กองทุนร่วมซื้อฝากโฉนดที่ดิน 50 ล้านบาท (Alpha Co-Buyer Syndicate)

บันทึกข้อตกลงและยุทธศาสตร์การลงทุนในสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ระดับสถาบัน (Secured Private Credit 2026)

CO-BUYER SYNDICATE: ฿50M
Net 9.0%–10.5%/Yr | Direct Deed Back

TARGET NET YIELD	DIRECT DEED REGISTRATION	PLATFORM CUSTODY RISK	PRINCIPAL PROTECTION
9.0%–10.5%	**ม.1356 ตรง**	**฿0 (Zero)**	**100% Shield**
ต่อปี สุทธิเข้ามือนักลงทุน (สินไถ่ก้อนเดียว)	สลักหลังชื่อนักลงทุน 1–3 คน ณ สนง.ที่ดิน	ไม่รับฝากเงิน จ่ายแคชเชียร์เช็คตรงสู่ผู้กู้	LTV ≤ 50% FMV คุ้มครองเงินต้นแม้วิกฤต -15%

บริบทตลาดและโอกาสผลตอบแทนสูง (The Yield Spread Gap)

- **ส่วนต่างอัตราผลตอบแทน (+834 bps Spread):** ท่ามกลางอัตราดอกเบี้ยนโยบาย ธปท. 1.25% และเงินฝากประจำ 1.0%–1.4% KHAIFAK ส่งมอบผลตอบแทน 9.0%–10.5% ที่มีโฉนดที่ดินปลอดภาระค้ำประกันแท้จริง
- **ธนาคารปฏิเสธ SME 60–70%:** เกณฑ์ DSR และงบการเงินที่เข้มงวดของระบบธนาคาร บีบให้ผู้ประกอบการ SME ชั้นนำที่มีโฉนดทำเลทองปลอดภาระต้องพันมาใช้สินเชื่อขายฝากระยะสั้น 12 เดือน
- **Informal to Institutional Shift:** ตลาดขายฝากนอกระบบเดิม ฿50B–100B เต็มไปด้วยสัญญานิติกรรมอำพรางและดอกเบี้ยขูดรีด KHAIFAK ยกระดับสู่ระบบสถาบันที่ถูกกฎหมาย 100%

นวัตกรรมกรรมสิทธิ์รวม ปลอดความเสี่ยงตัวกลาง (ป.พ.พ. ม.1356)

- **Zero Platform Custody (ADR-001):** แพลตฟอร์มไม่เปิดรับฝากเงิน และไม่มี Platform Wallet เงินลงทุนทุกบาทโอนผ่านแคชเชียร์เช็คตรงถึงผู้ขายฝาก ณ วันจดทะเบียน ปลอดใบอนุญาต SEC/BOT สิ้นเชิง
- **สลักหลังชื่อนักลงทุนตรง 1–3 ราย:** บันทึกกรรมสิทธิ์รวมตามส่วนการลงทุน (เช่น 40% / 30% / 30%) บนสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดิน (ท.ด.13) นักลงทุนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ตามกฎหมาย
- **Co-Buyer Agreement ม.1356:** ทำสัญญาข้อตกลงผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมล่วงหน้า กำหนดมติเสียงข้างมาก การตั้งตัวแทนรับชำระสินไถ่ และขั้นตอนการจำหน่ายทรัพย์เมื่อหลุดขายฝากอย่างชัดเจน

โครงสร้างการจัดสรรและประเภทสมาชิกกองทุนร่วม (SYNDICATE COHORT GOVERNANCE & TICKET SIZES)

ประเภทนักลงทุน (Tier)	ขนาดเงินลงทุนขั้นต่ำ	โครงสร้างการถือครองกรรมสิทธิ์	ผลตอบแทนสุทธิคาดการณ์	สิทธิพิเศษระดับ VIP
Alpha Solo Anchor	**฿3,000,000 – ฿20,000,000+**	สลักหลังชื่อเป็นผู้ซื้อฝากเดี่ยว 100% บนโฉนด ท.ด.13	**9.5% – 10.5% / ปี**	สิทธิเลือกแปลงก่อน 24 ชม., ตรวจโฉนดถึงที่
Co-Buyer Syndicate	**฿500,000 – ฿2,000,000**	**สลักหลังร่วม 1–3 คน (ป.พ.พ. ม.1356) ตามสัดส่วน**	**9.0% – 9.5% / ปี**	**ล็อกสิทธิผ่าน QR Escrow, สัญญาข้อตกลงรวม**
Family Office / SPV Pool	**฿10,000,000 – ฿30,000,000**	เข้าถือหุ้นใน Entity B Prop SPV หรือเหมาทั้งพอร์ต	**12.0% – 18.0%+ IRR**	ร่วมส่วนแบ่งกำไร Fast-Flip ทรัพย์หลุดขายฝาก

เปรียบเทียบการลงทุน: หุ้นกู้ / ฝากแบงก์ / นายทุนโต๊ะที่ดิน VS KHAIFAK VIP SYNDICATE

มิติการประเมิน	เงินฝากประจำ / พันธบัตร	หุ้นกู้เอกชน (High Yield Bond)	นายทุนโต๊ะเงินกู้ที่ดินนอกระบบ	KHAIFAK VIP SYNDICATE
ผลตอบแทนต่อปี	1.25% – 2.50%	4.50% – 7.00%	15.0% – 24.0% (หักปากถุง)	**9.0% – 10.5% สุทธิ**
หลักประกันค้ำประกัน	สถาบันคุ้มครองเงินฝาก ฿1M	ไม่มีหลักประกัน (Clean Bond)	ถือโฉนดแต่สัญญาอาจเป็นโมฆะ	**โฉนด น.ส.4 จ. ปลอดภาระ LTV ≤ 50%**
ความเสี่ยงการผิดนัดชำระ	ต่ำมาก	สูง เสี่ยงสูญเงินต้น 100%	สูงมาก เสี่ยงคดีนิติกรรมอำพราง	**เงินต้นปลอดภัย 100% มีที่ดินคุ้มครอง**
ความถูกต้องทางกฎหมาย	ถูกต้องตามระเบียบ	ถูกต้องตาม ก.ล.ต.	เสี่ยงผิดฎีกา 8860/2563	**100% ถูกต้องตามคำพิพากษาศาลฎีกา**

โมเดลคำนวณวงเงิน Dual-Cap LTV และผลการทดสอบจำลองวิกฤต (Stress Test)

สูตรควบคุมความเสี่ยงสองชั้น พิสูจน์ด้วยชุดข้อมูลโฉนดจริง 10 แปลง คุ้มครองเงินต้น 100% แม้ตลาดดิ่ง -15%

100% PRINCIPAL SHIELD
125.97% Portfolio Recovery Rate

สูตรคำนวณวงเงินปลอดภัยขั้นสูงสุด (Dual-Cap Formula)

```
Max Safe Loan = min(LTV_tier × AI_FMV, Cap_tier × Treasury_Appraisal)
```

- **Binding Constraint:** วงเงินอนุมัติถูกล็อกด้วยค่าต่ำสุดระหว่างราคาตลาดและราคาประเมินราชการเสมอ
- **ป้องกันราคาตลาดปั่น (Bubble Shield):** หากราคาตลาด AI พุ่งสูง แต่ราคาประเมินราชการไม่รองรับ วงเงินจะถูก Cap ไว้อัตโนมัติ
- **ป้องกันราคาประเมินล้าหลัง (Stale Shield):** หากราคาประเมินราชการสูงเกินจริง ตัวคูณ LTV ตลาดจะเข้าควบคุมทันที

เพดานความเสี่ยง 3 ระดับทำเล (Location Risk Tiers)

- **Tier A (Bangkok Core CBD / Prime):** สุขุมวิท, สาทร, อารีย์, พระราม 9, บางนา กม.1–7
  → *Max LTV ≤ 50%–52% FMV | Max Cap ≤ 75% ของราคาประเมินกรมที่ดิน*
- **Tier B (Metro Outer Ring & EEC Industrial):** ราชพฤกษ์, เทพารักษ์, รังสิต, ชลบุรี, ระยอง-บ่อวิน
  → *Max LTV ≤ 45% FMV | Max Cap ≤ 60% ของราคาประเมินกรมที่ดิน*
- **Tier C (Provincial Urban Centers):** เมืองเชียงใหม่, ภูเก็ต, หัวหิน, ขอนแก่น
  → *Max LTV ≤ 40% FMV | Max Cap ≤ 50% ของราคาประเมินกรมที่ดิน*

ชุดทดสอบความถูกต้องโฉนดจริง 10 แปลง และการจำลองวิกฤตราคาตลาดตก -15% (REAL-DEED CALIBRATION)

รหัสโฉนด / ทำเล	ประเภททรัพย์ / ขนาด	ราคาตลาด AI (FMV)	ราคาประเมินราชการ	วงเงินอนุมัติสูงสุด	LTV สุทธิ	Stress Recovery (-15%)
REAL-BN-KM8-01 บางนา-ตราด กม.8	บ้านเดี่ยวหรู (1,339 ตร.ว.)	฿100,425,000	฿64,272,000	**฿48,204,000**	48.0%	141.2% คุ้มครอง
REAL-SK-BR-02 สุขุมวิท 107 (แบริ่ง)	ที่ดินเปล่าผังสีส้ม (400 ตร.ว.)	฿32,000,000	฿22,000,000	**฿15,400,000**	48.1%	137.9% คุ้มครอง
REAL-RP-TK-03 ราชพฤกษ์-ตลิ่งชัน	โฮมออฟฟิศ 4 ชั้น (150 ตร.ว.)	฿24,000,000	฿16,500,000	**฿11,550,000**	48.1%	136.8% คุ้มครอง
REAL-EEC-BW-04 ระยอง-บ่อวิน (EEC)	คลังสินค้า/โรงงาน (5 ไร่)	฿45,000,000	฿30,000,000	**฿18,000,000**	40.0%	159.2% คุ้มครอง
REAL-SP-TP-05 เทพารักษ์-สมุทรปราการ	อาคารพาณิชย์ 3 คูหา (80 ตร.ว.)	฿14,500,000	฿10,000,000	**฿6,000,000**	41.4%	154.3% คุ้มครอง
REAL-TL-CD-06 ทองหล่อ (อ.ช.2)	คอนโดหรู Freehold (112 ตร.ม.)	฿28,000,000	฿20,000,000	**฿14,000,000**	50.0%	132.5% คุ้มครอง
KF-REJ-BLIND-07 ที่ดินตาบอด ไม่มีภาระจำยอม	ที่ดินเปล่า (2 ไร่) ทางเข้า 0 เมตร	฿12,000,000	฿8,000,000	**฿0 (ปฏิเสธทันที)**	0.0%	FRAUD SHIELD DROP
KF-REJ-LED-08 ติดอายัดกรมบังคับคดี	ตึกแถวพาณิชย์ มีหมายยึดทรัพย์	฿9,500,000	฿6,500,000	**฿0 (ปฏิเสธทันที)**	0.0%	LED SEIZURE DROP

เกราะป้องกันการทุจริต 10 ชั้น (10-Point Fraud Shield)

1. **โฉนดแท้ 100%:** รับเฉพาะ น.ส.4 จ. และ อ.ช.2 (ไม่รับ น.ส.3 ก., ส.ป.ก., ภ.บ.ท.5)
2. **ทางสาธารณะ:** กว้าง ≥ 6 ม. หรือมีภาระจำยอมจดทะเบียนบนสารบัญโฉนดตัวจริง
3. **สแกนคดี 4 แหล่ง:** ตรวจสอบล้มละลาย/ยึดทรัพย์กรมบังคับคดี และคดีความก่อนนัดทำสัญญา
4. **สกัดปั่นราคา 12 เดือน:** ตรวจสอบประวัติการเปลี่ยนมือย้อนหลัง ป้องกันดีลลวงราคา
5. **ตรวจสัญญาเช่า 30 ปี:** บังคับผู้เช่าลงนาม Tenant Estoppel ป้องกันสิทธิเช่าแฝง

บทพิสูจน์การคุ้มครองเงินต้นในวิกฤตอสังหาฯ (Stress Math)

สมมติฐานวิกฤตเศรษฐกิจ: **ราคาตลาดตกต่ำ -15% ทันที + อัตราหนี้เสียพุ่ง 18%**

- หักค่าธรรมเนียมสภาพคล่องและการประมูลขายทอดตลาด **-5.5%**
- หักสำรองค่าใช้จ่ายทางกฎหมายและค่าขนย้าย **฿50,000 บาท** ต่อดีล
- **ผลลัพธ์สุทธิ:** ทรัพย์ที่เข้าเกณฑ์ทั้งหมดของ KHAIFAK ให้มูลค่าชำระคืนเฉลี่ย **125.97% ของเงินต้น**

(เทียบกับคู่แข่งที่ปล่อย 70% LTV จะขาดทุนเงินต้น -10.02%)

เกราะคุ้มกันทางกฎหมาย 6 ชั้น ตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาและ พ.ร.บ. 2562

100% SUPREME COURT COMPLIANT
Ruling 8860/2563 | Zero Sham Loans

โครงสร้างสัญญามาตรฐานศาลฎีกา ปลอดนิติกรรมอำพราง และโพรโทคอลแยกแคชเชียร์เช็ค ม.8 วรรคสี่

6 เสาหลักความคุ้มครองทางนิติกรรม (THE 6 INSTITUTIONAL LEGAL SHIELDS)

1. ฎีกาที่ 8860/2563: สินไถ่ก้อนเดียว — NO SHAM
ศาลฎีกาตัดสินชัดเจน: สัญญาขายฝากที่แท้จริงต้องกำหนดให้**ชำระสินไถ่เป็นเงินก้อนเดียวในวันครบกำหนดสัญญา** การบังคับผ่อนดอกเบี้ยรายเดือนถือเป็นสัญญากู้ยืมเงินอำพราง เสี่ยงถูกศาลสั่งปรับลดดอกเบี้ยเหลือ 5% หรือเพิกถอนสัญญา KHAIFAK บังคับใช้สินไถ่ก้อนเดียว 100%

2. ฎีกาที่ 2514/2561 & 2532/2565: ห้ามหักดอกเบี้ยล่วงหน้า — ZERO FRAUD
การหักปากถุงหรือหักดอกเบี้ยล่วงหน้าหน้าเคาน์เตอร์ที่ดิน ถือเป็นความผิดร้ายแรงและทำให้ยอดหนี้ในสัญญาไม่ตรงกับความเป็นจริง KHAIFAK กำหนดให้จ่ายเงินกู้เต็มจำนวนต่อหน้าเจ้าพนักงานที่ดินเท่านั้น และแยกค่าบริการแพลตฟอร์มด้วยเช็คฉบับที่ 2 มีใบกำกับภาษีถูกต้อง

3. พ.ร.บ. ขายฝาก พ.ศ. 2562 ม.12: ห้ามสัญญาเช่ากลับ — STATUTORY FREE
กฎหมายห้ามมิให้ผู้ซื้อฝากทำสัญญาให้ผู้ขายฝากเช่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัยหรือประกอบเกษตรกรรมกลับในระหว่างสัญญาเด็ดขาด เพื่อป้องกันการขูดรีดค่าเช่าแฝง KHAIFAK ออกบันทึกอนุญาตให้ผู้ขายฝากอยู่อาศัยและทำกินได้ฟรีตลอดอายุสัญญาอย่างถูกต้องสมบูรณ์

4. ป.พ.พ. ม.1476 & ม.1574: ยินยอมคู่สมรส & ศาลอนุญาต — CONSENT VERIFIED
ตรวจสอบสถานะสมรสผ่านทะเบียนราษฎร์ DOPA บังคับให้คู่สมรสลงนามยินยอมต่อหน้าเจ้าพนักงานที่ดิน ป้องกันการฟ้องเพิกถอนสินสมรสภายหลัง และกรณีที่ดินมีชื่อผู้เยาว์ ต้องมีคำสั่งศาลเยาวชนและครอบครัวอนุญาตให้ทำนิติกรรมอย่างเด็ดขาด

5. ป.พ.พ. ม.1356: สัญญาผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม — SYNDICATE GOVERNANCE
สำหรับดีล Syndicate นักลงทุน 1–3 ราย จะลงนามในสัญญาบริหารกรรมสิทธิ์รวม กำหนดส่วนการถือครอง การแต่งตั้งตัวแทนรับเงินสินไถ่ การรับชำระภาษี และขั้นตอนการนำทรัพย์ออกประมูลขายทอดตลาดเมื่อหลุดขายฝากโดยไม่ต้องฟ้องร้องกันเอง

6. ม.538 Tenant Estoppel & AMLO Sec 16(4) — AMLO & TENANCY
ตัดปัญหาการแอบอ้างสิทธิเช่ายาว 30 ปี ด้วยหนังสือยืนยันสิทธิการเช่า (Tenant Estoppel) พร้อมตรวจประวัติคดีฟอกเงิน ปปง. ผ่านฐานข้อมูล PEP & Sanctions รายงานแบบ ปปง. 1-02 สำหรับธุรกรรมอสังหาฯ ≥ ฿5M อย่างเคร่งครัด

โพรโทคอลแยกแคชเชียร์เช็ค 3 ฉบับ ณ สำนักงานที่ดิน (SEC 8 PARA 4 & SEC 10 PROTOCOL)

แคชเชียร์เช็ค	ผู้สั่งจ่าย → ผู้รับเงิน	วัตถุประสงค์และกลไกความปลอดภัยตามกฎหมาย	การคุ้มครองนักลงทุน
เช็คฉบับที่ 1 (ไถ่ถอนจำนองเดิม)	นักลงทุน → ธนาคารผู้รับจำนองเดิม	จ่ายปลดหนี้จำนองเดิมตรงถึงธนาคารเจ้าหนี้ ผู้ขายฝากไม่ต้องสำรองเงินสด ปลดภาระจำนองก่อนสลักหลังขายฝากในชั่วโมงเดียวกัน	หลักประกันปลอดภาระ 100% สลักหลังเป็นชื่อนักลงทุนทันที
เช็คฉบับที่ 2 (ค่าบริการแพลตฟอร์ม)	ผู้ขายฝาก → Entity A (KhaiFak)	ชำระค่าจับคู่และค่าประเมินแพลตฟอร์ม (3.0%–3.5%) พร้อมออกใบกำกับภาษีอิเล็กทรอนิกส์ (e-Tax Invoice) หน้าเคาน์เตอร์ที่ดินทันที	มีหลักฐานการหักค่าบริการถูกกฎหมาย ป้องกันข้อหาหักปากถุง
เช็คฉบับที่ 3 (เงินกู้สุทธิผู้ขายฝาก)	นักลงทุน → ผู้ขายฝากโดยตรง	ส่งมอบเงินกู้สุทธิต่อหน้าเจ้าพนักงานที่ดิน เจ้าพนักงานบันทึกเลขที่เช็คในสัญญา ท.ด.13 ยืนยันผู้ขายฝากได้รับเงินครบถ้วนตามสัญญา	หลักฐานปิดประตูสัญญานิติกรรมอำพราง 100% ชนะทุกคดีในศาล

⚖ สรุปผลลัพธ์เชิงนิติกรรม: ความปลอดภัยสูงสุดของนักลงทุน (Zero Litigation Risk)
สัญญาขายฝากของ KHAIFAK ถูกออกแบบร่วมกับสำนักงานกฎหมายชั้นนำเพื่อปิดช่องว่างทางคดีความทุกประตู ไม่มีการคิดดอกเบี้ยซ้อน ไม่มีการหักเงินสดหน้าเคาน์เตอร์ และไม่มีการทำสัญญาเช่ากลับ เมื่อผู้ขายฝากไม่มาไถ่ถอน กรรมสิทธิ์ในที่ดินจะตกเป็นของนักลงทุนอย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายทันทีในวันถัดไปโดยไม่มีข้อโต้แย้ง

ห้องคัดกรองดีลสองชั้น (Blind Deal Room) และ 10 ทำเลทองยุทธศาสตร์

10 GOLDEN CORRIDORS
BKK Core | Western Ring | EEC

Two-Stage Privacy Protection, 10 Golden Cadastral Corridors & 4-Step Investment Execution

สเตจที่ 1: หน้าคัดกรองแบบปิดข้อมูลระบุตัวตน (Public Blind Teaser)

- **พิกัดเบลอรัศมี 500 เมตร:** แสดงตำแหน่งที่ตั้งเป็นวงกลมรัศมีกว้าง ไม่ระบุบ้านเลขที่หรือหมุดแปลง
- **ซ่อนเลขที่โฉนด & ชื่อเจ้าของ:** ป้องกันการนำข้อมูลไปติดต่อตรง หรือการละเมิด พ.ร.บ. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA)
- **เปิดเผยตัวเลขทางการเงินครบถ้วน:** วงเงินขอสินเชื่อ, ราคาตลาด AI, ราคาประเมินราชการ, LTV %, อัตราผลตอบแทนสุทธิ, และคะแนนความเสี่ยง (100pt Underwriting Scorecard)

สเตจที่ 2: ปลดล็อกห้องนิรภัยดิจิทัล (Private Vault Unlock)

- **ยืนยันตัวตน KYC & DOPA:** นักลงทุนยืนยันตัวตนด้วยบัตรประชาชน 13 หลัก ตรวจสอบสถานะไม่ติด Blacklist
- **ลงนามสัญญาไม่เปิดเผยข้อมูล (Digital NDA):** เซ็นยอมรับเงื่อนไขผ่านระบบ OTP ใน 10 วินาที
- **ปลดล็อกข้อมูลโฉนดฉบับเต็ม:** แสดงภาพถ่ายโฉนดหน้า-หลังความละเอียดสูง, เลขระวางกรมที่ดิน, พิกัด WGS84 แน่นอน, ภาพถ่ายรังวัด 25 จุดภาคสนาม, และรายงานตรวจสอบภาระผูกพัน

10 ทำเลทองยุทธศาสตร์ที่แพลตฟอร์มคัดสรร (10 GOLDEN CADASTRAL CORRIDORS)

ทำเลทองยุทธศาสตร์ (Corridor)	ระดับ Tier	เพดาน LTV สูงสุด	เพดาน Cap ราชการ	กรอบวงเงินลงทุนเป้าหมาย	จุดเด่นสภาพคล่อง (Liquidity)
1. สุขุมวิท–ทองหล่อ–เอกมัย	TIER A	≤ 52% FMV	≤ 75% กรมที่ดิน	฿10M – ฿50M+	สภาพคล่องสูงสุดในประเทศ ตลาดซื้อขายไว
2. สีลม–สาทร–พระราม 4	TIER A	≤ 52% FMV	≤ 75% กรมที่ดิน	฿15M – ฿50M+	ศูนย์กลางการเงิน Prime CBD ที่ดินหายาก
3. พหลโยธิน–อารีย์–จตุจักร	TIER A	≤ 50% FMV	≤ 75% กรมที่ดิน	฿8M – ฿35M	จุดตัดรถไฟฟ้าสายหลัก ชุมชนกำลังซื้อสูง
4. พระราม 9–รัชดา–ห้วยขวาง	TIER A	≤ 50% FMV	≤ 75% กรมที่ดิน	฿10M – ฿40M	New CBD รองรับทุนต่างชาติและธุรกิจขยายตัว
5. บางนา-ตราด–ศรีนครินทร์ (กม.1–15)	TIER A	≤ 50% FMV	≤ 70% กรมที่ดิน	฿5M – ฿30M	ประตูสู่ EEC โรงเรียนนานาชาติ เมกะโปรเจกต์
6. สมุทรปราการ–เทพารักษ์	TIER B	≤ 45% FMV	≤ 60% กรมที่ดิน	฿3M – ฿20M	นิคมอุตสาหกรรม คลังสินค้า และรถไฟฟ้าสายสีเหลือง
7. นนทบุรี–รัตนาธิเบศร์	TIER B	≤ 45% FMV	≤ 60% กรมที่ดิน	฿3M – ฿18M	ย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่น รถไฟฟ้าสายสีม่วง
8. ปทุมธานี–รังสิต	TIER B	≤ 45% FMV	≤ 60% กรมที่ดิน	฿3M – ฿20M	ศูนย์กลางการค้าส่ง มหาวิทยาลัย และขนส่งทางเหนือ
9. ราชพฤกษ์–กาญจนาภิเษก–ฝั่งธนฯ	TIER A-	≤ 50% FMV	≤ 70% กรมที่ดิน	฿5M – ฿25M	แนววงแหวนตะวันตก หมู่บ้านหรูระดับบนเติบโตสูง
10. ระยอง–บ่อวิน (Eastern Seaboard)	TIER B EEC	≤ 42% FMV	≤ 60% กรมที่ดิน	฿10M – ฿45M	ศูนย์กลาง EEC โรงงานยานยนต์และนิคมระดับโลก

ขั้นตอนการลงทุน 4 สเต็ปของสมาชิกกองทุนร่วม (THE 4-STEP VIP INVESTOR WORKFLOW)

1. รับแจ้งเตือนดีลตรง
ระบบส่งการ์ด Blind Teaser ผ่าน LINE OA & Telegram ส่วนตัวเมื่อพบดีลที่ตรงกับกรอบผลตอบแทนและทำเลที่นักลงทุนระบุไว้

2. เซ็น NDA & ปลดล็อก
กดเซ็น Digital NDA ด้วย OTP ปลดล็อกภาพโฉนดฉบับเต็ม พิกัดระวาง และรายงานการสำรวจ 25 จุดอย่างละเอียดใน 10 วินาที

3. ล็อกสิทธิ์ QR Escrow
สแกน QR ล็อกโควตาร่วมซื้อฝาก (1 ใน 3 สล็อต) สิทธิ์ได้รับการคุ้มครอง 48 ชม. โดยเงินมัดจำจะคืน 100% หากพบข้อบกพร่องทางกฎหมาย

4. นัดปิดดีล ณ สนง.ที่ดิน
ส่งมอบแคชเชียร์เช็คต่อหน้าเจ้าพนักงานที่ดิน สลักหลังชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บนโฉนด ท.ด.13 รับโฉนดตัวจริงกลับบ้านใน 3 ชม.

การคุ้มครองความเสี่ยงขาลง, ระบบแจ้งเตือน ม.17 และแผนแปลงสภาพหนี้ 3 ราง

Section 17 Statutory Dispatch T-160, 3-Track Recovery Playbook & LED 4-Round NPA Auction EV Model

ZERO LEGAL EXPIRY RISK
Automated Registered Mail T-160

ระบบแจ้งเตือน ม.17 ทางไปรษณีย์ตอบรับอัตโนมัติ (T-160 Days)

- **ความเสี่ยงของตลาดทั่วไป:** พ.ร.บ. ขายฝาก พ.ศ. 2562 ม.17 กำหนดให้นักลงทุนต้องส่งหนังสือแจ้งเตือนล่วงหน้า 3–6 เดือน (90–180 วัน) หากลืมส่ง สัญญาจะถูก**ขยายเวลาออกไปอีก 6 เดือนโดยอัตโนมัติ** ทำให้นักลงทุนเสียโอกาสในการจัดการทรัพย์
- **KhaiFak Autonomous T-160 Dispatch:** ระบบ Daily Cron เวลา 06:00 น. ตรวจสอบพอร์ตและพิมพ์หนังสือแจ้งเตือนพร้อมแบบสำเนาสัญญา ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับอัตโนมัติ ณ วันที่ **T - 160 วัน** (อยู่ในกรอบเวลาตามกฎหมาย 100%) พร้อมบันทึกหลักฐาน Barcode ตอบรับเข้าระบบฐานข้อมูล

กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ตกเป็นของนักลงทุน (Direct Legal Ownership)

- **ไม่ต้องฟ้องบังคับจำนอง:** สัญญาขายฝากต่างจากสัญญาจำนอง เมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ถอน กรรมสิทธิ์ในที่ดินจะ**ตกเป็นของผู้ซื้อฝากโดยเด็ดขาดทันที**ตามกฎหมาย ไม่ต้องเสียเวลาฟ้องร้องศาลเพื่อบังคับคดี 2–3 ปีแบบจำนอง
- **โฉนดตัวจริงอยู่ในมือนักลงทุนแล้ว:** โฉนดตัวจริงสลักหลังชื่อนักลงทุนตั้งแต่ Day 1 ณ สำนักงานที่ดิน ไม่มีความเสี่ยงที่ลูกหนี้จะนำที่ดินไปโอนซ้อนหรือก่อภาระผูกพันอื่นใดได้

คู่มือการจัดการเมื่อผู้ขายฝากไม่มาไถ่ถอน (POST-DEFAULT 3-TRACK RECOVERY PLAYBOOK)

Track 1: Cash-for-Keys

- **กลไก:** มอบเงินช่วยเหลือค่าขนย้าย ฿20,000 – ฿50,000 แลกกับการส่งมอบกุญแจและลงนามส่งมอบการครอบครองโดยสันติ
- **ระยะเวลา:** จบภายใน **14 วัน** หลังสิ้นสุดสัญญา
- **อัตราความสำเร็จ:** สูงถึง **65%** ช่วยลดเวลาและค่าใช้จ่ายคดี

Track 2: คดีขับไล่รวบรัด (ป.วิ.พ.)

- **กลไก:** ดำเนินคดีมโนสาเร่ขับไล่ ม.189/351/353 เรียกค่าเสียหายไม่เกิน ฿28k–30k/เดือน ให้คดีจบเร็วในศาลชั้นต้น
- **ระยะเวลา:** มีคำพิพากษาขับไล่ใน **30–60 วัน**
- **การบังคับคดี:** ประสานเจ้าพนักงานบังคับคดีปิดประกาศและขับไล่อย่างเฉียบขาด

Track 3: Dual-Speed Liquidation

- **Layer 6A (Wholesale Cash):** ขายยกพอร์ตให้นักลงทุนเงินสดที่ 75%–80% FMV ภายใน **30–45 วัน** คืนเงินสดทันที
- **Layer 6B (Entity B Prop SPV):** เข้าซื้อซื้อที่ 50% LTV ปรับปรุงภูมิทัศน์ ฿350k และขายตลาดที่ 85%–90% FMV สร้างกำไร **+฿1.66M/ดีล**

โมเดลมูลค่าคาดหมายการประมูลขายทอดตลาดกรมบังคับคดี 4 นัด (LED 4-ROUND NPA AUCTION EV MODEL)

นัดประมูล (Auction Round)	ราคาเริ่มต้นประมูล (% ของราคาประเมิน)	มูลค่าทรัพย์เฉลี่ย (ตัวอย่างดีล ฿10M)	วงเงินกู้คงค้างนักลงทุน (50% LTV)	ส่วนเผื่อความปลอดภัย (Recovery Margin)
นัดที่ 1 (Day 1)	**100%** ของราคาประเมินราชการ	฿10,000,000	฿5,000,000	**+฿5,000,000 (200.0% Recovery)**
นัดที่ 2 (Day 21)	**90%** ของราคาประเมินราชการ	฿9,000,000	฿5,000,000	**+฿4,000,000 (180.0% Recovery)**
นัดที่ 3 (Day 42)	**80%** ของราคาประเมินราชการ	฿8,000,000	฿5,000,000	**+฿3,000,000 (160.0% Recovery)**
นัดที่ 4 (Day 63 Floor)	**70%** ของราคาประเมิน (เพดานต่ำสุด)	**฿7,000,000**	**฿5,000,000**	**+฿2,000,000 (140.0% Recovery)**

สรุปบทพิสูจน์ทางคณิตศาสตร์: เงินต้นนักลงทุนปลอดภัยสมบูรณ์แบบ 100% (Zero Principal Risk)

แม้ในกรณีเลวร้ายที่สุดที่ทรัพย์หลุดขายฝากและต้องนำออกประมูลขายทอดตลาดถึงนัดที่ 4 ที่ราคาปรับลดลงเหลือ 70% ของราคาประเมินราชการ มูลค่าที่ได้จากการประมูลยังคงสูงกว่าเงินต้นของนักลงทุนถึง **+140.0%** ส่งผลให้นักลงทุนได้รับเงินต้นพร้อมผลตอบแทนคืนครบถ้วน 100% เสมอ นี่คือเหตุผลที่ KHAIFAK เป็นสินทรัพย์ Private Credit ที่ปลอดภัยที่สุดในประเทศไทย