



บริษัท เดอะ รอยัล ลอว์ แอนด์ บิซิเนส จำกัด (The Royal Law and Business Co., Ltd.)
43/45 ม. 6 ถนนพระภูเก็จแก้ว ต.กะทู้ อ.กะทู้ จ.ภูเก็ต (43/45 M.6, Praphuketkaew Rd, T.Kathu, A.Kathu, Phuket)
โทร/Tel: +66820199444 มือถือ/Mobile+66840134941
Email : kittiya.rlb@gmail.com

หนังสือรับรองของทนายความผู้รับรองลายมือชื่อและเอกสาร

(Certificate of Notarial Attestation, Declaration and Legal Review)

วันที่ 18 มิถุนายน 2569/18 June 2026

เรื่อง รับรองตัวบุคคล ลายมือชื่อ คำแถลง และการตรวจสอบหลักกฎหมาย

Re: Certification of Identity, Signature, Declaration and Legal Review

ข้าพเจ้า นางสาวกิตติยา ศรีชัย ทนายความผู้รับรองลายมือชื่อและเอกสาร (Notarial Services Attorney) ใบอนุญาตว่าความเลขที่ 1877/2552 ซึ่งขึ้นทะเบียนกับสภาทนายความแห่งประเทศไทย ขอรับรองข้อเท็จจริงดังต่อไปนี้

I, Ms. Kittiya Srichay, a Notarial Services Attorney, Lawyer License No. 1877/2552, duly registered with the Lawyers Council of Thailand, hereby certify the following:

โดยที่ นายวีระวิทย์ มโนธรรมรักษา ในฐานะกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน บริษัท ภูวิสตา คอนโด จำกัด ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0835568009018 ได้มาปรากฏตัวต่อหน้าข้าพเจ้า และได้นำเสนอหนังสือเรื่อง “หนังสือรับรองสถานะทางกฎหมาย ค้ำครองสิทธิ์ และการปลดภาระจำนอง โครงการอาคารชุด แซงค์ทรอปส์ ในทอน (Saint Tropez Naithon)” ลงวันที่ 18 มิถุนายน 2569 เพื่อให้ข้าพเจ้ารับรองลายมือชื่อ คำแถลง และหลักกฎหมายที่อ้างอิงในเอกสารดังกล่าว

WHEREAS, Mr. Weerawit Manotamraksa, acting in his capacity as the authorized director of Phuvista Condo Co., Ltd., Company Registration No. 0835568009018, personally appeared before me and presented the document entitled “Certificate of Legal Status, Protection of Rights and Release from Mortgage Encumbrance relating to Saint Tropez Naithon Project” dated 18 June 2026 for the purpose of notarization of the signature, declarations, and legal principles referred to therein.



Reg. No./ทะเบียนเลขที่ 3698/2564
Commission Expires/ทะเบียนหมดอายุ
Date/วันที่ February 27, 2028
กิตติยา ศรีชัย
นางสาวกิตติยา ศรีชัย / Ms. Kittiya Srichay
(Notarial Services Attorney)



ข้าพเจ้าจึงขอรับรองดังต่อไปนี้ / (NOW THEREFORE, I hereby certify as follows:)

1. การปรากฏตัวและการตรวจสอบตัวบุคคล (Appearance and Identification)

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า นายวีระวิทย์ มโนธรรมรักษา ได้มาปรากฏตัวต่อหน้าข้าพเจ้าด้วยตนเองในวันที่ระบุในหนังสือฉบับนี้

I hereby certify that Mr. Weerawit Manotamraksa personally appeared before me on the date stated herein.

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบและยืนยันตัวบุคคลของนายวีระวิทย์ มโนธรรมรักษา จากบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังมีผลใช้บังคับ และได้ตรวจสอบอำนาจในการลงนามแทน บริษัท ภูวิสตา คอนโด จำกัด จากหนังสือรับรองนิติบุคคลที่ออกโดยกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ แล้ว

I have verified his identity through a valid Thai National Identification Card and have further verified his authority to act on behalf of Phuvista Condo Co., Ltd. from the Company Affidavit issued by the Department of Business Development, Ministry of Commerce.

2. การรับรองลายมือชื่อ (Authentication of Signature)

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ลายมือชื่อที่ปรากฏใน “หนังสือรับรองสถานะทางกฎหมาย ค้ำครองสิทธิ์ และการปลดภาระจำนอง โครงการอาคารชุด แสงศรหอเพชร ในทอน” เป็นลายมือชื่อที่แท้จริงของ นายวีระวิทย์ มโนธรรมรักษา ซึ่งได้ลงลายมือชื่อต่อหน้าข้าพเจ้า

I hereby certify that the signature appearing on the said Certificate of Legal Status, Protection of Rights and Release from Mortgage Encumbrance is the true and genuine signature of Mr. Weerawit Manotamraksa, executed in my presence.

3. การรับรองคำแถลงของผู้มีอำนาจลงนาม (Declaration of the Authorized Director)

นายวีระวิทย์ มโนธรรมรักษา ได้แถลงและยืนยันต่อข้าพเจ้าว่า ข้อความ คำรับรอง และข้อเท็จจริงที่ปรากฏในหนังสือรับรองดังกล่าว เป็นข้อความที่บริษัท ภูวิสตา คอนโด จำกัด ประสงค์ให้การรับรอง และเป็นความจริงตามที่ผู้แถลงรับทราบ เชื่อ และเข้าใจ ณ วันที่ลงนามในเอกสารดังกล่าว

Reg. No./ทะเบียนนิติบุคคล 3695/2558-A
Commission Expires/ทะเบียนหมดอายุ
Date/วันที่ February 27, 2028
นางสาวกิตติยา ศรีชาย / Ms. Kittiya Srichay
(Notarial Services Attorney)



บริษัท เดอะ รอยัล ลอว์ แอนด์ บิซิเนส จำกัด (The Royal Law and Business Co., Ltd.)

43/45 ม. 6 ถนนพระภูเก็จแก้ว ต.กะทู้ อ.กะทู้ จ.ภูเก็ต (43/45 M.6, Praphuketkaew Rd, T.Kathu, A.Kathu, Phuket)

โทร/Tel: +66820199444 มือถือ/Mobile+66840134941

Email : kittiya.rlb@gmail.com

Mr. Weerawit Manotamraksa declared and affirmed before me that the statements, representations, warranties and factual matters contained in the said certificate are made on behalf of Phuvista Condo Co., Ltd. and are true and correct to the best of his knowledge, information and belief as of the date of execution thereof.

4. การตรวจสอบหลักกฎหมายที่อ้างอิง (Review of Legal Principles Referred to in the Certificate)

ตามคำขอของผู้แถลง ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบบทบัญญัติแห่งกฎหมายไทยที่ถูกอ้างอิงในหนังสือรับรองดังกล่าว
ได้แก่

At the request of the declarant, I have reviewed the provisions of Thai law referred to in the said certificate, namely:

(ก) มาตรา 702 และมาตรา 1336 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยสิทธิของผู้จำนอง สิทธิของผู้รับจำนอง และสิทธิของเจ้าของทรัพย์สิน

(a) Sections 702 and 1336 of the Civil and Commercial Code concerning mortgage rights and ownership rights;

(ข) มาตรา 538 และมาตรา 569 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยสิทธิการเช่าที่ได้จดทะเบียนโดยชอบด้วยกฎหมาย

(b) Sections 538 and 569 of the Civil and Commercial Code concerning registered leasehold rights and their legal protection;

(ค) มาตรา 22 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งเกี่ยวข้องกับการดำเนินการเกี่ยวกับภาระจำนองในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

(c) Section 22 of the Condominium Act B.E. 2522 (1979), as amended, relating to the discharge of mortgage encumbrances in connection with condominium ownership transfers.

จากการตรวจสอบดังกล่าว ข้าพเจ้าขอรับรองว่า บทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ถูกอ้างอิงข้างต้นเป็นบทบัญญัติที่มีผลใช้บังคับตามกฎหมายไทย ณ วันที่ออกหนังสือรับรองฉบับนี้ และหลักกฎหมายที่นำมาอ้างอิงในเอกสารดังกล่าวสอดคล้องกับเนื้อหาของบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังกล่าวโดยสาระสำคัญ



Reg. No./ทะเบียนเลขที่

3695/2554

Commission Expires/ทะเบียนหมดอายุ

Date/วันที่ February 27, 2028

กิตติยา ศรีชัย

นางสาวกิตติยา ศรีชัย / Ms. Kittiya Srichay
(Notarial Services Attorney)



บริษัท เดอะ รอยัล ลอว์ แอนด์ บิซิเนส จำกัด (The Royal Law and Business Co., Ltd.)

43/45 ม. 6 ถนนพระภูเก็จแก้ว ต.กะทู้ อ.กะทู้ จ.ภูเก็ต (43/45 M.6, Praphuketkaew Rd, T.Kathu, A.Kathu, Phuket)

โทร/Tel: +66820199444 มือถือ/Mobile+66840134941

Email : kittiya.rlb@gmail.com

Based upon my review, I hereby certify that the foregoing legal provisions are valid and enforceable provisions of Thai law as of the date of this certificate, and that the legal principles referred to in the underlying certificate substantially correspond with the substance of such legal provisions.

5. ขอบเขตการรับรอง (Scope and Limitation of Certification)

หนังสือรับรองฉบับนี้เป็นการรับรองเฉพาะเรื่องดังต่อไปนี้

(This certificate is limited solely to the following matters:)

(ก) การตรวจสอบและยืนยันตัวตนบุคคลของผู้ลงนาม

(a) Verification of the identity of the signatory;

(ข) การตรวจสอบอำนาจในการลงนามแทนนิติบุคคล

(b) Verification of the authority of the signatory to act on behalf of the company;

(ค) การรับรองความแท้จริงของลายมือชื่อ

(c) Authentication of the signature;

(ง) การรับรองว่าผู้ลงนามได้ให้คำแถลงและคำรับรองตามที่ปรากฏในเอกสารดังกล่าวต่อหน้าข้าพเจ้า

(d) Confirmation that the signatory made the declarations and representations contained in the underlying certificate before me;

(จ) การตรวจสอบบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ถูกอ้างอิง

(e) Review of the legal provisions referred to therein.)

หนังสือรับรองฉบับนี้มิใช่การรับรองข้อเท็จจริงโดยอิสระของข้าพเจ้า มิใช่การรับประกันกรรมสิทธิ์ รับประกันการปลดภาระจำนอง รับประกันการจดทะเบียนสิทธิการเช่า รับประกันการโอนกรรมสิทธิ์ หรือรับประกันผลสำเร็จของการดำเนินการใด ๆ ของบริษัท ภูวิสต้า คอนโด จำกัด ผู้รับจ้างงาน หน่วยงานของรัฐ หรือบุคคลภายนอก และไม่ก่อให้เกิดภาระผูกพันหรือความรับผิดชอบใด ๆ แก่ข้าพเจ้านอกจากขอบเขตการรับรองตามหนังสือฉบับนี้



Reg. No./ทะเบียนเลขที่ 3695/2554

Commission Expires / ทะเบียนหมดอายุ
Date/วันที่ February 27, 2028

กิตติยา ศรีชัย

นางสาวกิตติยา ศรีชัย / Ms. Kittiya Srichay
(Notarial Services Attorney)



บริษัท เดอะ รอยัล ลอว์ แอนด์ บิซิเนส จำกัด (The Royal Law and Business Co., Ltd.)

43/45 ม. 6 ถนนพระภูเก็จแก้ว ต.กะทู้ อ.กะทู้ จ.ภูเก็ต (43/45 M.6, Praphuketkaew Rd, T.Kathu, A.Kathu, Phuket)

โทร/Tel: +66820199444 มือถือ/Mobile+66840134941

Email : kittiya.rlb@gmail.com

This certificate does not constitute an independent verification of the underlying facts by the undersigned, nor does it constitute a guarantee of ownership, release of mortgage, registration of leasehold rights, transfer of ownership, or successful completion of any act or transaction by Phuvista Condo Co., Ltd., the mortgagee, any governmental authority, or any third party. No obligation or liability shall arise against the undersigned beyond the scope of certification expressly stated herein.

เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ ข้าพเจ้าจึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญไว้เป็นสำคัญ

In Witness Whereof, I have hereunto affixed my signature and official seal on the date first above written.



กิตติยา ศรีชัย

(Miss Kittiya Srichay)

Attorney at law, License No. 1877/2552

Notarial Services Attorney, Registration No. 3695/2554

The Royal Law and Business Company Limited

No. 43/45, Moo 6, Kathu Sub-District, Kathu District, Phuket, Thailand 83120

Email: kittiya.rlb@gmail.com, Tel: +6676602911 Fax: +6676606245

Mobile: +66840134941



Reg. No./ทะเบียนเลขที่ 3695/2554
Commission Expires/ทะเบียนหมดอายุ
Date/วันที่ February 27, 2028

หนังสือรับรองสถานะทางกฎหมาย ค้ำครองสิทธิ์ และการปลดภาระจำนอง

โครงการอาคารชุด แซงค์โทรเปซ ในทอน (Saint Tropez Naithon)

หนังสือรับรองฉบับนี้จัดทำขึ้นโดย บริษัท ภูวิสตา คอนโด จำกัด PHUVISTA CONDO CO., LTD. ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0835568009018 สำนักงานแห่งใหญ่ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 28/41 หมู่ที่ 4 ตำบลสาคร อำเภอดงหลวง จังหวัดสุพรรณบุรี ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและผู้ดำเนินโครงการ "โครงการอาคารชุด แซงค์โทรเปซ ในทอน"

เพื่อเป็นหลักฐานและคำรับรองอย่างเป็นทางการทางกฎหมาย ให้แก่ ลูกค้า ผู้ซื้อ หรือ ผู้เช่าทุกท่านของโครงการ (ซึ่งต่อไปในหนังสือฉบับนี้เรียกว่า "คู่สัญญา") เพื่อสร้างความเชื่อมั่น คลายความกังวล และคุ้มครองสิทธิ์ประโยชน์ของคู่สัญญาตามกฎหมายไทย โดยบริษัทฯ ขอให้คำรับรองและผูกพันตนเองตามข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายดังต่อไปนี้ทุกประการ

ข้อ 1. การรับรองกรรมสิทธิ์และการจดทะเบียนจำนองที่ดินโครงการ

บริษัทฯ ขอรับรองและยืนยันว่า บริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 76522 เล่ม 766 หน้า 22 ระบาย 4625 II 2090 เลขที่ดิน 235 หน้าสำรวจ 4689 ตำบลสาคร อำเภอดงหลวง จังหวัดสุพรรณบุรี แต่เพียงผู้เดียว โดยชอบด้วยกฎหมาย

แม้ว่าที่ดินแปลงดังกล่าวจะมีการจดทะเบียนจำนองไว้กับ นายมานะ ไตรพัฒนการ เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2568 เพื่อเป็นหลักประกันหนี้ก็ตาม แต่ตามบทบัญญัติแห่ง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 702 การจำนองเป็นเพียงการตราทรัพย์สินไว้เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้เท่านั้น โดยไม่มีการส่งมอบทรัพย์สิน และมีใช้การโอนกรรมสิทธิ์ให้ตกแก่ผู้รับจำนองแต่อย่างใด กรรมสิทธิ์ในที่ดินยังคงเป็นของบริษัทฯ โดยสมบูรณ์ บริษัทฯ จึงมีสิทธิ์โดยชอบธรรมตาม มาตรา 1336 ในการจำหน่าย จ่าย โอน นำที่ดินไปก่อสร้างอาคารชุด หรือนำห้องชุดออกให้เช่าแก่บุคคลภายนอกได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

ข้อ 2. การรับรองมาตรการปลดภาระจำนองและการผูกพันทั้งหมด ณ วันจดทะเบียน

บริษัทฯ ขอให้คำรับรองเด็ดขาดว่า ในวันจดทะเบียนสิทธิ์และนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสุพรรณบุรีกลาง ห้องชุดที่คู่สัญญาได้ตกลงซื้อหรือเช่า จะได้รับการไถ่ถอนจำนองและปลดจากภาระติดพัน ภาระผูกพัน หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ทั้งสิ้น โดยแยกการคุ้มครองตามประเภทสัญญาดังนี้

• สำหรับคู่สัญญาประเภท "ซื้อกรรมสิทธิ์ห้องชุด" (Freehold):

สิทธิ์ของคู่สัญญาจะได้รับการคุ้มครองโดยระบบราชการและพนักงานเจ้าหน้าที่อย่างเด็ดขาดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) มาตรา 22 ซึ่งกฎหมายบัญญัติบังคับไว้ว่า ในกรณีที่ที่ดินโครงการติดจำนองอยู่ก่อนจดทะเบียนอาคารชุด ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อรายย่อย พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องจัดให้มีการไถ่ถอนจำนองห้องชุดที่จะโอนนั้นด้วย ดังนั้น ในวันโอน

กรรมสิทธิ์ บริษัทฯ จะให้ นายมานะ ไตรพัฒนากการ (ผู้รับจำนอง) ทำการจดทะเบียน "โฉนดจำนองเฉพาะส่วน" ต่อเจ้าพนักงานที่ดินก่อน เพื่อให้ห้องชุดปลอดภาระจำนอง 100% จากนั้นเจ้าพนักงานที่ดินจึงจะออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช. 2) โอนเป็นชื่อของคู่สัญญา โดยปราศจากภาระผูกพันใดๆ ทั้งปวง หากยังไม่โฉนดจำนอง เจ้าพนักงานที่ดินจะไม่ยอมให้มีการโอนกรรมสิทธิ์โดยเด็ดขาด

- สำหรับคู่สัญญาประเภท "เช่าสิทธิ์ระยะยาว" (Leasehold):

บริษัทฯ จะดำเนินการให้ผู้รับจำนอง (นายมานะ ไตรพัฒนากการ) ทำการจดทะเบียนปลดเปลื้องภาระจำนองหรือจดทะเบียนยินยอมเหนือห้องชุดส่วนที่เช่านั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดิน เพื่อให้การจดทะเบียนสิทธิการเช่าของคู่สัญญาเสร็จสิ้นโดยปลอดจากภาระจำนองและภาระผูกพันใดๆ นับแต่วันที่จดทะเบียน และด้วยผลแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 และมาตรา 569 สิทธิการเช่าที่ได้จดทะเบียนโดยชอบนี้ ย่อมผูกพันและไม่ระงับไปเพราะเหตุแห่งการโอนกรรมสิทธิ์ หรือการบังคับจำนองใดๆ ในอนาคต คู่สัญญาจะได้รับการคุ้มครองสิทธิในการครอบครองใช้ประโยชน์อย่างมั่นคงตลอดอายุสัญญาเช่า

ข้อ 3. การรับรองความตกลงและยินยอมจากผู้รับจำนอง

บริษัทฯ ขอรับรองว่า นายมานะ ไตรพัฒนากการ ในฐานะผู้รับจำนอง ได้รับทราบและยินยอมแก่บริษัทฯ เรียบร้อยแล้ว ในการอนุมัติให้ดำเนินโครงการอาคารชุด และยินยอมปลดเปลื้องภาระจำนองเฉพาะส่วน (Partial Release) ให้แก่ห้องชุดของคู่สัญญาในวันจดทะเบียนนิติกรรม โดยไม่มีเงื่อนไขและข้อเรียกร้องใดๆ ต่อคู่สัญญาแปลงรายย่อย

ข้อ 4. การรับรองความรับผิดชอบและการชดเชยค่าเสียหาย

บริษัทฯ ขอยืนยันว่าเงื่อนไขในหนังสือรับรองฉบับนี้ตั้งอยู่บนหลักความสุจริตและเป็นธรรม หากบริษัทฯ และ/หรือผู้รับจำนอง ไม่สามารถดำเนินการโฉนดจำนองเฉพาะส่วน หรือไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิการเช่า/โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่สะอาดและปลอดภาระผูกพันทั้งหมดให้แก่คู่สัญญาได้ภายในกำหนดเวลาตามสัญญาเนื่องจากเหตุแห่งการจำนองนี้ บริษัทฯ ยินดีรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นตามกฎหมายทุกประการ

หนังสือรับรองฉบับนี้มีผลผูกพันทางกฎหมายนับตั้งแต่วันที่ระบุไว้ด้านล่างนี้เป็นต้นไป

ให้ไว้ ณ วันที่ 18 เดือน มิถุนายน พ.ศ. 2569

ลงชื่อ  ผู้ให้คำรับรอง

นายวีระวิทย์ มโนธรรมรักษา

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

บริษัท ภูวิสต้า คอนโด จำกัด

สำเนาหนังสือรับรองบริษัทผู้ให้คำรับรอง

ข้อมูล
บริษัท ภูริสตา คอนโด จำกัด

วันที่ส่งพิมพ์ : 18/06/2026 เวลา : 10:20:20

เลขทะเบียนนิติบุคคล :	0835568009018
ประเภทนิติบุคคล :	บริษัทจำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง :	23/04/2568
สถานะนิติบุคคล :	ยังดำเนินการอยู่
ทุนจดทะเบียน (บาท) :	1,000,000.00
ที่ตั้ง :	28/41 หมู่ที่ 4 ต.สาธิต อ.กลาง จ.ภูเก็ต
หมวดธุรกิจจดทะเบียน :	68103 : การเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่นเพื่อเป็นที่พักอาศัย
วัตถุประสงค์จดทะเบียน :	ประกอบกิจการเช่าและดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่นเพื่อเป็นที่พักอาศัย
หมวดธุรกิจ (มาจากงบการเงินปีล่าสุด) :	
วัตถุประสงค์ (มาจากงบการเงินปีล่าสุด) :	
มีที่ส่งงบการเงิน :	
กรรมการ :	1.นายวิระวิทย์ มโนธรรมรักษา/
คณะกรรมการลงชื่อผูกพัน :	นายวิระวิทย์ มโนธรรมรักษา ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท/

ข้อควรทราบ

- ข้อมูลตามที่ปรากฏอาจมีการเปลี่ยนแปลง หากนิติบุคคลยื่นทำการจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลง หลังจากวันและเวลาที่ติดพิมพ์เอกสารนี้
จากจากระบบ DBO DataWarehouse+ โปรดตรวจสอบข้อมูลก่อนนำไปใช้ประโยชน์
- ข้อมูลทั่วไป : ข้อมูลนี้เป็นเพียงข้อมูลทั่วไปที่เปิดเผยเท่านั้น เพื่อประโยชน์ในการให้บริการประชาชน ไม่สามารถนำไปใช้อ้างอิงได้ตามกฎหมาย
- ข้อมูลงบการเงิน : ข้อมูลนี้เป็นข้อมูลที่ได้จากการนำส่งงบการเงินของนิติบุคคล ขอให้แจ้งเป็นสิ่งที่ควรหาไว้พิจารณา
- ข้อมูล "มีที่ส่งงบการเงิน" แสดงเฉพาะปีงบการเงินล่าสุดย้อนหลัง 5 ปี ที่ได้มีนำส่ง หากต้องการตรวจสอบข้อมูลเพิ่มเติมสามารถขอใช้บริการผ่านระบบ DBO e-Service



สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนกรมการบัญชีให้คำรับรอง

บัตรประจำตัวประชาชน Thai National ID Card
เลขประจำตัวประชาชน 3 1012 02730-88 8
Identification Number

ชื่อและชื่อสกุล นาย วีระวิทย์ มโนธรรมรักษา
Name Mr. Weerawit
Last name Manotamraksa

เกิดวันที่ 11 ก.ย. 2525
Date of Birth 11 Sep. 1982

ศาสนา พุทธ

ที่อยู่ 999/342 หมู่ที่ 2 ต.พิบูลย์ อ.เมืองสมุทรปราการ
จ.สมุทรปราการ

21 มี.ค. 2560
วันอายุครบ 21 ปี
21 Mar. 2017
Date of Issue

วันหมดอายุ
10 ก.ย. 2564
10 Sep. 2021
Date of Expiry

1021-04-03211422



CERTIFICATE OF LEGAL STATUS, PROTECTION OF RIGHTS, AND RELEASE FROM MORTGAGE ENCUMBRANCE

Saint Tropez Naithon Condominium Project

This Certificate is issued by PHUVISTA CONDO CO., LTD., Company Registration No. 0835568009018, having its registered office located at 28/41 Village No. 4, Sakhu Subdistrict, Thalang District, Phuket Province, Thailand, in its capacity as the legal owner of the land and developer of the "Saint Tropez Naithon Condominium Project".

This Certificate is issued as an official legal representation and undertaking in favor of all customers, purchasers, and lessees of the Project (hereinafter collectively referred to as the "Contracting Party") for the purpose of providing assurance, addressing concerns, and protecting the lawful rights and interests of the Contracting Party under Thai law. The Company hereby represents, warrants, and undertakes as follows:

1. Certification of Ownership and Registration of Mortgage over the Project Land

The Company hereby certifies and confirms that it is the sole legal owner of the land comprised in Title Deed No. 76522, Volume 766, Page 22, Survey Sheet No. 4625 II 2090, Land Number 235, Survey Number 4689, Sakhu Subdistrict, Thalang District, Phuket Province, Thailand.

Although the said land has been registered as mortgaged in favor of Mr. Mana Tripattanakarn on 29 August 2025 as security for a debt obligation, pursuant to Section 702 of the Civil and Commercial Code of Thailand, a mortgage constitutes only a security interest over property and does not transfer ownership to the mortgagee. Ownership of the land remains vested in the Company in all respects. Accordingly, pursuant to Section 1336 of the Civil and Commercial Code, the Company retains full legal authority to possess, use, dispose of, transfer, develop the land into a condominium project, and lease condominium units to third parties in accordance with Thai law.

2. Certification of Release from Mortgage and Other Encumbrances upon Registration

The Company hereby irrevocably undertakes and certifies that, on the date of registration of the relevant rights and juristic acts at the Phuket Provincial Land Office, Thalang Branch, the

condominium unit purchased or leased by the Contracting Party shall be released from mortgage and free from any encumbrance, burden, charge, claim, or third-party right whatsoever.

The protection afforded to the Contracting Party shall apply as follows:

(A) Freehold Purchasers

The rights of a purchaser acquiring ownership of a condominium unit shall be protected pursuant to Section 22 of the Condominium Act B.E. 2522 (1979), as amended.

Where the project land is subject to an existing mortgage prior to condominium registration, the competent Land Officer is legally required to ensure the redemption and discharge of the mortgage affecting the unit to be transferred before ownership registration can be completed.

Accordingly, on the transfer date, the Company shall procure Mr. Maria Tripattanakarn, as mortgagee, to execute a partial release of mortgage in respect of the relevant condominium unit before the Land Officer, thereby ensuring that the unit is entirely free from mortgage encumbrances. Only thereafter shall the condominium ownership certificate (Or. Chor. 2) be registered in the name of the purchaser. If such mortgage release is not completed, ownership transfer cannot legally proceed.

(B) Leasehold Purchasers

For long-term leasehold transactions, the Company shall procure the mortgagee, Mr. Mana Tripattanakarn, to execute the necessary release, consent, or registration documentation before the competent Land Officer in respect of the leased unit, enabling registration of the leasehold right free from mortgage encumbrances and other obligations.

Pursuant to Sections 538 and 569 of the Civil and Commercial Code, a lease right duly registered in accordance with law remains enforceable notwithstanding any subsequent transfer of ownership or mortgage enforcement. Accordingly, the Contracting Party shall enjoy secure possession and beneficial use of the unit throughout the lease term.

x 

3. Certification of Mortgagee's Consent

The Company hereby certifies that Mr. Mana Tripattanakarn, in his capacity as mortgagee, has been informed of and has consented to the development and operation of the Saint Tropez Naithon Condominium Project.

The mortgagee has further agreed to provide a partial release of mortgage in respect of the condominium unit acquired by the Contracting Party on the date of registration of the relevant transaction, without imposing any condition or claim directly upon the individual purchaser or lessee.

4. Undertaking and Liability for Damages

The Company confirms that the representations and undertakings contained in this Certificate are made in good faith and in accordance with the principles of fairness and lawful conduct.

Should the Company and/or the mortgagee fail to effect the required partial release of mortgage or fail to complete registration of the leasehold right or transfer of ownership free from all encumbrances due to the existence of the mortgage referred to herein, the Company shall be responsible for any resulting damages in accordance with applicable law and the relevant contractual arrangements.

This Certificate shall be legally binding upon the Company from the date stated below.

Issued on this 18th day of June 2026.

For and on behalf of PHUVISTA CONDO CO., LTD.

x 

Mr. Weerawit Manotamraksa

Authorized Director

Attachments:

1. Copy of Company Affidavit of PHUVISTA CONDO CO., LTD

ข้อมูล
บริษัท ภูวิสตา คอนโด จำกัด

วันที่ส่งพิมพ์ : 18/06/2026 เวลา : 10:20:20

เลขทะเบียนนิติบุคคล :	0835568009018
ประเภทนิติบุคคล :	บริษัทจำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง :	23/04/2568
สถานะนิติบุคคล :	ยังดำเนินการอยู่
ทุนจดทะเบียน (บาท) :	1,000,000.00
ที่ตั้ง :	28/41 หมู่ที่ 4 ต.สาธิต อ.กลาง จ.ภูเก็ต
หมวดธุรกิจจดทะเบียน :	68103 : การเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่นเพื่อเป็นที่พักอาศัย
วัตถุประสงค์จดทะเบียน :	ประกอบกิจการเช่าและดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่นเพื่อเป็นที่พักอาศัย
หมวดธุรกิจ (มาจากงบการเงินมีล่าสุด) :	-
วัตถุประสงค์ (มาจากงบการเงินมีล่าสุด) :	
ปีส่งงบการเงิน :	
กรรมการ :	1.นายวีระวิทย์ มโนธรรมรักษา/
คณะกรรมการลงชื่อผูกพัน :	นายวีระวิทย์ มโนธรรมรักษา ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท/

ข้อควรทราบ

- ข้อมูลตามที่ปรากฏอาจมีการเปลี่ยนแปลง หากนิติบุคคลนั้นทำการจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลง หลังจากวันและเวลาที่ได้พิมพ์เอกสารนี้
ออกจากระบบ DBD DataWarehouse+ โปรดตรวจสอบข้อมูลก่อนนำไปใช้ประโยชน์
- ข้อมูลทั่วไป : ข้อมูลนี้เป็นเพียงข้อมูลทั่วไปที่เปิดเผยเท่านั้น เพื่อประโยชน์ในการให้บริการประชาชน ไม่สามารถนำไปใช้อ้างอิงได้ตามกฎหมาย
- ข้อมูลงบการเงิน : ข้อมูลนี้เป็นข้อมูลที่ได้นำส่งงบการเงินของนิติบุคคล ข้อเท็จจริงเป็นสิ่งที่ควรหาไว้พิจารณา
- ข้อมูล "ปีส่งงบการเงิน" แสดงเฉพาะปีงบการเงินล่าสุดย้อนหลัง 5 ปี ที่ได้มีนำส่ง หากต้องการตรวจสอบข้อมูลเพิ่มเติมสามารถขอใช้บริการผ่านระบบ DBD e-Service

x 

Attachments:

2. Copy of Identification Card of the Authorized Director



สารบัญจุดทะเลเบียน

โฉนดที่ดินเลขที่ ๗๖๕๒๒ อำเภอ ตำบล

วันที่	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			วาง เงินที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๒	จำนอง (ครอบจำนอง)	นายพร มโนธรรมรักษา	นายมานะชัย ไตรพัฒนาการ ผู้รับจำนอง	๓	๑	๔๑.๗๑๐	-	-	-	(ลงชื่อ) วัฒนา ณ นคร (นายวัฒนา ณ นคร)	
วันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2568	โอน จากจำนอง รวมสามโฉนด	นายมานะชัย ไตรพัฒนาการ	นายทองศักดิ์ มโนธรรมรักษา ผู้โอน นายไฉฉอน นายทองศักดิ์ มโนธรรมรักษา	1	1	41 ³ / ₁₀	-	-	-	(ลงชื่อ) วัฒนา ณ นคร (นายวัฒนา ณ นคร)	
วันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2568	ขาย รวมสองโฉนด	นายทองศักดิ์ มโนธรรมรักษา	บริษัท ภูวิศก้า คอนโด จำกัด	1	1	41 ³ / ₁₀	-	-	-	(ลงชื่อ) วัฒนา ณ นคร (นายวัฒนา ณ นคร)	
วันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2568	จำนอง รวมสามโฉนด	บริษัท ภูวิศก้า คอนโด จำกัด	นายมานะ ไตรพัฒนาการ ผู้รับจำนอง	1	1	41 ³ / ₁₀	-	-	-	(ลงชื่อ) วัฒนา ณ นคร (นายวัฒนา ณ นคร)	

มีใบต่อแผ่นที่.....



Reg. No. 3695/2554

หนังสือรับรอง CERTIFICATE

หนังสือรับรองฉบับนี้ให้ไว้เพื่อแสดงว่า
This is to certify that

นางสาวกิตติยา ศรีชาย
Miss Kittiya Srichay

ใบอนุญาตให้เป็นทนายความเลขที่ 1877/2552
an Attorney at Law, License No. 1877/2552

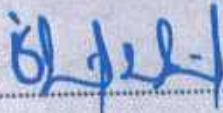
ได้รับการขึ้นทะเบียนเป็นทนายความผู้ทำคำรับรองลายมือชื่อและเอกสาร
has been registered as a Notarial Services Attorney qualified to certify
signatures and documents

ตามข้อบังคับสภาทนายความว่าด้วยการขึ้นทะเบียนทนายความผู้ทำคำรับรอง
ลายมือชื่อและเอกสาร พ.ศ. 2566
pursuant to the Regulation of the Lawyers Council on Registration of
Notarial Services Attorneys B.E. 2566

หนังสือรับรองฉบับนี้มีผลถึงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2571
This Certificate is valid until February 27, 2028

ให้ไว้ ณ วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2568
Given on February 6, 2025

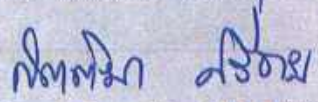



นายชัยวัฒน์ บุญเกื้อ

ผู้อำนวยการ
Mr. Chaiwat Boonguar
Director



Reg. No./ทะเบียนเลขที่... 3695/2008
Commission Expires/ทะเบียนหมดอายุ
Date/วันที่... February 27, 2028


นางสาวกิตติยา ศรีชาย / Ms. Kittiya Srichay
(Notarial Services Attorney)

The Registry of Signature and Document Attestation, Lawyers Council of Thailand under the Royal Patronage
249 Phahonyothin Road, Anusawari Sub-district, Bangkok 10220 Thailand Tel. (662)522 7124-7, (662)522 7143-7
www.lawyerscouncil.or.th, E-mail : notarial@lawyerscouncil.or.th

18 June 2026