

# โครงการบ้านพุทธรักษา (Baan Phuttaraksa Project)

เรื่อง เงื่อนไขการรับประกันซื้อคืน **80%** สำหรับการถือครองสิทธิการเช่าระยะยาว

(ฉบับร่างสำหรับดาวน์โหลดเพื่อการศึกษา / *Draft for Download and Consideration Only*)



ขอข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่

ที่อยู่: อาคารแจ้งประสิทธิ์ ชั้น 4, เลขที่ 99/161 หมู่ 2 ถนนแจ้งวัฒนะ,  
แขวงทุ่งสองห้อง, เขตหลักสี่, กรุงเทพฯ 10210, ประเทศไทย.

Website: [www.awreitandco.com](http://www.awreitandco.com)

โทร : +66 86 4721347 Email: [bps\\_info@awreitandco.com](mailto:bps_info@awreitandco.com)

[aw.bps.teams@gmail.com](mailto:aw.bps.teams@gmail.com)

## หลักการและวัตถุประสงค์ (Principle and Objective)

โครงการ "บ้านพุทธรักษา" ขอมอบการรับประกันซื้อคืน (Buyback Guarantee) สิทธิการเช่าระยะยาวแก่ผู้เช่า เพื่อให้ผู้เช่ามั่นใจในมูลค่าการลงทุนในระยะยาว หากมีความจำเป็นต้องยุติการพำนักก่อนครบกำหนดสัญญา

### ข้อ 1: คำนิยาม (Definitions)

- ผู้ให้สิทธิซื้อคืน (Guarantor):** โครงการบ้านพุทธรักษา หรือนิติบุคคลที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการ
- ผู้เช่า/ผู้ขาย (Seller):** ผู้ถือสัญญาเช่าสิทธิระยะยาวที่จดทะเบียนอย่างถูกต้อง
- ราคาสิทธิการเช่าเริ่มต้น (Initial Lease Price):** ราคารวมค่าสิทธิการเช่า 30 ปี ที่ชำระให้แก่ผู้ให้เช่า ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่สำนักงานที่ดิน (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการโอน, เงินกองทุน, ค่าตกแต่ง หรือ ค่าใช้จ่ายรายเดือนอื่นๆ)

### ข้อ 2: เงื่อนไขการรับประกันซื้อคืน (Guarantee Conditions)

ผู้ให้สิทธิซื้อคืนตกลงที่จะรับซื้อคืนสิทธิการเช่าของผู้เช่า ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้:

- ระยะเวลาการใช้สิทธิ:** ผู้เช่าสามารถใช้สิทธิรับประกันซื้อคืนได้ เมื่อสิทธิการเช่าคงเหลืออยู่ในช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 5 ปี (Years) จนถึงวันที่ 10 ปี (Years) นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า
- สถานะทรัพย์สิน:** ทรัพย์สินที่เช่า (บ้านและที่ดิน) ต้องอยู่ในสภาพสมบูรณ์ ไม่มีความเสียหายร้ายแรงเกินกว่าค่าเสื่อมราคาตามปกติ
- ภาระผูกพัน:** สิทธิการเช่าต้องปราศจากภาระผูกพันใด ๆ (เช่น ไม่มีการจำนอง หรือการเช่าช่วงโดยไม่ได้รับอนุญาต) และผู้เช่าต้องชำระค่าส่วนกลางและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ครบถ้วน

### ข้อ 3: มูลค่าการซื้อคืนที่รับประกัน (Guaranteed Buyback Price)

มูลค่าการซื้อคืนที่ผู้เช่าจะได้รับคำนวณจาก **80% ของราคาสิทธิการเช่าเริ่มต้น** หักด้วยภาระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อคืน:

$$\text{มูลค่าซื้อคืนสุทธิ} = (\text{ราคาสิทธิการเช่าเริ่มต้น } 80\%) - \text{ค่าใช้จ่ายในการโอนสิทธิ}$$

- ตัวอย่างการคำนวณ: หากราคาสิทธิการเช่าเริ่มต้นเท่ากับ 10,000,000 บาท

$$\text{มูลค่าการรับประกันซื้อคืน} = 10,000,000 \times 80\% = 8,000,000 \text{ บาท}$$

กรณี มีการเบิกจ่ายล่วงหน้า 205,000 บาท

$$\text{ได้รับเงินจ่ายซื้อคืน} = 8,000,000 - 205,000 = 7,795,000 \text{ บาท}$$

#### ข้อ 4: ขั้นตอนการดำเนินการ (Buyback Procedure)

1. **การแจ้งความประสงค์:** ผู้เช่าต้องแจ้งความประสงค์เป็นลายลักษณ์อักษร (Notice) ให้ผู้ให้สิทธิซื้อคืน ทราบล่วงหน้าอย่างน้อย **90 วัน** ก่อนวันที่ประสงค์จะทำการซื้อคืน
2. **การตรวจสอบสภาพทรัพย์สิน:** ผู้ให้สิทธิซื้อคืนจะดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินภายใน **30 วัน** นับ จากวันที่ได้รับแจ้ง
3. **การโอนสิทธิ:** การโอนสิทธิการเช่ากลับคืนให้แก่ผู้ให้สิทธิซื้อคืนจะดำเนินการ ณ สำนักงานที่ดินในพื้นที่ โดย ผู้ให้สิทธิซื้อคืนจะชำระเงินซื้อคืนสุทธิให้แก่ผู้เช่า ณ วันโอนสิทธิ

#### ข้อ 5: ค่าใช้จ่ายในการโอนสิทธิ (Transfer Costs)

ค่าใช้จ่ายและภาษีที่เกิดขึ้นจากการโอนสิทธิการเช่าคืน จะถูกแบ่งชำระโดยคู่สัญญาดังนี้:

รายการค่าใช้จ่าย	ผู้ให้สิทธิซื้อคืน (Guarantor)	ผู้เช่า/ผู้ขาย (Seller)
ค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิ	50%	50%
อากรแสตมป์/ภาษีธุรกิจเฉพาะ	100%	0%
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	0%	100%