | HABITA | |
| ราคาบัญชี 1944 FF&E - PUBLIC AREA | | | | | | | 7,560,940.78 | | | |

SPL

# 1946 OFFICE AND ADMINISTER

| ลำดับที่ | รหัสทรัพย์สิน | รูปภาพ | รายการทรัพย์สิน | วันที่ซื้อ / ได้มา | จำนวน | ราคาต่อหน่วย | [illegible] | [illegible] | สถานที่ตั้ง |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | HHE19461500001 | | รถเข็นใส่ผ้า 200 ลิตร [illegible] | 20.12.2015 | 4.00 | 10,004.50 | 40,018.00 | HK | Office [illegible] |
| 2 | HHE19461500013 |  | [illegible] | 20.12.2015 | 1.00 | 7,327.24 | 7,327.24 | HK | Office [illegible] |
| 3 | HHE19461500012 | | เครื่องซักผ้า Electrolux | 20.12.2015 | 1.00 | 14,765.82 | 14,765.82 | HK | Office |
| 4 | HHE19461500009 | | เครื่องอบผ้า LG | 20.12.2015 | 1.00 | 32,059.15 | 32,059.15 | HK | Office |
| 5 | HHE19461500010 | | Sharp [illegible] | 20.12.2015 | 1.00 | 20,526.64 | 20,526.64 | HK | Office |
| 6 | HHE19461500011 | | เครื่องน้ำร้อนเย็น Sharp | 20.12.2015 | 1.00 | 6,001.10 | 6,001.10 | HK | Office |
| 7 | HFB19461500003-5 | | พัดลม Dayton ตั้งพื้น [illegible] | 20.12.2015 | 3.00 | 10,070.03 | 30,210.13 | FB | [illegible] |
| 8 | HHE19461500008 | | ตู้เก็บเอกสารอเนกประสงค์ | 20.12.2015 | 1.00 | 11,500.00 | 11,500.00 | HK | Office |
| 9 | HHE19461500012 | | โต๊ะทำงาน [illegible] | 20.12.2015 | 1.00 | 83,546.50 | 83,546.50 | | |
| 10 | HHK19461600006-3 | | ชั้นวางอเนกประสงค์ 5 ชั้น [illegible] | 16.01.2016 | 3.00 | 3,150.55 | 10,651.75 | HK | PANTRY [illegible] |
| 11 | HHK19461600007-2 | | รถเข็น [illegible] | 16.01.2016 | 2.00 | 13,553.50 | 27,107.00 | HK | Pantry |
| 12 | HFO19461600008 | | รถเข็น [illegible] | 16.01.2016 | 1.00 | 23,718.45 | 23,718.45 | FO | Reception |
| รวมทรัพย์สินบัญชี 1946 OFFICE AND ADMINISTER | | | | | | | 318,518.28 | | |

SPJ

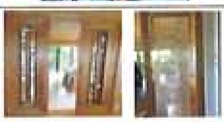
# 1950 VEHICLES

| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | [illegible] | | [illegible] - Volkswagen | 03/11/2015 | 1.00 | 2,628,551.90 | 2,628,551.90 | [illegible] | Transport |
| 2 | [illegible] | | [illegible] | 21/10/2015 | 1.00 | 164,612.55 | 164,612.55 | [illegible] | Transport |
| 3 | [illegible] | | [illegible] | 19/12/2015 | 1.00 | 58,112.83 | 58,112.83 | [illegible] | Transport |
| 4 | [illegible] | | Golf Car | 29/01/2016 | 1.00 | 440,871.11 | 440,871.11 | [illegible] | Transport |
| [illegible] 1950 VEHICLES | | | | | | | [illegible] | | |

SPL

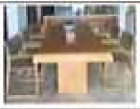
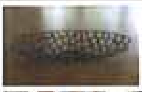
| ลำดับที่ | รหัสทรัพย์สิน | รายการทรัพย์สิน | มูลค่ารวม ณ วันลงทุน | สถานที่ | มูลค่ารวม |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | X29MASTER160001 | ชุดที่นอน ห้อง Master Bed Room | 42,225.00 | Master Bed Room | |
| 2 | X29MASTER160002 | หมอนตกแต่ง (ขนาด S, M, L, XL) | 60,028.00 | Master Bed Room | |
| 3 | X29MASTER160003 | TV Sony LCD ( Spare ) | 37,668.00 | Spare EXO | |
| 4 | X29MASTER160004 | โทรศัพท์ไร้สาย Pana | - | Master Bed Room | |
| 5 | X29MASTER160005 | ห้องน้ำ R-104 : C316 CT (CH) BAB สีทองแบบขัดเงิน | 4,500.00 | Master Bed Room | 470,117.80 |
| 6 | X29MASTER160006 | ประตู+กระจก Stainglass | 150,228.00 | Master Bed Room | |
| 7 | X29MASTER160007 | [illegible] | 23,882.40 | Master Bed Room | |
| 8 | X29MASTER160008 | โคมไฟตกแต่ง | 53,157.60 | Master Bed Room | |
| 9 | X29MASTER160009 | ชั้นวางของในห้องน้ำ | 14,766.00 | Master Bed Room | |
| 10 | X29MASTER160010 | Master-Balcony | 83,662.80 | Master Bed Room | |
| 11 | X29LIVING160011 | กระจก Stainglass | 262,578.00 | Main Living | |
| 12 | X29LIVING160012 | หมอนตกแต่ง (ขนาด S, M, L, XL) | 91,164.00 | Main Living | |
| 13 | X29LIVING160013 | TV Sony LCD ( Spare ) | 37,668.00 | Main Living | |
| 14 | X29LIVING160014 | พัดลมเพดาน ( Living Room ) | 9,000.00 | Main Living | |
| 15 | X29LIVING160015 | โต๊ะ Top หิน | 40,795.00 | Main Living | |
| 16 | X29LIVING160016 | โทรศัพท์ไร้สาย Pana | 2,388.00 | Main Living | 949,487.36 |
| 17 | X29LIVING160017 | โคมไฟตกแต่ง | 14,252.40 | Main Living | |
| 18 | X29LIVING160018 | โคมไฟแขวนเพดาน | 56,160.00 | Main Living | |
| 19 | X29LIVING160019 | ชุดโต๊ะอาหาร (indoor) | 121,260.00 | Main Living | |
| 20 | X29LIVING160020 | ชุดเฟอร์นิเจอร์ (indoor) | 61,494.80 | Main Living | |
| 21 | X29LIVING160021 | ชุดโต๊ะอาหาร (outdoor) | 86,928.00 | Main Living | |
| 22 | X29LIVING160022 | ชุดเฟอร์นิเจอร์ (outdoor) | 165,799.16 | Main Living | |
| 23 | X29KITCHEN160023 | เครื่องใช้ไฟฟ้าในครัว SIEMENS, Electrolux | 301,988.18 | Main Kitchen | 733,412.18 |
| 24 | X29KITCHEN160024 | ครัวสแตนเลส | 431,424.00 | Main Kitchen | |
| 25 | X29BEDROOM2160025 | ชุดที่นอน ห้อง Bed Room 2 | 42,225.00 | Bed Room 2 | |
| 26 | X29BEDROOM2160026 | หมอนตกแต่ง (ขนาด S, M, L, XL) | 50,724.00 | Bed Room 2 | |
| 27 | X29BEDROOM2160027 | TV Sony LCD ( Spare ) | 37,668.00 | Bed Room 2 | |
| 28 | X29BEDROOM2160028 | พัดลมเพดาน BED Room 2 | 3,780.00 | Bed Room 2 | |
| 29 | X29BEDROOM2160029 | พรมบ้าน | 34,443.30 | Bed Room 2 | 243,831.90 |
| 30 | X29BEDROOM2160030 | โคมไฟตกแต่ง | 16,178.40 | Bed Room 2 | |
| 31 | X29BEDROOM2160031 | ชั้นวางของในห้องน้ำ | 14,766.00 | Bed Room 2 | |
| 32 | X29BEDROOM2160032 | Master-Balcony | 44,047.20 | Bed Room 2 | |
| 33 | X29BEDROOM4160033 | ชุดที่นอน ห้อง Bed Room 4 | 24,781.20 | Bed Room 4 | |
| 34 | X29BEDROOM4160034 | หมอนตกแต่ง (ขนาด S, M, L, XL) | 50,724.00 | Bed Room 4 | |
| 35 | X29BEDROOM4160035 | TV Sony LCD ( Spare ) | 37,668.00 | Bed Room 4 | |
| 36 | X29BEDROOM4160036 | พัดลมเพดาน | 8,280.00 | Bed Room 4 | 264,628.93 |
| 37 | X29BEDROOM4160037 | พรมบ้าน | 34,443.30 | Bed Room 4 | |
| 38 | X29BEDROOM4160038 | โคมไฟตกแต่ง | 15,921.60 | Bed Room 4 | |
| 39 | X29BEDROOM4160039 | ชั้นวางของในห้องน้ำ | 18,451.63 | Bed Room 4 | |
| 40 | X29BEDROOM4160040 | Master-Balcony | 74,359.20 | Bed Room 4 | |
| 41 | X29BEDROOM3160041 | ชุดที่นอน ห้อง Bed Room 3 | 42,225.00 | Bed Room 3 | |
| 42 | X29BEDROOM3160042 | หมอนตกแต่ง (ขนาด S, M, L, XL) | 50,724.00 | Bed Room 3 | |
| 43 | X29BEDROOM3160043 | TV Sony LCD ( Spare ) | 37,668.00 | Bed Room 3 | |
| 44 | X29BEDROOM3160044 | พัดลมเพดาน ( Bed Room 3 ) | 3,780.00 | Bed Room 3 | |
| 45 | X29BEDROOM3160045 | พรมบ้าน | 34,443.30 | Bed Room 3 | 288,552.71 |
| 46 | X29BEDROOM3160046 | โคมไฟตกแต่ง | 18,361.20 | Bed Room 3 | |
| 47 | X29BEDROOM3160047 | ชั้นวางของในห้องน้ำ | 18,451.63 | Bed Room 3 | |
| 48 | X29BEDROOM3160048 | Master-Balcony | 82,899.58 | Bed Room 3 | |
| 49 | X29LIVING2160049 | ชุดเฟอร์นิเจอร์ (outdoor) | 115,302.00 | Living Under | |
| 50 | X29LIVING2160050 | พัดลมเพดาน | 7,560.00 | Living Under | 358,767.56 |
| 51 | X29LIVING2160051 | โคมไฟตกแต่ง | 70,106.40 | Living Under | |
| 52 | X29LIVING2160052 | Master-Balcony | 165,799.16 | Living Under | |
| 53 | X29MULTIROOM160053 | A 213 : โคมไฟสี่เหลี่ยมนิล ตั้งพื้น พร้อมโป๊ะผ้า | 102,696.00 | Multipurpose Room | |
| 54 | X29MULTIROOM160054 | โคมไฟตกแต่ง ( Movie Room ) | 26,964.00 | Multipurpose Room | 133,440.00 |
| 55 | X29MULTIROOM160055 | พัดลมเพดาน | 3,780.00 | Multipurpose Room | |
| 56 | X29MAIDROOM160056 | ที่นอนและอุปกรณ์เครื่องนอน | 19,900.00 | Maid Room | 53,837.80 |
| 57 | X29MAIDROOM160057 | เฟอร์นิเจอร์ (สำหรับในห้องแม่บ้าน) | 33,937.80 | Maid Room | |
| 58 | X29OTHER160058 | โคมไฟตกแต่ง | 51,366.42 | Other | |
| 59 | X29OTHER160059 | [illegible] บริษัท สยามแบรนด์ส จำกัด | 309,960.00 | Other | 446,070.42 |
| 60 | X29OTHER160060 | อ่างล้างหน้า | 84,744.00 | Other | |
| รวมมูลค่าทะเบียนทรัพย์สิน X29 | | | 3,942,146.65 | | 3,942,146.65 |

Master Bed Room

| ลำดับที่ | รหัสทรัพย์สิน | รูปภาพ | รายการ | Supplier | วันที่ซื้อ/ได้มา | จำนวน | ราคาต่อหน่วย | มูลค่ารวม |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | X29MASTER160001 | | ชุดที่นอน 7' (เตียง, ที่นอน, ผ้ารองกันเปื้อน, ผ้าปูที่นอน, ผ้านวม, ปลอกผ้านวม, ไส้ผ้า, หมอนขนาด20*35 = 4 ใบ, ปลอกหมอนขนาด21*36 = 4 ใบ) | [illegible] | 21/12/2016 | | | 42,225.00 |
| | | | ที่นอน Offset Spring ขนาด 7x7x10" [illegible] | | | 1 | 9,630.00 | 9,630.00 |
| | | | ผ้ารองกันเปื้อน [illegible] 120 กรัม ขนาด7x7x13" | | | 1 | 3,832.00 | 3,832.00 |
| | | | ผ้าปูที่นอน [illegible] Cotton satin 300 เส้น สีขาว [illegible] 7x7x14" | | | 2 | 975.00 | 1,950.00 |
| | | | ไส้ผ้านวม [illegible] 132 เส้น [illegible] 200 กรัม ขนาด 100"x100" | | | 1 | 4,815.00 | 4,815.00 |
| | | | ปลอกผ้านวม [illegible] Cotton Satin 300 เส้น สีขาว [illegible] 105x100" | | | 2 | 6,263.00 | 12,526.00 |
| | | | หมอน [illegible] 100% ขนาด 20"x35" น้ำหนัก 1,200 กรัม | | | 4 | 1,900.00 | 7,600.00 |
| | | | ปลอกหมอนขนาด 21"x36" ผ้า Cotton Satin 300 เส้น สีขาว [illegible] | | | 4 | 513.00 | 2,052.00 |
| 2 | X29MASTER160002 | | หมอนอิง (ขนาด S, M, L, XL) | [illegible] | 21/12/2016 | | | 60,318.00 |
| | | | ขนาด XL Cushion 24x24 | | | 4 | 1,680.00 | 6,720.00 |
| | | | ขนาด L Cushion 18x18 | | | 3 | 954.00 | 2,862.00 |
| | | | ขนาด M Cushion 12x12 | | | 2 | 897.00 | 1,794.00 |
| | | | FLO-66 : [illegible] | | | 1 | 21,392.00 | 21,392.00 |
| | | | [illegible] Master Bed | | | 1 | 27,550.00 | 27,550.00 |
| 3 | X29MASTER160003 | | TV Sony LCD ( Spare ) | | 21/12/2016 | 1 | 37,668.00 | 37,668.00 |
| 4 | X29MASTER160005 | | พัดลมเพดาน | [illegible] | 21/12/2016 | 1 | 4,500.00 | 4,500.00 |
| | | | พัดลม K-180 : C156 CP (CH) HAB [illegible] | | | | | |
| 5 | X29MASTER160006 |  | ประตู+กระจก Stainglass | [illegible] | 21/12/2016 | | | 150,226.00 |
| | | | [illegible] stainglass (ประตูห้อง Master, ประตูทางเข้าห้องน้ำ) | | | 2 | 62,273.00 | 124,546.00 |
| | | | [illegible] master bed | | | 2 | 7,062.00 | 14,124.00 |
| | | | [illegible] master bed | | | 2 | 5,778.00 | 11,556.00 |
| 6 | X29MASTER160007 | | พรมปูพื้น | Connection D Co., Ltd. | 21/12/2016 | 1 | 23,892.40 | 23,892.40 |
| | | | [illegible] Q11-001111, 1.60X2.30 m | | | | | |
| 7 | X29MASTER160008 | | โคมไฟตกแต่ง | Connection D Co., Ltd. | 21/12/2016 | | | 53,157.60 |
| | | | A 15 DR : โคมไฟ [illegible] | | | 1 | 22,470.00 | 22,470.00 |
| | | | โคมไฟ MASTER (หัวเตียง) | | | 2 | 4,622.00 | 9,244.00 |
| | | | โคมไฟ WC (ห้องน้ำ) | | | 2 | 4,044.65 | 8,089.30 |
| | | | โคมไฟ [illegible] Master Bed) | | | 4 | 3,338.40 | 13,353.60 |
| 8 | X29MASTER160009 | | Water Closet | [illegible] | 21/12/2016 | | | 14,766.00 |
| | | | [illegible] | | | 1 | 14,766.00 | 14,766.00 |
| 9 | X29MASTER160010 | | Master Balcony | | | | | 83,462.00 |
| | | | TH TABLE (L) : โต๊ะใหญ่ ไม้สัก 55x72 cm | | | 1 | 9,450.00 | 9,450.00 |
| | | | RIV-1OR : [illegible] Canvas 56x83x109 cm | | | 3 | 9,450.00 | 28,450.00 |
| | | | TH TABLE (S) : โต๊ะเล็ก ไม้สัก 40x50 cm | | | 1 | 6,356.00 | 6,356.00 |
| | | | FLO-DAYBED : [illegible] Sand | | | 1 | 27,452.00 | 27,452.00 |
| | | | [illegible] FLO [illegible] #5161 | | | 1 | 4,872.00 | 4,872.00 |
| | | | หมอนอิง 60x60 ซ.ม. #4830 size L Outdoor | | | 3 | 1,627.00 | 4,881.00 |
| | | | | | | | | 2,100.00 |
| | | | หมอนอิง 40x40 ซ.ม. #5161 size S Outdoor | | | 2 | 1,050.00 | |
| | | | | | | | | 470,117.80 |

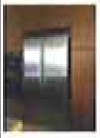
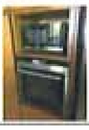
SPI

Living Room

| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | Supplier | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | X29LIVING160011 | | [illegible] Stainglass | | 21/12/2016 | | | 263,578.00 |
| | | | [illegible] stainglass [illegible] Living Room [illegible] | | | 1 | 62,916.00 | 62,916.00 |
| | | | [illegible] stainglass [illegible] Living Room [illegible] | | | 1 | 62,274.00 | 62,274.00 |
| | | | [illegible] stainglass [illegible] | | | 3 | 45,796.00 | 137,388.00 |
| 2 | X29LIVING160012 | | [illegible] (S, M, L, XL) | [illegible] | 21/12/2016 | | | 91,164.00 |
| | | | [illegible] | | | 1 | 72,000.00 | 72,000.00 |
| | | | [illegible] XL Cushion 24x24 | | | 8 | 1,680.00 | 13,440.00 |
| | | | [illegible] L Cushion 18x18 | | | 6 | 954.00 | 5,724.00 |
| 3 | X29LIVING160013 | | TV Sony LCD ( Spare ) | | 21/12/2016 | 1 | 37,600.00 | 37,600.00 |
| 4 | X29LIVING160014 | | [illegible] ( Living Room ) | [illegible] | 21/12/2016 | | | 9,000.00 |
| | | | [illegible] B-188 : C556-CP (CEILING FAN [illegible] Indoor = 1, Outdoor = 2) | | | 2 | 4,500.00 | 9,000.00 |
| 5 | X29LIVING160015 | | [illegible] Top [illegible] | | 21/12/2016 | | | 40,795.00 |
| | | | [illegible] Top [illegible] | | | 1 | 30,995.00 | 30,995.00 |
| | | | [illegible] Top [illegible] | | | 2 | 4,900.00 | 9,800.00 |
| 6 | X29LIVING160016 | | [illegible] Pana | | 21/12/2016 | 1 | 2,300.00 | 2,300.00 |
| 7 | X29LIVING160017 | | [illegible] | Connection D Co., Ltd. | 21/12/2016 | | | 14,252.40 |
| | | | [illegible] MASTER [illegible] | | | 3 | 4,750.80 | 14,252.40 |
| 8 | X29LIVING160018 | | [illegible] | Lighting Centre Co.,Ltd. | 21/12/2016 | | | 56,160.00 |
| | | | [illegible] | | | 3 | 18,720.00 | 56,160.00 |
| 9 | X29LIVING160019 |  | [illegible] (indoor) | [illegible] | 21/12/2016 | | | 121,259.00 |
| | | | KEN 180x155/095 : [illegible] | | | 1 | 68,663.00 | 68,663.00 |
| | | | RIV-225 : [illegible] 51.60x54x90 cm | | | 6 | 8,766.00 | 52,596.00 |
| 10 | X29LIVING160020 |  | [illegible] (indoor) | [illegible] | 21/12/2016 | | | 61,494.80 |
| | | | [illegible] | | | 2 | 2,696.40 | 5,392.80 |
| | | | [illegible] | | | 1 | 21,102.00 | 21,102.00 |
| | | | [illegible] | | | 1 | 35,000.00 | 35,000.00 |
| 11 | X29LIVING160021 | | [illegible] (outdoor) | [illegible] | 21/12/2016 | | | 86,928.00 |
| | | | KEN-180x155/095 : [illegible] | | | 1 | 54,332.00 | 54,332.00 |
| | | | RIV-225 : [illegible] 51.60x54x90 cm | | | 6 | 5,766.00 | 32,596.00 |
| 12 | X29[illegible]160022 | | [illegible] (outdoor) | [illegible] | 21/12/2016 | | | 166,499.16 |
| | | | [illegible] Hecu Tka | | | 4 | 37,956.79 | 151,827.16 |
| | | | RIV-225 : [illegible] | | | 2 | 7,336.00 | 14,672.00 |
| | | | | | | | | 949,665.36 |

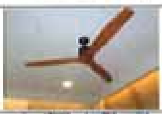
SPI

Kitchen

| ลำดับที่ | รหัสทรัพย์สิน | รูปภาพ | รายการ | Supplier | วันที่ซื้อหรือได้มา | จำนวน | ราคาต่อหน่วย | มูลค่าราคาทุน โดยสรุป |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | X29KITCHEN160023 |   | เครื่องใช้ไฟฟ้าในครัว SIEMENS, Electrolux | BSH Home Appliances Ltd. | 21/12/2016 | | | 301,908.18 |
| | | | 30cm Ceramic hob, 4 induction zone, Touch Control, 80 cm | | | 1 | 51,231.60 | 51,231.60 |
| | | | 90cm Island Chimney Hood, stainless Steel, 90 cm | | | 1 | 68,090.52 | 68,090.52 |
| | | | 38cm Built-In Microwave Oven 21L, St.Steel, 60 cm | | | 1 | 35,733.72 | 35,733.72 |
| | | | 38cm Built-in Oven, Automatic Programmes, 60 cm | | | 1 | 70,716.92 | 70,716.92 |
| | | | Sbs Refrigerator, 535L, Hz Water & Ice dispenser, 90 cm | | | 1 | 60,669.00 | 60,669.00 |
| | | | อุปกรณ์ในครัว | | | 1 | 15,476.42 | 15,476.42 |
| 2 | X29KITCHEN160024 | | ครัวตกแต่ง | | 21/12/2016 | 1 | 431,424.00 | 431,414.00 |

733,412.18

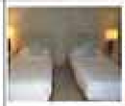
Bed Room 2

| ลำดับที่ | รหัสทรัพย์สิน | รูปภาพ | รายการ | Supplier | วันที่ซื้อหรือได้มา | จำนวน | ราคาต่อหน่วย | มูลค่าราคาทุน โดยสรุป |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | X29BEDROOM2160025 | | ชุดที่นอน 7' (เตียง, ที่นอน, ผ้ารองกันเปื้อน, ผ้าปูที่นอน, ผ้านวม, ปลอกผ้านวม, ไส้ผ้า, หมอนขนาด20*35 = 4ใบ, ปลอกหมอนขนาด21*36 = 4ใบ) | บจก. [illegible] | 21/12/2016 | | | 42,225.00 |
| | | | ที่นอน Offset Spring ขนาด 7x7x10" [illegible] | | | 1 | 9,630.00 | 9,630.00 |
| | | | ผ้ารองกันเปื้อน [illegible] 120 กรัม ขนาด 7x7x14" | | | 1 | 3,852.00 | 3,852.00 |
| | | | ผ้าปูที่นอน [illegible] Cotton satin 300 เส้น สีขาว [illegible] 7x7x14" | | | 2 | 975.00 | 1,950.00 |
| | | | ไส้ผ้านวม [illegible] 200 กรัม ขนาด 100"x100" | | | 1 | 4,815.00 | 4,815.00 |
| | | | ปลอกผ้านวม ใช้ผ้า Cotton Satin 300 เส้น สีขาว [illegible] 100x100" | | | 2 | 6,163.00 | 12,326.00 |
| | | | หมอนใยไมโครไฟเบอร์ 100% ขนาด 20"x35" น้ำหนัก 1,200 กรัม | | | 4 | 1,900.00 | 7,600.00 |
| | | | ปลอกหมอนขนาด 21"x36" ผ้า Cotton Satin 300 เส้น สีขาว [illegible] | | | 4 | 513.00 | 2,052.00 |
| 2 | X29BEDROOM2160026 | | หมอนอิง (ขนาด S, M, L, XL) | [illegible] | 21/12/2016 | | | 50,724.00 |
| | | | ชุดโซฟา | | | 1 | 16,728.00 | 16,728.00 |
| | | | ขนาด XL Cushion 24x24 | | | 12 | 1,680.00 | 20,160.00 |
| | | | ขนาด L Cushion 18x18 | | | 3 | 954.00 | 2,862.00 |
| | | | ขนาด M Cushion 12x12 | | | 4 | 807.00 | 3,228.00 |
| | | | [illegible] | | | 1 | 7,356.00 | 7,356.00 |
| 3 | X29BEDROOM2160027 | | TV Sony LCD (Spare) | | 21/12/2016 | 1 | 37,668.00 | 37,668.00 |
| 4 | X29BEDROOM2160028 |  | พัดลมเพดาน BED Room 2 | [illegible] | 21/12/2016 | | | 3,780.00 |
| | | | พัดลม R-101 - C356 CP (CHD HAB) [illegible] | | | 0 | | - |
| | | | พัดลม R-101 - C356 CP (CHD HAB) [illegible] | | | 1 | 3,780.00 | 3,780.00 |
| 5 | X29BEDROOM2160029 | | พรมผืน | Connection D Co., Ltd. | 21/12/2016 | 1 | 34,445.30 | 34,445.30 |
| | | | [illegible] (CR 2013) [illegible] 2.00x2.40 m | | | | | |
| 6 | X29BEDROOM2160030 | | โคมไฟตั้งพื้น | Connection D Co., Ltd. | 21/12/2016 | | | 16,178.40 |
| | | | โคมไฟ BR2 (หัวเตียง) | | | 2 | 4,750.80 | 9,501.60 |
| | | | โคมไฟ WC2 (ห้องน้ำ) | | | 2 | 3,338.40 | 6,676.80 |
| 7 | X29BEDROOM2160051 | | Water Closet | [illegible] | 21/12/2016 | | | 14,766.00 |
| | | | [illegible] | | | 1 | 14,766.00 | 14,766.00 |
| 8 | X29BEDROOM2160052 | | Master Balcony | | | | | 44,047.20 |
| | | | TRI TABER (S) : โต๊ะข้าง [illegible] 40x50 cm | | | 1 | 6,336.00 | 6,336.00 |
| | | | FLO-DAYBED : [illegible] | | | 1 | 27,432.00 | 27,432.00 |
| | | | เบาะสำหรับ FLO [illegible] #5103 | | | 1 | 4,832.00 | 4,832.00 |
| | | | หมอนอิง 60x60 [illegible] #1028 size L Outdoor | | | 2 | 1,623.60 | 3,247.20 |
| | | | หมอนอิง 40x40 [illegible] #5103 size S Outdoor | | | 2 | 1,050.00 | 2,100.00 |

243,851.90

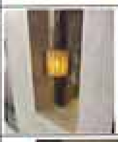
SPI

Bed Room 4

| ลำดับที่ | รหัสทรัพย์สิน | รูปภาพ | รายการ | Supplier | วันที่ซื้อหรือได้มา | จำนวน | ราคาต่อหน่วย | มูลค่าราคาทุน |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | X20BEDROOM4160033 | | ชุดที่นอน 3 1/2" (เตียง, ที่นอน, ผ้ารองกันเปื้อน, ผ้าปูที่นอน, ผ้านวม, ปลอกผ้านวม, ไส้ผ้า, หมอนขนาด 20*35 = 4 ใบ, ปลอกหมอนขนาด 21*36 = 4 ใบ) | [illegible] | 21/12/2016 | | | 24,781.20 |
| | | | ที่นอน Offset Spring ขนาด 3 1/2x7x10" [illegible] | | | 2 | 4,456.00 | 8,912.00 |
| | | | ผ้ารองกันเปื้อน [illegible] 132 เส้น [illegible] 120 กรัม ขนาด 3 1/2x7x10" | | | 2 | 913.60 | 1,827.20 |
| | | | ผ้าปูที่นอน [illegible] Cotton Satin 300 เส้น [illegible] 3 1/2x7x10" | | | 4 | 706.20 | 2,824.80 |
| | | | ไส้ผ้านวม [illegible] 132 เส้น [illegible] 200 กรัม ขนาด 70"x100" | | | 2 | 706.20 | 1,412.40 |
| | | | ปลอกผ้านวม [illegible] Cotton Satin 300 เส้น [illegible] ขนาด 70"x100" | | | 4 | 2,187.80 | 8,751.20 |
| | | | หมอน [illegible] 100% ขนาด 20"x35" [illegible] 1,200 กรัม | | | 4 | 321.00 | 1,284.00 |
| | | | ปลอกหมอนขนาด 21"x36" [illegible] Cotton Satin 300 เส้น [illegible] | | | 4 | 129.40 | 517.60 |
| 2 | X20BEDROOM4160034 |  | หมอนอิง (ขนาด S, M, L, XL) | [illegible] | 21/12/2016 | | | 50,636.00 |
| | | | ชุดโซฟา | | | 1 | 16,720.00 | 16,720.00 |
| | | | ขนาด XL Cushion 24x24 | | | 12 | 1,680.00 | 20,160.00 |
| | | | ขนาด L Cushion 18x18 | | | 3 | 954.00 | 2,862.00 |
| | | | ขนาด M Cushion 12x12 | | | 4 | 897.00 | 3,588.00 |
| | | | [illegible] | | | 1 | 7,306.00 | 7,306.00 |
| 3 | X20BEDROOM4160035 | | TV Sony LCD ( Spare ) | | 21/12/2016 | 1 | 37,400.00 | 37,400.00 |
| 4 | X20BEDROOM4160036 | | พัดลมเพดาน | [illegible] | 21/12/2016 | | | 8,210.00 |
| | | | พัดลม R-104 : C336 CP (CHI-HAR) + [illegible] | | | 1 | 4,500.00 | 4,500.00 |
| | | | พัดลม R-104 : C336 CP (CHI-HAR) [illegible] | | | 1 | 3,710.00 | 3,710.00 |
| 5 | X20BEDROOM4160037 | | พรมผืน | Connection D Co., Ltd. | 21/12/2016 | 1 | 34,443.20 | 34,443.20 |
| | | | พรม [illegible] (CR 2013) + [illegible] 2.00x2.40 m | | | | | |
| 6 | X20BEDROOM4160038 | | โคมไฟตั้งโต๊ะ | Connection D Co., Ltd. | 21/12/2016 | | | 15,921.60 |
| | | | โคมไฟ BR2 (หัวเตียง) | | | 2 | 4,622.40 | 9,244.80 |
| | | | โคมไฟ WC 2 [illegible] | | | 2 | 3,338.40 | 6,676.80 |
| 7 | X20BEDROOM4160039 | | Water Closet | [illegible] | 21/12/2016 | | | 18,451.63 |
| | | | อ่างล้างหน้า [illegible] ขนาด 45X15 cm | | | 2 | 3,852.00 | 7,704.00 |
| | | | [illegible] | | | 1 | 10,747.63 | 10,747.63 |
| 8 | X20BEDROOM4160040 | | Master Balcony | | | | | 72,352.20 |
| | | | EVA-30 : [illegible] | | | 2 | 19,320.00 | 38,640.00 |
| | | | EVA-OTTO : [illegible] | | | 2 | 5,650.50 | 11,301.00 |
| | | | TH TABLE (S) : โต๊ะเล็ก [illegible] 40x50 cm | | | 2 | 6,336.00 | 12,672.00 |
| | | | [illegible] EVA-30 [illegible] | | | 2 | 3,246.00 | 6,492.00 |
| | | | [illegible] | | | 2 | 1,623.60 | 3,247.20 |
| | | | | | | | | 264,628.93 |

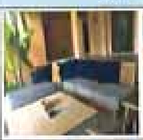
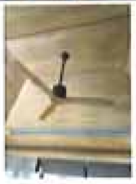
SP

Bed Room 3

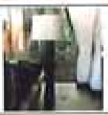
| ลำดับที่ | รหัสทรัพย์สิน | รูปภาพ | รายการ | Supplier | วันที่ซื้อ/ได้มา | จำนวน | ราคาต่อหน่วย | มูลค่ารวม |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | X29BEDROOM3160041 | | [illegible] 7" [illegible] | [illegible] | 21/12/2016 | | | 42,225.00 |
| | | | ที่นอน Offset Spring ขนาด 7x7x10" [illegible] | | | 1 | 9,630.00 | 9,630.00 |
| | | | [illegible] 7x7x14" | | | 1 | 3,852.00 | 3,852.00 |
| | | | [illegible] Cotton satin 300 [illegible] 7x7x14" | | | 2 | 975.00 | 1,950.00 |
| | | | [illegible] 105"x100" | | | 1 | 4,815.00 | 4,815.00 |
| | | | [illegible] Cotton Satin 300 [illegible] 105x100" | | | 2 | 6,163.00 | 12,326.00 |
| | | | [illegible] 100% ขนาด 20"x35" [illegible] 1,200 กรัม | | | 4 | 1,900.00 | 7,600.00 |
| | | | [illegible] 21"x30" [illegible] Cotton Satin 300 [illegible] | | | 4 | 513.00 | 2,052.00 |
| 2 | X29BEDROOM3160042 | | [illegible] (ขนาด S, M, L, XL) | [illegible] | 21/12/2016 | | | 50,724.00 |
| | | | [illegible] | | | 1 | 16,728.00 | 16,728.00 |
| | | | ขนาด XL Cushion 24x24 | | | 12 | 1,680.00 | 20,160.00 |
| | | | ขนาด L Cushion 18x18 | | | 3 | 954.00 | 2,862.00 |
| | | | ขนาด M Cushion 12x12 | | | 4 | 897.00 | 3,588.00 |
| | | | [illegible] | | | 1 | 7,356.00 | 7,356.00 |
| 3 | X29BEDROOM3160043 | | TV Sony LCD ( Spare ) | | 21/12/2016 | 1 | 37,668.00 | 37,668.00 |
| 4 | X29BEDROOM3160044 | | พัดลมเพดาน ( Bed Room 3 ) | [illegible] | 21/12/2016 | | | 3,700.00 |
| | | | พัดลม B-104 : C556 CP (CH) HAB + [illegible] | | | 0 | - | - |
| | | | พัดลม B-104 : C556 CP (CH) HAB [illegible] | | | 1 | 3,700.00 | 3,700.00 |
| 5 | X29BEDROOM3160045 | | [illegible] | Connection D Co., Ltd. | 21/12/2016 | 1 | 34,443.30 | 34,443.30 |
| | | | [illegible] (CR 2015) + [illegible] 2.00x2.40 m. | | | | | |
| 6 | X29BEDROOM3160046 |  | โคมไฟ [illegible] | Connection D Co., Ltd. | 21/12/2016 | | | 18,361.20 |
| | | | โคมไฟ [illegible] | | | 2 | 4,750.80 | 9,501.60 |
| | | | โคมไฟ WC 3 [illegible] | | | 2 | 4,429.80 | 8,859.60 |
| 7 | X29BEDROOM3160047 | | Water Closet | [illegible] | 21/12/2016 | | | 18,451.63 |
| | | | [illegible] ขนาด 45X15 cm | | | 2 | 3,852.00 | 7,704.00 |
| | | | [illegible] | | | 1 | 10,747.63 | 10,747.63 |
| 8 | X29BEDROOM3160048 | | Master Balcony | [illegible] | 21/12/2016 | | | 82,869.58 |
| | | | [illegible] Hawa Thai | | | 2 | 37,756.79 | 75,513.58 |
| | | | TIK COFFEE TABLE (M) 50x60 cm. : [illegible] | | | 1 | 7,356.00 | 7,356.00 |
| | | | | | | | | 288,552.71 |

SPI

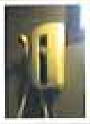
Living 2

| ลำดับที่ | รหัสทรัพย์สิน | รูปภาพ | รายการ | Supplier | วันที่ซื้อหรือได้มา | จำนวน | ราคาต่อหน่วย | มูลค่าราคาทุน |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | X29LIVING2160049 |  | ชุดเฟอร์นิเจอร์ (outdoor) | | 21/12/2016 | | | 113,382.00 |
| | | | FRA-DAYBED : โซฟาขนาด 3 ไม้สัก | | | 1 | 32,952.00 | 32,952.00 |
| | | | FRA - SINGLE : โซฟาเดี่ยว ไม้สัก | | | 2 | 18,996.00 | 37,992.00 |
| | | | FRA-COR (L) : โซฟามุม ไม้สัก | | | 1 | 26,376.00 | 26,376.00 |
| | | | หมอน XL Cushion 24x24 | | | 8 | 1,650.00 | 13,200.00 |
| | | | หมอน L Cushion 18x18 | | | 3 | 954.00 | 2,862.00 |
| 2 | X29LIVING2160050 |  | พัดลมเพดาน | [illegible] | 21/12/2016 | | | 7,560.00 |
| | | | พัดลม R-104 : C556 CF (CH) HAB สีทองเหลืองรมดำ (ระเบียง) | | | 2 | 3,780.00 | 7,560.00 |
| 3 | X29LIVING2160051 | | โคมไฟแขวน | Art Resources | 21/12/2016 | | | 70,358.40 |
| | | | [illegible] | | | 21 | 3,350.40 | 70,358.40 |
| 4 | X29LIVING2160052 | | Master Balcony | [illegible] | 21/12/2016 | | | 165,799.16 |
| | | | เตียงอาบแดด Hawa Thai | | | 4 | 37,756.79 | 151,027.16 |
| | | | TH COFFEE TABLE (M) 50x50 cm : โต๊ะกลาง ไม้สัก | | | 2 | 7,386.00 | 14,772.00 |
| | | | | | | | | 358,767.56 |

Multipurpose Room

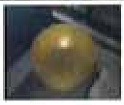
| ลำดับที่ | รหัสทรัพย์สิน | รูปภาพ | รายการ | Supplier | วันที่ซื้อหรือได้มา | จำนวน | ราคาต่อหน่วย | มูลค่าราคาทุน |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | X29MULTIROOM160053 | | A 213 : โคมไฟตั้งพื้น [illegible] | | 21/12/2016 | | | 102,696.00 |
| | | | ชุดโซฟา | | | 1 | 72,000.00 | 72,000.00 |
| | | | Home theatre, Cushion 24"x24" | | | 16 | 1,650.00 | 26,400.00 |
| | | | หมอน L Cushion 18x18 | | | 4 | 954.00 | 3,816.00 |
| 2 | X29MULTIROOM160054 |  | โคมไฟตั้งพื้น (Movie Room) | Art Resources | 21/12/2016 | | | 26,964.00 |
| | | | A 213 : โคมไฟตั้งพื้น [illegible] | | | 1 | 26,964.00 | 26,964.00 |
| 3 | X29MULTIROOM160055 | | พัดลมเพดาน | [illegible] | 21/12/2016 | | | 3,780.00 |
| | | | พัดลม R-104 : C556 CF (CH) HAB สีทองเหลืองรมดำ (ระเบียง) | | | 1 | 3,780.00 | 3,780.00 |
| | | | | | | | | 133,440.00 |

Maid Room

| ลำดับที่ | รหัสทรัพย์สิน | รูปภาพ | รายการ | Supplier | วันที่ซื้อหรือได้มา | จำนวน | ราคาต่อหน่วย | มูลค่าราคาทุน |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | X29MAIDROOM160056 | | เตียงนอนพร้อมที่นอน [illegible] | | 21/12/2016 | | | 19,900.00 |
| | | | | | | 2 | 9,950.00 | 19,900.00 |
| 2 | X29MAIDROOM160057 |  | เฟอร์นิเจอร์ (สำหรับห้องน้ำ) | | 21/12/2016 | | | 33,937.60 |
| | | | | | | | | 53,837.60 |

SPI

Other

| ลำดับที่ | รหัสทรัพย์สิน | รูปภาพ | รายการ | Supplier | วันที่ซื้อ/รับโอน | จำนวน | ราคาต่อหน่วย | มูลค่าราคาทุน |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | X29OTHER160058 | | [illegible]<br>[illegible] | | 21/12/2016 | <br>5 | <br>10,273.28 | 51,366.42<br>51,366.42 |
| 2 | X29OTHER160059 | | [illegible] | SiamBrand | 21/12/2016 | 10 | 30,996.00 | 309,960.00 |
| 3 | X29OTHER160060 |  | [illegible] | | 21/12/2016 | 12 | 7,062.00 | 84,744.00 |

446,070.42

SP3

<u>เอกสารแนบท้าย 4</u>

ค่าเช่า

**ผู้เช่า**ตกลงชำระ**ค่าเช่า**ทรัพย์สินที่เช่าให้แก่**กองทรัสต์**เพื่อตอบแทนการใช้ทรัพย์ที่เช่าโดยแบ่งเป็น**ค่าเช่า**คงที่และ**ค่าเช่า**ผันแปร ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

<u>ค่าเช่าคงที่</u>

**ผู้เช่า**ตกลงจะชำระ**ค่าเช่า**คงที่สำหรับ**ระยะเวลาการเช่า** (ปีที่ 1 ถึงปีที่ 3) และ**ค่าเช่า**คงที่สำหรับการเช่าหลังจากการต่ออายุสัญญาเช่า (ปีที่ 4 ถึงปีที่ 5) (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) ตามอัตราที่ปรากฏในตารางด้านล่าง โดยชำระเท่าๆ กันทุกเดือนมีกำหนดชำระภายใน 45 วันนับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน

| ปีที่ | จำนวนค่าเช่า (บาท) |
|---|---|
| 1 | 70,000,000 |
| 2 | 75,000,000 |
| 3 | 80,000,000 |
| 4 | 85,000,000 |
| 5 | 90,000,000 |

<u>ค่าเช่าผันแปร</u>

**ผู้เช่า**ตกลงชำระ**ค่าเช่า**ผันแปรในอัตราร้อยละ 80 (80%) โดยชำระทุกเดือน มีกำหนดชำระภายใน 45 วันนับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้

**ค่าเช่า**ผันแปรของแต่ละเดือน = 80% x (ก-ข-ค)

โดยที่

ก = รายได้จากการประกอบกิจการของ**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** (รายได้ค่าห้องพัก รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม รายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ ไม่รวมดอกเบี้ยรับ)

ข = ค่าใช้จ่ายในการประกอบกิจการโรงแรมทั้งหมด เช่น ต้นทุนรวมของห้องพัก ต้นทุนรวมของอาหารและเครื่องดื่ม และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ เงินเดือนและผลประโยชน์พนักงาน ค่าใช้จ่ายการขายและการตลาด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าสาธารณูปโภค ค่าทำความสะอาด และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโรงแรมทั้งหมด

ค = **ค่าเช่า**คงที่

SPI

## เอกสารแนบท้าย 5
## คำรับรอง

1. **คำรับรอง**

1.1 คำรับรองของ**กองทรัสต์**

1.1.1 **กองทรัสต์**เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์

1.1.2 ทรัสตีในฐานะทรัสตีของ**กองทรัสต์**มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลของ**กองทรัสต์** และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1.1.3 การที่ทรัสตีในฐานะทรัสตีของ**กองทรัสต์**เข้าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใดๆ ในสัญญานี้ ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใดๆ ที่ทรัสตีได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

1.2 คำรับรองของ**ผู้เช่า**

1.2.1 **ผู้เช่า**เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย โดยมีทุนจดทะเบียนไม่ต่ำกว่า 100,000,000 บาท (หนึ่งร้อยล้านบาท)

1.2.2 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ**ผู้เช่า**ได้แก่ **ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์** และบุคคลที่**ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์** กำหนดซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก**กองทรัสต์**

1.2.3 **ผู้เช่า**มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การให้สิทธิ การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท

1.2.4 การที่**ผู้เช่า**เข้าทำสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใดๆ ในสัญญาฉบับนี้ ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใดๆ ที่**ผู้เช่า** ได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่นอันอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อ**ทรัพย์สินที่เช่า**หรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา รวมทั้งไม่อยู่ภายใต้เงื่อนไขแห่งการเพิกถอนกลฉ้อฉล และ/หรือ การเพิกถอนโดยผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียน

SPI

สิทธิของตนได้อยู่ก่อน ภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ. 2483 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)

1.2.5 **ผู้เช่า**ไม่อยู่ในระหว่างการเลิกบริษัทหรือขั้นตอนการฟ้องหรือการดำเนินกระบวนการล้มละลายและจะไม่ดำเนินการดังกล่าวหรือยินยอมให้มีการดำเนินการดังกล่าวในระหว่างที่**ผู้เช่า**มีหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ต่อ**กองทรัสต์**

2. **สถานะและภาระผูกพันของทรัพย์สินที่เช่า**

2.1 ไม่มีการคัดค้านจากบุคคลใดๆ ซึ่งรวมถึงผู้มีส่วนได้เสียของ**ผู้เช่า**ซึ่งรวมถึงเจ้าหนี้ของ**ผู้เช่า**เกี่ยวกับการเช่า**ทรัพย์สินที่เช่า** อันอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อ**ทรัพย์สินที่เช่า**หรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญาและไม่มีเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการปฏิบัติตามสัญญาของ**ผู้เช่า**

2.2 **ผู้เช่า**ไม่มีภาระผูกพันใดๆ กับบุคคลภายนอก เว้นแต่ภาระผูกพันที่เกี่ยวกับการกู้ยืมเงินตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้เท่านั้น

3. **ใบอนุญาต**

ตลอด**ระยะเวลาการเช่า**ตามสัญญาฉบับนี้หรือระยะเวลาการเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปแต่ละครั้ง

3.1. **ผู้เช่า**ได้ดำเนินการขออนุญาตต่อหน่วยงานเจ้าหน้าที่ต่างๆ และได้รับใบอนุญาตในการดำเนินกิจการใดๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการ**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** และใบอนุญาตดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์ โดยมิได้ถูกยกเลิกเพิกถอน หรือหมดอายุ รวมถึงไม่มีข้อพิพาทกับหน่วยงานราชการใดๆ แต่ประการใด

3.2. **ผู้เช่า**ได้ปฏิบัติตามและจะได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่างๆ ในการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการ**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้ปฏิบัติการใดๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตนั้นๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อ**ทรัพย์สินที่เช่า**หรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา

SPI

4. **ข้อพิพาท**

**ผู้เช่า**มิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใดๆ ทั้งในและนอกศาล ที่มีหรืออาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการดำเนินกิจการ**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** และไม่มีเหตุ หรือ ข้อขัดแย้ง การถูกฟ้องร้องและการเรียกร้องค่าเสียหายจากหรือกับบุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เหตุการณ์ใดๆ ที่อาจส่งผลในทางลบต่อความสามารถของ**ผู้เช่า**ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้อย่างสมบูรณ์ หรืออาจส่งผลกระทบในทางลบกับ**ทรัพย์สินที่เช่า**

5. **อื่นๆ**

บรรดาข้อมูลและเอกสารต่างๆ ที่**ผู้เช่า** และ/หรือ ตัวแทนของ**ผู้เช่า**ได้ส่งมอบหรือแจ้งให้**กองทรัสต์** และ/หรือ ตัวแทนของ**กองทรัสต์** มิได้มีข้อความหรือรายการที่ไม่ถูกต้องในสาระสำคัญ หรือขาดข้อมูลที่ต้องแจ้งแก่**กองทรัสต์**ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการเข้าทำสัญญาฉบับนี้ของ**กองทรัสต์**

ทั้งนี้ หากมีเหตุการณ์ใดๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ อันเป็นผลให้**คำรับรอง**ที่ให้ไว้ภายใต้เอกสารแนบนี้ไม่ถูกต้องหรือเป็นจริง ไม่ให้ถือว่า**ผู้เช่า**หรือ**กองทรัสต์** (แล้วแต่กรณี) ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้

เอกสารแนบท้าย 6

แบบหนังสือแจ้งการโอนสิทธิ

**หนังสือบอกกล่าวการโอนสิทธิ**

วันที่ ______________________

ถึง **[ชื่อธนาคาร]**

ข้าพเจ้า บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด ทะเบียนเลขที่ 0105556115591 สำนักงานตั้งอยู่ที่ เลขที่ 88 หมู่ที่ 8 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต 83000 ("**บริษัท**") อ้างถึงบัญชี [ประเภทและเลขที่บัญชี] ที่เปิดกับ [ชื่อธนาคาร] ("**บัญชีเงินฝาก**")

บริษัทมีความประสงค์ที่จะแจ้งให้ท่านทราบว่าบริษัทได้ดำเนินการโอนสิทธิในบัญชีเงินฝากดังกล่าว รวมถึงสิทธิใดๆ ที่บริษัทพึงมีภายใต้ข้อตกลงและสัญญากับ [ชื่อธนาคาร] เกี่ยวกับบัญชีเงินฝากให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ("**ผู้รับโอน**") เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างบริษัทและผู้รับโอน รายละเอียดปรากฏตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ [วันที่ที่ลงนามในสัญญาเช่า] ("**สัญญาเช่า**") เป็นที่เรียบร้อยแล้ว จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ในกรณีที่ผู้รับโอนแจ้งความประสงค์ให้ท่านทราบหรือในกรณีที่มีเหตุผิดสัญญาภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าและผู้รับโอนได้แจ้งให้ท่านทราบ ซึ่งเมื่อท่านได้รับแจ้งดังกล่าวจากผู้รับโอน บริษัทตกลงยินยอมให้ท่านโอนสิทธิในเงินฝากที่มีทั้งหมด ณ ขณะใดๆ ของบริษัทให้แก่ผู้รับโอน และ/หรือ บุคคลที่ผู้รับโอนแต่งตั้ง โดยให้มีผลบังคับในทันทีที่ได้รับคำสั่งครั้งแรกจากผู้รับโอน

ให้นำคำจำกัดความที่ระบุไว้ในสัญญาเช่ามาใช้บังคับกับหนังสือบอกกล่าวฉบับนี้ เว้นแต่จะมีข้อความระบุไว้เป็นอย่างอื่น

ข้าพเจ้าจะไม่ยกเลิกเพิกถอนหนังสือบอกกล่าวฉบับนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้รับโอน

***ข้าพเจ้าขอแจ้งให้ท่านในฐานะลูกหนี้แห่งการโอนสิทธินี้ ลงนามรับรองและยืนยันการได้รับหนังสือบอกกล่าวฉบับนี้ ในเอกสารแนบท้าย (หนังสือยินยอมให้โอนสิทธิในบัญชีเงินฝาก) และส่งคืนกลับมาให้ข้าพเจ้า***

ขอแสดงความนับถือ

**บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด**

( ) SPT

รับทราบและตกลงตามข้อกำหนดข้างต้น

**โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตีของ**
**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา**
**ในฐานะผู้ให้เช่า**

______________________________

(                                                  )

ผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน

**หนังสือยินยอมให้โอนสิทธิในบัญชีเงินฝาก**

ถึง **บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด**

ข้าพเจ้าขอยืนยันว่า ข้าพเจ้าได้รับหนังสือบอกกล่าวการโอนสิทธิแล้ว และตกลงยินยอมด้วยกับการโอนสิทธิดังกล่าว

ขอแสดงความนับถือ

**[ชื่อธนาคาร]**

( ) SPI

### เอกสารแนบท้าย 7

**รายละเอียดมูลค่าเงินสำรอง CAPEX Reserve และ FF&E Reserve**

1. CAPEX Reserve

**ผู้เช่า**จะตั้งสำรองเงินทุนเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) เพื่อสะสมในบัญชี CAPEX Reserve ในแต่ละปีสำหรับทรัพย์สินที่**ผู้เช่า**เช่าเพิ่มเติมจากการที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดย**ผู้เช่า**จะโอนเงินสำรองเข้าบัญชี " **บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด เพื่อ** CAPEX Reserve" เป็นจำนวนรวมเท่ากับสัดส่วนเงินสำรองต่อรายได้รวมของ**ทรัพย์สินที่เช่า**โดยคำนวณจากงบประมาณในแต่ละเดือนซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของงบประมาณประจำปี (Annual Budget) ของปีนั้น ทั้งนี้ **ผู้เช่า**จะสำรองเงินตามสัดส่วนที่กำหนดไว้เป็นรายเดือนภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของเดือนโดยจะแสดงรายการสำรองเงินพร้อมจำนวนเงินคงเหลือในบัญชี CAPEX Reserve ให้**กองทรัสต์**ทราบทุกไตรมาส

สัดส่วนเงินสำรองต่อรายได้ของแต่ละทรัพย์สินสำหรับ**ระยะเวลาการเช่า**และการเช่าหลังจากการต่ออายุสัญญาเช่า มีรายละเอียดดังนี้

| | **สัดส่วนเงินสำรองต่อรายได้ของอาคารเดอะฮาบิตะ อาคารเอและบี[1]** | **สัดส่วนเงินสำรองต่อรายได้ของบ้านพักตากอากาศ (X29)[1]** |
|---|---|---|
| ปีที่ 1 (1 มิ.ย. 67 – 31 พ.ค. 68) | 2.0% | 2.0% |
| ปีที่ 2 (1 มิ.ย. 68 – 31 พ.ค. 69) | 2.0% | 2.0% |
| ปีที่ 3 (1 มิ.ย. 69 – 31 พ.ค. 70) | 2.0% | 2.0% |
| ปีที่ 4 (1 มิ.ย. 70 – 31 พ.ค. 71) | 2.0% | 2.0% |
| ปีที่ 5 (1 มิ.ย. 71 – 31 พ.ค. 72) | 2.0% | 2.0% |

หมายเหตุ : 1 สัดส่วนเงินสำรองคิดจากรายได้รวมของทรัพย์สินตามงบประมาณประจำปี (Annual Budget) ของปีนั้น

การเบิกถอนเงินในบัญชี CAPEX Reserve สามารถกระทำได้แบ่งออกเป็น 2 กรณีโดยมีเงื่อนไขดังนี้

**กรณีที่ 1: ผู้เช่าและกองทรัสต์เบิกถอนร่วมกัน**

หากเป็นการเบิกถอนตามแผนงานการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) ประจำปีซึ่ง**ผู้เช่า**ได้เสนอต่อกองทรัสต์ในแต่ละปี **ผู้เช่า**จะต้องเสนอการเบิกถอนดังกล่าวแก่**กองทรัสต์**เพื่อให้**กองทรัสต์**อนุมัติและลงนามเบิกถอนร่วมกัน SPL

**กรณีที่ 2: กองทรัสต์เป็นผู้เบิกถอนผู้เดียว**

ในกรณีที่**ผู้เช่า**ไม่ปฏิบัติตามแผนงานการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation)ประจำปีซึ่ง**ผู้เช่า**ได้เสนอต่อ**กองทรัสต์**ในแต่ละปี**กองทรัสต์**สามารถดำเนินการเบิกถอนเงินสำรองแต่เพียงผู้เดียวเพื่อนำเงินสำรองดังกล่าวมาบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) ทรัพย์สินต่อไป

ทั้งนี้ เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ และในกรณีที่**ผู้เช่า**ได้ส่งมอบ**ทรัพย์สินที่เช่า**คืนให้แก่**กองทรัสต์**ในสภาพที่ดี และเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เงินทุนที่เหลือในบัญชี CAPEX Reserve สำหรับ**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1**จะถูกส่งมอบคืนให้กับ**ผู้เช่า**

2. <u>FF&E Reserve</u>

**ผู้เช่า**จะตั้งสำรองเงินทุนเพื่อการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์และวัสดุสิ้นเปลืองเพื่อสะสมในบัญชี FF&E Reserve ในแต่ละปีสำหรับทรัพย์สินที่**ผู้เช่า**เช่าเพิ่มเติมจากการที่ กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดย**ผู้เช่า**จะโอนเงินสำรองเข้าบัญชี " **บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด เพื่อ FF&E Reserve**" เป็นจำนวนรวมเท่ากับส่วนต่างระหว่างจำนวนเงินสำรองต่อรายได้รวมของ**ทรัพย์สินที่เช่า**ตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ในงบประมาณประจำปี (Annual Budget) ของปีนั้น กับจำนวนเงินสำรอง FF&E Reserve ที่มีอยู่จริงในบัญชีดังกล่าว ทั้งนี้ **ผู้เช่า**จะตรวจสอบจำนวนเงินและเพิ่มเติมเงินที่ขาดไปเป็นรายเดือนภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของเดือนโดยจะแสดงรายการสำรองเงินพร้อมจำนวนเงินคงเหลือในบัญชี FF&E Reserve ให้**กองทรัสต์**ทราบทุกไตรมาส

สัดส่วนเงินสำรองต่อรายได้ของแต่ละทรัพย์สินที่**ผู้เช่า**ต้องดำรงไว้ ณ วันสุดท้ายของแต่ละปีสำหรับ**ระยะเวลาการเช่า**และการเช่าหลังจากการต่ออายุสัญญาเช่า มีรายละเอียดตามตารางด้านล่างนี้

| | **สัดส่วนเงินสำรองต่อรายได้ของอาคารเดอะฮาบิตะ อาคารเอและบี[1]** | **สัดส่วนเงินสำรองต่อรายได้ของบ้านพักตากอากาศ[1]** |
|---|---|---|
| ปีที่ 1 (1 มิ.ย. 67 – 31 พ.ค. 68) | 2.0% | 2.0% |
| ปีที่ 2 (1 มิ.ย. 68 – 31 พ.ค. 69) | 2.0% | 2.5% |
| ปีที่ 3 (1 มิ.ย. 69 – 31 พ.ค. 70) | 2.0% | 2.5% |
| ปีที่ 4 (1 มิ.ย. 70 – 31 พ.ค. 71) | 2.0% | 2.5% |
| ปีที่ 5 (1 มิ.ย. 71 – 31 พ.ค. 72) | 2.0% | 2.5% |

หมายเหตุ :

1. สัดส่วนเงินสำรองคิดจากรายได้รวมของทรัพย์สินตามงบประมาณประจำปี (Annual Budget) ของปีนั้น

SPI

2. เริ่มเปิดบัญชีในปี 2567 เพื่อดำเนินการดังกล่าว ส่วนในปี 2567 - 2570 ให้รายงานเงินสำรองตามสัดส่วนโดยเปรียบเทียบกับการใช้จริง

**ตัวอย่าง** : ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินสำรองสำหรับบ้านพักตากอากาศ และอาคารเอและบี ในบัญชี FF&E Reserve เหลืออยู่ 1,500,000 บาท และงบประมาณประจำปี (Annual Budget) ของปีที่ 2 (ม.ค. - ธ.ค. 2568) มีรายได้ที่ 100,000,000 บาท ดังนั้น ภายใน 45 วันนับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้เช่าต้องสำรองเงินเพิ่มเป็นจำนวน 500,000 บาท (2.0% x 100,000,000 บาท หักด้วย 1,500,000 บาท)

โดยการเบิกถอนเงินให้บัญชี FF&E Reserve สามารถกระทำได้โดย**ผู้เช่า**เท่านั้น

ทั้งนี้ เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ และในกรณีที่**ผู้เช่า**ได้ส่งมอบ**ทรัพย์สินที่เช่า**คืนให้แก่**กองทรัสต์**ในสภาพที่ดี และเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เงินทุนที่เหลือในบัญชี FF&E Reserve สำหรับ**ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** จะเป็นกรรมสิทธิ์ของ**ผู้เช่า**

*ฉบับลงนาม*

# สัญญาเช่าทรัพย์สิน
# (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)

**ระหว่าง**

**บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด**
**ในฐานะทรัสตีของ**
**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา**

**และ**

**บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด**

**วันที่ 21 ธันวาคม 2559**

**CHARIN**
associates

**บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด**
57 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้นที่ 16
ห้องเลขที่ 1611 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

SRIPANWA_Lease_SRIPANWA-SPM

# สารบัญ

หน้า


1. คำนิยาม....2
2. ทรัพย์สินที่เช่า....4
3. วัตถุประสงค์ของการเช่า....5
4. ระยะเวลาการเช่า....5
5. ค่าเช่า....5
6. หน้าที่ของกองทรัสต์....6
7. หน้าที่ของผู้เช่า....6
8. หน้าที่ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า....13
9. หน้าที่ของผู้เช่าในการดำเนินการเกี่ยวกับผลกำไรจากการบริหารบ้านพัก....14
10. คำรับรอง....14
11. การประกันภัย....15
12. ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย....16
13. การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง....17
14. ภาษีอากร และค่าธรรมเนียม....18
15. การต่ออายุสัญญาเช่าภายหลังจากที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่า....18
16. เหตุผิดนัดผิดสัญญา....21
17. การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย....22
18. เหตุสุดวิสัย....23
19. ความเป็นอิสระของข้อสัญญา....24
20. คำบอกกล่าว....25
21. เบ็ดเตล็ด....26
22. กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท....27

เอกสารแนบท้าย 1....- 1 -

ที่ดินที่เช่า....- 1 -

เอกสารแนบท้าย 2....- 2 -

อาคารที่เช่า....- 2 -

เอกสารแนบท้าย 3....- 3 -

สังหาริมทรัพย์....- 3 -

เอกสารแนบท้าย 4....- 4 -

ค่าเช่า....- 4 -

เอกสารแนบท้าย 5....- 9 -

คำรับรอง....- 9 - CA

เอกสารแนบท้าย 6 .......... - 12 -
แบบหนังสือแจ้งการโอนสิทธิ .......... - 12 - CA

## สัญญาเช่าทรัพย์สิน

สัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2559 ณ กรุงเทพมหานคร

โดยและระหว่าง

**บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา** ซึ่งเป็นทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ซึ่งมีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 ("กองทรัสต์") ในฐานะ "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ

**บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด** ทะเบียนเลขที่ 0105556115591 ซึ่งมีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 2922/199 อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า "ผู้เช่า") ในฐานะ "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

ก. กองทรัสต์ประสงค์จะให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ อันได้แก่ทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งประกอบด้วยที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า และสังหาริมทรัพย์

ข. ผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินการกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยให้อยู่ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้

ค. ผู้เช่าเข้าใจดีว่าในการพิจารณาให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์นั้น กองทรัสต์จะคำนึงถึงความสามารถและความน่าเชื่อถือในการบริหารทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าเป็นสำคัญ เพื่อผู้เช่าจะสามารถสร้างผลประโยชน์และชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ในอัตราที่น่าพอใจ ด้วยเหตุดังกล่าว ในระยะเวลาเช่าผู้เช่าตกลงยินยอมให้กองทรัสต์มีส่วนร่วมในการตรวจสอบความสามารถในการบริหารงานและการชำระค่าเช่าตามสมควร ทั้งนี้ โดยไม่ให้กระทบต่อการดำเนินการธุรกิจของผู้เช่าจนเกินสมควร

ง. คู่สัญญาเข้าใจดีว่า การดำเนินการใดๆ ของผู้เช่าที่เกี่ยวข้องกับกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นั้น เป็นการดำเนินการในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้เท่านั้น ผู้เช่ามิใช่ตัวแทนของกองทรัสต์ และมิได้มีการดำเนินการใดๆ ของผู้เช่าในฐานะตัวแทนของกองทรัสต์แต่อย่างใด

ทั้งนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังต่อไปนี้

1. คำนิยาม

เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ให้คำต่างๆ ดังต่อไปนี้ มีความหมายตามที่ระบุไว้ในคำนิยามตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ เท่าที่ไม่ขัดกับสัญญาฉบับนี้

| | | |
|---|---|---|
| กองทุนรวม | หมายถึง | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา |
| คณะกรรมการ ก.ล.ต. | หมายถึง | คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ |
| ค่าเช่า | หมายถึง | ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าเป็นจำนวนเงินตามที่ระบุในข้อ 5 และเอกสารแนบท้าย 4 |
| คำรับรอง | หมายถึง | คำรับรองของกองทรัสต์และผู้เช่าตามรายละเอียดที่ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 5 |
| ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก | หมายถึง | โรงแรมศรีพันวาและโรงแรมศรีพันวา บูทีค รีสอร์ท แอนด์ สปา และธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ซึ่งตั้งอยู่ใกล้เคียงกับโรงแรมศรีพันวา บูทีค รีสอร์ท แอนด์ สปา ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบกิจการโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ และ/หรือ อาคารที่พักและกิจการอื่นใดที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ และ/หรืออาคารที่พัก |
| ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 | หมายถึง | โรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล (the Habita) ตั้งอยู่ที่บริเวณแหลมพันวา จังหวัดภูเก็ต เลขที่ 88/55 หมู่ที่ 8 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต และบ้านพักตากอากาศ (X29) ตั้งอยู่ที่บริเวณแหลมพันวา จังหวัดภูเก็ต เลขที่ 88/100 หมู่ที่ 8 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบกิจการโรงแรม บ้านพักตากอากาศ และ/หรือ อาคารที่พักและกิจการอื่นใดที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรม บ้านพักตากอากาศ และ/หรือ อาคารที่พักซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า |
| โครงการส่วนที่ 3 | หมายถึง | โครงการส่วนที่ 3 ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ |
| ทรัพย์สินที่เช่า | หมายถึง | ที่ดินที่เช่า อาคารที่เช่า และสังหาริมทรัพย์ |
| ที่ดินที่เช่า | หมายถึง | ที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต มีพื้นที่ประมาณ 6-0-50.6 ไร่ ซึ่งประกอบไปด้วยหนังสือ |

CA

รับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 2 ฉบับ ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1

| | | |
|---|---|---|
| ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ | หมายถึง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด |
| ระยะเวลาการเช่า | หมายถึง | ระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4 |
| สังหาริมทรัพย์ | หมายถึง | เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินการกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ รายการสังหาริมทรัพย์ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 3 |
| สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ | หมายถึง | สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2559 ระหว่างกองทรัสต์และชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ |
| สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ | หมายถึง | สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2559 ระหว่างกองทรัสต์และชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ |
| สัญญาตกลงกระทำการ | หมายถึง | สัญญาตกลงกระทำการลงวันที่ 21 ธันวาคม 2559 ระหว่างกองทรัสต์และชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ |
| สัญญาตกลงกระทำการฉบับแรก | หมายถึง | สัญญาตกลงกระทำการ ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556 ระหว่างกองทุนรวม และชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ (ซึ่งกองทุนรวมจะได้โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญามาให้แก่กองทรัสต์) ตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาตกลงกระทำการ ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2559 ระหว่างกองทุนรวม ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ และกองทรัสต์ |
| สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่ | หมายถึง | สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่ที่ลูกบ้านซึ่งเป็นเจ้าของที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ (บ้านพัก PV07 PV08 PV09) ได้เข้าทำกับผู้เช่า ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการฉบับแรก |
| สัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่ | หมายถึง | สัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่ที่ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์และลูกบ้านซึ่งเป็นเจ้าของหรือผู้เช่าระยะยาวที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ได้เข้าทำกับผู้เช่า ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการฉบับแรก |
| สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. | หมายถึง | สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ |

CA

เหตุสุดวิสัย หมายถึง เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้บุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้น จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควร ดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย โรคระบาดหรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้

อาคารที่เช่า หมายถึง อาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง

(ก) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารเอ

(ข) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารบี

(ค) บ้านพักตากอากาศ X29

ทั้งนี้ ให้รวมถึงสระว่ายน้ำ ระบบต่างๆ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อยู่ในปัจจุบัน รายละเอียดของอาคารที่เช่าปรากฏตาม <u>เอกสารแนบท้าย 2</u>

2. ทรัพย์สินที่เช่า

กองทรัสต์ตกลงให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าและผู้เช่าตกลงจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

3. วัตถุประสงค์ของการเช่า

ผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเฉพาะเพื่อการดำเนินกิจการในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และเพื่อกิจการอื่นใดที่มีความเกี่ยวข้องหรือมีความเกี่ยวเนื่องกับกิจการในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อันมีส่วนส่งเสริมกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เช่น โครงการพาณิชย์ และอาคารที่พักอาศัย เป็นต้น

4. ระยะเวลาการเช่า

กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 2 (สอง) ปี 8 (แปด) เดือนนับแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2562) ("ระยะเวลาการเช่า") ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดหรือทั้งสองฝ่ายจะตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญาฉบับนี้ต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้

5. ค่าเช่า

5.1. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่า ดังนี้

5.1.1. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่า 2 (สอง) เดือนแรกให้แก่กองทรัสต์เป็นการล่วงหน้า ณ วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ อย่างไรก็ดี สำหรับเดือนแรกที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ ถ้าสัญญาเช่ามีผลใช้บังคับในวันที่ 1 ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าของสองเดือนแรกทันที แต่ในกรณีที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับหลังจากวันที่ 1 เป็นต้นไป ผู้เช่าจะชำระ (ก) ค่าเช่าของเดือนแรกตามสัดส่วนคิดเป็นรายวัน และ (ข) ค่าเช่าของเดือนที่ 2 (สอง) ถัดไปเต็มเดือน ทั้งนี้ อัตราค่าเช่ารายวันของเดือนแรกจะเท่ากับค่าเช่ารายเดือนต่อวันของเดือนแรกคูณด้วยจำนวนวันที่เหลือของเดือนที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ

5.1.2. สำหรับค่าเช่าในเดือนถัดไปภายหลังระยะเวลาการเช่า 2 (สอง) เดือนแรกตามข้อ (1) ข้างต้น ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน

โดยรายละเอียดการชำระค่าเช่าและการคิดคำนวณค่าเช่าจะเป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ใน<u>เอกสารแนบท้าย 4</u> ของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นประการอื่น CA

5.2. การชำระเงินค่าเช่าและเงินใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสารหรือตั๋วเงินอื่นใด จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อกองทรัสต์ได้รับชำระเงินตามเช็ค ตราสารหรือตั๋วเงินนั้นแล้วเท่านั้น

5.3. ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งเป็นผลให้กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ หากต่อมาผู้เช่าได้ทำการชำระค่าเช่าที่ค้างชำระจนครบเต็มจำนวนในแต่ละงวดแล้ว ทั้งนี้ ก่อนที่กองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญา ให้ถือว่ากองทรัสต์ไม่ใช้สิทธิเลิกสัญญาสำหรับการผิดนัดการชำระค่าเช่าในแต่ละงวดนั้นๆ อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตั้งแต่ 3 ครั้งขึ้นไป ให้กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที

6. หน้าที่ของกองทรัสต์

6.1. ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้

7. หน้าที่ของผู้เช่า

ผู้เช่าตกลงดำเนินการ ในเรื่องดังต่อไปนี้

7.1. ชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในข้อ 5 ของสัญญาฉบับนี้ ตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับรวมถึงระหว่างระยะเวลาที่กำหนดในข้อ 15 ของสัญญาฉบับนี้

7.2. ตลอดระยะเวลาการเช่า ก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เช่า ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าในระดับผู้ถือหุ้นหรือระดับการจัดการ หรือการแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้ตรวจสอบบัญชี (Auditor) โดยต้องเป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการ ที่ปรึกษาของบริษัท หรือ ผู้จัดการฝ่ายการเงิน (Financial Manager) หรือ ผู้จัดการฝ่ายบัญชี (Accounting Manager) หรือ ผู้จัดการทั่วไป (General Manager) หรือ ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน (Chief Financial Officer) ซึ่งบริหารงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 หรือผู้บริหารหรือพนักงานที่มีขอบอำนาจในการทำงานเหมือนหรือคล้ายคลึงกับผู้มีตำแหน่งข้างต้นของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าพร้อมระบุเหตุผลประกอบ ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการแต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลงผู้บริหารทรัพย์สิน ผู้เช่าจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร

7.3. นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตราบเท่าที่ผู้เช่ายังคงสถานะเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญานี้และสัญญาเช่าที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไป ผู้เช่าตกลงดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและสมควรในการหาแหล่งสนับสนุนทางการเงินจากชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์หรือบุคคลอื่นใด CA

(รวมถึงการหาวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในธุรกิจภายใต้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซม หรือปรับปรุงภาพลักษณ์สำหรับทรัพย์สินที่เช่า) เพื่อให้ผู้เช่าสามารถดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุด อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าสูงสุด โดยไม่กระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ทั้งนี้ ในการเบิกจ่ายหรือการชำระคืนเงินกู้ภายใต้วงเงินสำรองดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทุกครั้งภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้มีการดำเนินการและต้องเป็นไปในลักษณะการดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business)

7.4. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะ

7.4.1. ดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นและสมควร เพื่อทำให้การบริหารทรัพย์สินที่เช่าเป็นไปอย่างราบรื่นและถูกต้อง และสามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างเต็มที่ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจัดหา และคัดเลือกบุคคลากรที่จะเข้ามาเป็นพนักงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการดำเนินการอย่างใดๆ ในฐานะผู้ว่าจ้างของพนักงานเหล่านั้น การจัดหาผู้ตรวจสอบบัญชี (Auditor) และจัดการงานธุรการใดๆ ที่จำเป็น

7.4.2. ยินยอมและให้ความร่วมมือแก่กองทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนของกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์มอบหมาย เข้าไปตรวจตราสภาพของทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ตรวจสอบการดำเนินงานภายในได้ในวันและเวลาประกอบธุรกิจตามปกติ โดยกองทรัสต์จะต้องบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นเวลาอันสมควร

7.4.3. ยินยอมและให้ความร่วมมือแก่กองทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนของกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์มอบหมาย ในการจัดส่งข้อมูล เอกสารทางบัญชี และ/หรือเอกสารอื่นใดที่ได้รับการร้องขอจากผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์สามารถออกงบการเงินที่ผ่านการสอบทาน และ/หรือ ตรวจสอบตามเกณฑ์ที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงที่ได้ระบุในบันทึกบริการเพื่อการสนับสนุนธุรกิจตามปกติ (Service Level Agreement)

7.4.4. ไม่กระทำหรือยินยอมให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งใช้หรือกระทำการใดๆ ต่อทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย หรือการกระทำการดังกล่าวอาจเป็นอันตราย CA

ต่อสุขภาพ หรือมีลักษณะเป็นที่น่ารังเกียจหรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนหรือรำคาญแก่บุคคลอื่นๆ

7.4.5. ดูแลมิให้บริวาร และ/หรือ พนักงานของผู้เช่าไปให้กระทำการใดๆ อันอาจก่อความเดือดร้อนรำคาญหรือกระทำการใดๆ หรือสร้างความเสียหาย หรือความเดือดร้อนต่อกองทรัสต์หรือบุคคลใดๆ ก็ตาม และกรณีที่เกิดปัญหาหรือความเสียหายดังกล่าว ผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะต้องใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ ในการเจรจาแทนกองทรัสต์เพื่อทำความตกลงและชดเชยสำหรับข้อเรียกร้องใดๆ จากบุคคลที่สามอันเกิดจากการประกอบธุรกิจของผู้เช่า

7.4.6. จะไม่ประกอบกิจการอื่นใดที่นอกเหนือจากการประกอบกิจการในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก, ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และกิจการที่เกี่ยวข้องและสนับสนุนทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 รวมถึงการรับบริหารที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ตามสัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่, สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่ และ/หรือสัญญา Sub-Management Agreement และโครงการส่วนที่ 3 ที่จะมีขึ้นในอนาคต

7.4.7. จะไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม สิ่งปลูกสร้างใดๆ ที่เป็นโครงสร้างหลัก แบบ หรือแบบแปลนอาคาร ลงบนทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร

7.4.8. จะไม่ให้กู้ยืมเงินแก่บุคคลหรือให้เงินสำรองล่วงหน้าหรือเงินอื่นใดในลักษณะคล้ายคลึงกันกับบุคคลใด (ซึ่งรวมถึงกรรมการและพนักงานของผู้เช่า) ไม่ว่าจะมีหลักประกันหรือไม่ก็ตาม หรือเป็นการทดรองจ่ายเงินให้แก่กรรมการหรือพนักงานของผู้เช่า ซึ่งส่งผลให้ยอดเงินกู้ยืมทั้งหมดของกรรมการหรือพนักงานของบริษัทที่คงค้างกับบริษัทมียอดรวมกัน ณ ขณะใดขณะหนึ่งเกินกว่า 1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน) ทั้งนี้ เว้นแต่ (ก) จะได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้กองทรัสต์จะพิจารณาภายในระยะเวลาอันสมควรโดยไม่ชักช้า หรือ (ข) เป็นการให้กู้แก่ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ในจำนวนที่ไม่เกินกว่า 10,000,000 บาท (สิบล้านบาทถ้วน) ต่อรายการ หรือรวมกันขณะใดขณะหนึ่งไม่เกินกว่า 20,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาทถ้วน) โดยการให้กู้ยืมดังกล่าวต้องไม่กระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่า กล่าวคือ ได้มีการสำรองเงินเพื่อชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทรัสต์ ในปีนั้นๆ ไว้ครบถ้วนแล้ว หรือ (ค) เป็นการให้กู้ยืมแก่พนักงานตามนโยบายสวัสดิการหรือเป็นการเบิกจ่ายล่วงหน้าสำหรับการดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business) CA

7.4.9. จะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใดๆ เพิ่มเติม รวมถึงภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของผู้เช่า ภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิอื่นใด ตลอดจนการขาย และ/หรือ ให้เช่าทรัพย์สินอื่นใดซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ ร โดยมิได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร

7.4.10. จะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันทางการเงินหรือการกู้ยืมเงินจากบุคคลใดๆ (รวมถึงสถาบันการเงิน) ในจำนวนรวมกันขณะใดขณะหนึ่งเกินกว่า 5,000,000 บาท (ห้าล้านบาทถ้วน) รวมถึงการเข้าค้ำประกันบุคคลใดๆ เว้นแต่ (ก) เป็นการกู้ยืมจากซาญอิสสระ เรสซิเดนซ์หรือบริษัทใดๆ ที่อยู่ในเครือเดียวกับซาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ หรือ (ข) ในกรณีที่เป็นการดำเนินการโดยปกติของผู้เช่าหรือเป็นการดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business) และเป็นไปตามเงื่อนไขปกติทั่วไป โดยมียอดคงค้าง ณ ขณะใดขณะหนึ่งไม่เกิน 2,000,000 บาท (สองล้านบาทถ้วน) และอายุของการค้ำประกันนั้นไม่เกิน 1 ปี โดยมิได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร

7.4.11. จะไม่ดำเนินการเข้าทำสัญญาเดียวหรือหลายสัญญาที่เกี่ยวเนื่องกันซึ่งเกี่ยวข้องกับเงินโดยมียอดคงค้าง ณ ขณะใดขณะหนึ่งในจำนวนที่เกินกว่า 4,000,000 บาท (สี่ล้านบาทถ้วน) โดยมิได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่เป็นการดำเนินการโดยปกติของผู้เช่า หรือเป็นการดำเนินการในทางการค้าปกติและในเงื่อนไขปกติของการดำเนินธุรกิจ

7.4.12. จะไม่เข้าทำสัญญาบริการหรือสัญญาอื่นใดกับที่ปรึกษารายใด ผู้จัดการ กรรมการบุคคลใดๆ หรือนิติบุคคลใดๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับผู้เช่า รวมถึงผู้จัดการและกรรมการของนิติบุคคลดังกล่าว ซึ่งเกี่ยวข้องกับเงินในจำนวนที่เกินกว่า 4,000,000 บาท (สี่ล้านบาทถ้วน) ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนติดต่อกัน โดยมิได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่กรณีที่เป็นการดำเนินการโดยปกติของผู้เช่า หรือเป็นการดำเนินการในทางการค้าปกติและในเงื่อนไขปกติของการดำเนินธุรกิจ หรือการเข้าทำสัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่ สัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่ และสัญญา Sub-Management Agreement กับลูกบ้านซึ่งเป็นเจ้าของหรือผู้เช่าระยะยาวที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ หรือ กับซาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ (แล้วแต่กรณี) CA

7.4.13. จะไม่ให้ความเห็นชอบการจ่ายเงินค่าตอบแทนแก่พนักงานของบริษัทในลักษณะที่แตกต่างไปจากแนวนโยบายที่ปฏิบัติมา และ/หรือ ผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกันทั้งในและต่างประเทศ หรืออาจมีผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่า โดยมิได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร

7.4.14. จะไม่ประกาศจ่ายเงินปันผล หรือจ่ายเงินปันผล หรือประกาศจ่ายค่าตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นในรูปแบบต่างๆ เว้นแต่กรณีที่ผู้เช่ามีเงินสำรองเพียงพอสำหรับการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในแต่ละรอบปีบัญชีที่มีการพิจารณาการจ่ายเงินปันผล

7.4.15. จะไม่ลดทุนจดทะเบียนหรือควบรวมกับนิติบุคคลอื่น หรือจัดตั้งหรือลงทุนในนิติบุคคลอื่น เพื่อดำเนินงานแทน หรือร่วมงานกับนิติบุคคลอื่นไม่ว่ากรณีใดๆ โดยมิได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร

7.4.16. จะไม่ทำการแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติม ข้อบังคับของผู้เช่าโดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร

7.4.17. จะดำเนินการใดเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตต่างๆ หรือเอกสารใดๆ จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นกับการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดต่างๆ ดังกล่าว โดยเคร่งครัด และจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่างๆ ดังกล่าว

7.4.18. จะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดของกฎหมายใดๆ รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวกับภาษีอากร อันเป็นสาระสำคัญต่อการดำเนินกิจการในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1โดยเคร่งครัด

7.4.19. จะส่งมอบงบประมาณประจำปี (Annual Budget) รวมถึงแผนค่าใช้จ่ายด้านการลงทุน (Capital Expenditure Plan) ที่ใช้ในการบริหารทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่เสนอโดยผู้เช่า ให้แก่กองทรัสต์เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ โดยจะส่งมอบงบประมาณประจำปีดังกล่าวภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนสิ้นรอบปีการดำเนินการ (Operating Year) ก่อนหน้า

7.4.20. จะส่งมอบรายงานทางการเงินรายเดือน (Monthly Financial Report) สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่เสนอโดยผู้เช่า ให้แก่กองทรัสต์ใน CP

รูปแบบที่กองทรัสต์กำหนด เพื่อให้กองทรัสต์ทราบ โดยจะส่งมอบรายงานดังกล่าวภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันหลังจากวันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า

7.4.21. จะส่งมอบรายงานค่าใช้จ่ายด้านการลงทุน (Monthly Capital Expenditures Report) สำหรับ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่เสนอโดยผู้เช่า ให้แก่กองทรัสต์ในรูปแบบที่กองทรัสต์กำหนด เพื่อให้กองทรัสต์ทราบ โดยจะส่งมอบรายงานดังกล่าวภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันหลังจากวันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า

7.4.22. จะส่งมอบงบการเงินประจำปีของผู้เช่า (Audited Year-End Financial Statements) โดยจะส่งมอบรายงานดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายในระยะเวลา 7 (เจ็ด) วันหลังจากที่ผู้เช่าได้รับรายงานดังกล่าวจากผู้สอบบัญชี ทั้งนี้ การส่งมอบรายงานดังกล่าวต้องดำเนินการภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันสิ้นปีบัญชีกองทรัสต์

7.4.23. จะส่งมอบรายงานอื่นใดตามที่กองทรัสต์ร้องขอให้แก่กองทรัสต์ในรูปแบบที่กองทรัสต์กำหนด โดยจะส่งมอบรายงานดังกล่าวภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์

7.4.24. เว้นแต่ผู้เช่าได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติม แก้ไขบัญชีอื่นใดนอกเหนือจากบัญชีที่เกี่ยวข้องหรือใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อยู่ในปัจจุบัน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง

1) บัญชีที่ใช้ในการบริหารทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (Operating Account)
2) บัญชีของผู้เช่า (Owner's Account)
3) บัญชีอื่นใดตามที่กองทรัสต์ร้องขอหรือให้ความเห็นชอบตามที่ผู้เช่าร้องขอเพื่อเป็นประโยชน์ในการตรวจสอบและควบคุมโดยกองทรัสต์ และ/หรือ เพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการกองทรัสต์

7.5. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่ดี และเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ แต่ทั้งนี้ ผู้เช่าไม่จำต้องส่งมอบทรัพย์สินคืนให้แก่กองทรัสต์หาก (ก) ทรัพย์สินดังกล่าวสูญหายหรือเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้ เนื่องจากเหตุ CA

สุดวิสัย หรือ (ข) ทรัพย์สินดังกล่าวเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้ เนื่องจากการใช้งานตามปกติหรือตามอายุของทรัพย์สินนั้น

ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อหรือได้มาซึ่งสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นอกเหนือจากสังหาริมทรัพย์ที่ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 3 ให้กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตกเป็นของผู้เช่า ทั้งนี้ เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์มีสิทธิในการขอซื้อและรับโอนสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจากผู้เช่า โดยในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิดังกล่าว ผู้เช่าจะส่งมอบสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งาน ทั้งนี้ ราคาค่าตอบแทนสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะเป็นไปตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน อย่างไรก็ดี หากสังหาริมทรัพย์ใดมีมูลค่าตลาดให้ใช้มูลค่าตลาด หากสังหาริมทรัพย์ใดไม่มีมูลค่าตลาดให้ใช้มูลค่าตามบัญชี

7.6. ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะลงนามในหนังสือแจ้งการโอนสิทธิตามบัญชีที่ระบุไว้ในข้อ 7.4.24 (ตามรูปแบบและเนื้อหาที่มีสาระสำคัญที่กำหนดในเอกสารแนบท้าย 6) และจะส่งมอบหนังสือดังกล่าวพร้อมกับรายงานการประชุมคณะกรรมการซึ่งให้ความเห็นชอบในการดำเนินการดังกล่าวตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัทผู้เช่า ให้แก่ธนาคารพาณิชย์ที่เกี่ยวข้อง พร้อมสำเนารับรองถูกต้องให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ โดยตกลงให้การโอนสิทธิต่างๆ มีผลทันทีที่กองทรัสต์แจ้งให้ธนาคารพาณิชย์ที่เกี่ยวข้องทราบ และ/หรือเมื่อผู้เช่าดำเนินการใดๆ ที่เป็นการฝ่าฝืนหรือผิดข้อตกลงใดๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงจะไม่แก้ไขหรือยกเลิกหนังสือแจ้งการโอนสิทธิไม่ว่าในกรณีใดๆ ตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้

7.7. ในกรณีสัญญาสิ้นสุดไม่ว่าด้วยเหตุใดและกองทรัสต์ร้องขอ ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการให้กองทรัสต์หรือบุคคลอื่นใดที่กองทรัสต์มอบหมายเข้าเป็นคู่สัญญาแทนผู้เช่า ภายใต้สัญญาใดๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลอื่นใดที่กองทรัสต์มอบหมายสามารถดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สามารถดำเนินต่อไปได้อย่างต่อเนื่องโดยมิชักช้า

7.8. ผู้เช่าจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบโดยทันทีถึง ข้อขัดแย้ง ค่าปรับ การถูกฟ้องร้องและการเรียกร้องค่าเสียหายจาก/กับ บุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เหตุการณ์ใดๆ ที่อาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้อย่างสมบูรณ์ หรือเป็นภัยคุกคามกับทรัพย์สินที่เช่า CA

8. หน้าที่ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า

8.1. เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) (ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance)) การปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) สำหรับทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ทั้งในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมที่เล็กน้อย และการซ่อมแซมที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพดี เพื่อให้โครงการสามารถใช้ประโยชน์ และตามคำร้องขอของกองทรัสต์โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

8.2. ในกรณีผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อนี้ กองทรัสต์อาจจะเข้าไปดำเนินการ หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าไปดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซม (Maintenance) หรือปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) ดังกล่าวแทนผู้เช่า โดยผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบและชดใช้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทันทีที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ พร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าวในอัตราเท่ากับร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปีของเงินทดรองจ่ายดังกล่าวโดยคำนวณจากวันที่ได้มีการทดรองจ่ายเงินดังกล่าวจนถึงวันที่กองทรัสต์ได้รับเงินชดเชยจากผู้เช่า

8.3. ผู้เช่าจะดำเนินการเปิดบัญชีของผู้เช่าโดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายร่วมกันระหว่างคู่สัญญา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้มีการเก็บสำรองเงินทุนเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) ดังกล่าว โดยที่ผู้เช่าจะต้องเก็บสำรองเงินทุนดังกล่าวตามตารางระยะเวลาการสำรองเงิน ทั้งนี้ โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายเงินในบัญชีที่เป็นไปตามตารางการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) ประจำปีที่ผู้เช่าแจ้งให้กองทรัสต์ทราบในแต่ละปี ("CAPEX Reserve")

อีกทั้ง ผู้เช่าจะดำเนินการสำรองเงินเพื่อการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ตามตารางระยะเวลาการสำรองเงิน ทั้งนี้ โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายเงินในบัญชีที่เป็นไปตามตารางการเบิกจ่ายประจำปีที่ผู้เช่าแจ้งให้กองทรัสต์ทราบในแต่ละปี ("FF&E Reserve")

รายละเอียดมูลค่าเงินสำรอง CAPEX Reserve และ FF&E Reserve และรายละเอียดเงื่อนไขการเบิกจ่ายให้เป็นไปตามที่ระบุในเอกสารแนบท้าย 7 CA

9. หน้าที่ของผู้เช่าในการดำเนินการเกี่ยวกับผลกำไรจากการบริหารบ้านพัก

9.1. ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการฉบับแรก ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ ตกลงโอนสิทธิการรับรายได้จากการบริหารที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ ("การบริหารของ ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์") ตามสัญญา Rental Management Agreement (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ) สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement (สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อ) และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้เช่า (ภายใต้สัญญา Sub-Management Agreement ระหว่าง ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ และผู้เช่า) ("การโอนสิทธิการรับรายได้")

9.2. ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงนำ

9.2.1. ผลกำไรจากการบริหารที่ผู้เช่าได้รับจากการโอนสิทธิการรับรายได้จากชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ (ถ้ามี) และ

9.2.2. ผลกำไรจากการบริหารที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์โดยผู้เช่าภายใต้สัญญา Rental Management Agreement (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ) สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement (สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อ) และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ที่ผู้เช่าบริหารให้แก่เจ้าของบ้านพักตากอากาศโดยตรง

((1) และ (2) รวมเรียกว่า "ผลกำไรจากการบริหารบ้านพัก")

ไปชำระส่วนต่างค่าเช่าและชำระค่าเช่าแปรผันตามสัญญาเช่าทรัพย์สินทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกก่อน (ถ้ามี) แล้วจึงนำผลกำไรจากการบริหารบ้านพักที่เหลือมาชำระส่วนต่างค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (ถ้ามี) ก่อนที่จะนำไปใช้ในด้านอื่นๆ ต่อไป

เพื่อประโยชน์แห่งข้อสัญญานี้ ให้นิยาม "ส่วนต่างค่าเช่า" มีความหมายดังนี้

| | | |
|---|---|---|
| ส่วนต่างค่าเช่าในปีที่ T | = | ค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระในปีที่ T – ผลประกอบการที่เกิดขึ้น จริงของผู้เช่า เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินของแต่ละโครงการ ในปีที่ T |

10. คำรับรอง

10.1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะให้คำรับรองตามรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 5 และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเข้าใจดีว่าคำรับรองดังกล่าวถือเป็นสาระสำคัญในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยเฉพาะคำรับรองของผู้เช่า

10.2. ในกรณีที่กองทรัสต์ตรวจพบภายหลังวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ว่า คำรับรองใดๆ ของผู้เช่าไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นจริงในสาระสำคัญอันมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการเข้าทำและปฏิบัติ CA

ตามสัญญาฉบับนี้ของกองทรัสต์ ผู้เช่ายังคงต้องรับผิดต่อกองทรัสต์ในบรรดาความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการผิดคำรับรองดังกล่าว รวมทั้งรับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม ค่าปรับใดๆ (ถ้ามี) ในการดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงใดๆ เพื่อให้เป็นไปตามคำรับรอง

11. การประกันภัย

นับตั้งแต่วันทำสัญญาฉบับนี้และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัทประกันภัยที่กองทรัสต์ยอมรับในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือในจำนวนที่กองทรัสต์กำหนดดังต่อไปนี้

(ก) ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks) โดยทำเป็นการประกันทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าของใหม่ (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงว่าในกรณีที่จำนวนเงินที่ได้รับจากการเรียกร้องสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยมีจำนวนไม่เกินกว่า 500,000 บาท (ห้าแสนบาท) กองทรัสต์ตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวให้ผู้เช่าโดยตรงได้ โดยผู้เช่าจะต้องนำเงินดังกล่าวไปใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คืนดีเท่านั้น

(ข) ประกันความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) จากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหาย โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากรายได้รวมที่ผู้เช่าคาดว่าจะได้รับและมีระยะเวลาคุ้มครองไม่น้อยกว่า 24 เดือน ในวงเงินไม่ต่ำกว่าผลรวมของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ และต้นทุนคงที่ในการดำเนินงานและกำไรสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของผู้เช่าในแต่ละปี โดยต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับส่วนของค่าเช่าที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับตามสัญญานี้ โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนค่าเช่าดังกล่าวให้กองทรัสต์โดยตรงได้

(ค) ประกันความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) ซึ่งมีจำนวนเงินเอาประกันปีละไม่ต่ำกว่า 20,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาท) โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมและผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัย เพื่อคุ้มครองความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่กองทรัสต์อาจมีต่อบุคคลภายนอก CA

ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัยตามข้อนี้ และ/หรือ การโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่ของสัญญาฉบับนี้ดังกล่าวทั้งหมด ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ได้ทำการชำระค่าเบี้ยประกันแทนผู้เช่าไปก่อน ผู้เช่าตกลงที่จะชำระคืนค่าเบี้ยประกันให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วัน เมื่อผู้เช่าได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษร หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าว ผู้เช่าตกลงชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปีของเงินดังกล่าว

นอกจากนี้ ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการใดๆ อันเป็นเหตุให้ความคุ้มครองตามกรมธรรม์ดังกล่าวในวรรคแรกสิ้นสุดลงบางส่วนหรือทั้งหมด หรือเป็นเหตุให้ผู้รับประกันภัยปฏิเสธการชำระค่าสินไหมทดแทนให้แก่กองทรัสต์ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

อนึ่ง ความในข้อนี้ไม่จำกัดสิทธิของกองทรัสต์ในการจัดหาประกันภัยประเภทอื่นๆ นอกเหนือจากการทำประกันภัยดังกล่าวข้างต้น (เว้นแต่ การทำประกันภัยเพิ่มเติมจะส่งผลกระทบถึงสิทธิตามสัญญาประกันภัยที่มีอยู่ข้างต้น) โดยกองทรัสต์มีสิทธิในการทำประกันภัยต่างๆ เพิ่มเติมโดยให้ตนเองเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ที่ได้มีการจัดทำขึ้นเพิ่มเติมนั้น

12. **ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย**

12.1. เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ให้ "ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน" หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับจากการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และ/หรือ การประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่นหรือในกรณีที่ผู้รับประกันภัยปฏิเสธการจ่ายค่าสินไหมทดแทนไม่ว่ากรณีใดก็ตาม ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1ต่อไปได้ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะ

12.1.1. นำค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากผู้รับประกันภัยมาดำเนินการสร้างและจัดหาทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ เพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ได้มีการสร้างทดแทนขึ้นมาในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1ต่อไปได้ตามปกติ โดยในระหว่างการก่อสร้างและจัดหาทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาทดแทนทรัพย์สินที่เช่านั้น คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าการดำเนินการดังกล่าวจะแล้วเสร็จ หรือ CA

12.1.2. ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยมิถือว่ากองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่จำต้องชำระค่าชดเชยใดๆ แก่ผู้เช่า

12.2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อไปได้ ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยกองทรัสต์จะพิจารณาค่าเช่าที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ และกองทรัสต์ตกลงที่จะนำเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับมาใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงสภาพเดิมในขณะก่อนที่จะเกิดความเสียหาย ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น

12.3. เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง และ/หรือ การซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ตามที่กำหนดในข้อ 12.1 และ 12.2 มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับ กองทรัสต์อาจร้องขอให้ผู้เช่าตกลงรับภาระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับมาจากบริษัทประกันภัยนั้น โดยกองทรัสต์จะพิจารณาชดเชยค่าใช้จ่ายส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า ในรูปของการทยอยหักออกจากค่าเช่า และ/หรือ การลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ รูปแบบอื่นๆ ภายใต้เงื่อนไขและระยะเวลาที่กองทรัสต์เห็นสมควร

อย่างไรก็ดี เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ข้อตกลงระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่านี้ไม่ตัดสิทธิกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับมาจากบริษัทประกันภัยนั้นจากผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายได้ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ก่อนการใช้สิทธิใดๆ ข้างต้นของกองทรัสต์ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน

13. การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง

13.1. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร CA

13.2. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการให้ใช้หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนหรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่นเพื่อใช้ในการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร

14. ภาษีอากร และค่าธรรมเนียม

14.1. ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ อากรแสตมป์ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ตามจำนวนและภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดอย่างเคร่งครัด และนำส่งใบเสร็จรับเงินและ/หรือเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องให้แก่กองทรัสต์โดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์เห็นว่ามีความจำเป็น กองทรัสต์มีสิทธิ (แต่มิใช่หน้าที่) ที่จะชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ อากรแสตมป์ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) แทนผู้เช่าไปก่อน ในกรณีดังกล่าว ผู้เช่าตกลงชำระคืนเงินใดๆ ที่กองทรัสต์ได้ชำระไปให้แก่กองทรัสต์ จนครบถ้วนทันทีที่ได้รับแจ้งเป็นเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าว ผู้เช่าตกลงชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปีของเงินดังกล่าว

15. การต่ออายุสัญญาเช่าภายหลังจากที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่า

15.1. สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าในช่วงแรก

คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 (หก) เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 3 (สาม) คราว คราวละ 3 (สาม) ปี <u>(จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2571)</u> ("**ระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก**") ตามลำดับ โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น ภายใต้เงื่อนไขทุกข้อดังที่ระบุไว้ข้างล่างนี้

15.1.1. กองทรัสต์ หรือผู้เช่า (แล้วแต่กรณี) ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้

15.1.2. ในกรณีที่ผู้เช่าเป็นฝ่ายขอใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือ CA

สัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์และกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์และกองทรัสต์ ครบถ้วนทุกประการแล้ว

15.1.3. ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกนี้ให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ใน<u>เอกสารแนบท้าย 4</u> ของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นประการอื่น และ

15.1.4. ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าฉบับนี้ เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าในระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกดังกล่าวให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ใน<u>เอกสารแนบท้าย 4</u> ของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

15.2. สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าในช่วงที่สอง

นอกเหนือจากสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 12 (สิบสอง) เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 5 (ห้า) คราว คราวละ 3 (สาม) ปี ("ระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง") โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น ภายใต้เงื่อนไขทุกข้อดังที่ระบุไว้ข้างล่างนี้

15.2.1. กองทรัสต์ หรือผู้เช่า (แล้วแต่กรณี) ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ และ

15.2.2. ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าเป็นฝ่ายขอใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์และกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์และกองทรัสต์ ครบถ้วนทุกประการแล้ว CA

15.2.3. ในกรณีดังกล่าว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะเริ่มเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ซึ่งอาจรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าของระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สองโดยเร็ว ทั้งนี้ ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่สามารถตกลงข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ให้แล้วเสร็จภายใน 6 (หก) เดือนนับจากวันที่ฝ่ายหนึ่งได้แจ้งความประสงค์ข้างต้นให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง กองทรัสต์อาจพิจารณาโดยสุจริตให้มีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง โดยให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าฉบับนี้ เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สองดังกล่าวให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ใน <u>เอกสารแนบท้าย 4</u> ของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

15.3. ทั้งนี้ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าหรือสิ้นสุดลงโดยไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์ ผู้เช่าจะดำเนินการตามที่กองทรัสต์ร้องขอในเรื่องดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ จากกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่ารายใหม่ (หากมี) จากกองทรัสต์

15.3.1. โอนใบอนุญาตดำเนินกิจการโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการโรงแรม รวมทั้งสิทธิ และ/หรือหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการตามที่กองทรัสต์ร้องขอ ให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด โดยไม่คิดค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ โดยผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนใบอนุญาตทั้งหมดดังกล่าว

15.3.2. ยื่นคำขอใบอนุญาตดำเนินกิจการโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการโรงแรมให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่มีความจำเป็น (ซึ่งรวมถึงกรณีที่ใบอนุญาตฉบับเดิมไม่สามารถโอนได้ตามกฎหมาย) เพื่อให้ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถยื่นขอใบอนุญาตต่างๆ ได้ โดยผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขอออกใบอนุญาตทั้งหมดดังกล่าว

15.3.3. ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการช่วยเหลือและให้ความร่วมมือกับผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด ตามที่ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดร้องขอในการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็น เพื่อให้ได้รับโอนมา และ/หรือได้มาซึ่งใบอนุญาตดำเนินกิจการโรงแรม และ/หรือใบอนุญาตอื่นๆ CA

ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1ใหม่ในนามของผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด หรือดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อให้กิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1สามารถดำเนินต่อไปได้อย่างต่อเนื่องในช่วงระยะเวลาการดำเนินการขอโอนหรือขอรับใบอนุญาตดำเนินกิจการโรงแรม และ/หรือใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ โดยผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการดังกล่าวของผู้เช่า

15.3.4. ให้สิทธิในการใช้ชื่อทางการค้าและ/หรือเครื่องหมายการค้าที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และเครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินการกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อไปอีกเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือนโดยไม่คิดค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ กองทรัสต์สามารถดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้อย่างต่อเนื่อง

## 16. เหตุผิดนัดผิดสัญญา

คู่สัญญาตกลงให้เหตุการณ์กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้ เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญา ซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้

### 16.1. เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า

16.1.1. ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือคำรับรอง หรือชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการหรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์และกองทรัสต์ หรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการหรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์และกองทรัสต์ ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่าหรือชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ (แล้วแต่กรณี) ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าและ/หรือเงินค้างชำระอย่างใดๆ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่ CA

กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่ากองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้

16.1.2. ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่า ในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้

16.1.3. ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญหรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ

16.2. เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในข้อ 6 ของสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ในฐานะคู่สัญญาของ สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ และสัญญาตกลงกระทำการ ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการ หรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการ

17. การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย

17.1. กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ได้กำหนดไว้ใน<u>ข้อ 16.1.1 – 16.1.3</u> หรือเมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ โดยในการลงมติดังกล่าวมีชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ร่วมกันลงมติเห็นชอบให้เลิกกองทรัสต์ CA

ในกรณีเช่นนี้ ไม่ว่ากองทรัสต์จะใช้สิทธิในการเลิกสัญญาฉบับนี้หรือไม่ ผู้เช่าตกลงชดใช้ค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากเหตุผิดนัดหรือการเลิกกองทรัสต์ดังกล่าว

17.2. ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์ได้ หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ได้กำหนดไว้ใน<u>ข้อ 16.2</u>

17.3. ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นผลทันที ในกรณีดังต่อไปนี้

17.3.1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่ระบุไว้ใน<u>ข้อ 4</u> ของสัญญาฉบับนี้และไม่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้

17.3.2. เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้หรือเมื่อกองทรัสต์บอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน หรือ

17.3.3. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ โดยกองทรัสต์มีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใดๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้

ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ด้วยเหตุตามที่ระบุไว้ใน<u>ข้อ 17.3.2</u> หรือ <u>17.3.3</u> คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

18. เหตุสุดวิสัย

18.1. เหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบต่อค่าเช่า

ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือ กิจการของผู้เช่า รวมทั้งผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า หรือผู้เช่ามิได้เป็นผู้มีส่วนที่ทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ ผู้เช่ามีสิทธิร้องขอให้กองทรัสต์พิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใด ทั้งนี้ ในการพิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว โดย CA

กองทรัสต์อาจพิจารณาจากปัจจัยใดๆ ที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผลประกอบการของผู้เช่าและผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

ทั้งนี้ ภายหลังจากการตรวจสอบและพิจารณานั้น หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดจาก ผู้เช่า มีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ ได้อย่างชัดเจน การพิจารณาดังกล่าวให้เป็นดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตี

อย่างไรก็ดี หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใดจากผู้เช่า ไม่มีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ ได้อย่างชัดเจน กองทรัสต์จะเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องมีการเสนอเหตุผลอย่างชัดเจนในการเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณา

18.2. **เหตุสุดวิสัยในกรณีอื่น ๆ**

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ นอกเหนือจากกรณีที่กำหนดไว้ในข้อ 18.1 คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด

ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

19. **ความเป็นอิสระของข้อสัญญา**

หากมีข้อความหรือข้อตกลงใดในสัญญาฉบับนี้ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงกัน ดังนี้

19.1. ข้อความและข้อตกลงอื่น ๆ ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่มีผลบังคับใช้ของสัญญาฉบับนี้ ไม่มีผลกระทบ หรือทำให้เสื่อมเสียต่อข้อความและข้อตกลงอื่นๆ ที่ยังคงสมบูรณ์ในสัญญาฉบับนี้ CA

19.2. ร่วมกันแก้ไขข้อความ และข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้

20. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญาฉบับนี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใดๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือโทรสาร โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามีผล

20.1. ในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือ

20.2. นับแต่เวลาที่ไปถึง หากส่งโดยโทรสาร

ทั้งนี้ ในกรณีของการส่งคำบอกกล่าวให้ปฏิบัติตามสัญญาหรือบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะบอกกล่าวจะต้องส่งคำบอกกล่าวโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนเท่านั้น

หากส่งให้กับกองทรัสต์

**บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตีของ**
**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา**

| | |
|---|---|
| ที่อยู่ | เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 |
| โทรศัพท์ | 02-949-1500 |
| โทรสาร | 02-949-1513 |
| บุคคลที่ติดต่อ | กรรมการผู้อำนวยการ |

หากส่งให้กับผู้เช่า

**บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด**

| | |
|---|---|
| ที่อยู่ | 2922/199 อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 |
| โทรศัพท์ | 02-308-2929 หรือ 076-371-000 |
| โทรสาร | 02-308-2204 หรือ 076-371-004 |
| บุคคลที่ติดต่อ | นายวรสิทธิ อิสสระ CA |

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 7 (เจ็ด) วันก่อนวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

21. เบ็ดเตล็ด

21.1. การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิหรือความล่าช้าใดๆ ในการใช้สิทธิภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น และไม่ถือว่าการใช้สิทธิใดๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้เพียงครั้งเดียวหรือบางส่วนของคู่สัญญาเป็นการจำกัดในการใช้สิทธิอื่นใด หรือใช้สิทธิเพิ่มเติมใดๆ ของคู่สัญญา

21.2. การแก้ไขเพิ่มเติม การเปลี่ยนแปลง การให้อำนาจ หรือการสละบทบัญญัติใดแห่งสัญญา หรือการให้ความยินยอมของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งให้มีการกระทำดังกล่าว จะมีผลต่อเมื่อได้มีการทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษรและลงนามโดยคู่สัญญา ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อมูลที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้ขัดแย้งกับข้อมูลที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หรือข้อกฎหมายดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนในเวลาใดๆ ก่อนวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ หรือในระหว่างอายุสัญญานี้ คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อมูลที่ระบุในโครงการจัดการกองทรัสต์ดังกล่าวโดยเร็ว

21.3. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดนัดชำระหนี้ใดๆ อันเป็นหนี้เงินที่ต้องชำระให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าวตกลงชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าวให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปี โดยคำนวณจากวันที่คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดมีหน้าที่ต้องชำระหนี้เงินดังกล่าวให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งจนถึงวันที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้รับชำระหนี้เงินดังกล่าวจนครบถ้วน

21.4. ระหว่างที่สัญญานี้มีผลบังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาเป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับใดๆ ที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งคู่สัญญานั้นได้รับการเปิดเผยให้ทราบโดยคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และ/หรือ ตัวแทนของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง รวมถึงข้อมูลอื่นใดที่ได้รับ (ไม่ว่าก่อนหรือหลังวันที่ทำสัญญาฉบับนี้) ให้แก่บุคคลใดๆ ทราบ เว้นแต่กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ CA

22.4.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญาซึ่งจำเป็นจะต้องรับทราบเพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน

22.4.2 เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่น หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือเปิดเผยต่อหน่วยงานราชการอื่นใดที่กำกับดูแลคู่สัญญาแต่ละฝ่าย หรือเปิดเผยตามคำสั่งของศาล ทั้งนี้ คู่สัญญาที่จะเปิดเผยจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายทราบก่อนการเปิดเผยด้วย

22.4.3 เป็นการเปิดเผยโดยได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง

22.4.4 เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่ก่อนแล้ว

22. กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท

22.1. สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

22.2. ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาอาจตกลงกันที่จะระงับข้อพิพาทหรือข้อโต้แย้งดังกล่าวโดยวิธีการทางอนุญาโตตุลาการแทนการเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ CA

*(ลงนามในหน้าถัดไป)*

คู่สัญญาทั้งสองได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตีของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
ในฐานะผู้ให้เช่า

| | |
|---|---|
| _______________________ | _______________________ |
| (นางทิพาพรรณ ภัทรวิกรม) | (นายเกรี่ อิชยพฤกษ์) |

พยาน

_______________________
(นางสาวลลิตา อุ้ยนอง)

บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด
ในฐานะผู้เช่า

(นายสงกรานต์ อิสสระ) (นายวรสิทธิ อิสสระ)

พยาน

(นางสาวศุมล ตรีรักพงศ์)

<u>เอกสารแนบท้าย 1</u>

ที่ดินที่เช่า

ที่ดินที่ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 6-0-50.6 ไร่ ซึ่งประกอบไปด้วย หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) จำนวนรวม 2 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ลำดับที่ | น.ส. 3 ก. เลขที่ | เลขที่ดิน | ระวางภูเก็ตหมายเลข | ตำบล | อำเภอ | จังหวัด | เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | 349 | 3 | 4624I | วิชิต | เมืองภูเก็ต | ภูเก็ต | 5-1-7.3 |
| 2. | 1979 | 45 | 4624I | วิชิต | เมืองภูเก็ต | ภูเก็ต | 0-3-43.3 |
| | | | | | | รวมทั้งหมด | 6-0-50.6 |

CA

## เอกสารแนบท้าย 2
## อาคารที่เช่า

อาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่จะซื้อซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ และอาคารที่พักแบบพูลวิลล่า ทั้งนี้ให้รวมถึงระบบต่างๆ และสิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อยู่ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita)

(ก) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารเอ ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ระดับหรูหราจำนวน 18 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,050 ตารางเมตร

(ข) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารบี ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ระดับหรูหราจำนวน 12 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,016 ตารางเมตร

(ค) สระว่ายน้ำ จำนวน 1 สระ รวมเนื้อที่ประมาณ 821 ตารางเมตร

2) บ้านพักตากอากาศ 1 หลัง รวม 5 ห้อง (X29) มีเนื้อที่ประมาณ 1,634 ตารางเมตร CA

<u>เอกสารแนบท้าย 3</u>

**สังหาริมทรัพย์** CA

เอกสารแนบท้าย 4

ค่าเช่า

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เพื่อตอบแทนการใช้ทรัพย์ที่เช่าโดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

ค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก

ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกเป็นจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ โดยมีจำนวนค่าเช่าคงที่รายปี ซึ่งแบ่งชำระเป็นรายเดือนโดยคิดเป็นอัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่าและสัญญาเช่าที่ต่ออายุออกไปภายในระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก และค่าเช่าแปรผัน (ในปีที่ 8-12 ของระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) ในแต่ละปีดังนี้

ค่าเช่าคงที่รายปีในปีที่ 1 ที่ต้องชำระเป็นรายเดือน

| เดือนในปีที่ 1 (2560) | ค่าเช่าคงที่ต่อเดือน (บาท) |
|---|---|
| | ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 |
| ธันวาคม | 17,670,000 |
| มกราคม | 10,230,000 |
| กุมภาพันธ์ | 10,230,000 |
| มีนาคม | 5,580,000 |
| เมษายน | 9,300,000 |
| พฤษภาคม | 2,790,000 |
| มิถุนายน | 5,580,000 |
| กรกฎาคม | 3,720,000 |
| รวมค่าเช่าคงที่ในปีที่ 1 | 65,100,000 |

ค่าเช่าคงที่รายปีในปีที่ 2 - 12

| ปีที่ | ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท) |
|---|---|
| สิ้นสุดในเดือนกรกฎาคม | ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 |
| ปีที่ 2 (2561) | 93,000,000 |
| ปีที่ 3 (2562) | 93,000,000 |
| ปีที่ 4 (2563) | 93,000,000 |
| ปีที่ 5 (2564) | 93,000,000 |
| ปีที่ 6 (2565) | 102,300,000 |

CA

| ปีที่<br>สิ้นสุดในเดือนกรกฎาคม | ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)<br>ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 |
|---|---|
| ปีที่ 7 (2566) | 102,300,000 |
| ปีที่ 8 (2567) | 102,300,000 |
| ปีที่ 9 (2568) | 112,530,000 |
| ปีที่ 10 (2569) | 112,530,000 |
| ปีที่ 11 (2570) | 112,530,000 |
| ปีที่ 12 (2571) | 123,783,000 |

<u>อัตราส่วนของค่าเช่าคงที่รายปีในปี 2 – 12 ที่ต้องชำระเป็นรายเดือน</u>

| เดือน | ค่าเช่าคงที่รายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี) |
|---|---|
| มกราคม | 11% |
| กุมภาพันธ์ | 11% |
| มีนาคม | 6% |
| เมษายน | 10% |
| พฤษภาคม | 3% |
| มิถุนายน | 6% |
| กรกฎาคม | 4% |
| สิงหาคม | 6% |
| กันยายน | 4% |
| ตุลาคม | 11% |
| พฤศจิกายน | 9% |
| ธันวาคม | 19% |
| รวม | 100% |

ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่า 2 เดือนแรกให้แก่กองทรัสต์เป็นการล่วงหน้า ณ วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ อย่างไรก็ดี สำหรับเดือนแรกที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ ถ้าสัญญาเช่ามีผลใช้บังคับในวันที่ 1 ผู้เช่า จะชำระค่าเช่าของสองเดือนแรกทันที แต่ในกรณีที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับหลังจากวันที่ 1 เป็นต้นไป ผู้เช่าจะชำระ (ก) ค่าเช่าของเดือนแรกตามสัดส่วนคิดเป็นรายวัน และ (ข) ค่าเช่าของเดือนที่สองถัดไปเต็มเดือน ทั้งนี้ อัตราค่าเช่ารายวันของเดือนแรกจะเท่ากับค่าเช่ารายเดือนต่อวันของเดือนแรกคูณด้วยจำนวนวันที่เหลือของเดือนที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ สำหรับค่า

CA

เช่าในเดือนถัดไปภายหลังระยะเวลาการเช่า 2 (สอง) เดือนแรก ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน

ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ตรวจสอบสถานะทางการเงินของผู้เช่าจากเอกสารที่ผู้เช่ามีหน้าที่ส่งให้แก่กองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้แล้วพบว่ามีสถานะทางการเงินที่เปลี่ยนไปซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการชำระค่าเช่าของผู้เช่า กองทรัสต์อาจพิจารณาปรับลดจำนวนวันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ให้น้อยกว่า 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือนได้เป็นคราว ๆ ไปตามแต่กรณี

<u>ค่าเช่าแปรผัน</u>

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่8 (ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2567) ของระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก จนครบระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก (ปีที่ 12 (วันที่ 31 กรกฎาคม 2571)) โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจากวันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้

ค่าเช่าแปรผันของแต่ละปี = 30% x (ก – ข – ค)

โดยที่

ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (รายได้ค่าเช่าบ้านพักและห้องพัก ค่าบริการ และรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ ไม่รวมดอกเบี้ยรับ) ส่วนแบ่งกำไรขั้นต้นสุทธิจากค่าอาหาร การให้บริการสปา รถรับส่ง ห้องประชุม และบริการอื่นๆ ซึ่งลูกค้าที่ใช้บริการที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ไปใช้บริการที่ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งต่อๆ ไป (referral fee) และค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยนับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปีตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า

ข = ค่าใช้จ่ายต่างๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis)) ในการบริหารทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่าดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

(1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ)

(2) ค่าใช้จ่ายรวมในการบริหารจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัพย์สิน (ถ้ามี)) CA

(3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมประกันภัยใดๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงภาพลักษณ์ที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง)

ค = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี

สำหรับในกรณีที่สัญญาเช่าในแต่ละปีไม่ได้เริ่มในวันที่ 1 มกราคม ให้การคำนวณค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีตามสูตรข้างต้นอ้างอิงจากงบการเงินของผู้เช่า ซึ่งหากค่าเช่าแปรผันซึ่งคำนวณจากงบการเงินดังกล่าวแตกต่างจากงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบ/ สอบทานงบการเงินของผู้เช่าในรอบปีบัญชีที่เกี่ยวข้อง โดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงที่จะหักกลบ/ จ่ายเพิ่มส่วนต่างค่าเช่ากับค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ในครั้งถัดไป

ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบอายุสัญญา ค่าเช่าแปรผันของปีสุดท้ายของสัญญาเช่าหรือปีที่มีการยกเลิกสัญญาเช่า จะชำระพร้อมกับค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระงวดสุดท้าย ทั้งนี้ หากผลการตรวจสอบ/ สอบทานงบการเงินของผู้เช่าในรอบบัญชีนั้น โดยผู้สอบบัญชี แตกต่างจากงบการเงินของผู้เช่า ที่นำมาคำนวณค่าเช่าแปรผัน และผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงที่จะชำระคืน/ จ่ายเพิ่ม ส่วนต่างค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กันภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้สอบบัญชีนำส่งงบการเงินให้แก่ผู้เช่า

<u>ค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง</u>

ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สองในจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่าที่ต่ออายุมีผลบังคับใช้ โดยมีจำนวนค่าเช่าคงที่รายปี ซึ่งแบ่งชำระเป็นรายเดือนโดยคิดเป็นอัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ในแต่ละปี (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) ดังนี้

| ปีที่ | ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท) |
|---|---|
| 1-2 | 123,783,000 |
| 3-5 | 136,161,300 |
| 6-8 | 149,777,430 |
| 9-11 | 164,755,173 |
| 12-14 | 181,230,690 |
| 15 | 199,353,759 |

CA

<u>อัตราส่วนค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระเป็นรายเดือนมีดังนี้</u>

| เดือน | ค่าเช่าคงที่รายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี) |
|---|---|
| มกราคม | 11% |
| กุมภาพันธ์ | 11% |
| มีนาคม | 6% |
| เมษายน | 10% |
| พฤษภาคม | 3% |
| มิถุนายน | 6% |
| กรกฎาคม | 4% |
| สิงหาคม | 6% |
| กันยายน | 4% |
| ตุลาคม | 11% |
| พฤศจิกายน | 9% |
| ธันวาคม | 19% |
| รวม | 100% |

สำหรับในกรณีที่สัญญาเช่าไม่ได้มีผลตั้งแต่วันแรกของเดือน และ/หรือ ไม่ได้สิ้นสุดลง ณ วันสุดท้ายของเดือนค่าเช่าคงที่ของเดือนดังกล่าวจะถูกคำนวณตามสัดส่วนของจำนวนวันที่สัญญาเช่ามีผลในเดือนนั้นเทียบกับจำนวนวันทั้งหมดของเดือนนั้นๆ ทั้งนี้ กองทรัสต์และผู้เช่าอาจตกลงร่วมกันเพื่อปรับสัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อเดือนให้สอดคล้องกับสัดส่วนความสามารถในการจัดหารายได้ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในแต่ละเดือน

<u>ค่าเช่าแปรผัน</u>

ค่าเช่าแปรผันสำหรับสัญญาเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าจะใช้สูตรการคำนวณตามเดิม โดยมีผลบังคับตลอดอายุสัญญาเช่าที่ได้มีการต่อสัญญา และเริ่มชำระค่าเช่าแปรผันตั้งแต่ปีแรกที่ได้มีการต่อสัญญาเช่า CA

<u>เอกสารแนบท้าย 5</u>

**คำรับรอง**

1. คำรับรอง

1.1 คำรับรองของกองทรัสต์

1.1.1 ผู้เช่ากองทรัสต์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์

1.1.2 ทรัสตีในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล ของกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1.1.3 การที่ทรัสตีในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์เข้าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญานี้ ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ทรัสตีได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

1.2 คำรับรองของผู้เช่า

1.2.1 ผู้เช่าเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย โดยมีทุนจดทะเบียนไม่ต่ำกว่า 30,000,000 บาท (สามสิบล้านบาท)

1.2.2 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้เช่าได้แก่ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์และบุคคลที่ชาญอิสสระเรสซิเดนซ์กำหนดซึ่งได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์

1.2.3 ผู้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การให้สิทธิ การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท

1.2.4 การที่ผู้เช่าเข้าทำสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใดๆ ในสัญญาฉบับนี้ ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใดๆ ที่ผู้เช่า ได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่นอันอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา รวมทั้งไม่อยู่ภายใต้เงื่อนไขแห่งการเพิกถอนกลฉ้อฉล และ/หรือ การเพิกถอนโดยผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียน CA

สิทธิของตนได้อยู่ก่อน ภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ. 2483 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)

1.2.5 ผู้เช่าไม่อยู่ในระหว่างการเลิกบริษัทหรือขั้นตอนการฟ้องหรือการดำเนินขบวนการล้มละลายและจะไม่ดำเนินการดังกล่าวหรือยินยอมให้มีการดำเนินการดังกล่าวในระหว่างที่ผู้เช่ามีหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ต่อกองทรัสต์

2. สถานะและภาระผูกพันของทรัพย์สินที่เช่า

2.1 ไม่มีการคัดค้านจากบุคคลใดๆ ซึ่งรวมถึงผู้มีส่วนได้เสียของผู้เช่าซึ่งรวมถึงเจ้าหนี้ของผู้เช่าเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า อันอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญาและไม่มีเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า

2.2 ผู้เช่าไม่มีภาระผูกพันใดๆ กับบุคคลภายนอก เว้นแต่ภาระผูกพันที่เกี่ยวกับการกู้ยืมเงินตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้เท่านั้น

3. ใบอนุญาต

ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้หรือระยะเวลาการเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปแต่ละครั้ง

3.1. ผู้เช่าได้ดำเนินการขออนุญาตต่อหน่วยงานเจ้าหน้าที่ต่างๆ และได้รับใบอนุญาตในการดำเนินกิจการใดๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และใบอนุญาตดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์ โดยมิได้ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุรวมถึงไม่มีข้อพิพาทกับหน่วยงานราชการใดๆ แต่ประการใด

3.2. ผู้เช่าได้ปฏิบัติตามและจะได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่างๆ ในการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้ปฏิบัติการใดๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตนั้นๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา CA

4. ข้อพิพาท

ผู้เช่ามิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใดๆ ทั้งในและนอกศาล ที่มีหรืออาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และไม่มีเหตุ หรือ ข้อขัดแย้ง การถูกฟ้องร้องและการเรียกร้องค่าเสียหายจากหรือกับบุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เหตุการณ์ใดๆ ที่อาจส่งผลในทางลบต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้อย่างสมบูรณ์ หรืออาจส่งผลกระทบในทางลบกับทรัพย์สินที่เช่า

5. อื่นๆ

บรรดาข้อมูลและเอกสารต่างๆ ที่ผู้เช่า และ/หรือ ตัวแทนของผู้เช่าได้ส่งมอบหรือแจ้งให้กองทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนของกองทรัสต์มิได้มีข้อความหรือรายการที่ไม่ถูกต้องในสาระสำคัญ หรือขาดข้อมูลที่ต้องแจ้งแก่กองทรัสต์ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการเข้าทำสัญญาฉบับนี้ของกองทรัสต์

ทั้งนี้ หากมีเหตุการณ์ใดๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ อันเป็นผลให้คำรับรองที่ให้ไว้ภายใต้เอกสารแนบนี้ไม่ถูกต้องหรือเป็นจริง ไม่ให้ถือว่าผู้เช่าหรือกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ CA

<u>เอกสารแนบท้าย 6</u>

**แบบหนังสือแจ้งการโอนสิทธิ**

**หนังสือบอกกล่าวการโอนสิทธิ**

วันที่ ______________________

ถึง [ชื่อธนาคาร]

ข้าพเจ้า บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด ทะเบียนเลขที่ 0105556115591 สำนักงานตั้งอยู่ที่ 2922/199 อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร("บริษัท") อ้างถึงบัญชี [ประเภทและเลขที่บัญชี] ที่เปิดกับ [ชื่อธนาคาร] ("บัญชีเงินฝาก")

บริษัทมีความประสงค์ที่จะแจ้งให้ท่านทราบว่าบริษัทได้ดำเนินการโอนสิทธิในบัญชีเงินฝากดังกล่าว รวมถึงสิทธิใดๆ ที่บริษัทพึงมีภายใต้ข้อตกลงและสัญญากับ [ชื่อธนาคาร] เกี่ยวกับบัญชีเงินฝากให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ("ผู้รับโอน") เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างบริษัทและผู้รับโอน รายละเอียดปรากฏตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ [วันที่ที่ลงนามในสัญญาเช่า] ("สัญญาเช่า") เป็นที่เรียบร้อยแล้ว จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ในกรณีที่ผู้รับโอนแจ้งความประสงค์ให้ท่านทราบหรือในกรณีที่มีเหตุผิดสัญญาภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าและผู้รับโอนได้แจ้งให้ท่านทราบ ซึ่งเมื่อท่านได้รับแจ้งดังกล่าวจากผู้รับโอน บริษัทตกลงยินยอมให้ท่านโอนสิทธิในเงินฝากที่มีทั้งหมด ณ ขณะใดๆ ของบริษัทให้แก่ผู้รับโอน และ/หรือ บุคคลที่ผู้รับโอนแต่งตั้ง โดยให้มีผลบังคับในทันทีที่ได้รับคำสั่งครั้งแรกจากผู้รับโอน

ให้นำคำจำกัดความที่ระบุไว้ในสัญญาเช่ามาใช้บังคับกับหนังสือบอกกล่าวฉบับนี้ เว้นแต่จะมีข้อความระบุไว้เป็นอย่างอื่น

ข้าพเจ้าจะไม่ยกเลิกเพิกถอนหนังสือบอกกล่าวฉบับนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้รับโอน

***ข้าพเจ้าขอแจ้งให้ท่านในฐานะลูกหนี้แห่งการโอนสิทธินี้ ลงนามรับรองและยืนยันการได้รับหนังสือบอกกล่าวฉบับนี้ ในเอกสารแนบท้าย (หนังสือยินยอมให้โอนสิทธิในบัญชีเงินฝาก) และส่งคืนกลับมาให้ข้าพเจ้า*** CA

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด

(                                        )

<u>รับทราบและตกลงตามข้อกำหนดข้างต้น</u>

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตีของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
ในฐานะผู้ให้เช่า

_______________________________
(                                        )
ผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน

CA

**หนังสือยินยอมให้โอนสิทธิในบัญชีเงินฝาก**

ถึง บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด

ข้าพเจ้าขอยืนยันว่า ข้าพเจ้าได้รับหนังสือบอกกล่าวการโอนสิทธิแล้ว และตกลงยินยอมด้วยกับการโอนสิทธิดังกล่าว

ขอแสดงความนับถือ
[ชื่อธนาคาร]

( ) CA

<u>เอกสารแนบท้าย 7</u>

รายละเอียดมูลค่าเงินสำรอง CAPEX Reserve และ FF&E Reserve

CA

*[Note: to insert table of reserved funds.]*

ฉบับลงนาม

# สัญญาเช่าทรัพย์สิน

## (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)

## (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1)

ระหว่าง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ในฐานะทรัสตีของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

และ

บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด

วันที่ 23 พฤษภาคม 2560

CHARIN
associates

บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด
57 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้นที่ 16
ห้องเลขที่ 1611 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

**<u>สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)</u>**
**<u>(ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1)</u>**

สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม พ.ศ. 2560 ณ กรุงเทพมหานคร

โดยและระหว่าง

**บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา** ซึ่งเป็นทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ซึ่งมีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 ("**กองทรัสต์**") ในฐานะ "**ผู้ให้เช่า**" ฝ่ายหนึ่ง กับ

**บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด** ทะเบียนเลขที่ 0105556115591 สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 2922/199 อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า "**ผู้เช่า**") ในฐานะ "**ผู้เช่า**" อีกฝ่ายหนึ่ง

ตามที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินไว้ต่อกันรายละเอียดปรากฏตามสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าฉบับลงวันที่ 21 ธันวาคม 2559 ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า "**สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)**" นั้น

เนื่องจากผู้ให้เช่าและผู้เช่ามีความประสงค์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) เพื่อความชัดเจน ดังนั้น ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจึงตกลงร่วมกันจัดทำและลงนามในสัญญาฉบับนี้ขึ้น โดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้มีการแบ่งค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ภายใต้**สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)** ที่ระบุใน <u>เอกสารแนบท้าย 4</u> ออกเป็นส่วนของค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ให้ชัดเจน โดยตกลงให้แบ่งสัดส่วนค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันออกเป็น

- ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 97.7 (เก้าสิบเจ็ดจุดเจ็ด) ของค่าเช่าทั้งหมด และ
- ค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 2.3 (สองจุดสาม) ของค่าเช่าทั้งหมด

ข้อ 2. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้ค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน **(ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)** ในส่วนของค่าเช่าสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นราคาที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม โดยผู้เช่าตกลงที่จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าว

ข้อ 3. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ฉบับนี้มีผลบังคับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2560 เป็นต้นไป

ข้อ 4. ข้อความ ข้อสัญญา และ/หรือ เงื่อนไขนอกเหนือจากที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมตามสัญญาฉบับนี้ให้คงเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ทุกประการ และให้ถือว่าสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ด้วย

*(ลงนามในหน้าต่อไป)*

คู่สัญญาทั้งสองได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

**บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด**
**ในฐานะผู้เช่า**

(นายสงกรานต์ อิสสระ) (นายวรสิทธิ อิสสระ)

พยาน

(นางสาวสุมล ตรีรักพงศ์)

**บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตีของ**
**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา**
**ในฐานะผู้ให้เช่า**

(นางสาวพิจิตตรา ไตรรัตนธาดา)

(นางสาวอรอนงค์ ชัยธง)

**พยาน**

ธัญวรรณ สุทธิธรรม.

(นางสาวธัญวรรณ สุทธิธรรม)

แบบ ร.ร.๒

ทะเบียนเลขที่ ๒๗ /๒๕๕๙

ใบอนุญาตเลขที่ ๖๙๒ /๒๕๖๔

# กระทรวงมหาดไทย

## ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

---

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ไว้เพื่อแสดงว่า บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด

ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ โดยใช้ชื่อภาษาไทยว่า โรงแรม ศรีพันวา โฮเต็ล

ชื่อภาษาต่างประเทศ (ถ้ามี) SRI PANWA HOTEL

โรงแรมประเภท ๒ จำนวนห้องพัก ๓๕ ห้อง

สถานที่ตั้ง ๘๘/๕๕ หมู่ที่ ๘ ถนนศักดิเดช ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต

ตั้งแต่วันที่ ๑๘ เดือน มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๔ ถึง วันที่ ๑๗ เดือน มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๙

ออกให้ ณ วันที่ ๒๕ เดือน ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๔

นายทะเบียน

ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

[illegible] - 35 Rooms

The Habita / 30 rooms

RSB / 5 rooms

ที่ ๑๖ /๒๕๖๔

ที่ว่าการอำเภอเมืองภูเก็ต
ถนนแม่หลวน ภก ๘๓๐๐๐

## หนังสือรับรอง

ด้วยอำเภอเมืองภูเก็ต ได้รับแบบคำขอต่ออายุใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมของ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด โดยนายสงกรานต์ อิสสระ และนายวรสิทธิ อิสสระ ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล (SRI PANWA HOTEL) ประเภท ๒ มีห้องพักจำนวน ๓๕ ห้องพัก สถานที่ตั้งอยู่เลขที่ ๘๘/๕๕ หมู่ที่ ๘ ถนนศักดิเดช ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ขอให้รับรองว่าบริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด ได้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล (SRI PANWA HOTEL) ไว้แล้ว ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างดำเนินการตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗

จึงออกหนังสือรับรองฉบับนี้ให้ไว้เพื่อเป็นสำคัญ

ให้ไว้ ณ วันที่ ๕ เดือนกรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๖๔

(นายฐิติชัย [illegible])
ปลัดอำเภอ รักษาราชการแทน
นายอำเภอเมืองภูเก็ต

แบบ ร.ร.๑/๑

| |
|---|
| เลขที่รับ 31 |
| ลงวันที่ 12 มี.ค. 64 |
| ลงชื่อ [illegible] ผู้รับ |

## แบบคำขอต่ออายุใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

เขียนที่ บจก. ศรีพันวา แมเนจเมนท์

วันที่ 13 เดือน สิงหาคม พ.ศ. 2564

๑. ข้าพเจ้า [illegible]

☐ (๑) เป็นบุคคลธรรมดา สัญชาติ................อายุ..........ปี หมายเลขประจำตัวประชาชน เลขที่ ☐-☐☐☐☐-☐☐☐☐☐-☐☐-☐ อยู่บ้านเลขที่..........หมู่..........ตรอก/ซอย..........ถนน..........ตำบล/แขวง..........อำเภอ/เขต..........จังหวัด..........รหัสไปรษณีย์..........โทรศัพท์..........โทรสาร..........

☑ (๒) เป็นนิติบุคคลประเภท บจก. ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เลขที่ [illegible] เมื่อวันที่ 22 ก.พ. 2564 ณ สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกลาง

ตั้งอยู่ที่.......... เลขที่ 88 หมู่ 8 ตรอก/ซอย - ถนน -

ตำบล/แขวง วิชิต อำเภอ/เขต เมืองภูเก็ต จังหวัด ภูเก็ต รหัสไปรษณีย์ 83000

โทรศัพท์ 076391015 โทรสาร.......... ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์..........

โดย (๑)..........

เลขประจำตัวประชาชน ☐-☐☐☐☐-☐☐☐☐☐-☐☐-☐

โดย (๒)..........

เลขประจำตัวประชาชน ☐-☐☐☐☐-☐☐☐☐☐-☐☐-☐

เป็นผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขอรับใบอนุญาต

๒. ข้าพเจ้าได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.๒๕๔๗ ตามใบอนุญาตเลขที่ 27 / 2559 โดยใช้ภาษาไทยว่า โรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล

ภาษาต่างประเทศ (ถ้ามี) Sri Panwa Hotel

เป็นโรงแรมประเภท 2 จำนวนห้องพัก 35 ห้อง สถานที่ตั้ง 88/95 และ 88/103

เลขที่.......... หมู่ที่ 8 ตรอก/ซอย - ถนน.......... ตำบล/แขวง วิชิต

อำเภอ/เขต เมืองภูเก็ต จังหวัด ภูเก็ต รหัสไปรษณีย์ 83000

โทรศัพท์ 076391015 โทรสาร.......... ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์..........

๓. ข้าพเจ้าขอยื่นคำขอต่อนายทะเบียนตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.๒๕๔๗ เพื่อขอต่ออายุใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามข้อ ๒

SPM 2
ต่ออายุใบอนุญาต
The Habita &x29

๔. พร้อมคำขอนี้ ข้าพเจ้าได้แนบเอกสารหลักฐานต่างๆ มาเพื่อประกอบการพิจารณา ดังนี้

(๑) สำเนาใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมเลขที่.......................................

(๒) กรณีที่หลักฐานและเอกสารที่ยื่นไว้ในการขออนุญาตมีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลง ผู้ขอต้องยื่นหลักฐานและเอกสารที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงด้วย

(๓) อื่นๆ (ระบุ).............................................................................................................

(ลงชื่อ)..................................................ผู้ยื่นคำขอ

(..................................................)

ผลการพิจารณาของนายทะเบียน

☐ อนุญาต

☐ ไม่อนุญาต เหตุผล.....................................................................................................

(ลงชื่อ)..................................................นายทะเบียน

(..................................................)

วันที่..................................................

หมายเหตุ ๑.ให้ทำเครื่องหมาย ✓ หน้า ☐ ที่ต้องการ

๒. กรณีมอบอำนาจให้ผู้อื่นดำเนินการแทนต้องมีหนังสือมอบอำนาจติดอากรแสตมป์ พร้องสำเนาทะเบียนบ้านและสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนผู้มอบอำนาจ และผู้รับมอบอำนาจ

แบบ อภ.2

# ใบอนุญาต

## ประกอบกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ

เล่มที่ ........ เลขที่ 206/2560 ........

อนุญาตให้() บุคคลธรรมดา (✓) นิติบุคคล ชื่อ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด ........ อายุ ... ปี
สัญชาติ ........ เลขประจำตัวประชาชน/เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0-1055-56115-59-1 ........
อยู่บ้าน/สำนักงานเลขที่ 2922/199 ........ ตรอก/ซอย อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ถนน เพชรบุรีตัดใหม่ ........
หมู่ที่ - ........ ตำบล/แขวง บางกะปิ ........ อำเภอ/เขต ห้วยขวาง ........
จังหวัด กรุงเทพมหานคร ........ โทรศัพท์ 076371099 ........ โทรสาร ........

ข้อ 1 ประกอบกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ ประเภท สระว่ายน้ำ ........
ลำดับที่ ........ ค่าธรรมเนียม 1,000.00 ........ บาท ใบเสร็จรับเงินเล่มที่ 34/2560 ........
เลขที่ 36 ........ ลงวันที่ 4 ........ เดือน สิงหาคม ........ พ.ศ. 2560 ........
โดยใช้ชื่อสถานประกอบการว่า - ........ พื้นที่ประกอบการ 00 ........ ตารางเมตร
กำลังเครื่องจักร 00 ........ แรงม้า จำนวนคนงาน ........ คน ตั้งอยู่ ณ เลขที่ 88 ........
หมู่ที่ 8 ........ ตรอก/ซอย - ........ ถนน ศักดิเดช ........ ตำบล/แขวง วิชิต ........
อำเภอ/เขต เมืองภูเก็ต ........ จังหวัด ภูเก็ต ........ โทรศัพท์ 076371099 ........ โทรสาร ........

ข้อ 2 ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขโดยเฉพาะ ดังต่อไปนี้

(1) ต้องปฏิบัติตาม เทศบาลตำบลวิชิต ว่าด้วย สถานประกอบการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ และปฏิบัติการอื่นใดเกี่ยวด้วยสุขลักษณะตามคำแนะนำของเจ้าพนักงานสาธารณสุข หรือคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น รวมทั้งระเบียบ ข้อบังคับ และคำสั่ง

(2) ........

ใบอนุญาตฉบับนี้ใช้ได้จนถึงวันที่ 10 ........ เดือน กรกฎาคม ........ พ.ศ. 2561 ....
ออกให้ ณ วันที่ 7 ........ เดือน สิงหาคม ........ พ.ศ. 2560 ....

(ลายมือชื่อ) ........ [signature]
( (นายวิเศษ สบายจิตต์) )
ปลัดเทศบาล ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีตำบลวิชิต

**คำเตือน แสดงใบอนุญาตนี้ไว้ในที่เปิดเผย ณ สถานที่ที่ได้รับอนุญาต**

กรุณายื่นคำขอต่ออายุฯ พร้อมชำระค่าธรรมเนียมภายในวันที่ 9 กรกฎาคม 2561
มิฉะนั้นจะต้องชำระค่าปรับ 20 %

แบบ อภ.2

# ใบอนุญาต

## ประกอบกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ

เล่มที่............เลขที่ 205/2560..............................

อนุญาตให้() บุคคลธรรมดา (✓) นิติบุคคล ชื่อ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด.......................... อายุ ...ปี

สัญชาติ.............................. เลขประจำตัวประชาชน/เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0-1055-56115-59-1..............

อยู่บ้าน/สำนักงานเลขที่ 2922/199......... ตรอก/ซอย อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 1 ถนน เพชรบุรีตัดใหม่..............

หมู่ที่ - ............ ตำบล/แขวง บางกะปิ ............................ อำเภอ/เขต ห้วยขวาง ...................................

จังหวัด กรุงเทพมหานคร ............................... โทรศัพท์ 076371099.............. โทรสาร..............................

ข้อ 1 ประกอบกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ ประเภท ห้องพักโรงแรม 30 ห้อง.......................................

ลำดับที่.................. ค่าธรรมเนียม 1,000.00 .................. บาท ใบเสร็จรับเงินเล่มที่ 34/2560....................

เลขที่ 35..................... ลงวันที่ 4.................... เดือน สิงหาคม.............................. พ.ศ. 2560..............

โดยใช้ชื่อสถานประกอบการว่า -.......................................... พื้นที่ประกอบการ .00 .................. ตารางเมตร

กำลังเครื่องจักร .00.................... แรงม้า จำนวนคนงาน............................... คน ตั้งอยู่ ณ เลขที่ 88...............

หมู่ที่ 8 ... ตรอก/ซอย - ......................... ถนน ศักดิเดช.................... ตำบล/แขวง วิชิต......................

อำเภอ/เขต เมืองภูเก็ต ................ จังหวัด ภูเก็ต .................. โทรศัพท์ 076371099..... โทรสาร.....................

ข้อ 2 ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขโดยเฉพาะ ดังต่อไปนี้

(1) ต้องปฏิบัติตาม เทศบาลตำบลวิชิต ว่าด้วย สถานประกอบการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ และปฏิบัติการอื่นใดเกี่ยวด้วยสุขลักษณะตามคำแนะนำของเจ้าพนักงานสาธารณสุข หรือคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น รวมทั้งระเบียบ ข้อบังคับ และคำสั่ง

(2)..........................................................................................................................................

ใบอนุญาตฉบับนี้ใช้ได้จนถึงวันที่ 10 ...... เดือน กรกฎาคม............ พ.ศ. 2561...

ออกให้ ณ วันที่ 7 ........ เดือน สิงหาคม............ พ.ศ. 2560...

(ลายมือชื่อ)..............................................

( ...(นายวิเศษ สมายจิตต์)....... )

ปลัดเทศบาล ปฏิบัติราชการแทน

นายกเทศมนตรีตำบลวิชิต

คำเตือน แสดงใบอนุญาตนี้ไว้ในที่เปิดเผย ณ สถานที่ที่ได้รับอนุญาต

กรุณายื่นคำขอต่ออายุฯ พร้อมชำระค่าธรรมเนียมภายในวันที่ 9 กรกฎาคม 2561

มิฉะนั้นจะต้องชำระค่าปรับ 20 %

แบบ อ.๖

## ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร

เลขที่ 010 /๒๕๕๘

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ผู้ครอบครองอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ ๒๙๒๒/๑๙๙ อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ ๒ ชั้นที่ ๑๐ ถนน เพชรบุรีตัดใหม่ หมู่ที่ -
แขวง บางกะปิ เขต ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร
ได้ทำการ ก่อสร้าง อาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต
เลขที่ ๐๖๔/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๒๙ เดือน เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๗
ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เป็นอาคาร คอนกรีตเสริมเหล็ก

(๑) ชนิด อาคารสาธารณะ ๓ ชั้น อาคาร A จำนวน ๑ หลัง ๑๘ ห้องพัก เพื่อใช้เป็น โรงแรม

(๒) ชนิด อาคารสาธารณะ ๓ ชั้น อาคาร B จำนวน ๑ หลัง ๑๒ ห้องพัก เพื่อใช้เป็น โรงแรม,ส่วนต้อนรับ,ห้องไฟฟ้า

(๓) ชนิด สระว่ายน้ำ จำนวน ๑ สระ เพื่อใช้เป็น สระน้ำ (โรงแรม)

อยู่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย - ถนน ศักดิเดช หมู่ที่ ๘
ตำบล วิชิต อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัด ภูเก็ต
โดย บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร และบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด
เป็นผู้ครอบครองอาคาร อยู่ในที่ดิน น.ส.๓ ก. เลขที่ ๓๔๙ เป็นที่ดินของ บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

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

(๒) ..........

ออกให้ ณ วันที่ ๑๗ ก.ย. ๒๕๕๘

(ลายมือชื่อ) ..........

(นายกรีฑา โชติวิชญ์พิพัฒน์)

(นายกเทศมนตรีตำบลวิชิต)

ตำแหน่ง ..........

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้รับรอง

SRI PANWA HOTEL

อาคารประเภทควบคุมการใช้

แบบ อ. ๑

<u>ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร</u>

เลขที่ 064 / ๒๕๕๗

อนุญาตให้ บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนท์ จำกัด เจ้าของอาคาร

อยู่บ้านเลขที่ ๒๙๒๒/๓๘๙ อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ ๒ ชั้น ๑๙ ซอย - ถนน เพชรบุรีตัดใหม่

แขวง บางกะปิ เขต ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร

ที่บ้านเลขที่ - หมู่ที่ ๘ ซอย - ถนน ศักดิเดช

ตำบล วิชิต อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัด ภูเก็ต

ในที่ดิน น.ส.๓ ก เลขที่ ๓๔๘ เป็นที่ดินของ บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนท์ จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร คอนกรีตเสริมเหล็ก

(๑) ชนิด อาคารสาธารณะ ๓ ชั้น อาคาร A จำนวน ๑ หลัง ๑๙ ห้องพัก เพื่อใช้เป็น โรงแรม

พื้นที่ ๑,๙๖๘ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน ๑๖ คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๒) ชนิด อาคารสาธารณะ ๓ ชั้น อาคาร B จำนวน ๑ หลัง ๑๒ ห้องพัก เพื่อใช้เป็น ห้องไฟฟ้า, ส่วนต้อนรับโรงแรม พื้นที่ ๑,๘๓๓ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๓) ชนิด สระว่ายน้ำ จำนวน ๑ สระ เพื่อใช้เป็น สระน้ำ (โรงแรม)

พื้นที่ ๘๒๑ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 064 / ๒๕๕๗ ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี นายพิสิษฐ์ ลายัมพัด, นายเสรี ธิติเสรี, นายคมสันต์ พงษ์ไพบูรณ์ เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

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

(๒) ผู้ได้รับใบอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้ยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้นตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 28 เม.ย. 2558

ออกให้ ณ วันที่ 29 เม.ย. 2557

(ลายมือชื่อ) [signature]

(นายกรีฑา โชติวิชญ์พิพัฒน์)

นายกเทศมนตรีตำบลวิชิต

ตำแหน่ง

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

X-29

แบบ อ.๕

# ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร

เลขที่ 069 / ๒๕๖๐

อนุญาตให้ บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด เจ้าของอาคาร /ผู้ครอบครองอาคาร อยู่บ้านเลขที่ ๒๙๒๒/๑๙๙ อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ ๒ ชั้น ๑๐ หมู่ที่ - ซอย - ถนน เพชรบุรีตัดใหม่ แขวง บางกะปิ เขต ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานครฯ

ข้อ ๑ เปลี่ยนการใช้อาคารที่บ้านเลขที่ - หมู่ที่ ๘ ซอย - ถนน ศักดิเดช ตำบล วิชิต อำเภอ เมือง จังหวัด ภูเก็ต โดย บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด เป็นเจ้าของอาคารหรือ - เป็นผู้ครอบครองอาคารใน น.ส.๓ ก เลขที่ ๑๙๗๕ เป็นที่ดินของ บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด จากที่ได้รับใบอนุญาตไว้เดิม เพื่อใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ดังนี้

(๑) ชนิด อาคารสาธารณะ ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง ๕ ห้องพัก เพื่อใช้เป็น โรงแรม โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

(๒) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น - โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

(๓) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น - โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ เลขที่ / ๒๕๖๐ ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๑ ผู้ได้รับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘(๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

(๒) ..........

ออกให้ ณ วันที่ 24 ก.ค. 2560 เดือน พ.ศ.

(ลายมือชื่อ) [signature]

(นายกรีฑา โชติวิทย์ธิพัฒน์)

ตำแหน่ง นายกเทศมนตรีตำบลวิชิต

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต

10 - 61
Ru. ปีพฤษ์ใหม่

065/2552



x 2.9 แบบ อ.1

# ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เลขที่....๐๖๕ /.....2552.........

อนุญาตให้......................บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด..................เจ้าของอาคาร
อยู่บ้านเลขที่.....2922/199...หมู่ที่.....-.........ซอย..............-.......................ถนน........เพชรบุรีตัดใหม่......
แขวง......บางกะปิ.................เขต.....ห้วยขวาง.....................จังหวัด......กรุงเทพมหานคร.......................

ข้อ 1 ทำการ.......................ก่อสร้างอาคาร.......................................................................
ที่บ้านเลขที่.........-..........หมู่ที่.......8...........ซอย...................-......................ถนน.......ศักดิเดช...........
ตำบล........วิชิต.......................อำเภอ.........เมืองภูเก็ต............จังหวัด..............ภูเก็ต.............................
ในที่ดิน น.ส.3 ก.เลขที่...351.........................เป็นที่ดินของ..........บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด.......

ข้อ 2 เป็นอาคาร...................คอนกรีตเสริมเหล็ก..........................................................

(1) ชนิด....บ้านเดี่ยว 3 ชั้น......จำนวน.......1......หลัง เพื่อใช้เป็น.........ที่พักอาศัย...............
พื้นที่....................1,706....ตารางเมตร...............................ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน............-...........คัน พื้นที่......................-.........................ตารางเมตร

(2) ชนิด...........-..............จำนวน.......-.......หลัง เพื่อใช้เป็น...........................-..........
พื้นที่.................................-.............................................ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน............-...........คัน พื้นที่......................-.........................ตารางเมตร

(3) ชนิด...........-..............จำนวน.......-.......หลัง เพื่อใช้เป็น...........................-..........
พื้นที่.................................-.............................................ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน............-...........คัน พื้นที่......................-.........................ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ
เลขที่ ภก.52603 /...๐๖๕ ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ 3 โดยมี..........นายบุญรักษา สุมพราภ และ นายระดับ กาญจนะวณิชย์.......เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ 4 ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา 8 (11) มาตรา 9 หรือมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

(2) ผู้ได้รับใบอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้ยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้น ตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย.........................................................

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่..........19 ส.ค. 2553....................

ออกให้ ณ วันที่..........19 ส.ค. 2552....................

(ลายมือชื่อ).............................................

(นายกรีฑา แซ่ตัน)

(......นายกเทศมนตรีตำบลวิชิต......)

ตำแหน่ง.............................................

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

HOTBOX

แบบ อ. ๑

# ใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร

เลขที่ 108 / ๒๕๕๙

อนุญาตให้ บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด เจ้าของอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ ๒๙๒๒/๑๙๙ อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ ๒ ชั้น ๑๐ ถนน เพชรบุรีตัดใหม่
แขวง บางกะปิ เขต ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ทำการ ดัดแปลงอาคาร
ที่บ้านเลขที่ ๘๘/๕๕ หมู่ที่ ๘ ซอย - ถนน ศักดิเดช
ตำบล วิชิต อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัด ภูเก็ต
ในที่ดิน นส.๓ก เลขที่ ๓๔๙ เป็นที่ดินของ บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร คอนกรีตเสริมเหล็ก
(๑) ชนิด อาคารเดี่ยว ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น พาณิชยกรรม
พื้นที่ ๙๔.๑๐ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร
(๒) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -
พื้นที่ - ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร
(๓) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -
พื้นที่ - ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ
เลขที่ 108 / ๒๕๕๙ ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี นายพิสิษฐ สายัมพล เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

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

(๒) ผู้ได้รับใบอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้ยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้นตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 16 ส.ค. 2560

ออกให้ ณ วันที่ 17 ส.ค. 2559

(ลายมือชื่อ)

(นายกรีฑา โชติวิชญ์พิรัตน์)

ตำแหน่ง นายกเทศมนตรีตำบลวิชิต

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

# กฎกระทรวง
## ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต
## พ.ศ. ๒๕๕๔

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ และมาตรา ๒๖ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๕ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๓๔ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับได้มีกำหนดห้าปี

ข้อ ๒ ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ในท้องที่จังหวัดภูเก็ต และเกาะบริวารทั้งหมดภายในแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๓ การวางและจัดทำผังเมืองรวมตามกฎกระทรวงนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนา และการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อมในบริเวณแนวเขตตามข้อ ๒ ให้สอดคล้องกับการพัฒนาระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ข้อ ๔ ผังเมืองตามกฎกระทรวงนี้ มีนโยบายและมาตรการเพื่อจัดระบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงข่ายคมนาคมขนส่งและบริการสาธารณะให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต รวมทั้งส่งเสริมและพัฒนาเศรษฐกิจ โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(๑) ส่งเสริมและพัฒนาจังหวัดภูเก็ตให้เป็นศูนย์กลางการบริหารและการปกครอง การท่องเที่ยว การค้าและบริการ

(๒) ส่งเสริมและพัฒนาจังหวัดภูเก็ตให้เป็นแหล่งท่องเที่ยวในระดับนานาชาติ

(๓) ส่งเสริมและพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ให้สอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนและระบบเศรษฐกิจ

(๔) ส่งเสริมและพัฒนาด้านเกษตรกรรมควบคู่กับการพัฒนาการท่องเที่ยวให้สอดคล้องกัน

(๕) ส่งเสริมและอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรม และสภาพแวดล้อมที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรม โบราณสถาน ประวัติศาสตร์ และโบราณคดี

(๖) ส่งเสริมและพัฒนาการบริการทางสังคม การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้เพียงพอและได้มาตรฐาน

(๗) อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ข้อ ๕ การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวม ให้เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทและแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง และรายการประกอบแผนผังท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๖ การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทและแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งท้ายกฎกระทรวงนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑.๑ ถึงหมายเลข ๑.๕๕ ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

(๒) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๒.๑ ถึงหมายเลข ๒.๔๑ ที่กำหนดไว้เป็นสีส้ม ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง

(๓) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๓.๑ ถึงหมายเลข ๓.๑๘ ที่กำหนดไว้เป็นสีแดง ให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

(๔) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๔ ที่กำหนดไว้เป็นสีม่วง ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า

(๕) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๕.๑ ถึงหมายเลข ๕.๙ ที่กำหนดไว้เป็นสีม่วงอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ

(๖) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๖.๑ ถึงหมายเลข ๖.๓๓ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม

(๗) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๗.๑ ถึงหมายเลข ๗.๕๕ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

(๘) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๘.๑ ถึงหมายเลข ๘.๑๖ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้

(๙) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๙.๑ ถึงหมายเลข ๙.๖๙ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวมะกอก ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา

(๑๐) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑๐.๑ ถึงหมายเลข ๑๐.๑๖ ที่กำหนดไว้เป็นสีฟ้า ให้เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การท่องเที่ยวและการประมง

(๑๑) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑๑.๑ ถึงหมายเลข ๑๑.๔ ที่กำหนดไว้เป็นสีฟ้า มีเส้นทแยงสีขาว ให้เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมชายฝั่งทะเล

(๑๒) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑๒.๑ ถึงหมายเลข ๑๒.๔ ที่กำหนดไว้เป็นสีฟ้า มีเส้นทแยงสีน้ำตาลอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมชายฝั่งทะเล

(๑๓) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑๓.๑ และหมายเลข ๑๓.๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำตาลอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย

(๑๔) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑๔.๑ ถึงหมายเลข ๑๔.๓๘ ที่กำหนดไว้เป็นสีเทาอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันศาสนา

(๑๕) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑๕.๑ ถึงหมายเลข ๑๕.๗๙ ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำเงิน ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

(๑๖) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑๖.๑ ถึงหมายเลข ๑๖.๔ ที่กำหนดไว้เป็นสีชมพู ให้เป็นที่ดินประเภทโครงการคมนาคมและขนส่ง

ข้อ ๗ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้เพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการ โดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

(๒) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง

(๓) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(๔) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ งู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๕) โรงฆ่าสัตว์

(๖) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร

(๗) กำจัดมูลฝอย

ที่ดินประเภทนี้ในเขตปฏิรูปที่ดิน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ที่ดินประเภทนี้ในแนวเขตอุทยานแห่งชาติ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสงวนและคุ้มครองดูแลรักษา หรือบำรุงป่าไม้ สัตว์ป่า ต้นน้ำลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่น ๆ ตามมติคณะรัฐมนตรีและกฎหมายเกี่ยวกับการป่าไม้ การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

ข้อ ๘ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้เพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

(๒) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง

(๓) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(๔) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ งู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

(๖) โรงฆ่าสัตว์

(๗) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร

(๘) กำจัดมูลฝอย

(๙) ซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

ที่ดินประเภทนี้ในแนวเขตอุทยานแห่งชาติ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสงวนและคุ้มครองดูแลรักษา หรือบำรุงป่าไม้ สัตว์ป่า ต้นน้ำลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่น ๆ ตามมติคณะรัฐมนตรีและกฎหมายเกี่ยวกับการป่าไม้ การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

ข้อ ๙ ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้เพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ยกเว้นในบริเวณตามวรรคสาม ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

(๒) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(๓) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซและสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(๔) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ งู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๕) โรงฆ่าสัตว์

(๖) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร

(๗) กำจัดมูลฝอย

(๘) ซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

ที่ดินประเภทนี้ ในบริเวณหมายเลข ๓.๑๒ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

(๒) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(๓) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซและสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(๔) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ งู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

(๖) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๗) การอยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทอาคารขนาดใหญ่

(๘) อาคารจอดรถ

(๙) สถานที่เก็บสินค้าซึ่งเป็นที่เก็บพักหรือขนถ่ายสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม

(๑๐) ตลาด

(๑๑) โรงฆ่าสัตว์

(๑๒) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร

(๑๓) กำจัดมูลฝอย

(๑๔) ซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

ข้อ ๑๐ ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม คลังสินค้า การท่าเรือ สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้เพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

(๒) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม

(๓) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

(๔) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก

(๕) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา

(๖) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ

ข้อ ๑๑ ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมที่ให้บริการแก่ชุมชน อุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว อุตสาหกรรมเกี่ยวกับการประมง อุตสาหกรรมแปรรูปผลิตผลทางการเกษตร อุตสาหกรรมเพื่อการส่งออก ที่ประกอบกิจการโดยไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม คลังสินค้า สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้เพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

(๒) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม

(๓) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

(๔) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก

(๕) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา

(๖) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ

ที่ดินประเภทนี้ในเขตปฏิรูปที่ดิน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ที่ดินประเภทนี้ในแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสงวนและคุ้มครองดูแลรักษา หรือบำรุงป่าไม้ สัตว์ป่า ต้นน้ำลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่น ๆ ตามมติคณะรัฐมนตรีและกฎหมายเกี่ยวกับการป่าไม้ การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

ข้อ ๑๒ ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้เพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ยกเว้นในบริเวณตามวรรคห้า ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

(๒) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง

(๓) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(๔) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๕) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม เว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละสิบของพื้นที่โครงการทั้งหมด

(๖) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถวหรือตึกแถว เว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละสิบของพื้นที่โครงการทั้งหมด

(๗) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่

(๘) การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม เว้นแต่อยู่ในระยะ ๑,๐๐๐ เมตร จากชายฝั่งทะเล

ถ้ามีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรมตาม (๕) และเพื่อการอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถวหรือตึกแถวตาม (๖) ดำเนินการอยู่ในการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยโครงการเดียวกัน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละสิบของพื้นที่โครงการทั้งหมด

ข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินตาม (๗) และ (๘) มิให้ใช้บังคับในกรณีการดำเนินการของการเคหะแห่งชาติที่ได้รับเงินอุดหนุนจากรัฐ เพื่อรองรับโครงการโยกย้ายชุมชนแออัด

ที่ดินประเภทนี้ ในบริเวณหมายเลข ๖.๙ หมายเลข ๖.๑๐ หมายเลข ๖.๑๘ หมายเลข ๖.๒๗ หมายเลข ๖.๒๙ หมายเลข ๖.๓๑ หมายเลข ๖.๓๒ และหมายเลข ๖.๓๓ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

(๒) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง

(๓) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(๔) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๕) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม

(๖) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

(๗) การอยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทอาคารขนาดใหญ่

(๘) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถวหรือตึกแถว

(๙) การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม

ที่ดินประเภทนี้ในเขตปฏิรูปที่ดิน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ที่ดินประเภทนี้ในแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ และแนวเขตอุทยานแห่งชาติ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสงวนและคุ้มครองดูแลรักษา หรือบำรุงป่าไม้ สัตว์ป่า ต้นน้ำลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่น ๆ ตามมติคณะรัฐมนตรีและกฎหมายเกี่ยวกับการป่าไม้ การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

ข้อ ๑๓ ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมเฉพาะที่ดินซึ่งเป็นของรัฐ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ที่ดินประเภทนี้ ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้เพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณและห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

(๒) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(๓) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(๔) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ งู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมาย ว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๕) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๖) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม

(๗) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

(๘) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่

(๙) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว

(๑๐) การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม

(๑๑) โรงฆ่าสัตว์

(๑๒) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร

(๑๓) กำจัดมูลฝอย

(๑๔) ซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

ที่ดินประเภทนี้ในแนวเขตอุทยานแห่งชาติ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสงวนและคุ้มครองดูแลรักษา หรือบำรุงป่าไม้ สัตว์ป่า ต้นน้ำลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่น ๆ ตามมติคณะรัฐมนตรีและกฎหมายเกี่ยวกับการป่าไม้ การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

ข้อ ๑๔ ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสงวนและคุ้มครองดูแลรักษาหรือบำรุงป่าไม้ สัตว์ป่า ต้นน้ำลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่น ๆ ไว้เพื่อความสมดุลของระบบนิเวศน์และสภาพแวดล้อมตามธรรมชาติ ตามมติคณะรัฐมนตรีและกฎหมายที่เกี่ยวกับการป่าไม้ การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติเท่านั้น

ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้เพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

(๒) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(๓) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(๔) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๕) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม

(๖) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

(๗) การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม เว้นแต่อยู่ในระยะ ๑,๐๐๐ เมตร จากชายฝั่งทะเล

(๘) การอยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่

(๙) ซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

ที่ดินประเภทนี้ในเขตปฏิรูปที่ดิน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ข้อ ๑๕ ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

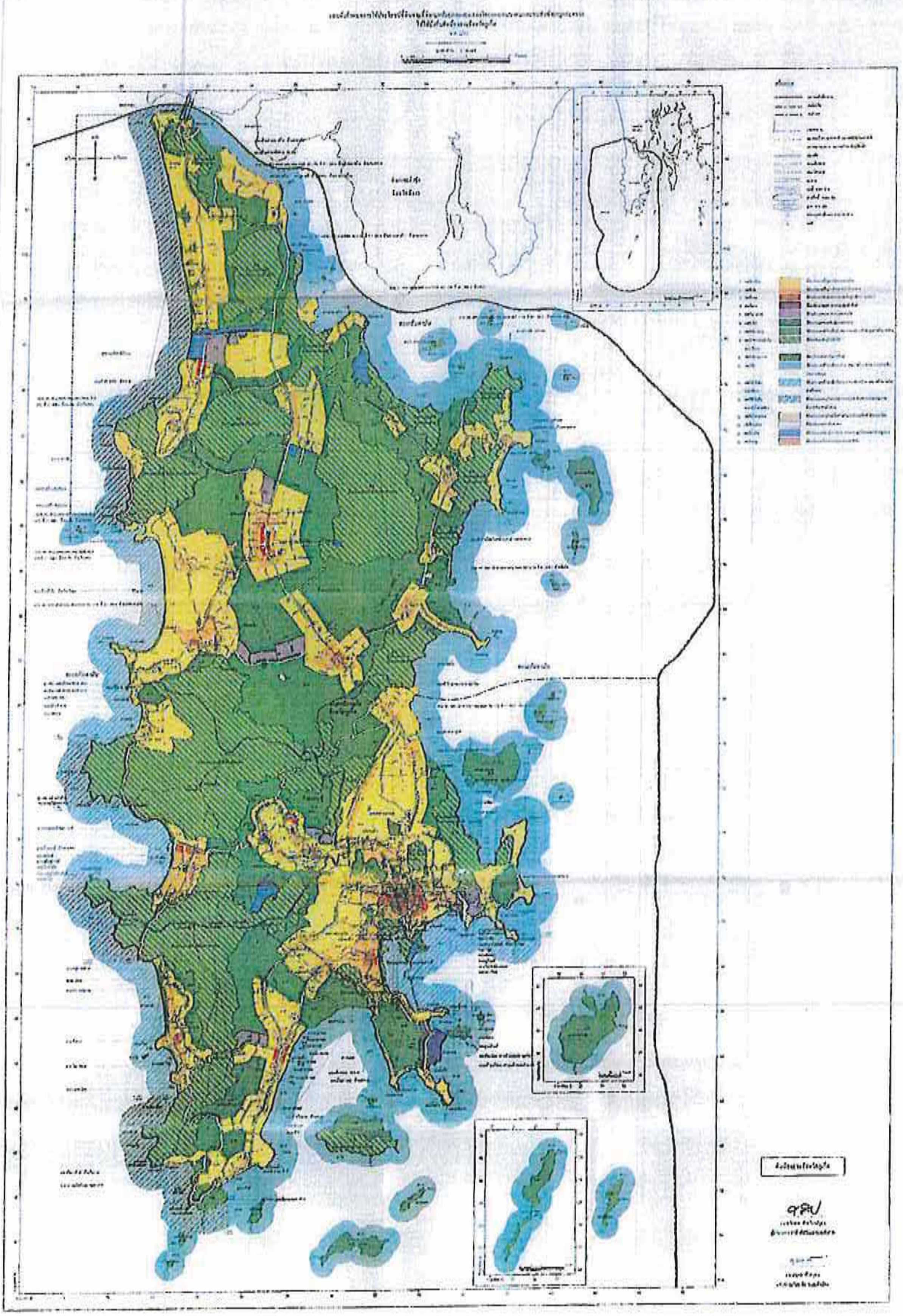
ข้อ ๑๖ ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การท่องเที่ยวและการประมง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การท่องเที่ยวหรือเกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ การประมงชายฝั่ง ท่าเรือ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ที่ดินประเภทนี้ในแนวเขตอุทยานแห่งชาติ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสงวนและคุ้มครองดูแลรักษา หรือบำรุงป่าไม้ สัตว์ป่า ต้นน้ำลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่น ๆ ตามมติคณะรัฐมนตรีและกฎหมายเกี่ยวกับการป่าไม้ การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

ข้อ ๑๗ ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมชายฝั่งทะเล ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมชายฝั่งทะเล หรือสาธารณประโยชน์ เว้นแต่โครงการพัฒนาอ่าวภูเก็ต

ที่ดินประเภทนี้ในแนวเขตอุทยานแห่งชาติ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสงวนและคุ้มครองดูแลรักษา หรือบำรุงป่าไม้ สัตว์ป่า ต้นน้ำลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่น ๆ ตามมติคณะรัฐมนตรีและกฎหมายเกี่ยวกับการป่าไม้ การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

ข้อ ๑๘ ที่ดินประเภทอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ และการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมชายฝั่งทะเล ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมชายฝั่งทะเล หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น



# ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

## เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต

## พ.ศ. ๒๕๕๓

---

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๓๔ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และโดยอนุมัติคณะรัฐมนตรีจึงออกประกาศกำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิก

(๑) ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. ๒๕๔๖

(๒) ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง ขยายระยะเวลาการใช้บังคับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. ๒๕๔๖

ข้อ ๒ ในประกาศนี้

"แนวชายฝั่งทะเล" หมายความว่า แนวที่น้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามปกติทางธรรมชาติ

ข้อ ๓ ให้พื้นที่ที่ได้มีการกำหนดให้เป็นเขตควบคุมอาคารตามพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บังคับในเขตจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. ๒๕๓๔ เป็นเขตพื้นที่ที่ให้ใช้มาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้

ข้อ ๔ ให้จำแนกพื้นที่ตามข้อ ๓ เป็น ๙ บริเวณ ตามแผนที่ท้ายประกาศนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริเวณที่ ๑ หมายถึง พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวชายฝั่งทะเลรอบเกาะภูเก็ตเข้าไปในแผ่นดินเป็นระยะ ๕๐ เมตร รวมทั้งพื้นที่ในเกาะต่าง ๆ เว้นแต่พื้นที่ในบริเวณที่ ๕ บริเวณที่ ๖ และบริเวณที่ ๗

บริเวณที่ ๒ หมายถึง พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวเขตบริเวณที่ ๑ เข้าไปในแผ่นดินเป็นระยะ ๑๕๐ เมตร เว้นแต่พื้นที่ในบริเวณที่ ๕ บริเวณที่ ๖ และบริเวณที่ ๗

บริเวณที่ ๓ หมายถึง พื้นที่ที่กำหนดให้เป็นศูนย์ราชการตามมติของคณะรัฐมนตรี และพื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวเขตบริเวณที่ ๒ เข้าไปในแผ่นดินเป็นระยะ ๒๐๐ เมตร เว้นแต่พื้นที่ในบริเวณที่ ๕ บริเวณที่ ๖ และบริเวณที่ ๗

บริเวณที่ ๔ หมายถึง พื้นที่ในเขตเทศบาลนครภูเก็ต เว้นแต่พื้นที่ในบริเวณที่ ๑ บริเวณที่ ๒ บริเวณที่ ๓ บริเวณที่ ๕ บริเวณที่ ๖ และบริเวณที่ ๗ โดยจำแนกพื้นที่ เป็นดังนี้

(๑) เขตอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมศิลปกรรมหรือย่านอาคารเก่า มีแนวเขตดังนี้

ด้านเหนือ เริ่มต้นจากบริเวณที่วัดจากศูนย์กลางถนนดีบุกขึ้นไปทางทิศเหนือของถนนสตูลฟากตะวันตกเป็นระยะ ๔๕ เมตร เรื่อยไปทางด้านตะวันออกตามแนวเส้นขนานระยะ ๔๕ เมตร กับศูนย์กลางถนนดีบุก จนถึงคลองบางใหญ่ฝั่งตะวันออก แล้วเรื่อยลงมาทางทิศใต้ตามแนวคลองบางใหญ่ฝั่งตะวันออกจนถึงถนนดีบุกฟากใต้ แล้วเรื่อยไปทางทิศตะวันออกตามแนวถนนดีบุกฟากใต้จนจดกับถนนมนตรีฟากตะวันตก

ด้านตะวันออก จากจุดสุดท้ายด้านเหนือเรื่อยลงมาทางทิศใต้ตามแนวถนนมนตรีฟากตะวันตก ผ่านถนนถลาง และคลองบางใหญ่ จนจดกับถนนพังงาฟากเหนือ

ด้านใต้ จากจุดสุดท้ายด้านตะวันออกเรื่อยไปทางทิศตะวันตกตามแนวถนนพังงาฟากเหนือ จนถึงคลองบางใหญ่ฟากตะวันออก เรื่อยลงตามแนวคลองบางใหญ่ฟากตะวันออกเป็นระยะ ๔๕ เมตร จากศูนย์กลางถนนพังงา แล้วเรื่อยไปทางทิศตะวันตกตามแนวเส้นขนานระยะ ๔๕ เมตร กับศูนย์กลางถนนพังงา จนถึงบริเวณที่เป็นจุดตัดกันระหว่างแนวเส้นขนานระยะ ๔๕ เมตร กับศูนย์กลางถนนพังงาและแนวเส้นขนานระยะ ๔๕ เมตรกับศูนย์กลางถนนเยาวราช แล้วเรื่อยลงมาทางทิศใต้จนถึงแนวถนนรัษฎาฟากใต้ แล้วเรื่อยไปทางทิศตะวันตกตามแนวถนนรัษฎาฟากใต้ต่อไปตามแนวถนนระนองฟากใต้ แล้วเรื่อยไปทางทิศเหนือตามแนวเส้นขนานระยะ ๔๕ เมตร กับศูนย์กลางถนนเยาวราช จนถึงบริเวณที่เป็นจุดตัดกันระหว่างแนวเส้นขนานระยะ ๔๕ เมตร กับศูนย์กลางถนนเยาวราชและแนวเส้นขนานระยะ ๔๕ เมตรกับศูนย์กลางถนนถลาง แล้วเรื่อยไปทางทิศตะวันตกตามแนวเส้นขนานระยะ ๔๕ เมตรกับศูนย์กลางถนนกระบี่จนจดกับบริเวณที่วัดจากแนวถนนสตูลฟากตะวันตกลงมาทางทิศใต้เป็นระยะ ๔๕ เมตร จากศูนย์กลางถนนกระบี่

ด้านตะวันตก จากจุดสุดท้ายด้านใต้เรื่อยไปทางทิศเหนือตามแนวถนนสตูลฟากตะวันตก จนจดกับจุดเริ่มต้นด้านเหนือ

(๒) เขตหนาแน่นมาก มีแนวเขตตามพื้นที่เขตเทศบาลทั้งหมดยกเว้นบริเวณที่ ๔ (๑) และ (๓)

(๓) เขตหนาแน่นสูงมาก มีแนวเขตดังนี้

ด้านเหนือ เริ่มต้นจากบริเวณที่เป็นจุดตัดระหว่างเส้นที่ลากจากหัวมุมถนนดิลกอุทิศ ๒ ฟากตะวันตก ตัดกับศูนย์กลางถนนพังงาตั้งฉากไปทางทิศเหนือเป็นระยะ ๑๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนพังงา กับแนวเส้นขนานระยะ ๑๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนพังงา เรื่อยไปทางทิศตะวันออกจนจดถนนสุรินทร์ฟากตะวันตก

ด้านตะวันออก จากจุดสุดท้ายด้านเหนือเรื่อยลงมาทางทิศใต้ตามแนวถนนสุรินทร์ฟากตะวันตก จนจดกับถนนศรีเสนาฟากเหนือ เรื่อยไปตามแนวถนนศรีเสนาทางทิศตะวันตก จนจดถนนวีระพงษ์หงส์หยกฟากตะวันตก เรื่อยลงมาตามแนวถนนวีระพงษ์หงส์หยกทางทิศใต้จนจดถนนในวงเวียนนิมิตร (วงเวียนม้าน้ำ) ฟากเหนือ

ด้านใต้ จากจุดสุดท้ายด้านตะวันออกเรื่อยไปตามแนวถนนในวงเวียนนิมิตร (วงเวียนม้าน้ำ) ทางทิศตะวันตกจนจดถนนชนะเจริญฟากใต้ เรื่อยไปตามแนวถนนชนะเจริญฟากใต้ทางทิศตะวันตก จนจดถนนดิลกอุทิศ ๒ ฟากตะวันตก

ด้านตะวันตก จากจุดสุดท้ายด้านใต้เรื่อยไปทางทิศเหนือตามแนวถนนดิลกอุทิศ ๒ ฟากตะวันตก จนถึงหัวมุมถนนดิลกอุทิศ ๒ ตัดกับถนนพังงา เรื่อยไปทางทิศเหนือจนถึงจุดเริ่มต้นด้านเหนือ

บริเวณที่ ๕ หมายถึง พื้นที่ดังต่อไปนี้

(๑) พื้นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมตามกฎกระทรวงที่ออกตามความในกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง เว้นแต่พื้นที่ในบริเวณที่ ๖ และบริเวณที่ ๗

(๒) พื้นที่ดินของอาคารหรือสถานที่ ดังต่อไปนี้

(ก) แนวค่าย (โคกชนะพม่า)

(ข) บ้านพระยาวิชิตสงคราม

(ค) มัสยิดบ้านบางเทา

(ง) บ้านท้าวเทพกระษัตรี

(จ) วัดฉลอง

(ฉ) วัดท่าเรือ

(ช) วัดเทพกระษัตรี

(ซ) วัดพระทอง

(ฌ) วัดพระนางสร้าง

(ญ) สุเหร่าเกาะบ้านเคียน

(ฎ) กำแพงเมืองถลางบางโรง

(ฏ) ศาลหลักเมืองถลางป่าสัก

(ฐ) ศาลหลักเมืองถลางเมืองใหม่

(ฑ) กำแพงเมืองถลาง - บ้านดอน

(๓) พื้นที่ที่มีรัศมีโดยรอบเป็นระยะ ๑๐๐ เมตร วัดจากเขตที่ดินของอาคารหรือสถานที่ตาม (๒)

บริเวณที่ ๖ หมายถึง พื้นที่ที่มีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางตั้งแต่ ๔๐ เมตร ถึง ๘๐ เมตร

บริเวณที่ ๗ หมายถึง พื้นที่ที่มีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางเกินกว่า ๘๐ เมตร ขึ้นไป

บริเวณที่ ๘ หมายถึง พื้นที่ในเกาะภูเก็ตและเกาะต่าง ๆ นอกจากบริเวณที่ ๑ ถึง บริเวณที่ ๗

บริเวณที่ ๙ หมายถึง พื้นที่น่านน้ำทะเลภายในเขตจังหวัดภูเก็ต

ข้อ ๕ ในพื้นที่ตามข้อ ๔ ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารใด ๆ ให้เป็นอาคารดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานอุตสาหกรรมทุกประเภทหรือทุกชนิดที่มีปริมาณน้ำทิ้งตามกฎหมาย ว่าด้วยโรงงานตั้งแต่ ๑,๐๐๐ ลูกบาศก์เมตรต่อวัน หรือมีปริมาณความสกปรกของน้ำทิ้งหลังผ่านระบบบำบัดตั้งแต่ ๒๐ กิโลกรัมต่อวันขึ้นไป และโรงงานอุตสาหกรรมตามประเภทหรือชนิดของโรงงาน ตามบัญชี ๑ ท้ายประกาศนี้ ทั้งนี้ เว้นแต่โรงงานดังต่อไปนี้

(ก) โรงงานปรับคุณภาพของเสียรวม

(ข) โรงงานจัดหาน้ำ ทำน้ำให้บริสุทธิ์ ทำน้ำประปา หรือจำหน่ายน้ำไปยังอาคารหรือโรงงานอุตสาหกรรม

(ค) โรงงานที่จำเป็นต้องก่อสร้างทดแทนของเดิมเพื่อปรับปรุงกระบวนการผลิตของโรงงานให้ดีกว่าเดิม หรือโรงงานที่เพิ่มเครื่องจักรเพื่อแก้ไขปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม และไม่เข้าข่ายขยายโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน ทั้งนี้ ให้ก่อสร้างได้เฉพาะในบริเวณพื้นที่เดิมเท่านั้น

(๒) โรงฆ่าสัตว์ เว้นแต่การก่อสร้างทดแทนของเดิมพร้อมด้วยระบบบำบัดและการจัดการของเสียตามมาตรฐานของทางราชการบนพื้นที่เดิม หรือพื้นที่ใหม่ที่มิได้ขัดกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเกาะภูเก็ต

(๓) ฌาปนสถาน เว้นแต่การก่อสร้างทดแทนหรือดัดแปลงของเดิมในพื้นที่เดิมซึ่งจะต้องมีระบบควบคุมมลพิษทางอากาศ รวมทั้งสิ่งก่อสร้างและอาคารประกอบของระบบควบคุมมลพิษทางอากาศต้องเป็นไปตามมาตรฐานของทางราชการ

(๔) สุสาน เว้นแต่กรณีสุสานที่มีอยู่เดิมได้ใช้ประโยชน์เต็มพื้นที่เดิมที่ได้จัดไว้เพื่อการนั้นแล้วให้ดำเนินการได้ แต่ต้องมีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า ๑,๐๐๐ เมตร และมีระยะห่างจากแหล่งน้ำสาธารณะหรือบ่อน้ำเพื่อการบริโภคไม่น้อยกว่า ๓๐๐ เมตร

(๕) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิงที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง

(๖) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เว้นแต่สถานีบริการก๊าซ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่รวมถึงการย้ายสถานที่บรรจุก๊าซจากสถานที่ตั้งเดิม ไปยังสถานที่ตั้งแห่งใหม่ที่เหมาะสมและปลอดภัยกว่า โดยไม่เพิ่มปริมาณ

ข้อ ๖ ในพื้นที่ตามข้อ ๔ ที่มีการกำหนดให้เป็นเขตผังเมืองรวมตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเกาะภูเก็ต การใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มิใช่เขตที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจหรือประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ในการสร้างโรงงานอุตสาหกรรม ให้มีได้เฉพาะโรงงานจำพวกที่ ๑ ตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน หรือโรงงานอุตสาหกรรมตามประเภท ชนิด จำพวกและข้อกำหนดเพิ่มเติมในบัญชี ๒ ท้ายประกาศนี้

โรงงานอุตสาหกรรมตามวรรคหนึ่งต้องมีปริมาณน้ำทิ้งไม่เกิน ๑,๐๐๐ ลูกบาศก์เมตรต่อวัน หรือมีปริมาณความสกปรกของน้ำทิ้งหลังผ่านระบบบำบัดไม่เกิน ๒๐ กิโลกรัมต่อวันขึ้นไป เว้นแต่

(ก) โรงงานปรับคุณภาพของเสียรวม

(ข) โรงงานจัดหาน้ำ ทำน้ำให้บริสุทธิ์ ทำน้ำประปา หรือจำหน่ายน้ำไปยังอาคาร หรือโรงงานอุตสาหกรรม

(ค) โรงงานที่จำเป็นต้องก่อสร้างทดแทนของเดิมเพื่อปรับปรุงกระบวนการผลิตของโรงงานให้ดีกว่าเดิม หรือเพิ่มเครื่องจักรเพื่อแก้ไขปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม

ข้อ ๗ ในพื้นที่ตามข้อ ๔ การก่อสร้างอาคารปศุสัตว์ให้เป็นไปตามพื้นที่และหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) ในเขตเทศบาลนครภูเก็ต ห้ามก่อสร้างอาคารปศุสัตว์

(๒) ในพื้นที่นอกเขตพื้นที่ตาม (๑) การก่อสร้างอาคารปศุสัตว์ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติท้องถิ่น

อาคารปศุสัตว์ตามวรรคหนึ่ง (๒) ต้องมีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า ๑,๐๐๐ เมตร และต้องห่างจากแหล่งน้ำสาธารณะหรือบ่อน้ำเพื่อการบริโภคไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร รวมทั้งต้องมีบ่อกรองและบ่อบำบัดมูลสัตว์และน้ำเสีย ตลอดจนต้องมีมาตรการควบคุมการปล่อยทิ้งของเสียให้เป็นไปตามมาตรฐานของทางราชการด้วย

ข้อ ๘ การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารในบริเวณพื้นที่ตามข้อ ๔ ซึ่งไม่ใช่กรณีที่ต้องห้ามตามข้อ ๕ ข้อ ๖ หรือข้อ ๗ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) พื้นที่บริเวณที่ ๑ ให้มีได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๖ เมตร และต้องมีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร เว้นแต่ในเขตที่มีกฎกระทรวงออกตามความในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ ความสูงของอาคารให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวงนั้น

(๒) พื้นที่บริเวณที่ ๒ ให้มีได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร

(๓) พื้นที่บริเวณที่ ๓ ให้มีได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๖ เมตร

(๔) พื้นที่บริเวณที่ ๔ (๑) ให้มีได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร พื้นที่บริเวณที่ ๔ (๒) ให้มีได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๔๕ เมตร และมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นต่อพื้นที่ดินของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างในที่ดินแปลงเดียวกันที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารไม่เกิน ๖ ต่อ ๑ และพื้นที่บริเวณที่ ๔ (๓) ให้มีได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๖๐ เมตร และมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นต่อพื้นที่ดินของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างในที่ดินแปลงเดียวกันที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารไม่เกิน ๘ ต่อ ๑

(๕) พื้นที่บริเวณที่ ๕ ให้มีได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๖ เมตร เว้นแต่กรณีที่สภาท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องมีมติให้อาคารมีความสูงได้เกินกว่า ๖ เมตร แต่จะให้อาคารมีความสูงเกิน ๑๒ เมตร ไม่ได้

(๖) พื้นที่บริเวณที่ ๖ ให้มีได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๘ เมตร เว้นแต่โครงสร้างที่จำเป็นของกิจการสาธารณูปโภคของรัฐหรือกิจการสาธารณูปโภคที่ได้รับสัมปทานจากรัฐ ซึ่งพิสูจน์ได้ว่าความสูงของพื้นที่เป็นปัจจัยสำคัญทางวิศวกรรมที่มีผลต่อการผลิตหรือการดำเนินการ ทั้งนี้ ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตามข้อ ๑๔ คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติและคณะรัฐมนตรี

(๗) พื้นที่บริเวณที่ ๗ ห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารใด ๆ เว้นแต่

(ก) การดำเนินการของรัฐเพื่อความมั่นคงของประเทศ หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะในการสื่อสารโทรคมนาคมเฉพาะสถานีและอุปกรณ์รับส่งสัญญาณวิทยุ หรือดาวเทียม

(ข) กิจการสาธารณูปโภคของรัฐ หรือกิจการสาธารณูปโภคที่ได้รับสัมปทานจากรัฐเฉพาะกิจการซึ่งพิสูจน์ได้ว่าความสูงของพื้นที่เป็นปัจจัยสำคัญทางวิศวกรรมที่มีผลต่อการผลิตหรือการดำเนินการ

ทั้งนี้ ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตามข้อ ๑๔ คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติและคณะรัฐมนตรี

(๘) พื้นที่บริเวณที่ ๘ ให้มีได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๒๓ เมตร เว้นแต่เป็นโครงสร้างที่ใช้ในกิจการโทรคมนาคมที่เป็นเสารับส่งสัญญาณที่มีความสูงไม่เกิน ๒๓ เมตร ตั้งห่างจากเขตถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖๐ เมตร แต่ถ้ามีความสูงเกินกว่า ๒๓ เมตร ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตามข้อ ๑๓ และต้องตั้งห่างจากเขตถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖๐ เมตรด้วย

(๙) โครงสร้างที่ใช้ในกิจการโทรคมนาคมหรือกิจการสาธารณูปโภคที่อยู่ในบริเวณที่ ๑ ถึงบริเวณที่ ๖ ที่มีความสูงเกินกว่าที่กำหนดไว้ใน (๑) (๒) (๓) (๔) (๕) หรือ (๖) แล้วแต่กรณี ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตามข้อ ๑๔

(๑๐) อาคารระบบกำจัดขยะมูลฝอยแบบเตาเผาของเทศบาลนครภูเก็ตในพื้นที่บริเวณที่ ๑ ถึงบริเวณที่ ๖ และบริเวณที่ ๘ ที่มีความสูงเกินกว่าที่กำหนดไว้ใน (๑) (๒) (๓) (๔) (๕) (๖) หรือ (๘) แล้วแต่กรณี ให้เป็นไปตามที่เทศบาลนครภูเก็ตกำหนด

ข้อ ๙ การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามข้อ ๘ ต้องมีพื้นที่ว่างตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) พื้นที่บริเวณที่ ๑ ให้มีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๗๕ ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น เว้นแต่ในเขตที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ หรือที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเกาะภูเก็ต ให้มีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๔๐ ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

(๒) พื้นที่บริเวณที่ ๒ ถ้าเป็นอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารสำนักงาน อาคารอยู่อาศัยรวม หรืออาคารสาธารณะ ให้มีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร แต่ถ้าเป็นอาคารพาณิชย์ อาคารประเภทบ้านแถว ห้องแถว หรือตึกแถว ให้มีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๑๐ ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร แต่ถ้าอยู่ในเขตที่มีกฎกระทรวงออกตามความในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ ให้มีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

(๓) พื้นที่บริเวณที่ ๓ บริเวณที่ ๕ บริเวณที่ ๖ และบริเวณที่ ๘ ถ้าเป็นอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารสำนักงาน อาคารอยู่อาศัยรวม หรืออาคารสาธารณะ ให้มีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร แต่ถ้าเป็นอาคารพาณิชย์ อาคารประเภทบ้านแถว ห้องแถว หรือตึกแถว ให้มีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๑๐ ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

(๔) พื้นที่บริเวณที่ ๑ ถึงบริเวณที่ ๖ และบริเวณที่ ๘ ที่เป็นพื้นที่ที่ใช้ในการก่อสร้างงานระบบกำจัดขยะมูลฝอยแบบเตาเผาของเทศบาลนครภูเก็ต ให้มีพื้นที่ว่างตามที่เทศบาลนครภูเก็ตกำหนด

(๕) พื้นที่บริเวณที่ ๔ (๑) ถ้าเป็นอาคารที่จัดให้มีช่องทางเดินด้านหน้าอาคารทะลุถึงอาคารข้างเคียงตามลักษณะสถาปัตยกรรมชิโนโปรตุเกส (จีนผสมโปรตุเกส) ให้มีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๑๖ ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารแต่ถ้าเป็นอาคารอื่นที่มิได้มีลักษณะตามรูปแบบดังกล่าว ให้มีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร พื้นที่บริเวณที่ ๔ (๒) ให้มีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๕ ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น และพื้นที่บริเวณที่ ๔ (๓) ให้มีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๔๐ ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

ข้อ ๑๐ การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารในพื้นที่ที่มีความลาดชันในบริเวณที่ ๑ บริเวณที่ ๒ บริเวณที่ ๓ บริเวณที่ ๔ บริเวณที่ ๕ บริเวณที่ ๖ และบริเวณที่ ๘ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) พื้นที่บริเวณที่ ๑ และบริเวณที่ ๖ ที่มีความลาดชันตั้งแต่ร้อยละ ๒๐ ถึง ร้อยละ ๓๕ ให้มีได้เฉพาะอาคารประเภทบ้านเดี่ยวหรืออาคารเดี่ยวที่มีความสูงไม่เกิน ๖ เมตร ขนาดแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๑๐๐ ตารางวา มีพื้นที่อาคารคลุมดินต่อหลังไม่เกิน ๘๐ ตารางเมตร และมีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๗๐ ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และมีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่ว่าง โดยมีไม้ยืนต้นที่เป็นไม้ท้องถิ่นเป็นองค์ประกอบหลัก

(๒) พื้นที่บริเวณที่ ๒ บริเวณที่ ๓ บริเวณที่ ๔ บริเวณที่ ๕ และบริเวณที่ ๘ ที่มีความลาดชันตั้งแต่ร้อยละ ๒๐ ถึง ร้อยละ ๓๕ ให้มีได้เฉพาะอาคารประเภทบ้านเดี่ยวหรืออาคารเดี่ยวที่มีความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร ขนาดแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๑๐๐ ตารางวา มีพื้นที่อาคารคลุมดินต่อหลังไม่เกิน ๘๐ ตารางเมตร และมีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๗๐ ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และมีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่ว่าง โดยมีไม้ยืนต้นที่เป็นไม้ท้องถิ่นเป็นองค์ประกอบหลัก

(๓) พื้นที่บริเวณที่ ๑ และบริเวณที่ ๖ ที่มีความลาดชันเกินกว่าร้อยละ ๓๕ ถึง ร้อยละ ๕๐ ให้มีได้เฉพาะอาคารประเภทบ้านเดี่ยวหรืออาคารเดี่ยวที่มีความสูงไม่เกิน ๖ เมตร ขนาดแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๑๒๐ ตารางวา มีพื้นที่อาคารคลุมดินต่อหลังไม่เกิน ๘๐ ตารางเมตร และมีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๗๕ ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และมีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่ว่าง โดยมีไม้ยืนต้นที่เป็นไม้ท้องถิ่นเป็นองค์ประกอบหลัก

(๔) พื้นที่บริเวณที่ ๒ บริเวณที่ ๓ บริเวณที่ ๔ บริเวณที่ ๕ และบริเวณที่ ๘ ที่มีความลาดชันเกินกว่าร้อยละ ๓๕ ถึง ร้อยละ ๕๐ ให้มีได้เฉพาะอาคารประเภทบ้านเดี่ยวหรืออาคารเดี่ยวที่มีความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร ขนาดแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๑๒๐ ตารางวา มีพื้นที่อาคารคลุมดินต่อหลังไม่เกิน ๘๐ ตารางเมตร และมีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๗๕ ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และมีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่ว่าง โดยมีไม้ยืนต้นที่เป็นไม้ท้องถิ่นเป็นองค์ประกอบหลัก

(๕) พื้นที่ที่มีความลาดชันเกินกว่าร้อยละ ๕๐ ขึ้นไป ห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารใด ๆ

การปรับระดับพื้นดินสำหรับพื้นที่ตามวรรคหนึ่ง ให้ปรับระดับตามแนวนอนต่อแนวดิ่งได้ในอัตราส่วนไม่เกิน ๒ : ๑ ส่วน และห้ามปรับระดับโดยการขุดดินหรือถมดิน ลึกหรือสูงเกิน ๑ เมตร เว้นแต่เพื่อการก่อสร้างระบบฐานรากอาคารห้องใต้ดิน หรือบ่อเก็บน้ำใต้ดิน และการปรับระดับพื้นดิน การขุดดิน การถมดิน ต้องไม่ทำอันตรายต่อรากและลำต้นของต้นไม้เดี่ยวหรือต้นไม้หมู่ที่ขึ้นอยู่ตามธรรมชาติ ที่มีขนาดความโตวัดโดยรอบลำต้นตรงที่สูง ๑.๓๐ เมตร ตั้งแต่ ๕๐ เซนติเมตรขึ้นไป และมิให้เคลื่อนย้ายหรือทำลายหินดานทั้งที่อยู่ใต้พื้นดิน ระดับพื้นดิน หรือโผล่เหนือพื้นดิน

ข้อ ๑๑ การวัดความสูงของอาคารในพื้นที่บริเวณที่ ๑ บริเวณที่ ๒ บริเวณที่ ๓ บริเวณที่ ๔ บริเวณที่ ๕ บริเวณที่ ๖ และบริเวณที่ ๘ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) กรณีที่ไม่มีการปรับระดับพื้นดินหรือมีการปรับระดับพื้นดินต่ำกว่าถนนสาธารณะในบริเวณที่ก่อสร้าง ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง ในกรณีที่มีการปรับระดับพื้นดินเท่ากับถนนสาธารณะหรือสูงกว่าถนนสาธารณะให้วัดจากระดับถนนสาธารณะ

(๒) กรณีมีห้องใต้ดินซึ่งค่าระดับเป็นลบ ความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างเช่นเดียวกับกรณี (๑)

(๓) กรณีพื้นดินเป็นเชิงลาดแนวเชิงเขา ความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง ณ จุดที่ต่ำที่สุดของอาคารหลังนั้น

การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับตามวรรคหนึ่งขึ้นไปในแนวดิ่งถึงส่วนที่สูงสุดของอาคาร สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

ข้อ ๑๒ ในพื้นที่ตามข้อ ๔ ห้ามกระทำการหรือประกอบกิจกรรม ดังต่อไปนี้

(๑) การทำเหมืองแร่

(๒) การขนส่งหรือลำเลียงวัตถุอันตรายโดยใช้ระบบท่อขนส่ง เว้นแต่ในบริเวณที่กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ และประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเกาะภูเก็ต

(๓) การถม ปรับพื้นที่ หรือปิดกั้น ซึ่งทำให้แหล่งน้ำสาธารณะในแผ่นดินและแหล่งน้ำในขุมเหมืองตื้นเขินหรือเปลี่ยนทิศทางหรือทำให้น้ำในแหล่งน้ำนั้นไม่อาจไหลไปได้ตามปกติ

(๔) การกระทำใด ๆ ที่เป็นการเปลี่ยนสภาพธรรมชาติของพื้นที่พรุ ป่าชายเลน และแหล่งหญ้าทะเล เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

(ก) การดำเนินการของทางราชการเพื่อการวิจัยทางวิชาการ การคุ้มครอง การฟื้นฟู การเพาะพันธุ์พืชและสัตว์น้ำ โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตามข้อ ๑๔

(ข) การดำเนินการของทางราชการในพื้นที่ป่าชายเลนเสื่อมโทรมที่ได้รับการผ่อนผันจากคณะรัฐมนตรีให้ใช้ประโยชน์ได้ ให้กระทำได้เมื่อได้รับอนุญาตจากกรมป่าไม้ในเรื่องการขอใช้พื้นที่และต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตามข้อ ๑๔

(๕) การขุดลอกร่องน้ำ เว้นแต่เป็นการบำรุงรักษาทางน้ำ หรือการดำเนินการเพื่อความปลอดภัยในการเดินเรือ

(๖) การถมทะเล เว้นแต่เป็นนโยบายของรัฐตามมติคณะรัฐมนตรี หรือมีความจำเป็นเพื่อกิจการของส่วนราชการโดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตามข้อ ๑๔ และคณะรัฐมนตรี

(๗) การล่วงล้ำลำน้ำ เว้นแต่อาคารหรือการล่วงล้ำที่ได้รับอนุญาตตามกฎกระทรวงออกตามความในกฎหมายว่าด้วยการเดินเรือในน่านน้ำไทย

(๘) การปล่อยทิ้งมลพิษลงสู่แหล่งน้ำหรือทะเล เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้ผ่านการบำบัดตามมาตรฐานของทางราชการแล้ว

(๙) การเก็บหรือทำลายปะการัง ซากปะการัง หรือหินปะการัง กัลปังหา หรือหญ้าทะเล หรือการกระทำใด ๆ ที่อาจเป็นอันตรายหรือมีผลกระทบทำให้ปะการัง ซากปะการัง หรือหินปะการัง กัลปังหา หรือหญ้าทะเล ถูกทำลายหรือเสียหาย เว้นแต่การดำเนินการ ดังนี้

(ก) การกระทำเพื่อการศึกษาวิจัยทางวิชาการ

(ข) กิจการสาธารณูปโภคของรัฐที่มีความจำเป็นตามที่คณะกรรมการตามข้อ ๑๔ คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และคณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ

(๑๐) การจับหรือครอบครองปลาสวยงามตามที่กำหนดในบัญชีปลาสวยงามท้ายประกาศนี้ เว้นแต่

(ก) การจับ หรือครอบครองของทางราชการ เพื่อการศึกษาวิจัย การเพาะพันธุ์ การเพาะเลี้ยง หรือเพื่อกิจการสวนสัตว์สาธารณะ ทั้งนี้ ต้องได้รับหนังสืออนุญาตจากกรมประมง หรือผู้ว่าราชการจังหวัดภูเก็ต แล้วแต่กรณี หรือการจำหน่ายปลาสวยงามที่ได้จากการเพาะพันธุ์ หรือการเพาะเลี้ยง

(ข) การครอบครองของภาคเอกชนเพื่อการเพาะเลี้ยงเพื่อจำหน่ายโดยได้รับหนังสืออนุญาตจากกรมประมงหรือผู้ว่าราชการจังหวัดภูเก็ต หรือการครอบครองเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ

(๑๑) การขุด ตัก หรือลอก กรวด ดิน ดินลูกรัง หรือทรายบก ในพื้นที่ที่มีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางเกิน ๘๐ เมตร หรือมีความลาดชันเฉลี่ยเกินกว่าร้อยละ ๓๕ เว้นแต่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่มิใช่อาคาร หรือเพื่อการดำเนินการที่ได้รับการยกเว้นตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๑๐

(๑๒) การเพาะเลี้ยงกุ้งเพื่อการค้า เว้นแต่

(ก) เป็นผู้ประกอบกิจการก่อนวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๔๖ และได้จดทะเบียนหรือขึ้นทะเบียนบัญชีรายชื่อกับกรมประมง และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และมาตรการที่กรมประมงกำหนด

(ข) เป็นการดำเนินการของทางราชการเพื่อการเผยแพร่ และพัฒนาการเพาะเลี้ยงกุ้ง รวมทั้งการดำเนินการที่ต่อเนื่องของกรมประมง

(๑๓) การติดตั้งป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายบนพื้นดิน ดังต่อไปนี้ เว้นแต่ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายของทางราชการ

(ก) ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายเหนือที่เอกชนที่มีระยะห่างจากที่สาธารณะวัดเป็นมุมฉากในแนวราบบนพื้นดินและในอากาศน้อยกว่าสองเท่าของความสูงของป้ายและสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายนั้นในแนวดิ่ง

(ข) ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายเหนือที่สาธารณะที่มีขนาดเกิน ๑ ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน ๑๐ กิโลกรัม

(ค) ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามแนวทางหลวงหรือทางสาธารณะในลักษณะบดบังหรืออาจจะบดบังทัศนวิสัย หรือทัศนียภาพอันสวยงาม หรือน่าจะเป็นอันตรายต่อชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน และป้ายตามแนวทางหลวง ที่มีระยะห่างระหว่างป้ายน้อยกว่า ๑,๐๐๐ เมตร

(ง) ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายเหนือพื้นที่ที่มีระดับความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางตั้งแต่ ๔๐ เมตรขึ้นไป หรือพื้นที่ที่มีความลาดชันเกินกว่าร้อยละ ๓๕

(๑๔) การกระทำใด ๆ ที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางธรณีสัณฐานทางด้านกายภาพ ชีวภาพ หรือชีวกายภาพ ในพื้นที่สันทราย สันดอน หน้าผา ปากน้ำ เว้นแต่การกระทำของทางราชการเพื่อป้องกันการกัดเซาะชายฝั่ง หรือเพื่อความปลอดภัยในการเดินเรือ

(๑๕) การกระทำใด ๆ ที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงสภาพหาดไปจากเดิม หรือทำให้ทัศนียภาพบริเวณหาดเสียไป เว้นแต่การกระทำของทางราชการเพื่อการฟื้นฟูและรักษาสภาพตามธรรมชาติของหาด การป้องกันการกัดเซาะชายฝั่ง การรักษาความปลอดภัยทางทะเลและชายหาด การติดตั้งป้ายเตือนของทางราชการ หรือการทำทุ่น ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตามข้อ ๑๔

(๑๖) การกระทำใด ๆ ที่เป็นการทำลายหินดานทั้งที่อยู่ใต้พื้นดิน ระดับพื้นดิน หรือโผล่พ้นดิน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างอาคารของทางราชการโดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตามข้อ ๑๔ เนื่องจากมีความจำเป็นเพื่อให้บริการสาธารณะและไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้

ข้อ ๑๓ ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่จะทำการก่อสร้างอาคาร หรือดำเนินการโครงการหรือประกอบกิจการในพื้นที่ตามข้อ ๔ นอกจากต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้แล้ว ให้จัดทำและเสนอรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น หรือรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม แล้วแต่กรณี ต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และระเบียบปฏิบัติที่กำหนดไว้ตามมาตรา ๔๖ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕

รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น ให้จัดทำสำหรับการก่อสร้างอาคาร หรือการดำเนินการโครงการหรือประกอบกิจการ ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานส่งหรือจำหน่ายพลังงานไฟฟ้า

(๒) โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับการผลิตไอน้ำ เพื่อการจำหน่าย

(๓) โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม หรืออาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลเกินกว่า ๕๐ เมตร ซึ่งมีจำนวนห้องพักตั้งแต่ ๑๐ ห้อง ถึง ๗๙ ห้อง หรือมีพื้นที่ใช้สอยของทุกอาคารดังกล่าวรวมกันตั้งแต่ ๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่ถึง ๔,๐๐๐ ตารางเมตร

(๔) โรงพยาบาลหรือสถานพยาบาลตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาล ที่มีจำนวนเตียงสำหรับผู้ป่วยค้างคืนตั้งแต่ ๑๐ เตียง ถึง ๒๙ เตียง

(๕) การขุด ตัก หรือลอก กรวด ดิน ดินลูกรัง และทรายบก ที่มีความลึกจากระดับพื้นดินเกิน ๓ เมตร หรือมีพื้นที่ปากบ่อดินเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร

(๖) การจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ ที่มีจำนวนที่ดินแปลงย่อยไม่ถึง ๒๕๐ แปลง หรือมีเนื้อที่ไม่เกิน ๑๐๐ ไร่

(๗) ท่าเทียบเรือทุกประเภทที่สามารถรับเรือตั้งแต่ ๑๐๐ ตันกรอสขึ้นไป แต่ไม่ถึง ๕๐๐ ตันกรอส หรือมีความยาวหน้าท่าไม่ถึง ๑๐๐ เมตร และพื้นที่รวมของท่าเทียบเรือมีขนาดไม่ถึง ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่ท่าเทียบเรือสำราญและกีฬา ทุกขนาด

(๘) เขื่อนเก็บกักน้ำหรืออ่างเก็บน้ำที่มีปริมาตรเก็บกักน้ำตั้งแต่ ๑๖๐,๐๐๐ ลูกบาศก์เมตร แต่ไม่ถึง ๑๐๐,๐๐๐,๐๐๐ ลูกบาศก์เมตร

(๙) ทางหรือถนนส่วนบุคคลที่ก่อสร้างบนพื้นที่ที่มีความลาดชันตั้งแต่ร้อยละ ๑๕ ขึ้นไป และมีความยาวต่อเนื่องกันตั้งแต่ ๕๐๐ เมตร ถึง ๑,๕๐๐ เมตร หรือบนพื้นที่ที่มีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางเกินกว่า ๘๐ เมตร และมีความยาวต่อเนื่องกันตั้งแต่ ๕๐๐ ถึง ๑,๕๐๐ เมตร

(๑๐) ทางหลวงหรือถนนตามกฎหมายว่าด้วยทางหลวง ที่ก่อสร้างบนพื้นที่ที่มีความลาดชันตั้งแต่ร้อยละ ๑๕ ถึง ร้อยละ ๒๕

(๑๑) โรงงานปรับคุณภาพของเสียรวมที่มีขีดความสามารถในการบำบัดน้ำเสียได้ไม่เกิน ๓,๐๐๐ ลูกบาศก์เมตรต่อวัน หรือสถานที่ที่ใช้ในการกำจัดขยะมูลฝอยที่มีปริมาณในการกำจัดไม่เกิน ๕๐ ตันต่อวัน แต่ไม่รวมถึงโรงงานปรับคุณภาพของเสียรวมเฉพาะสิ่งปฏิกูลหรือวัสดุไม่ใช้แล้วตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

(๑๒) กิจการที่นำบ้านพักอาศัยที่มีจำนวนตั้งแต่ ๑๐ หลัง ถึง ๗๙ หลัง หรือห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ ๑๐ ห้อง ถึง ๗๙ ห้อง ที่อยู่ในที่ดินแปลงเดียวกันหรือติดต่อกัน ไปให้บริการเป็นสถานที่พักในลักษณะโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ให้จัดทำสำหรับการก่อสร้างอาคาร หรือการดำเนินการโครงการหรือประกอบกิจการ ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานผลิตพลังงานไฟฟ้าเพื่อจำหน่าย

(๒) โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม หรืออาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลเกินกว่า ๕๐ เมตร ซึ่งมีจำนวนห้องพักตั้งแต่ ๘๐ ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยของทุกอาคารดังกล่าวรวมกันตั้งแต่ ๔,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป

(๓) โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม หรืออาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่เกิน ๕๐ เมตร

(๔) โรงพยาบาลหรือสถานพยาบาล ตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาล ที่มีจำนวนเตียงสำหรับผู้ป่วยค้างคืนตั้งแต่ ๓๐ เตียงขึ้นไป

(๕) การจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ ที่มีจำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๒๕๐ แปลงขึ้นไป หรือมีเนื้อที่เกินกว่า ๑๐๐ ไร่

(๖) ท่าเทียบเรือทุกประเภทที่สามารถรับเรือตั้งแต่ ๕๐๐ ตันกรอส หรือมีความยาวหน้าท่าตั้งแต่ ๑๐๐ เมตร หรือพื้นที่รวมของท่าเทียบเรือมีขนาดตั้งแต่ ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ขึ้นไป

(๗) ท่าเทียบเรือสำราญและกีฬา ทุกขนาด

(๘) เขื่อนเก็บกักน้ำหรืออ่างเก็บน้ำที่มีปริมาตรเก็บกักน้ำตั้งแต่ ๑๐๐,๐๐๐,๐๐๐ ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป

(๙) ทางหรือถนนส่วนบุคคลที่ก่อสร้างบนพื้นที่ที่มีความลาดชันตั้งแต่ร้อยละ ๑๕ ขึ้นไป และมีความยาวต่อเนื่องกันเกินกว่า ๑,๕๐๐ เมตร หรือบนพื้นที่ที่มีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางเกินกว่า ๘๐ เมตร และมีความยาวต่อเนื่องกันเกินกว่า ๑,๕๐๐ เมตร

(๑๐) ทางหลวงหรือถนนตามกฎหมายว่าด้วยทางหลวง ที่ก่อสร้างบนพื้นที่ที่มีความลาดชันเกินกว่าร้อยละ ๒๕ หรือบนพื้นที่ที่มีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางเกินกว่า ๘๐ เมตร

(๑๑) โรงงานปรับคุณภาพของเสียรวมที่มีขีดความสามารถในการบำบัดน้ำเสียได้เกิน ๓,๐๐๐ ลูกบาศก์เมตรต่อวัน หรือสถานที่ที่ใช้ในการกำจัดขยะมูลฝอยที่มีปริมาณในการกำจัดเกิน ๕๐ ตันต่อวัน และโรงงานปรับคุณภาพของเสียรวมเฉพาะสิ่งปฏิกูลหรือวัสดุไม่ใช้แล้วตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

(๑๒) กิจการที่นำบ้านพักอาศัยที่มีจำนวนตั้งแต่ ๘๐ หลังขึ้นไป หรือห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ ๘๐ ห้องขึ้นไป ที่อยู่ในที่ดินแปลงเดียวกันหรือติดต่อกัน ไปให้บริการเป็นสถานที่พักในลักษณะโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

(๑๓) อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๑๔) โรงฆ่าสัตว์

(๑๕) การดำเนินการของทางราชการในพื้นที่ป่าชายเลนเสื่อมโทรม ตามข้อ ๑๒ (๔) (ข)

การก่อสร้างอาคารตามข้อนี้ ให้หมายความรวมถึงการดัดแปลงหรือการเปลี่ยนการใช้อาคารด้วย

ข้อ ๑๔ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและติดตามผลการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในพื้นที่ตามข้อ ๔ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมแต่งตั้งคณะกรรมการกำกับดูแลและติดตามผลการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมขึ้น เพื่อทำหน้าที่ดูแล ติดตาม ตรวจสอบการบังคับใช้มาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม และให้ความเห็นชอบการนำแผนงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมไปปฏิบัติการ ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามประกาศนี้

คณะกรรมการตามวรรคหนึ่ง ประกอบด้วยผู้ว่าราชการจังหวัดภูเก็ต เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนส่วนราชการประจำจังหวัดภูเก็ตที่เกี่ยวข้อง ผู้แทนรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้อง นายอำเภอ ผู้แทนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ผู้ทรงคุณวุฒิด้านทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่อยู่ในจังหวัดภูเก็ตไม่เกินสามคน ผู้แทนภาคเอกชนซึ่งมีกิจการเกี่ยวกับการท่องเที่ยว เกษตรกรรม หรืออุตสาหกรรมที่อยู่ในจังหวัดภูเก็ตไม่เกินสามคน และผู้แทนภาคเอกชนซึ่งมีกิจกรรมเกี่ยวกับการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมในจังหวัดภูเก็ตไม่เกินสามคน เป็นกรรมการ และให้ผู้อำนวยการสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดภูเก็ต เป็นกรรมการและเลขานุการ

ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดภูเก็ตเสนอรายชื่อกรรมการตามวรรคสองต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ

ข้อ ๑๕ เพื่อประโยชน์ในการสงวนรักษา การอนุรักษ์ การปกป้อง การฟื้นฟูบูรณะและการจัดการด้านทรัพยากรและสิ่งแวดล้อมในพื้นที่ตามข้อ ๔ ให้จังหวัดภูเก็ตโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการตามข้อ ๑๔ มีหน้าที่ ดังนี้

(๑) จัดทำแผนฟื้นฟูทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ในพื้นที่หรือบริเวณที่เกี่ยวเนื่องกับพื้นที่พรุ ป่าชายเลน แหล่งปะการัง แหล่งหญ้าทะเล หรือพื้นที่อันเป็นที่ตั้งแหล่งทรัพยากรธรรมชาติเสื่อมโทรม หรือพื้นที่ที่จังหวัดเห็นควรดำเนินการ เพื่อให้สภาพฟื้นกลับคืนสู่สภาวะธรรมชาติเดิม นำมาซึ่งความอุดมสมบูรณ์แก่ท้องถิ่น และให้จังหวัดบรรจุแผนดังกล่าวไว้ในแผนงบประมาณจังหวัด เพื่อเป็นกรอบในการตั้งงบประมาณสำหรับดำเนินการใดๆ

(๒) กำหนดเขตการใช้ประโยชน์ในพื้นที่บริเวณที่ ๙ และประกาศให้ทราบเป็นการทั่วไป

ข้อ ๑๖ ในกรณีที่มีกฎหมายใดกำหนดมาตรการที่มีผลเป็นการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมไว้ดีกว่าที่กำหนดไว้ในประกาศนี้ ก็ให้เป็นไปตามมาตรการที่กำหนดไว้ในกฎหมายนั้น

ข้อ ๑๗ ในเขตพื้นที่ตามข้อ ๔ ผู้มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายอื่นต้องดำเนินการให้เป็นไปตามมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในประกาศนี้ด้วย

ข้อ ๑๘ การกระทำ กิจกรรม หรือกิจการใดที่ต้องห้ามตามประกาศนี้ ถ้าได้รับอนุญาตตามกฎหมายใดไว้แล้วก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ ให้คงดำเนินการต่อไปได้จนกว่าจะไม่ได้รับอนุญาตหรือไม่ได้รับการต่ออายุใบอนุญาตตามกฎหมายนั้น แต่จะดำเนินการอื่นเพิ่มเติมหรือนอกเหนือจากที่ได้รับอนุญาตไว้แล้ว หรือนอกเหนือจากพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตไว้เดิมก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับไม่ได้

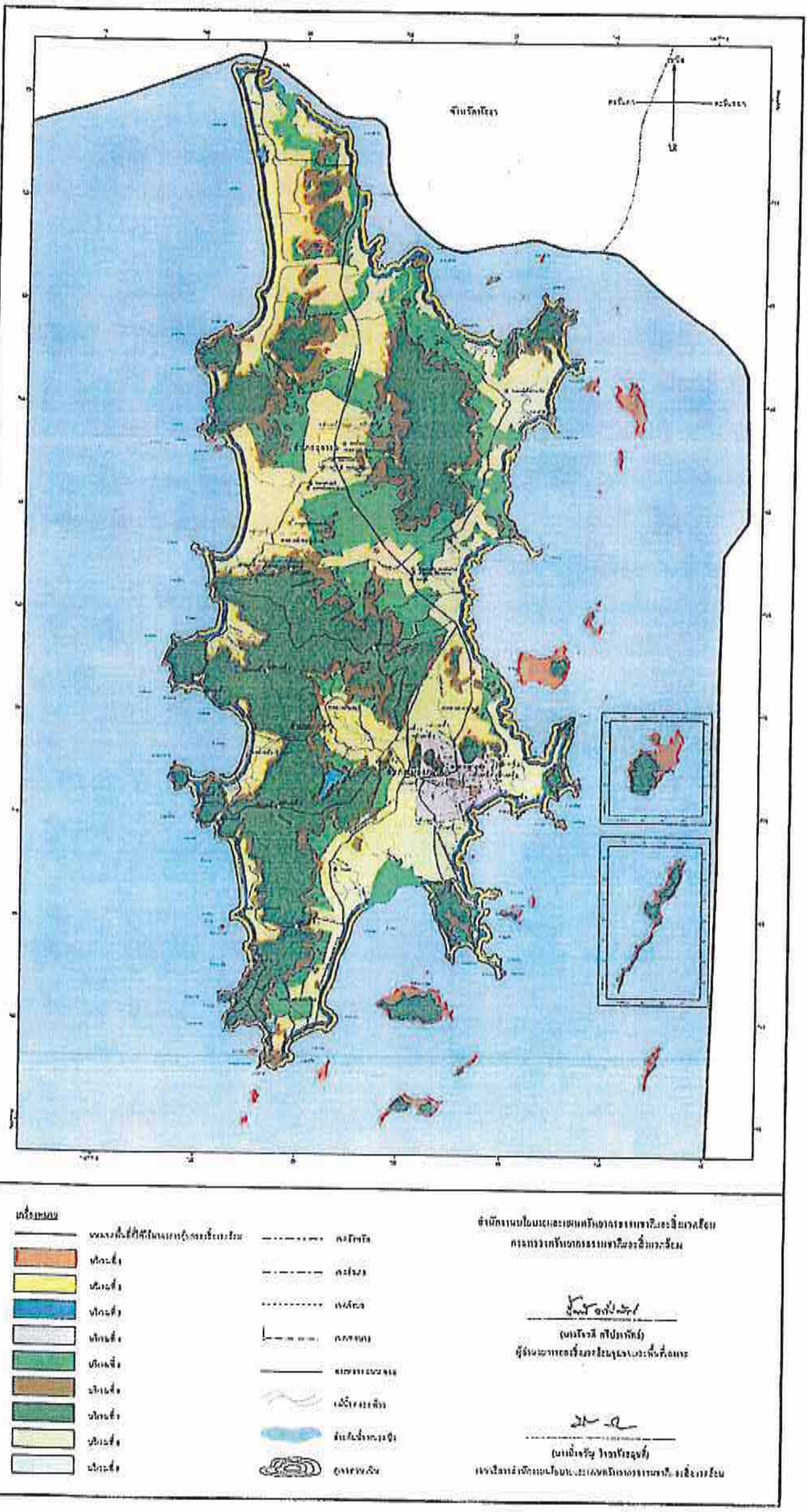
ข้อ ๑๙ อาคารที่มีอยู่แล้วก่อนหรือในวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องดำเนินการตามประกาศนี้ การดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามประกาศนี้ แต่จะดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารดังกล่าวให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศนี้ไม่ได้

ข้อ ๒๐ อาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น ก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ และยังก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ไม่แล้วเสร็จ ให้คงปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับจนกว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จตามที่ได้รับอนุญาตหรือที่ได้รับแจ้งไว้ แต่การขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตหรือการแจ้งหรือการดำเนินการอื่นใดหลังจากวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้

อาคารที่ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นไว้แล้วก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ การพิจารณาอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่ยื่นคำขออนุญาตนั้น

แผนที่ท้ายประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต
พ.ศ. 2553

มาตราส่วน 1:100,000




สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ผู้อำนวยการ...

เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

# ภาคผนวก ฉ

# ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

Knight Frank

บริเวณทางเข้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า - จุดถ่ายภาพที่ 1

บริเวณทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า - จุดถ่ายภาพที่ 2

บริเวณทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า - จุดถ่ายภาพที่ 3

บริเวณทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า - จุดถ่ายภาพที่ 4

บริเวณทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า - จุดถ่ายภาพที่ 5

บริเวณทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า - จุดถ่ายภาพที่ 6

บริเวณทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า - จุดถ่ายภาพที่ 7

บริเวณทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า - จุดถ่ายภาพที่ 8

บริเวณทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า - จุดถ่ายภาพที่ 9

บริเวณทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า - จุดถ่ายภาพที่ 10

บริเวณทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า – จุดถ่ายภาพที่ 11

บริเวณทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า - จุดถ่ายภาพที่ 12

บริเวณทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า – จุดถ่ายภาพที่ 11

บริเวณทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า - จุดถ่ายภาพที่ 12

บริเวณทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า - จุดถ่ายภาพที่ 13

บริเวณทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า - จุดถ่ายภาพที่ 14

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า – ห้องพักแบบ PENTHOUSE

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า – ห้องพักแบบ POOL SUITE

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า – โถงต้อนรับ

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า – โถงทางเดิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า – BABA CHINO

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า – TERRACE BAR

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า – BABA HOT BOX

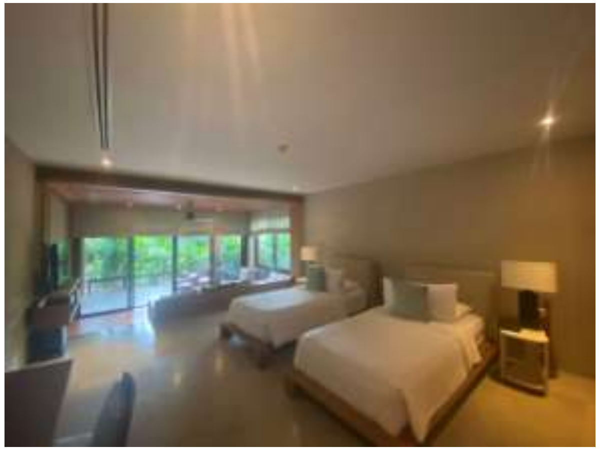
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า – FOREST WATERFALL POOL

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า – X29

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า – X29

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า – X29

Knight Frank



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า – X29

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า – X29