

J20/66127

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
(เล่มที่ 1/2)

สิทธิการเช่าอาคารบางส่วนในโครงการตลาดไท
และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า
ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง
อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี



ประเมิน ณ วันที่ 1 กันยายน 2566

เสนอ :

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

จัดทำโดย :

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคารอาร์เอส ทาวเวอร์

เลขที่ 121 ถ.รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ 02 641 3800 โทรสาร 02 641 3801

www.fifteenbiz.com

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J20/66127

วันที่ 30 ตุลาคม 2566

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้

แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

ตามที่ทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ได้มอบหมายให้บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ สิทธิการเช่าอาคารบางส่วนในโครงการตลาดไท จำนวน 17 อาคาร พื้นที่รวมประมาณ 84,407.50 ตารางเมตร และพื้นที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า พื้นที่รวมประมาณ 85,626.04 ตารางเมตร พื้นที่รวมทั้งหมด 170,033.54 ตารางเมตร ในโครงการตลาดไท ตั้งอยู่เลขที่ 31/32, 31/1-31/3, 32/369 - 32/387 32/6, 32/9, 32/1034 - 32/1035, 32/128 และ 32/475 หมู่ 9 ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ระยะเวลาคงเหลือประมาณ 7 ปี 2 เดือน 12 วัน ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 1 กันยายน 2566 มีมูลค่าเท่ากับ 1,631,000,000 บาท (หนึ่งพันหกร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนรู้แจ้งในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไข และสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

(นายวิวัฒนา จำปาวัลย์)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011) / กรรมการบริหาร

สารบัญ

| | หน้า |
|---|-----------|
| สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | 1 |
| 1. บทนำ | 11 |
| 1.1 วัตถุประสงค์ | 11 |
| 1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน | 11 |
| 1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | 11 |
| 1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน | 11 |
| 1.5 เงื่อนไขและข้อจำกัด | 12 |
| 2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน | 14 |
| 2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน | 14 |
| 2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อม | 14 |
| 2.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ | 14 |
| 2.4 สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สิน | 15 |
| 2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน | 15 |
| 3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า | 17 |
| 3.1 ภาพรวมโครงการตลาดไท | 17 |
| 3.2 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า | 21 |
| 3.3 รายละเอียดเอกสารสิทธิ | 83 |
| 3.4 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ | 91 |
| 3.5 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน | 93 |
| 4.ผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง | 94 |
| 4.1 ผังเมือง | 94 |
| 4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร | 95 |
| 4.3 กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง | 95 |
| 5. การตรวจสอบการเวนคืนและโครงการพัฒนาของรัฐ | 96 |
| 5.1 การตรวจสอบการเวนคืน | 96 |
| 5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ | 96 |
| 6. การใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดในทรัพย์สิน | 96 |

สารบัญ (ต่อ)

| | หน้า |
|--|------|
| 7. ภาวะเศรษฐกิจการเกษตรปี 2565 และแนวโน้มปี 2566 | 97 |
| 8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | 103 |
| 9. การวิเคราะห์ และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | 104 |
| 10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน | 110 |

เอกสารประกอบ

- ก. ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ
 - ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบตลาดขายส่ง - ขายปลีก
- ข. แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบ
- ค. แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
- ง. ผังรูปแปลงที่ดิน
- จ. ผังอาคาร
- ฉ. แปลนอาคาร
- ช. รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร
- ฌ. รายละเอียดสัญญาเช่า
 - หนังสือสัญญาเช่าอาคาร และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเดิม (สัญญาเช่าอาคาร)
 - หนังสือสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน
- ฎ. ผังเมือง
- ฏ. ภาพถ่ายทรัพย์สิน
- ภู. เอกสารประกอบอื่นๆ
 - สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สิน
 - สัญญายกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สิน
 - ใบอนุญาตให้ใช้สถานที่เป็นตลาดเอกชน
- ฐ. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายไตรมาส

เอกสารประกอบแยกเล่ม (เล่มที่ 2/2)

- ช. รายละเอียดเอกสารสิทธิ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ประเภทของทรัพย์สิน** : สิทธิการเช่าอาคารบางส่วนในโครงการตลาดไท และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า
- ชื่อลูกค้า** : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท
- วัตถุประสงค์** : เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สิน ในระยะเวลาคงเหลือประมาณ 7 ปี 2 เดือน 12 วัน เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- รายละเอียดของทรัพย์สิน** : สิทธิการเช่าอาคารบางส่วนในโครงการตลาดไท และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ประกอบด้วย

- อาคารที่เช่าระบุตามสัญญาเช่าที่จดทะเบียนลงวันที่ 12 พฤศจิกายน 2553 จำนวนรวม 19 อาคาร พื้นที่รวม 84,407.50 ตารางเมตร อย่างไรก็ตาม วันสำรวจ บริษัทฯ พบว่ามีอาคาร สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท สามารถใช้ประโยชน์ได้ (บางส่วนสามารถปล่อยเช่าได้ และบางส่วนใช้ประโยชน์เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ) จำนวน 35 รายการ รวมอาคาร และสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้นจำนวน 52 รายการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่า

- | | |
|----------------------------------|--------------|
| 1. อาคารตลาดดอกไม้ | จำนวน 1 หลัง |
| 2. อาคารห้องน้ำ 1 | จำนวน 1 หลัง |
| 3. อาคารตลาดส้ม | จำนวน 1 หลัง |
| 4. อาคารตลาดผลไม้รวม | จำนวน 1 หลัง |
| 5. อาคารตลาดผัก | จำนวน 1 หลัง |
| 6. อาคารตลาดสินค้าอุปโภคบริโภค 1 | จำนวน 1 หลัง |
| 7. อาคารตลาดสินค้าอุปโภคบริโภค 2 | จำนวน 1 หลัง |
| 8. อาคารห้องน้ำ 2 | จำนวน 1 หลัง |
| 9. อาคารห้องน้ำ 3 | จำนวน 1 หลัง |
| 10. อาคารตลาดปลาน้ำจืด | จำนวน 1 หลัง |
| 11. อาคารห้องน้ำ 4 | จำนวน 1 หลัง |
| 12. อาคารตลาดสด | จำนวน 1 หลัง |
| 13. อาคารตลาดของแห้ง | จำนวน 1 หลัง |

**รายละเอียดของทรัพย์สิน
(ต่อ)**

- | | |
|----------------------|--------------|
| 14. อาคารศูนย์อาหาร | จำนวน 1 หลัง |
| 15. อาคารตลาดชนมใหม่ | จำนวน 1 หลัง |
| 16. อาคารห้องน้ำ 5 | จำนวน 1 หลัง |
| 17. อาคารคลุมลานผัก | จำนวน 1 หลัง |
| 18. อาคารเอนกประสงค์ | จำนวน 1 หลัง |
| 19. อาคารโชว์รูม | จำนวน 1 หลัง |

หมายเหตุ :

1. ณ วันสำรวจทางบริษัทได้รับข้อมูลจากเจ้าหน้าที่ตลาดไท ว่าผู้เช่าอาคารลำดับที่ 6 และ 7 (อาคารตลาดสินค้าอุปโภคบริโภค 1 และ 2) ได้มีการปรับเปลี่ยนพื้นที่เช่า โดยย้ายไปอยู่ที่อาคารลำดับที่ 14 (อาคารศูนย์อาหาร) ทดแทนพื้นที่เดิม
2. พื้นที่อาคาร และสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่า มีพื้นที่เท่ากับ 84,407.50 ตารางเมตร มีพื้นที่ตามเอกสารแนบท้ายหนังสือสัญญาเช่า (ท.อ.8) เท่ากับ 88,002 ตารางเมตร (หักพื้นที่ในส่วนของ อาคารศูนย์ Possec เลขที่ 32/5 และพื้นที่ห้องน้ำ 1 หลังที่ไม่ได้อยู่ในส่วนของพื้นที่ซึ่งอันเป็นทรัพย์สินที่เช่า)

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มนอกเหนือจากสัญญาเช่า

- | | |
|----------------------------|--------------|
| 1. อาคารอาหารทะเล | จำนวน 1 หลัง |
| 2. ส่วนโถงหลังคาคลุม 1 | จำนวน 1 หลัง |
| 3. ส่วนโถงหลังคาคลุม 2 | จำนวน 1 หลัง |
| 4. อาคารห้องน้ำ 6 | จำนวน 1 หลัง |
| 5. ร้าน C&P ฟู้ดช็อป | จำนวน 1 หลัง |
| 6. ร้านทรัพย์สินมงคล | จำนวน 1 หลัง |
| 7. ร้านมีทเฟรช | จำนวน 1 หลัง |
| 8. ร้านสหฟาร์ม | จำนวน 1 หลัง |
| 9. ร้านซีเฟรช (U&L) | จำนวน 1 หลัง |
| 10. ร้าน CP | จำนวน 1 หลัง |
| 11. ร้านโกสัดแหลมทอง | จำนวน 1 หลัง |
| 12. ร้านเบทาโกร (1) | จำนวน 1 หลัง |
| 13. ร้านโกบ้านตะนาวศรี | จำนวน 1 หลัง |
| 14. ร้านขายยา และห้องน้ำ 2 | จำนวน 1 หลัง |
| 15. ร้าน 7 Eleven | จำนวน 1 หลัง |
| 16. ร้านเบทาโกร (2) | จำนวน 1 หลัง |

**รายละเอียดของทรัพย์สิน
(ต่อ)**

| | |
|----------------------------|--------------|
| 17. ร้านเบทาโกร (3) | จำนวน 1 หลัง |
| 18. ร้านประสิทธิ์ฟาร์ม | จำนวน 1 หลัง |
| 19. ร้าน CP (2) | จำนวน 1 หลัง |
| 20. ร้านพิชชามีท | จำนวน 1 หลัง |
| 21. ร้านเจ้าสัวน้อย | จำนวน 1 หลัง |
| 22. ร้าน 203 ฟาร์ม | จำนวน 1 หลัง |
| 23. ร้านหมูดีครบ | จำนวน 1 หลัง |
| 24. ส่วนโค้งหลังคาคลุม (3) | จำนวน 1 หลัง |
| 25. ส่วนโค้งหลังคาคลุม (4) | จำนวน 1 หลัง |
| 26. ส่วนโค้งหลังคาคลุม (5) | จำนวน 1 หลัง |
| 27. ส่วนโค้งหลังคาคลุม (6) | จำนวน 1 หลัง |
| 28. ส่วนโค้งหลังคาคลุม (7) | จำนวน 1 หลัง |
| 29. ส่วนโค้งหลังคาคลุม (8) | จำนวน 1 หลัง |
| 30. ส่วนโค้งหลังคาคลุม (9) | จำนวน 1 หลัง |

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มนอกเหนือจากสัญญาเช่าดังกล่าว มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 7,088 ตารางเมตร

หมายเหตุ : ณ วันสำรวจทางบริษัทได้รับข้อมูลจากเจ้าหน้าที่ตลาดไท ว่าปัจจุบันพื้นที่จำหน่ายอาหารทะเล (เดิม) ได้มีการปรับเปลี่ยนพื้นที่เช่า โดยมีการย้ายไปตั้งอยู่ที่อาคารลำดับที่ 1 (อาคารอาหารทะเล) ทดแทนพื้นที่อาหารทะเลเดิม ซึ่งเป็นบริเวณนอกพื้นที่ของกองทุนฯ

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มนอกเหนือจากสัญญาเช่า โดยผู้เช่ารายย่อย เป็นผู้ทำการก่อสร้างเอง

| | |
|--------------------------|--------------|
| 1. ธนาคารไทยพาณิชย์ | จำนวน 1 หลัง |
| 2. ธนาคารกรุงเทพ | จำนวน 1 หลัง |
| 3. ธนาคารยูโอบี | จำนวน 1 หลัง |
| 4. ร้านค้า (พื้นที่ว่าง) | จำนวน 1 หลัง |

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มนอกเหนือจากสัญญาเช่า โดยผู้เช่ารายย่อย เป็นผู้ทำการก่อสร้างเองดังกล่าวข้างต้น มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 701 ตารางเมตร

- รายละเอียดของทรัพย์สิน (ต่อ) : สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่เพิ่มเข้ามานอกเหนือจากสัญญาเช่า
1. ลานคอนกรีต
มีพื้นที่ประมาณ 3,750 ตารางเมตร
 - พื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ประกอบด้วยเนื้อที่บางส่วนของโฉนดที่ดิน จำนวน 94 โฉนด มีเนื้อที่การใช้ประโยชน์ระบุตามบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าประมาณ 85,626.04 ตารางเมตร
- รวมพื้นที่ประมาณ 170,033.54 ตารางเมตร
- ทำเลที่ตั้ง : ตั้งอยู่เลขที่ 31/32 31/1-31/3 32/369-32/387 32/6 32/9 32/1034-32/1035 32/128 และ 32/475 หมู่ 9 ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
- ค่าพิกัด GPS : LAT 14°04'56.8"N, LONG 100°37'15.1"E
- ทางเข้า-ออก : ถนนภายในโครงการตลาดไท ซึ่งเป็นถนนภายใต้การจราจร เชื่อมต่อสู่ถนนพหลโยธิน ซึ่งเป็นถนนสาธารณะประโยชน์
- สาธารณูปโภค : ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ
- รายละเอียดเอกสารสิทธิ : โฉนดที่ดิน ซึ่งเป็นพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่เช่า จำนวน 94 โฉนด (ดูรายละเอียดเอกสารสิทธิ หัวข้อ 3.3 รายละเอียดเอกสารสิทธิ ประกอบ)
- ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ : (ดูรายละเอียดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ หัวข้อ 3.4 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ ประกอบ)
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน : บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด

ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร : อาคารจำนวน 19 อาคารตามสัญญาเช่าที่จดทะเบียน ลงวันที่ 12 พฤศจิกายน 2553 เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ส่วนอาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่นที่นอกเหนือจากสัญญาเช่า บางส่วนเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด และบางส่วนของบริษัท ได้รับแจ้งว่าเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด

(ดูรายละเอียดผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารในรายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง หัวข้อ 3.2 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบ)

ภาระผูกพันที่จดทะเบียน :

1. โฉนดที่ดินเลขที่ 94702 - 94707 จดจำนองเป็นประกันกับกองทุนรวมสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท
2. ติดสัญญาเช่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง มีกำหนด 20 ปี มีวัตถุประสงค์ใน การเช่าเพื่อประกอบกิจการจำหน่ายสินค้าหรือให้บริการภายในโครงการ ตลาดไท โดยมีเงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าระหว่าง ผู้ให้เช่าและผู้เช่า ลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2553
3. สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเดิม (สัญญาเช่าอาคาร)
4. ติดสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน มีกำหนด 3 ปี สามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้ อีก 2 ครั้ง มีวัตถุประสงค์ในการเช่าช่วง เพื่อดำเนินการตามแผนปรับปรุง และพัฒนาโครงการตลาดไทหรือให้บริการภายในโครงการตลาดไท และ เมื่อปรับปรุงแล้วเสร็จจะนำไปใช้เป็นส่วนหนึ่งในการประกอบกิจการตลาด กลางสินค้าเกษตรภายใต้ชื่อโครงการตลาดไท โดยมีเงื่อนไขและข้อตกลง อื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน และสัญญาเช่าหลัก ลงวันที่ 29 กันยายน 2566

หมายเหตุ :

จากการตรวจสอบรายละเอียดเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน จากสำนักงานที่ดิน จังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวง ณ วันที่ 11 สิงหาคม 2566 ปรากฏว่า สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเดิม (สัญญาเช่าอาคาร) และ สัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน มีกำหนด 3 ปี ยังไม่มีการดำเนินการจดทะเบียน โดยสัญญาดังกล่าวข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้รับแจ้งจากทาง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไทว่าจะมีการดำเนินการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

รายละเอียดสัญญาเช่าอาคาร และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเดิม (สัญญาเช่าอาคาร)

ผู้ให้เช่า : บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด

ผู้เช่า : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

อายุสัญญาเช่า : 20 ปี

วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 13 พฤศจิกายน 2553

วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 12 พฤศจิกายน 2573

ระยะเวลาคงเหลือ
ตามสัญญา : ประมาณ 7 ปี 2 เดือน 12 วัน

หมายเหตุ : เงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ แนบท้ายสัญญาเช่าอาคาร มีรายละเอียดสำคัญดังต่อไปนี้

1. อาคารที่เช่า มีจำนวน 14 รายการ จำนวนอาคารเท่ากับ 19 อาคาร พื้นที่อาคารที่เช่าเท่ากับ 84,407.50 ตารางเมตร
2. ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของ
 - (1) อาคาร 19 อาคาร พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนควบ (“ทรัพย์สินที่เช่า”)
 - (2) ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า และที่ดินที่เกี่ยวข้องและเชื่อมต่อกับทรัพย์สินที่เช่าตามที่คู่สัญญากำหนดและตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร (“ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า”)
3. ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าไม่รวมถึง
 - (ก) ที่ดินในส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารสิ่งปลูกสร้างของผู้ให้เช่าเลขที่ 32/5 (ศูนย์รวบรวมผักและผลไม้เพื่อการส่งออก) และเลขที่ 32/1036 (โรงพักสินค้า) รวมถึงลานโดยรอบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว และที่ดินในส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารสิ่งปลูกสร้างของผู้ให้เช่าเลขที่ 32 (ศูนย์อำนวยความสะดวก) รวมถึงสวนหย่อมบริเวณหน้าและลานโดยรอบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว
 - (ข) ทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งมีไว้เพื่อใช้ประโยชน์สำหรับส่วนรวมร่วมกันภายในโครงการตลาดไท ได้แก่ สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ อาทิ ถนน หม้อแปลงไฟฟ้า ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายน้ำ เป็นต้น (“ทรัพย์สินส่วนกลาง”)

อัตราค่าเช่าตามสัญญา : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินทั้งจำนวนให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวน 1,732,000,000 บาท ณ วันจดทะเบียน

ภาระผูกพันอื่นๆ

: บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2553 โดยบันทึกข้อตกลงดังกล่าวนี้ ได้อ้างอิงสัญญาเช่าอาคารบางส่วนในโครงการตลาดไท ลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2553 ระหว่าง บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด (ผู้ให้เช่า) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท (ผู้เช่า) กำหนดให้กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ใช้ประโยชน์บนทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงทางเข้า-ออก โครงการตลาดไท ถนนรอบโครงการตลาดไท ซึ่งตั้งอยู่ภายในหรือเป็นส่วนหนึ่งในโครงการจัดสรรที่ดิน โดยคู่สัญญาตามบันทึกข้อตกลงฯ ข้างต้น คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท และ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงโดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดบันทึกข้อตกลง

- ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า** บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ตกลงให้กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ใช้ประโยชน์บนทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ตกลงเข้าใช้ประโยชน์บนทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า (ตามที่กฎหมายอนุญาตให้ดำเนินการได้) ซึ่งมีพื้นที่การใช้ประโยชน์รวมประมาณ 85,626.04 ตารางเมตร อยู่ในพื้นที่บางส่วนของโฉนดจำนวน 94 โฉนด พื้นที่รวมประมาณ 101-0-69.32 ไร่
- ความผูกพันระหว่างคู่สัญญา** กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท และ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ตกลงร่วมกันที่จะให้นำข้อกำหนด และเงื่อนไขที่ใช้อยู่กับทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดอยู่ในสัญญาเช่า มาอนุโลมใช้บังคับแก่ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าตามควรแก่กรณีเท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมาย เพื่อเป็นการกำหนดสิทธิหน้าที่ และความผูกพันระหว่างกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท และ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ตามบันทึกในข้อตกลงฉบับดังกล่าวนี้ เว้นแต่คู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น
- การมีผลใช้บังคับของข้อตกลง** หากสัญญาฉบับหรือสิ้นสุดผลบังคับใช้ลงให้บันทึกข้อตกลงดังกล่าวนี้สิ้นสุดผลใช้บังคับ โดยมีผลในวันเดียวกับวันที่สัญญาเช่าฉบับหรือสิ้นสุดผลใช้บังคับลง ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิคู่สัญญาในการเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ (ถ้ามี) ภายใต้อันเงื่อนไขและข้อกำหนดในสัญญาเช่า

หมายเหตุ : ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า หมายถึง ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า และที่ดินที่เกี่ยวข้องและเชื่อมต่อกับทรัพย์สินที่เช่า แต่จะไม่รวมถึง

- ภาระผูกพันอื่นๆ (ต่อ) :
- (ก) ทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินกลางซึ่งมีไว้เพื่อใช้ประโยชน์สำหรับส่วนรวมร่วมกัน ภายในโครงการตลาดไท ได้แก่ สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ อาทิ ถนน หม้อแปลงไฟฟ้า ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายน้ำ เป็นต้น
 - (ข) ทรัพย์สิน ได้แก่ (ข-1) ที่ดินในสวนที่เป็นที่ตั้งของอาคารสิ่งปลูกสร้างเลขที่ 32/5 (ศูนย์รวบรวมผักและผลไม้เพื่อการส่งออก) และเลขที่ 32/1036 (โรงพักสินค้า) รวมถึงลานโดยรอบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดเลขที่ 94706 (โซนตลาดผลไม้รวม) และ (ข-2) ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารและสิ่งปลูกสร้างเลขที่ 32 (ศูนย์อำนวยความสะดวก) รวมถึงสวนหย่อมบริเวณหน้าและลานโดยรอบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดหมายเลข 94703 (โซนศูนย์อำนวยความสะดวก)

รายละเอียดสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน (สามารถต่ออายุสัญญาได้อีก 2 ครั้ง)

ผู้ให้เช่าช่วงดำเนินงาน : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน : บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด

อายุสัญญาเช่า : 3 ปี

วันเริ่มสัญญาเช่า : 1 ตุลาคม 2566

วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 30 กันยายน 2569

ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า : ประมาณ 3 ปี

| ระยะเวลาสัญญา | ปีที่ 1 | ปีที่ 2 | ปีที่ 3 |
|---------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | 1 ต.ค. 66 - 30 ก.ย. 67 (บาท) | 1 ต.ค. 67 - 30 ก.ย. 68 (บาท) | 1 ต.ค. 68 - 30 ก.ย. 69 (บาท) |
| ตุลาคม | 29,669,000 | 29,997,000 | 30,494,000 |
| พฤศจิกายน | 28,712,000 | 29,029,000 | 29,510,000 |
| ธันวาคม | 29,669,000 | 29,997,000 | 30,494,000 |
| มกราคม | 29,669,000 | 29,997,000 | 30,494,000 |
| กุมภาพันธ์ | 26,798,000 | 28,062,000 | 27,543,000 |
| มีนาคม | 29,669,000 | 29,997,000 | 30,494,000 |
| เมษายน | 28,712,000 | 29,029,000 | 29,510,000 |
| พฤษภาคม | 29,669,000 | 29,997,000 | 30,494,000 |
| มิถุนายน | 28,712,000 | 29,029,000 | 29,510,000 |
| กรกฎาคม | 29,997,000 | 30,494,000 | 30,914,000 |
| สิงหาคม | 29,997,000 | 30,494,000 | 30,914,000 |
| กันยายน | 29,029,000 | 29,510,000 | 29,917,000 |

รายละเอียดสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน (ต่อสัญญาเช่าช่วงครั้งที่ 1)

อายุสัญญาเช่า : 3 ปี
 วันเริ่มสัญญาเช่า : 1 ตุลาคม 2569
 วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 30 กันยายน 2572
 ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า : ประมาณ 6 ปี

| ระยะเวลาสัญญา | ปีที่ 4 | ปีที่ 5 | ปีที่ 6 |
|---------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | 1 ต.ค. 69 - 30 ก.ย. 70 (บาท) | 1 ต.ค. 70 - 30 ก.ย. 71 (บาท) | 1 ต.ค. 71 - 30 ก.ย. 72 (บาท) |
| ตุลาคม | 30,914,000 | 31,291,000 | 31,426,000 |
| พฤศจิกายน | 29,917,000 | 30,282,000 | 30,412,000 |
| ธันวาคม | 30,914,000 | 31,291,000 | 31,426,000 |
| มกราคม | 30,914,000 | 31,291,000 | 31,426,000 |
| กุมภาพันธ์ | 27,922,000 | 28,263,000 | 29,398,000 |
| มีนาคม | 30,914,000 | 31,291,000 | 31,426,000 |
| เมษายน | 29,917,000 | 30,282,000 | 30,412,000 |
| พฤษภาคม | 30,914,000 | 31,291,000 | 31,426,000 |
| มิถุนายน | 29,917,000 | 30,282,000 | 30,412,000 |
| กรกฎาคม | 31,291,000 | 31,426,000 | 31,947,000 |
| สิงหาคม | 31,291,000 | 31,426,000 | 31,947,000 |
| กันยายน | 30,282,000 | 30,412,000 | 30,916,000 |

รายละเอียดสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน (ต่อสัญญาเช่าช่วงครั้งที่ 2)

อายุสัญญาเช่า : 1 ปี 1 เดือน 12 วัน
 วันเริ่มสัญญาเช่า : 1 ตุลาคม 2572
 วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 12 พฤศจิกายน 2573
 ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า : ประมาณ 7 ปี 1 เดือน 12 วัน

อัตราค่าเช่าตามสัญญา :

| ระยะเวลาสัญญา | ปีที่ 7 | ปีที่ 8 |
|---------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | 1 ต.ค. 72 - 30 ก.ย. 73 (บาท) | 1 ต.ค. 73 - 12 พ.ย. 73 (บาท) |
| ตุลาคม | 31,947,000 | 32,318,000 |
| พฤศจิกายน | 30,916,000 | 12,510,000 |
| ธันวาคม | 31,947,000 | - |
| มกราคม | 31,947,000 | - |
| กุมภาพันธ์ | 28,855,000 | - |
| มีนาคม | 31,947,000 | - |
| เมษายน | 30,916,000 | - |
| พฤษภาคม | 31,947,000 | - |
| มิถุนายน | 30,916,000 | - |
| กรกฎาคม | 32,318,000 | - |
| สิงหาคม | 32,318,000 | - |
| กันยายน | 31,275,000 | - |

ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่ารวม

ประมาณ 7 ปี 2 เดือน 12 วัน

สิทธิครอบครอง (ผู้เช่า)

: ถ้อยสิทธิการเช่า (Leasehold)

ข้อกำหนดทางผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

: ข้อกำหนดทางผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมืองให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง-คลองหลวง-รังสิต จังหวัดปทุมธานี (พ.ศ.2552) ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (พื้นที่สีแดง-บริเวณหมายเลข 3.3)

กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในพื้นที่การปกครองของเทศบาลเมืองท่าโขลง การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบตามกฎหมายควบคุมอาคาร

กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ไม่มี

การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน

: สภาพปัจจุบันเป็นโครงการบางส่วนภายในโครงการตลาดไท ใช้ประโยชน์เพื่อให้ผู้เช่ารายย่อยเช่าพื้นที่ในการขายปลีก-ส่ง สินค้าทางการเกษตร

วันที่ประเมินมูลค่า

: 1 กันยายน 2566

มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)

: 1,631,000,000 บาท
(หนึ่งพันหกร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน)

1. บทนำ

1.1 วัตถุประสงค์

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้รับการมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีวัตถุประสงค์ การประเมินมูลค่าในครั้งนี้ เพื่อต้องการทราบความเห็นของทางบริษัทฯ เกี่ยวกับมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ณ วันที่ 1 กันยายน 2566

บริษัทฯ เข้าใจว่ารายงานการประเมินมูลค่า และผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ จะนำไปเพื่อใช้เป็น ข้อมูลประกอบการพิจารณาเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการสำรวจสภาพทรัพย์สิน ณ วันที่ 11 สิงหาคม 2566

1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 กันยายน 2566

1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน

นิยามมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)

“มูลค่าสิทธิการเช่า” หมายถึง มูลค่าอันเกิดจากความเป็นเจ้าของของสิทธิในการครอบครอง และใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งได้รับจากเงื่อนไขตามสัญญาเช่า อันเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาและมีระยะเวลา สิ้นสุดที่แน่นอน โดยแลกเปลี่ยนกับการชำระค่าเช่าล่วงหน้าหรือค่าเช่าตามระยะเวลา มูลค่าสิทธิการเช่าจะมี ค่าเป็นบวกเมื่อค่าเช่าตลาดสูงกว่าค่าเช่าตามสัญญา และในกรณีที่ค่าเช่าตามสัญญาสูงกว่าค่าเช่าตลาด มูลค่าสิทธิการเช่าอาจจะมีค่าเป็นลบหรือศูนย์

1.5 เงื่อนไข และข้อจำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐานและเงื่อนไขข้อจำกัดดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ จะตรวจสอบประเด็นต่าง ๆ ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีข้อสมมติฐานว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวมีความถูกต้องตามเอกสารหลักฐานของ ผู้ว่าจ้าง ทรัพย์สินดังกล่าวสามารถเสนอซื้อและเสนอขายได้ในตลาดและปราศจากข้อผูกพันใดๆ ในทางกฎหมายทั้งในด้านสิทธิยึดเหนี่ยว ภาระจำยอม และสิทธิเรียกร้องต่างๆ
2. ข้อมูลต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าในรายงานฉบับนี้เป็นข้อมูลที่ได้รับโดยตรงจากผู้ว่าจ้าง รวมทั้งบุคคลที่ผู้ว่าจ้างมอบหมายจึงถือเป็นข้อมูลที่เชื่อถือได้ อย่างไรก็ตามข้อมูลบางส่วนที่ใช้ประกอบการ วิเคราะห์ในรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ จะสอบทานกับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินต่างๆ จากเอกสาร หลักฐานของผู้ว่าจ้างรวมทั้งจะสอบทานจากหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
3. รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้เป็นเอกสารปกปิดและใช้เฉพาะตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงเท่านั้น
4. บริษัทฯ หรือบุคคลใดที่ลงลายมือชื่อในรายงานการประเมินมูลค่านี้ ไม่มีความผูกพันที่จะต้อง ให้คำปรึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายงานนี้แต่ประการใด เว้นแต่เป็นการให้การต่อศาล หรือที่เกี่ยวกับการ ดำเนินการทางศาลในกรณีที่บริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้ถูกอ้างอิงเพื่อเป็น พยานต่อศาล บริษัทฯ ยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อได้รับการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ทราบก่อนล่วงหน้า ทั้งนี้บริษัทฯ จะขอคิดค่าใช้จ่ายสำหรับการให้คำปรึกษาและเป็นพยานศาลตามเวลา และ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามจริง
5. บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ต่อความรับผิดชอบใดๆ อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ ด้านตลาด บริษัทฯ ไม่มีภาระผูกพันที่จะต้องแก้ไขรายงานฉบับนี้ต่อเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นภายหลังจาก วันที่ที่ไดลงไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าดังกล่าว
6. วันที่ที่บริษัทฯ ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะถูกระบุไว้ในหนังสือนำเสนอในส่วนแรกของรายงานฉบับนี้
7. พื้นที่และขนาดของทรัพย์สินรวมทั้งเอกสารสิทธิต่างๆ บริษัทฯ ได้รับมาจากทางผู้ว่าจ้าง รวมทั้งบุคคล ที่ผู้ว่าจ้างมอบหมาย โดยทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ส่วนแผนที่ และภาพถ่ายต่างๆ ในรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้น เพียงเพื่อช่วยให้ผู้ใช้รายงานฉบับนี้ได้เห็นภาพของทรัพย์สินต่างๆ ชัดเจนขึ้น บริษัทฯ ไม่รับรอง ในความถูกต้องของมาตราส่วนในแผนที่ และภาพถ่ายอื่นๆ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้ใช้บุคคลภายนอก เข้ามาทำการสำรวจเป็นการเฉพาะ
8. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า สภาพการใช้งานของทรัพย์สินที่มีผลต่อมูลค่า ของทรัพย์สินนั้นๆ เช่น ชั้นดิน โครงสร้าง เป็นต้น ได้รับการเปิดเผยอย่างไม่มี การปิดบัง ทางบริษัทฯ ไม่มีส่วนรับผิดชอบเกี่ยวกับสภาพของทรัพย์สินดังกล่าวหรือการจัดให้มีการสำรวจทรัพย์สินเหล่านั้น ในเชิงวิศวกรรม

9. บริษัทฯ ขอจำกัดความรับผิดชอบต่อค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเป็นผลจากการปฏิบัติงาน ตามหนังสือเสนอ
บริการ ไม่ว่าจะด้วยความประมาทเลินเล่อหรือด้วยสาเหตุอื่นก็ตาม โดยยืนยันที่จะชดเชยค่าเสียหาย
ให้ผู้ว่าจ้างไม่เกินจำนวนค่าธรรมเนียมบริการที่บริษัทฯ ได้รับเนื่องจากการให้บริการนั้น
10. ข้อสมมติฐานทางการเงินเพื่อประมาณการในงบกระแสเงินสดและการคิดส่วนลดตามวิธีส่วนลดกระแส
เงินสด (Discounted Cash Flow) ทางผู้ประเมินได้เก็บข้อมูลจากตลาดและข้อมูลบางส่วนจากผู้ว่าจ้าง
ดังนั้นการประมาณการนี้ไม่ใช่การคาดการณ์ในอนาคต แต่เป็นการคาดคะเนสภาพตลาดปัจจุบันที่มี
ผลกระทบต่อรายได้และรายจ่ายของทรัพย์สินที่น่าจะเป็นไปได้ โดยอาศัยข้อสมมติฐานที่สมเหตุสมผล
อย่างไรก็ดีเนื่องจากการวิเคราะห์ดังกล่าวตั้งอยู่บนสมมติฐานหรือสภาวะต่างๆ ที่ยังไม่เกิดขึ้น ซึ่งในทาง
ปฏิบัติผลของการดำเนินการอาจคลาดเคลื่อนไปจากที่ประมาณการไว้ ถ้าหากข้อสมมติฐาน หรือสภาวะ
เปลี่ยนแปลงไป

2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่เลขที่ 31/32, 31/1-31/3, 32/369 - 32/387 32/6, 32/9, 32/1034 - 32/1035 32/128 และ 32/475 โครงการตลาดไท โดยตั้งอยู่ห่างจากถนนพหลโยธิน (ทล.1) บริเวณทางเข้าโครงการตลาดไท ไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 220 เมตร หรืออยู่ห่างจากถนนเทพกษัตร 2 บริเวณแยกเข้าโครงการตลาดไท ไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 550 เมตร ในตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินในเอกสารประกอบ)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ห่างจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 900 เมตร

ค่าพิกัด GPS

LAT 14°04'56.8"N, LONG 100°37'15.1"E

2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดิน และสภาพแวดล้อม

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม และการพักอาศัย โดยการใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรม จะตั้งอยู่บริเวณริมถนนพหลโยธิน ในรูปแบบของโชว์รูมรถยนต์ ตลาดขายสินค้าราคาสูง บริษัทเช่าและจำหน่ายเครื่องจักร และยานพาหนะในการก่อสร้างและการเกษตร และสถานบริการน้ำมัน เป็นต้น ในส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพักอาศัย จะตั้งอยู่ริมถนนพหลโยธิน และชอยแยกย่อยต่างๆ ในรูปแบบของหมู่บ้านจัดสรร บ้านเดี่ยวแบบปลูกสร้างเอง อพาร์ทเมนท์ เป็นต้น

2.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ

2.4 สภาพทางเข้า - ออกทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า สามารถเข้า-ออก โดยถนนภายในโครงการตลาดไท ซึ่งเป็นถนนภายใต้การจัดสรร โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ถนนรองภายในโครงการ เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร และ 14 เมตร เขตทางกว้าง 14 เมตร และ 16 เมตร ตามลำดับ
- ถนนเมนภายในโครงการ เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 20 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 30 เมตร

ถนนผ่านหน้าโครงการและเป็นถนนสายเมนหลักในบริเวณนี้ได้แก่ถนนพหลโยธิน (ทล.1) เป็นถนนลาดยาง 10 ช่องจราจร กว้างประมาณ 30 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 60 เมตร

2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ห่างจากสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ดังนี้

สถานที่ราชการ/รัฐวิสาหกิจ สถานศึกษาและศาสนสถาน

- สำนักงานสหกรณ์ จังหวัดปทุมธานี ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเหนือ ประมาณ 0.7 กิโลเมตร
- มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 0.9 กิโลเมตร
- สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 0.9 กิโลเมตร
- โรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 1.1 กิโลเมตร
- วัดบางขันธุ์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้ ประมาณ 2.5 กิโลเมตร
- วัดพระธรรมกาย ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 2.5 กิโลเมตร
- โรงพยาบาลนวนคร ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ ประมาณ 4.0 กิโลเมตร
- มหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้ ประมาณ 5.0 กิโลเมตร

หน่วยงานบริการ ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

- บริษัท โตโยต้า พาราก่อน มอเตอร์ จำกัด (สาขาตลาดไท)
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 0.2 กิโลเมตร
- บริษัท ซี.กรุ๊ป ฮอนด้า ออโตโมบิล จำกัด
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเหนือ ประมาณ 1.3 กิโลเมตร
- บริษัท สยามนิสสันมหานคร จำกัด สาขาตลาดไท
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ประมาณ 1.6 กิโลเมตร
- ออโตมอลล์ นวนคร ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ ประมาณ 3.6 กิโลเมตร

หน่วยงานบริการ ห้างสรรพสินค้า ซูว์มรณยนต์ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ (ต่อ)

- โลตัส นวนคร ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ ประมาณ 4.5 กิโลเมตร
- บิ๊กซี จัมโบ้ นวนคร ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ ประมาณ 4.7 กิโลเมตร

สถานที่สำคัญอื่นๆ

- สนามกอล์ฟเอไอที ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 0.3 กิโลเมตร
- บริษัท กสท. โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน)
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 0.8 กิโลเมตร
- หมู่บ้านกฤษดานนคร แกรนด์ พาร์ค ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 2.7 กิโลเมตร
- เขตอุตสาหกรรมนวนคร ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ ประมาณ 4.0 กิโลเมตร
- พิพิธภัณฑสถานพระเกียรติพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ ประมาณ 4.3 กิโลเมตร

3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

3.1 ภาพรวมโครงการตลาดไท



ตลาดไทเป็นตลาดกลางสินค้าการเกษตรที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย เป็นศูนย์กลางซื้อขายสินค้าเกษตรและอุตสาหกรรมการเกษตรครบวงจร ตลาดไทได้รับการออกแบบให้มีพื้นที่ที่กว้างขวาง และสะดวกสบายแตกต่างจากตลาดกลางแบบเดิม ด้วยการแบ่งตลาดออกเป็นสัดส่วน ตามประเภทของสินค้าที่หลากหลาย ทำให้สามารถรองรับปริมาณสินค้าได้วันละมากกว่า 15,000 ตัน และมีปริมาณเงินหมุนเวียนหลายร้อยล้านบาทเฉลี่ยในแต่ละวัน พร้อมกันนี้ ตลาดไทยังเปิดให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง และตลอด 365 วัน

ตลาดไทตั้งอยู่บนเนื้อที่ทั้งโครงการประมาณ 450 ไร่ บนถนนพหลโยธินบริเวณหลักกิโลเมตรที่ 42 (เยื้องกับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต) มีพื้นที่ต่อเนื่องกันใน 2 ตำบล คือ ตำบลคลองหนึ่ง และตำบลคลองสอง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี โดยการเดินทางเข้าสู่ตลาดไท สามารถเดินทางได้ดังนี้

- ถนนพหลโยธิน
- ถนนบางชัน-หนองเสือ
- ถนนโครงการเร่งรัดพัฒนาชนบท (ถนน ร.พ.ช.) เชื่อมต่อระหว่างถนนสี่ขา กับถนนบางชัน-หนองเสือ

ลักษณะอาคาร และระบบสาธารณูปโภค

พื้นที่ภายในโครงการแบ่งออกเป็น 4 ส่วน ดังนี้

1. ตลาดในอาคาร ได้แก่ ตลาดส้ม ตลาดผลไม้รวม ตลาดผัก ตลาดสด ตลาดข้าวสาร ตลาดแตงโม ตลาดขนม ตลาดของแห้งและแปรรูป ตลาดดอกไม้ ตลาดสัตว์เลี้ยง ตลาดสินค้าเบ็ดเตล็ด ศูนย์ระดับย่านตลาดนัดไทสแควร์ และศูนย์ไอที เป็นต้น
2. ตลาดบนลาน ได้แก่ ลานผัก ลานผลไม้ฤดูกาล ลานพืชไร่ ตลาดแปปลา ตลาดปลาน้ำจืด และอาหารทะเล และตลาดต้นไม้ เป็นต้น

3. อาคารอพาร์ทเมนท์ และอาคารพาณิชย์ ได้แก่ อพาร์ทเมนท์สูง 5 ชั้น 2 อาคาร และอาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้น 7 โครงการ
4. โครงการสนับสนุนการตลาด ได้แก่ หอเงิน ศูนย์กระจายสินค้า (DC) ศูนย์รวบรวมผักและผลไม้เพื่อการส่งออก (POSSEC) ห้องปฏิบัติการตรวจสอบปนเปื้อน ชุ่มน้ำ ศูนย์อาหาร ห้องอาบน้ำและสุขา เป็นต้น

ตลาดไทตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่ทั้งโครงการประมาณ 450 ไร่ และมีพื้นที่ใช้สอยในปัจจุบันรวมทั้งสิ้นประมาณ 699,000 ตารางเมตร โดยตลาดไทได้ก่อสร้างเสร็จและเปิดดำเนินการอย่างเป็นทางการประมาณต้นปี พ.ศ.2540

ระบบสาธารณูปโภคของตลาดไท ประกอบด้วย ถนนหลัก 6 ช่องทางเดินรถ กว้างประมาณ 30 เมตร ที่จอดรถซึ่งสามารถรองรับรถยนต์และรถจักรยานยนต์ได้จำนวนมาก ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบรักษาความสะอาด ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานอื่นๆ

การบริหารจัดการตลาดไท

ตลาดไทดำเนินการบริหารจัดการโครงการโดยบริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า รวมถึงที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างในตลาดไท โดยมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการตลาดไทตั้งแต่ปี พ.ศ.2540 จนถึงปัจจุบัน

รูปแบบการค้าขายในตลาดไท แบ่งออกได้เป็น 3 รูปแบบ คือ

1. การค้าส่ง เป็นรูปแบบการค้าที่มีการซื้อขายสินค้าเกษตรในครั้งหนึ่งๆ เป็นจำนวนมาก การซื้อขายในลักษณะนี้ สินค้าเกษตรจะถูกกระจายไปสู่กรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และจังหวัดต่างๆ ทั่วประเทศภูมิภาคของประเทศรวมถึงต่างประเทศ และลักษณะสินค้าที่ซื้อขายจะเป็นสินค้าที่ผลิตทั้งในประเทศและต่างประเทศ ซึ่งในอนาคต ตลาดไทจะมีการขยายรูปแบบการค้าแบบนำเข้าและส่งออกเพิ่มมากขึ้น
2. การค้าปลีกปลีกส่ง เป็นรูปแบบการค้ากับลูกค้ากลุ่มสถาบัน เช่น ภัตตาคาร โรงแรม โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้า องค์กรภาครัฐ และโรงงานอุตสาหกรรมแปรรูปอาหาร ที่นิยมใช้บริการซื้อสินค้าเกษตรเพื่อนำไปแปรรูปหรือจัดจำหน่ายต่อ
3. การค้าปลีก เป็นรูปแบบการค้าที่ให้บริการแก่ผู้บริโภคทั้งชุมชนใกล้และไกลทั่วไปที่นิยมมาซื้อสินค้าการเกษตรที่สด ใหม่ ในราคายุติธรรม

กลุ่มผู้ค้าในตลาดไท แบ่งออกได้ 3 กลุ่มใหญ่ คือ

1. เกษตรกรที่นำผลผลิตทางการเกษตรมาขายเอง
2. กลุ่มผู้รวบรวมสินค้า เช่น สหกรณ์ กลุ่มเกษตรกร หรือชาวบ้านที่รวมตัวกันรวบรวมสินค้าเข้ามาขาย
3. ผู้ประกอบการและพ่อค้าคนกลาง

รูปแบบการเช่าพื้นที่มี 3 ลักษณะ คือ

1. เช่าพื้นที่ตามอาคาร ลาน จะเป็นผู้ค้าที่มีสินค้านำมาเสนอขายได้ตลอดปี หรือตลอดฤดูกาล ตามแต่ระยะเวลาของสัญญา ผู้เช่าเหล่านั้นจะมีหน้าร้าน และชื่อร้านค้าเป็นของตนเอง ซึ่งรวมถึงผู้เช่าที่ดำเนินธุรกิจในลักษณะการให้บริการอื่น
2. เช่าพื้นที่วางขายสินค้าชั่วคราว ทางตลาดไทจะคิดค่าผ่านทางและให้บริการจัดหาพื้นที่สำหรับการขายให้ ซึ่งลักษณะนี้จะเหมาะกับกลุ่มเกษตรกร และผู้รวบรวมที่มีสินค้าตามฤดูกาล หรือต้องการขายสินค้าหมุนเวียนหรือในระยะเวลาสั้นๆ เท่านั้น
3. การเช่าสร้าง โดยผู้เช่าจะเป็นผู้ลงทุนค่าก่อสร้างและขออนุญาตปลูกสร้างเอง

จุดเด่นของตลาดไท

ตลาดไท เป็นตลาดกลางซื้อขายสินค้าเกษตรที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย ตั้งอยู่บนพื้นที่ประมาณ 450 ไร่ มีที่จอดรถกว้างขวางและสะดวกสบาย มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ทำเลที่ตั้งใกล้จุดศูนย์กลางของประเทศ การคมนาคมขนส่งสินค้าสะดวกรวดเร็ว ทั้งทางถนน ระบบราง และทางอากาศ พร้อมด้วยสาธารณูปโภคต่างๆ อย่างครบวงจร จากจำนวนผู้ค้าที่มากมายและเป็นผู้ค้ารายใหญ่จำนวนมาก ทำให้สินค้าครบครันและราคาเป็นที่พึงพอใจสำหรับผู้บริโภค ซึ่งสามารถตอบสนองทุกความต้องการของผู้บริโภคตามแนวคิดที่ว่า “ซื้อจากตลาดไท ไม่ต้องไปไกลถึงแหล่งผลิต” นอกจากนี้ ยังเป็นศูนย์รวมของธุรกิจการค้าและบริการต่างๆ ที่เอื้อประโยชน์ต่อการเป็นตลาดกลางซื้อขายสินค้าเกษตรอย่างครบวงจร

รายละเอียดของพื้นที่ในตลาดไทที่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไทเช่า

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารบางส่วนในโครงการตลาดไท และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ได้ใช้ประโยชน์ โดยมีอาคารตามสัญญาเช่า 14 รายการ จำนวนอาคารเท่ากับ 19 อาคาร เนื้อที่อาคารที่เช่าประมาณ 84,407.50 ตารางเมตร ส่วนพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าประกอบด้วยที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดิน จำนวน 94 โฉนด พื้นที่ใช้ประโยชน์รวมประมาณ 85,6264 ตารางเมตร รวมเป็นพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 170,033.54 ตารางเมตร โดยกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ได้ทำการแต่งตั้ง บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการและบริหารจัดการทรัพย์สิน มีสัญญาการบริหารทรัพย์สินระยะเวลา 10 ปี แต่หากไม่มีการตกลงเป็นอย่างอื่น ให้สัญญาการบริหารมีผลใช้บังคับต่อเนื่องโดยอัตโนมัติอีกคราวละ 10 ปี โดย ณ ปัจจุบัน มีจำนวนพื้นที่เช่าในส่วนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไทประมาณ 3,735 หน่วย คิดเป็นพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้ประมาณ 50,764 ตารางเมตร มีผู้เช่าประเภทต่างๆ ประมาณ 23 ประเภท โดยสัญญาส่วนใหญ่เป็นสัญญาระยะสั้น 1-3 ปี ได้แก่

- ผู้เช่าตลาดดอกไม้
- ผู้เช่าตลาดส้ม
- ผู้เช่าตลาดผลไม้รวม
- ผู้เช่าตลาดผัก (อาคาร)

- ผู้เช่าตลาดผัก (ลาน)
- ผู้เช่าตลาดผักปลีก
- ผู้เช่าตลาดปลาน้ำจืด
- ผู้เช่าตลาดสดชั้น 1 (จำหน่ายอาหารสดและของชำ)
- ผู้เช่าตลาดสดชั้น 2 (จำหน่ายเสื้อผ้าและสินค้าแฟชั่น)
- ผู้เช่าจำหน่ายของแห้ง
- ผู้เช่าจำหน่ายโปรตีน
- ผู้เช่าจำหน่ายอาหาร
- ผู้เช่าจำหน่ายรถยนต์
- ผู้เช่ากลุ่มธนาคาร
- ผู้เช่า 7-11
- ผู้เช่าจำหน่ายยา
- ผู้เช่าจำหน่ายเครื่องดื่ม
- ผู้เช่าจำหน่ายสลากกินแบ่งรัฐบาล
- ผู้เช่าให้บริการตู้กดเงิน (ATM)
- ผู้เช่าคลินิกทันตกรรม
- ผู้เช่าพื้นที่ True Move
- ผู้เช่า South Food Kiosks
- ผู้เช่าเช่าที่จอดรถบรรทุก

นอกจากนี้ยังมีรายได้จากค่าบริการอื่นๆ เช่น รายได้ค่าผ่านทาง รายได้ค่าขนส่งสินค้าจากรถส่งสินค้า รายได้ค่าขนส่งสินค้าขึ้นรถ รายได้ค่าปรับ รายได้ค่าเช่าพื้นที่ส่วนเกิน เป็นต้น

3.2 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้แก่ อาคารบางส่วนในโครงการตลาดไท และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

• อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เช่าบางส่วนในโครงการตลาดไท พบว่าอาคารที่เช่าระบุตามสัญญาเช่าที่จดทะเบียนลงวันที่ 12 พฤศจิกายน 2553 จำนวนรวม 19 อาคาร พื้นที่รวม 84,407.50 ตารางเมตร อย่างไรก็ตาม ณ วันสำรวจ บริษัทฯ พบว่ามีอาคาร สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท สามารถใช้ประโยชน์ได้ (บางส่วนสามารถปล่อยเช่าได้ และบางส่วนใช้ประโยชน์เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ) จำนวน 30 รายการ อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่นอกเหนือจากทรัพย์สินที่เช่าโดยผู้เช่าเป็นผู้ก่อสร้างเอง จำนวน 4 รายการ และลานคอนกรีตจำนวน 1 รายการ รวมอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้นจำนวน 52 รายการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. อาคาร และสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่า

1.1 อาคารตลาดดอกไม้

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | |
|------------------------|---|
| รายละเอียดอาคาร | : อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว |
| ขนาดอาคาร | : ประมาณ 68 x 80 เมตร รวมพื้นที่ทั้งหมด 5,440 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : ประมาณ 17 ปี |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายดอกไม้และอุปกรณ์สังฆภัณฑ์ |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | |
|-----------------|-----------------------------------|
| โครงสร้างทั่วไป | : อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| หลังคา | : โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : ไม่มี |
| พื้น | : พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวขัดมัน |
| ผนัง | : ไม่มี |
| หน้าต่าง | : ไม่มี |
| ประตู | : ไม่มี |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

| | | |
|---|---|--|
| ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร | : | เลขที่ 34/2549 ลงวันที่ 31 มกราคม 2549 |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| ก่อสร้างบนเอกสารสิทธิ | : | โฉนดที่ดินเลขที่ 94702 |
| ลักษณะอาคาร | : | ค.ส.ล.โครงเหล็ก จำนวน 1 หลัง |
| การใช้ประโยชน์อาคาร | : | พาณิชย์ |
| พื้นที่ใช้สอยตามใบอนุญาต ก่อสร้างอาคาร | : | พื้นที่ 5,589 ตารางเมตร |

1.2 อาคารห้องน้ำ 1

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | |
|------------------------|--|
| รายละเอียดอาคาร | : อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว |
| ขนาดอาคาร | : ประมาณ 5 x 10 เมตร พื้นที่รวมประมาณ 50 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : ประมาณ 15 ปี |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : เป็นอาคารห้องน้ำสำหรับผู้มาใช้บริการตลาดไท |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | |
|-----------------|--|
| โครงสร้างทั่วไป | : อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| หลังคา | : โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : ไม่มี |
| พื้น | : พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค |
| ผนัง | : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี |
| หน้าต่าง | : กระจกกรอบอลูมิเนียม |
| ประตู | : ฝ้าซี |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า และระบบประปา

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

| | |
|--------------------------|---|
| ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร | : เลขที่ 366/2550 ลงวันที่ 31 ตุลาคม 2550 |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| ก่อสร้างบนเอกสารสิทธิ | : โฉนดที่ดินเลขที่ 1688 1689 1690 1691 |
| ลักษณะอาคาร | : ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง |
| การใช้ประโยชน์อาคาร | : ห้องน้ำ |
| พื้นที่ใช้สอยตามใบอนุญาต | : 92 ตารางเมตร |
| ก่อสร้างอาคาร | |

1.3 อาคารตลาดส้ม

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|---|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว |
| ขนาดอาคาร | : | ประมาณ 100 x 118 เมตร พื้นที่รวมประมาณ 11,800 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ประมาณ 28 ปี |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายผลไม้ประเภทส้ม |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|---------------------------------|
| โครงสร้างทั่วไป | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ไม่มี |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวขัดมัน |
| ผนัง | : | ไม่มี |
| หน้าต่าง | : | ไม่มี |
| ประตู | : | ไม่มี |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

| | | |
|---------------------------------------|---|--|
| ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร | : | เลขที่ 301/2538 ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2538 |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | บริษัท โมเดิร์นโฮม ซิตี จำกัด |
| ก่อสร้างบนเอกสารสิทธิ | : | โฉนดที่ดินเลขที่ 418 |
| ลักษณะอาคาร | : | ค.ส.ล. ชั้นเดียวหลังคาโครงเหล็ก จำนวน 3 หลัง |
| การใช้ประโยชน์อาคาร | : | อาคารเพื่อการพาณิชย์ |
| พื้นที่ใช้สอยตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร | : | 1. ค.ส.ล. ชั้นเดียวหลังคาโครงเหล็ก พื้นที่ 38,810 ตารางเมตร 2. ที่จอดรถ ที่กั๊บลรต และทางเข้าออกของรถ จำนวน 546 คัน พื้นที่รวม 26,190 ตารางเมตร |
| หมายเหตุ | : | 1. ตามหนังสือสัญญาเช่าอาคาร ระหว่างบริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด (ผู้ให้เช่า) และ กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ตลาดไท (ผู้เช่า) ระบุผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร คือ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด 2. อาคารตลาดส้ม ปัจจุบัน ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 94704 |

1.4 อาคารตลาดผลไม้รวม

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|---|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว |
| ขนาดอาคาร | : | ประมาณ 100 x 118 เมตร พื้นที่รวมประมาณ 11,800 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ประมาณ 28 ปี |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายผลไม้รวมทั่วไป |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|---------------------------------|
| โครงสร้างทั่วไป | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ไม่มี |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวขัดมัน |
| ผนัง | : | ไม่มี |
| หน้าต่าง | : | ไม่มี |
| ประตู | : | ไม่มี |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

| | | |
|---------------------------------------|---|---|
| ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร | : | เลขที่ 301/2538 ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2538 |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | บริษัท โมเดิร์นโฮม ซิตี จำกัด |
| ก่อสร้างบนเอกสารสิทธิ | : | โฉนดที่ดินเลขที่ 418 |
| ลักษณะอาคาร | : | ค.ส.ล. ชั้นเดียวหลังคาโครงเหล็ก จำนวน 3 หลัง |
| การใช้ประโยชน์อาคาร | : | อาคารเพื่อการพาณิชย์ |
| พื้นที่ใช้สอยตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร | : | 1. ค.ส.ล. ชั้นเดียวหลังคาโครงเหล็ก พื้นที่ 38,810 ตารางเมตร 2. ที่จอดรถ ที่กัลบรอด และทางเข้าออกของรถ จำนวน 546 คัน พื้นที่รวม 26,190 ตารางเมตร |
| หมายเหตุ | : | 1. ตามหนังสือสัญญาเช่าอาคาร ระหว่างบริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด (ผู้ให้เช่า) และ กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ตลาดไท (ผู้เช่า) ระบุผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร คือ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด 2. อาคารตลาดผลไม้รวม ปัจจุบัน ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 94706 |

1.5 อาคารตลาดผัก

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|---|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว |
| ขนาดอาคาร | : | ประมาณ 101 x 106 เมตร พื้นที่รวมประมาณ 10,706 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ประมาณ 28 ปี |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายผัก |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|---------------------------------|
| โครงสร้างทั่วไป | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ไม่มี |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวขัดมัน |
| ผนัง | : | ไม่มี |
| หน้าต่าง | : | ไม่มี |
| ประตู | : | ไม่มี |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

| | | |
|---|---|--|
| ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร | : | เลขที่ 301/2538 ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2538 |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | บริษัท โมเดิร์นโฮม ซิตี จำกัด |
| ก่อสร้างบนเอกสารสิทธิ | : | โฉนดที่ดินเลขที่ 418 |
| ลักษณะอาคาร | : | ค.ส.ล. ชั้นเดียวหลังคาโครงเหล็ก จำนวน 3 หลัง |
| การใช้ประโยชน์อาคาร | : | อาคารเพื่อการพาณิชย์ |
| พื้นที่ใช้สอยตามใบอนุญาต ก่อสร้างอาคาร | : | 1. ค.ส.ล. ชั้นเดียวหลังคาโครงเหล็ก พื้นที่ 38,810 ตารางเมตร 2. ที่จอดรถ ที่กั๊บลรต และทางเข้าออกของรถ จำนวน 546 คัน พื้นที่ รวม 26,190 ตารางเมตร |
| หมายเหตุ | : | 1. ตามหนังสือสัญญาเช่าอาคาร ระหว่างบริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กส เซนจ์ จำกัด (ผู้ให้เช่า) และ กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ตลาดไท (ผู้เช่า) ระบุผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร คือ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด 2. อาคารตลาดผัก ปัจจุบัน ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 94707 |

1.6 และ 1.7 อาคารสินค้าอุปโภคบริโภค จำนวน 2 อาคาร

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | |
|------------------------|--|
| รายละเอียดอาคาร | : อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว |
| ขนาดอาคาร | : ประมาณ 15 x 80 เมตร พื้นที่รวมประมาณ 1,200 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : ประมาณ 18 ปี |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายสินค้าทั่วไป |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | |
|-----------------|-----------------------------------|
| โครงสร้างทั่วไป | : อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| หลังคา | : โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : ยิปซัมบอร์ด |
| พื้น | : พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวขัดมัน |
| ผนัง | : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี |
| หน้าต่าง | : ไม่มี |
| ประตู | : ประตูเหล็กม้วน |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

| | |
|--------------------------|---|
| ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร | : เลขที่ 592/2548 ลงวันที่ 8 พฤศจิกายน 2548 |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| ก่อสร้างบนเอกสารสิทธิ | : โฉนดที่ดินเลขที่ 94704 |
| ลักษณะอาคาร | : ค.ส.ล. โครงเหล็ก จำนวน 2 หลัง |
| การใช้ประโยชน์อาคาร | : ร้านค้า |
| พื้นที่ใช้สอยตามใบอนุญาต | : พื้นที่ 1,140 ตารางเมตร |
| ก่อสร้างอาคาร | |

หมายเหตุ :

ณ วันสำรวจทางบริษัทได้รับข้อมูลจากเจ้าหน้าที่ตลาดไท ว่าผู้เช่าอาคารลำดับที่ 6 และ 7 (อาคารตลาดสินค้าอุปโภคบริโภค 1 และ 2) ได้มีการปรับเปลี่ยนพื้นที่เช่า โดยย้ายไปอยู่ที่อาคารลำดับที่ 14 (อาคารศูนย์อาหาร) ทดแทนพื้นที่เดิม

1.8 อาคารห้องน้ำ 2

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | |
|------------------------|---|
| รายละเอียดอาคาร | : อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว |
| ขนาดอาคาร | : ประมาณ 8 x 10 เมตร พื้นที่รวมประมาณ 105 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : ประมาณ 11 ปี |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : เป็นอาคารห้องน้ำสำหรับผู้มาใช้บริการตลาดไท |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | |
|-----------------|--|
| โครงสร้างทั่วไป | : อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| หลังคา | : โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : ไม่มี |
| พื้น | : พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค |
| ผนัง | : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี |
| หน้าต่าง | : กระจกกรอบอลูมิเนียม |
| ประตู | : พีวีซี |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า และระบบประปา

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (ตามเอกสารแนบการจดทะเบียนเช่าอาคาร)

| | |
|---|---|
| ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร | : เลขที่ 409/2538 ลงวันที่ 18 กันยายน 2538 |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| ก่อสร้างบนเอกสารสิทธิ | : โฉนดที่ดินเลขที่ 418 |
| ลักษณะอาคาร | : 1. ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง 2. ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง |
| การใช้ประโยชน์อาคาร | : 1. ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง ใช้เป็นอาคารตลาดโตร่ง 2. ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง ใช้เป็นห้องน้ำ |
| พื้นที่ใช้สอยตามใบอนุญาต ก่อสร้างอาคาร | : 1. ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง พื้นที่ 2,588 ตารางเมตร 2. ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง พื้นที่ 396 ตารางเมตร |
| หมายเหตุ | : อาคารห้องน้ำ 2 ปัจจุบัน ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 94704 |

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (ฉบับปัจจุบัน)

| | | |
|--------------------------|---|---|
| ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร | : | เลขที่ 163/2556 ลงวันที่ 25 มิถุนายน 2556 |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| ก่อสร้างบนเอกสารสิทธิ | : | โฉนดที่ดินเลขที่ 94704 |
| ลักษณะอาคาร | : | ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 2 หลัง |
| การใช้ประโยชน์อาคาร | : | ห้องน้ำ |
| พื้นที่ใช้สอยตามใบอนุญาต | : | พื้นที่ 160 ตารางเมตร |
| ก่อสร้างอาคาร | : | |

1.9 อาคารห้องน้ำ 3

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | |
|------------------------|---|
| รายละเอียดอาคาร | : อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว |
| ขนาดอาคาร | : ประมาณ 8 x 10 เมตร พื้นที่รวมประมาณ 105 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : ประมาณ 11 ปี |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : เป็นอาคารห้องน้ำสำหรับผู้มาใช้บริการตลาดไท |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | |
|-----------------|--|
| โครงสร้างทั่วไป | : อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| หลังคา | : โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : ไม่มี |
| พื้น | : พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค |
| ผนัง | : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี |
| หน้าต่าง | : กระจกกรอบอลูมิเนียม |
| ประตู | : ฝ้าซี |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า และระบบประปา

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (ตามเอกสารแนบการจดทะเบียนเช่าอาคาร)

| | |
|---|---|
| ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร | : เลขที่ 409/2538 ลงวันที่ 18 กันยายน 2538 |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| ก่อสร้างบนเอกสารสิทธิ | : โฉนดที่ดินเลขที่ 418 |
| ลักษณะอาคาร | : 1. ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง 2. ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง |
| การใช้ประโยชน์อาคาร | : 1. ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง ใช้เป็นอาคารตลาดโตร่ง 2. ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง ใช้เป็นห้องน้ำ |
| พื้นที่ใช้สอยตามใบอนุญาต ก่อสร้างอาคาร | : 1. ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง พื้นที่ 2,588 ตารางเมตร 2. ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง พื้นที่ 396 ตารางเมตร |
| หมายเหตุ | : อาคารห้องน้ำ 3 ปัจจุบัน ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 94704 |

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (ฉบับปัจจุบัน)

| | | |
|--------------------------|---|---|
| ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร | : | เลขที่ 163/2556 ลงวันที่ 25 มิถุนายน 2556 |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| ก่อสร้างบนเอกสารสิทธิ | : | โฉนดที่ดินเลขที่ 94704 |
| ลักษณะอาคาร | : | ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 2 หลัง |
| การใช้ประโยชน์อาคาร | : | ห้องน้ำ |
| พื้นที่ใช้สอยตามใบอนุญาต | : | พื้นที่ 160 ตารางเมตร |
| ก่อสร้างอาคาร | : | |

1.10 อาคารตลาดปลาน้ำจืด

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|--|
| รายละเอียดอาคาร | : | ส่วนโค้งหลังคาคลุม |
| ขนาดอาคาร | : | ประมาณ 40 x 55 เมตร พื้นที่รวมประมาณ 2,200 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ประมาณ 20 ปี |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายปลาน้ำจืด |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|---------------------------------|
| โครงสร้างทั่วไป | : | โครงสร้างเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ไม่มี |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวขัดมัน |
| ผนัง | : | ไม่มี |
| หน้าต่าง | : | ไม่มี |
| ประตู | : | ไม่มี |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

| | | |
|---|---|---|
| ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร | : | เลขที่ 102/2546 ลงวันที่ 24 มีนาคม 2546 |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| ก่อสร้างบนเอกสารสิทธิ | : | โฉนดที่ดินเลขที่ 94703 |
| ลักษณะอาคาร | : | ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง |
| การใช้ประโยชน์อาคาร | : | อาคารตลาดปลา |
| พื้นที่ใช้สอยตามใบอนุญาต ก่อสร้างอาคาร | : | 1. อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว พื้นที่ 3,780 ตารางเมตร 2. ที่จอดรถ ที่กั๊บล๊อค และทางเข้าออกของรถ จำนวน 67 คัน พื้นที่ 1,006 ตารางเมตร |

1.11 อาคารห้องน้ำ 4

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|--|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว |
| ขนาดอาคาร | : | ประมาณ 5 x 15 เมตร พื้นที่รวมประมาณ 75 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ประมาณ 16 ปี |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | เป็นอาคารห้องน้ำสำหรับผู้มาใช้บริการตลาดไท |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|--|
| โครงสร้างทั่วไป | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ไม่มี |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค |
| ผนัง | : | ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี |
| หน้าต่าง | : | กระจกกรอบอลูมิเนียม |
| ประตู | : | พีวีซี |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า และระบบประปา

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

| | | |
|--------------------------|---|---|
| ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร | : | เลขที่ 368/2550 ลงวันที่ 31 ตุลาคม 2550 |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| ก่อสร้างบนเอกสารสิทธิ | : | โฉนดที่ดินเลขที่ 2899 |
| ลักษณะอาคาร | : | ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง |
| การใช้ประโยชน์อาคาร | : | ห้องน้ำ |
| พื้นที่ใช้สอยตามใบอนุญาต | : | พื้นที่ 92 ตารางเมตร |
| ก่อสร้างอาคาร | : | |

1.12 อาคารตลาดสด

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|---|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคาร ค.ส.ล. สูง 3 ชั้น |
| ขนาดอาคาร | : | ประมาณ 50x 104 เมตร พื้นที่รวมประมาณ 13,584 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ประมาณ 27 ปี |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | ชั้น 1 ใช้ประโยชน์สำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายสินค้าอาหารสดและของชำทั่วไป ชั้น 2 ใช้ประโยชน์สำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายสินค้าประเภทเสื้อผ้า และสินค้าแฟชั่นทั่วไป ชั้น 3 ไม่มีการใช้ประโยชน์ |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|--|
| โครงสร้างทั่วไป | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ไม่มี |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ปูด้วยกระเบื้องเซรามิก |
| ผนัง | : | ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี |
| หน้าต่าง | : | กระจกกรอบอลูมิเนียม |
| ประตู | : | พิวซี |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า และระบบประปา

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

| | | |
|---------------------------------------|---|---|
| ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร | : | เลขที่ 461/2539 ลงวันที่ 16 กรกฎาคม 2539 |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| ก่อสร้างบนเอกสารสิทธิ | : | โฉนดที่ดินเลขที่ 418 |
| ลักษณะอาคาร | : | ค.ส.ล. 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง |
| การใช้ประโยชน์อาคาร | : | ตลาดสด |
| พื้นที่ใช้สอยตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร | : | 1. อาคาร ค.ส.ล. 3 ชั้น พื้นที่ 13,620 ตารางเมตร 2. ที่จอดรถ ที่กั๊บลัด และทางเข้าออกของรถ จำนวน 58 คัน พื้นที่ 6,520 ตารางเมตร |
| หมายเหตุ | : | ปัจจุบัน อาคารตลาดสดตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 94705 |

1.13 อาคารตลาดของแห้ง

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|--|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว |
| ขนาดอาคาร | : | ประมาณ 24 x 48 เมตร พื้นที่รวมประมาณ 1,152 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ประมาณ 22 ปี |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายอาหารแห้งทั่วไป |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|----------------------------------|
| โครงสร้างทั่วไป | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยกระเบื้องลอนคู่ |
| ฝ้าเพดาน | : | ยิปซัมบอร์ด |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวขัดมัน |
| ผนัง | : | ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี |
| หน้าต่าง | : | ไม่มี |
| ประตู | : | ประตูเหล็กม้วน |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

| | | |
|---|---|--|
| ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร | : | เลขที่ 119/2544 ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2544 |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| ก่อสร้างบนเอกสารสิทธิ | : | โฉนดที่ดินเลขที่ 94705 |
| ลักษณะอาคาร | : | ค.ส.ล. โครงเหล็ก จำนวน 2 หลัง |
| การใช้ประโยชน์อาคาร | : | อาคารอาหารแห้ง-ศูนย์อาหาร |
| พื้นที่ใช้สอยตามใบอนุญาต ก่อสร้างอาคาร | : | 1. อาคาร ค.ส.ล. โครงเหล็ก จำนวน 2 หลัง พื้นที่ 2,622 ตารางเมตร 2. ที่จอดรถ ที่กั๊บล๊อค และทางเข้าออกของรถ จำนวน 16 คัน พื้นที่ 240 ตารางเมตร |

1.14 อาคารศูนย์อาหาร

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|--|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว |
| ขนาดอาคาร | : | ประมาณ 17 x 48 เมตร พื้นที่รวมประมาณ 816 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ประมาณ 22 ปี |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายอาหาร |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|--|
| โครงสร้างทั่วไป | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยกระเบื้องลอนคู่ |
| ฝ้าเพดาน | : | ยิปซัมบอร์ด |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ปูด้วยกระเบื้องเซรามิก |
| ผนัง | : | ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี |
| หน้าต่าง | : | ไม่มี |
| ประตู | : | เหล็กม้วน |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

| | | |
|---|---|--|
| ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร | : | เลขที่ 119/2544 ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2544 |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| ก่อสร้างบนเอกสารสิทธิ | : | โฉนดที่ดินเลขที่ 94705 |
| ลักษณะอาคาร | : | ค.ส.ล. โครงเหล็ก จำนวน 2 หลัง |
| การใช้ประโยชน์อาคาร | : | อาคารอาหารแห้ง-ศูนย์อาหาร |
| พื้นที่ใช้สอยตามใบอนุญาต ก่อสร้างอาคาร | : | 1. อาคาร ค.ส.ล. โครงเหล็ก จำนวน 2 หลัง พื้นที่ 2,622 ตารางเมตร 2. ที่จอดรถ ที่กั๊บล๊อค และทางเข้าออกของรถ จำนวน 16 คัน พื้นที่ 240 ตารางเมตร |

1.15 อาคารตลาดชนมใหม่

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|---|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว |
| ขนาดอาคาร | : | ประมาณ 12 x 48 เมตร พื้นที่รวมประมาณ 576 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ประมาณ 18 ปี |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายขนมและอาหารแห้ง |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|---------------------------------|
| โครงสร้างทั่วไป | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ยิปซัมบอร์ด |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวขัดมัน |
| ผนัง | : | ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี |
| หน้าต่าง | : | ไม่มี |
| ประตู | : | เหล็กม้วน |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

| | | |
|--------------------------|---|---|
| ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร | : | เลขที่ 593/2548 ลงวันที่ 8 พฤศจิกายน 2548 |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| ก่อสร้างบนเอกสารสิทธิ | : | โฉนดที่ดินเลขที่ 94705 |
| ลักษณะอาคาร | : | ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง |
| การใช้ประโยชน์อาคาร | : | ร้านค้า |
| พื้นที่ใช้สอยตามใบอนุญาต | : | พื้นที่ 548 ตารางเมตร |
| ก่อสร้างอาคาร | : | |

1.16 อาคารห้องน้ำ 5

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|--|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว |
| ขนาดอาคาร | : | ประมาณ 4 x 10 เมตร พื้นที่รวมประมาณ 50 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ประมาณ 16 ปี |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | เป็นอาคารห้องน้ำสำหรับผู้มาใช้บริการตลาดไท |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|--|
| โครงสร้างทั่วไป | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ไม่มี |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค |
| ผนัง | : | ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี |
| หน้าต่าง | : | กระจกกรอบอลูมิเนียม |
| ประตู | : | พิวซี |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า และระบบประปา

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

| | | |
|---|---|---|
| ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร | : | เลขที่ 409/2538 ลงวันที่ 18 กันยายน 2538 |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| ก่อสร้างบนเอกสารสิทธิ | : | โฉนดที่ดินเลขที่ 418 |
| ลักษณะอาคาร | : | 1. ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง 2. ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง |
| การใช้ประโยชน์อาคาร | : | 1. ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง ใช้เป็นอาคารตลาดโตรุง 2. ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง ใช้เป็นห้องน้ำ |
| พื้นที่ใช้สอยตามใบอนุญาต ก่อสร้างอาคาร | : | 1. ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง พื้นที่ 2,588 ตารางเมตร 2. ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง พื้นที่ 396 ตารางเมตร |
| หมายเหตุ | : | ปัจจุบัน อาคารห้องน้ำ 5 ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 94705 |

1.17 อาคารคลุมลานผัก

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|---|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว |
| ขนาดอาคาร | : | ประมาณ 100 x 200 เมตร พื้นที่รวมประมาณ 20,000 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ประมาณ 16 ปี |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายผักปลีก - ส่ง |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|---------------------------------|
| โครงสร้างทั่วไป | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ไม่มี |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวขัดมัน |
| ผนัง | : | ไม่มี |
| หน้าต่าง | : | ไม่มี |
| ประตู | : | ไม่มี |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

| | | |
|--------------------------|---|--|
| ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร | : | เลขที่ 152/2550 ลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2550 |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| ก่อสร้างบนเอกสารสิทธิ | : | โฉนดที่ดินเลขที่ 94705 |
| ลักษณะอาคาร | : | ค.ส.ล. โครงเหล็ก จำนวน 1 หลัง |
| การใช้ประโยชน์อาคาร | : | หลังคาโรงรถขนผัก |
| พื้นที่ใช้สอยตามใบอนุญาต | : | พื้นที่ 19,800 ตารางเมตร |
| ก่อสร้างอาคาร | : | |

1.18 อาคารเอนกประสงค์

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|--|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคาร ค.ส.ล. สูง 2 ชั้น |
| ขนาดอาคาร | : | ประมาณ 20.7 x 30 เมตร พื้นที่รวมประมาณ 1,187 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ประมาณ 21 ปี |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | เป็นอาคารสำนักงานสำหรับเจ้าหน้าที่ตลาดไท |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|--|
| โครงสร้างทั่วไป | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยกระเบื้องลอนคู่ |
| ฝ้าเพดาน | : | ยิปซัมบอร์ด |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค |
| ผนัง | : | ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี |
| หน้าต่าง | : | กระจกกรอบอลูมิเนียม |
| ประตู | : | กระจกกรอบอลูมิเนียม |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า และระบบประปา และระบบโทรศัพท์

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

| | | |
|---|---|---|
| ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร | : | เลขที่ 409/2538 ลงวันที่ 18 กันยายน 2538 |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| ก่อสร้างบนเอกสารสิทธิ | : | โฉนดที่ดินเลขที่ 418 |
| ลักษณะอาคาร | : | 1. ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง 2. ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง |
| การใช้ประโยชน์อาคาร | : | 1. ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง ใช้เป็นอาคารตลาดโตรุง 2. ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง ใช้เป็นห้องน้ำ |
| พื้นที่ใช้สอยตามใบอนุญาต ก่อสร้างอาคาร | : | 1. ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง พื้นที่ 2,588 ตารางเมตร 2. ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง พื้นที่ 396 ตารางเมตร |
| หมายเหตุ | : | ปัจจุบัน อาคารเอนกประสงค์ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 94707 |

1.19 อาคารโชว์รูม

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|--|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว |
| ขนาดอาคาร | : | ประมาณ 20 x 24 เมตร พื้นที่รวมประมาณ 440 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ประมาณ 14 ปี |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายรถยนต์ |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|--|
| โครงสร้างทั่วไป | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ยิปซัมบอร์ด |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค |
| ผนัง | : | ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี |
| หน้าต่าง | : | กระจกกรอบอลูมิเนียม |
| ประตู | : | เหล็กม้วน |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

| | | |
|--------------------------|---|--|
| ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร | : | เลขที่ 26/2553 ลงวันที่ 22 มกราคม 2553 |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| ก่อสร้างบนเอกสารสิทธิ | : | โฉนดที่ดินเลขที่ 94099-94107 94162-94166 |
| ลักษณะอาคาร | : | ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง |
| การใช้ประโยชน์อาคาร | : | พาณิชย์ที่ไม่ใช่ค้าปลีก-ค้าส่ง ประเภทอุปโภค-บริโภค |
| พื้นที่ใช้สอยตามใบอนุญาต | : | พื้นที่ 400 ตารางเมตร |
| ก่อสร้างอาคาร | : | |

2. อาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่นอกเหนือจากสัญญาเช่า

2.1 อาคารอาหารทะเล

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|-----------------|---|---|
| รายละเอียดอาคาร | : | ส่วนโค้งหลังคาคลุม |
| ขนาดอาคาร | : | ประมาณ 40 x 8 เมตร พื้นที่รวมประมาณ 320 ตารางเมตร |

หมายเหตุ : ขนาดอาคารดังกล่าวเป็นพื้นที่การใช้ประโยชน์ตามสภาพปัจจุบัน เฉพาะบริเวณชั้น 1 อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทพิจารณาพื้นที่ตามเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่า (ท.อ.8) ที่ประมาณ 300 ตารางเมตร เป็นเกณฑ์

| | | |
|------------------------|---|---|
| อายุของอาคาร | : | ไม่สามารถตรวจสอบได้ |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | ไม่สามารถตรวจสอบได้ |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายอาหารทะเล |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|------------------------------------|
| โครงสร้างทั่วไป | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| หลังคา | : | คอนกรีตเสริมเหล็ก |
| ฝ้าเพดาน | : | ไม่มี |
| พื้น | : | พื้นกระเบื้องเซรามิก (เฉพาะชั้น 1) |
| ผนัง | : | ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี |
| หน้าต่าง | : | บานเลื่อนกระจก กรอบอลูมิเนียม |
| ประตู | : | ไม่มี |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า และระบบประปา

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ทางบริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบเอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารได้ เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

หมายเหตุ :

ณ วันสำรวจทางบริษัทได้รับข้อมูลจากเจ้าหน้าที่ตลาดไท ว่าปัจจุบันพื้นที่จำหน่ายอาหารทะเล (เดิม) ได้มีการปรับเปลี่ยนพื้นที่เช่า โดยมีการย้ายไปตั้งอยู่ที่อาคารลำดับที่ 1 (อาคารอาหารทะเล) ทดแทนพื้นที่อาหารทะเลเดิม ซึ่งเป็นบริเวณนอกพื้นที่ของกองทุนฯ

2.2 ส่วนโถงหลังคาคคลุม หลังที่ 1

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|--|
| รายละเอียดอาคาร | : | ส่วนโถงหลังคาคคลุม |
| ขนาดอาคาร | : | ประมาณ 10 x 50 เมตร พื้นที่รวมประมาณ 500 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ประมาณ 11 ปี |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | บริษัทฯ ได้รับแจ้งจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตลาดไทว่า ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | ใช้เป็นที่พักจอดรถ |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|------------------------------|
| โครงสร้างทั่วไป | : | โครงสร้างเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ไม่มี |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กขัดหยาบ |
| ผนัง | : | ไม่มี |
| หน้าต่าง | : | ไม่มี |
| ประตู | : | ไม่มี |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ทางบริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบเอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารได้ เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

2.3 ส่วนโถงหลังคาคลุม หลังที่ 2

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|--|
| รายละเอียดอาคาร | : | ส่วนโถงหลังคาคลุม |
| ขนาดอาคาร | : | ประมาณ 10 x 50 เมตร พื้นที่รวมประมาณ 500 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ประมาณ 11 ปี |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | ใช้เป็นที่จอดรถ |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|------------------------------|
| โครงสร้างทั่วไป | : | โครงสร้างเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ไม่มี |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กขัดหยาบ |
| ผนัง | : | ไม่มี |
| หน้าต่าง | : | ไม่มี |
| ประตู | : | ไม่มี |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ทางบริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบเอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารได้ เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

2.4 อาคารห้องน้ำ 6

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|--|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว |
| ขนาดอาคาร | : | ประมาณ 4 x 10 เมตร พื้นที่รวมประมาณ 50 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ประมาณ 16 ปี |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | เป็นอาคารห้องน้ำสำหรับผู้มาใช้บริการตลาดไท |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|--|
| โครงสร้างทั่วไป | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ไม่มี |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค |
| ผนัง | : | ก้ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี |
| หน้าต่าง | : | กระจกกรอบอลูมิเนียม |
| ประตู | : | พิวซี |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า และระบบประปา

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

| | | |
|---|---|---|
| ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร | : | เลขที่ 409/2538 ลงวันที่ 18 กันยายน 2538 |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| ก่อสร้างบนเอกสารสิทธิ | : | โฉนดที่ดินเลขที่ 418 |
| ลักษณะอาคาร | : | 1. ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง 2. ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง |
| การใช้ประโยชน์อาคาร | : | 1. ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง ใช้เป็นอาคารตลาดไต้รุ่ง 2. ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง ใช้เป็นห้องน้ำ |
| พื้นที่ใช้สอยตามใบอนุญาต ก่อสร้างอาคาร | : | 1. ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง พื้นที่ 2,588 ตารางเมตร 2. ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง พื้นที่ 396 ตารางเมตร |
| หมายเหตุ | : | ปัจจุบัน อาคารห้องน้ำ 6 ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 94705 |

2.5 ร้าน C&P ฟูดช็อป (กลุ่มอาคารจำหน่ายไก่สด)

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|---|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| ขนาดอาคาร | : | พื้นที่เช่า ประมาณ 95 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | ได้รับแจ้งจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายไก่สด และสินค้าแปรรูป |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|-----------------------------|
| โครงสร้างทั่วไป | : | โครงสร้างเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ไม่มี |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน |
| ผนัง | : | เมทัลชีท |
| หน้าต่าง | : | ไม่มี |
| ประตู | : | ไม่มี |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ทางบริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบเอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารได้ เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

2.6 ร้านทรัพย์มงคล (กลุ่มอาคารจำหน่ายไก่สด)

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|---|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| ขนาดอาคาร | : | พื้นที่เช่า ประมาณ 50 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | ได้รับแจ้งจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายไก่สด และสินค้าแปรรูป |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|-----------------------------|
| โครงสร้างทั่วไป | : | โครงสร้างเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ไม่มี |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน |
| ผนัง | : | เมทัลชีท |
| หน้าต่าง | : | ไม่มี |
| ประตู | : | ไม่มี |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ทางบริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบเอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารได้ เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

2.7 ร้านมีทเฟรช (กลุ่มอาคารจำหน่ายไก่สด)

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|---|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| ขนาดอาคาร | : | พื้นที่เช่า ประมาณ 45 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | ได้รับแจ้งจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายไก่สด และสินค้าแปรรูป |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|-----------------------------|
| โครงสร้างทั่วไป | : | โครงสร้างเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ไม่มี |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน |
| ผนัง | : | เมทัลชีท |
| หน้าต่าง | : | ไม่มี |
| ประตู | : | ไม่มี |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า และประปา

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ทางบริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบเอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารได้ เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

2.8 อาคารร้านสหฟาร์ม (กลุ่มอาคารร้านจำหน่ายไก่สด)

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|--|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| ขนาดอาคาร | : | พื้นที่เช่า ประมาณ 50 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | ได้รับแจ้งจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายไก่สด และสินค้าแปรรูป |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|-----------------------------|
| โครงสร้างทั่วไป | : | โครงสร้างเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ไม่มี |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน |
| ผนัง | : | เมทัลชีท |
| หน้าต่าง | : | ไม่มี |
| ประตู | : | ไม่มี |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า และประปา

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ทางบริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบเอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารได้ เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

2.9 ร้านซีเฟรช U&L (กลุ่มอาคารร้านจำหน่ายไก่สด)

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|---|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| ขนาดอาคาร | : | พื้นที่เช่า ประมาณ 12 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | ได้รับแจ้งจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายไก่สด และสินค้าแปรรูป |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|-----------------------------|
| โครงสร้างทั่วไป | : | โครงสร้างเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ไม่มี |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน |
| ผนัง | : | เมทัลชีท |
| หน้าต่าง | : | ไม่มี |
| ประตู | : | ไม่มี |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า และประปา

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ทางบริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบเอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารได้ เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

2.10 อาคารร้าน CP (กลุ่มอาคารร้านจำหน่ายไก่สด)

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|---|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| ขนาดอาคาร | : | พื้นที่เช่า ประมาณ 50 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | ได้รับแจ้งจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายไก่สด และสินค้าแปรรูป |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|-----------------------------|
| โครงสร้างทั่วไป | : | โครงสร้างเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ไม่มี |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน |
| ผนัง | : | ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี |
| หน้าต่าง | : | ไม่มี |
| ประตู | : | ไม่มี |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า และประปา

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ทางบริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบเอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารได้ เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

2.11 อาคารร้านไก่สดแหลมทอง (กลุ่มอาคารร้านจำหน่ายไก่สด)

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|--|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| ขนาดอาคาร | : | พื้นที่เช่า ประมาณ 50 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | ได้รับแจ้งจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กโซเซนส์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายไก่สด และสินค้าแปรรูป |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|-----------------------------|
| โครงสร้างทั่วไป | : | โครงสร้างเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ไม่มี |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน |
| ผนัง | : | เมทัลชีท |
| หน้าต่าง | : | ไม่มี |
| ประตู | : | ไม่มี |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า และประปา

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ทางบริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบเอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารได้ เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

2.12 ร้านเบทาโกร (กลุ่มอาคารร้านจำหน่ายไก่สด)

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|---|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| ขนาดอาคาร | : | พื้นที่เช่า ประมาณ 50 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | ได้รับแจ้งจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายไก่สด และสินค้าแปรรูป |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|-----------------------------|
| โครงสร้างทั่วไป | : | โครงสร้างเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ไม่มี |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน |
| ผนัง | : | เมทัลชีท |
| หน้าต่าง | : | ไม่มี |
| ประตู | : | ไม่มี |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า และประปา

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ทางบริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบเอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารได้ เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

2.13 ร้านไก่บ้านตะนาวศรี (กลุ่มอาคารร้านจำหน่ายไก่สด)

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|--|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| ขนาดอาคาร | : | พื้นที่เช่า ประมาณ 25 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | ได้รับแจ้งจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายไก่สด และสินค้าแปรรูป |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|-----------------------------|
| โครงสร้างทั่วไป | : | โครงสร้างเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ไม่มี |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน |
| ผนัง | : | เมทัลชีท |
| หน้าต่าง | : | ไม่มี |
| ประตู | : | ไม่มี |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า และประปา

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ทางบริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบเอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารได้ เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

2.14 อาคารขยาย และห้องน้ำ 2

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|---|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| ขนาดอาคาร | : | ข้อมูลพื้นที่เช่า ประมาณ 70 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | ได้รับแจ้งจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายยา และบริการห้องน้ำ |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|-------------------------------|
| โครงสร้างทั่วไป | : | คอนกรีตเสริมเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ไม่มี |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน |
| ผนัง | : | คอนกรีตเสริมเหล็กฉาบปูนเปลือย |
| หน้าต่าง | : | กระจกกรอบอลูมิเนียม |
| ประตู | : | กระจกกรอบอลูมิเนียม |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า และประปา

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ทางบริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบเอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารได้ เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

2.15 อาคารร้าน 7 Eleven

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|---|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| ขนาดอาคาร | : | พื้นที่เช่า ประมาณ 50 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | ได้รับแจ้งจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายสินค้าทั่วไป |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|-------------------------------|
| โครงสร้างทั่วไป | : | คอนกรีตเสริมเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ยิปซัมฉาบเรียบ |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตปูกระเบื้องเซรามิก |
| ผนัง | : | ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี |
| หน้าต่าง | : | กระจกกรอบอลูมิเนียม |
| ประตู | : | กระจกกรอบอลูมิเนียม |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า และประปา

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ทางบริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบเอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารได้ เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

2.16 ร้านเบทาโกร (2)

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|---|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| ขนาดอาคาร | : | พื้นที่เช่า ประมาณ 36 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | ได้รับแจ้งจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายเนื้อสัตว์ |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|-----------------------------|
| โครงสร้างทั่วไป | : | โครงสร้างเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ไม่มี |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน |
| ผนัง | : | เมทัลชีท |
| หน้าต่าง | : | ไม่มี |
| ประตู | : | ไม่มี |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า และประปา

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ทางบริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบเอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารได้ เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

2.17 ร้านเบทาโกร (3)

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|---|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| ขนาดอาคาร | : | พื้นที่เช่า ประมาณ 36 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | ได้รับแจ้งจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายเนื้อสัตว์ |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|-----------------------------|
| โครงสร้างทั่วไป | : | โครงสร้างเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ไม่มี |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน |
| ผนัง | : | เมทัลชีท |
| หน้าต่าง | : | ไม่มี |
| ประตู | : | ไม่มี |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า และประปา

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ทางบริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบเอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารได้ เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

2.18 ร้านประสิทธิ์ฟาร์ม

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|---|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| ขนาดอาคาร | : | พื้นที่เช่า ประมาณ 50 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | ได้รับแจ้งจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายเนื้อหมูสด |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|-----------------------------|
| โครงสร้างทั่วไป | : | โครงสร้างเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ไม่มี |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน |
| ผนัง | : | เมทัลชีท |
| หน้าต่าง | : | ไม่มี |
| ประตู | : | ไม่มี |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า และประปา

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ทางบริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบเอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารได้ เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

2.19 ร้าน CP (2)

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|--|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| ขนาดอาคาร | : | พื้นที่เช่า ประมาณ 52 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | ได้รับแจ้งจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กโซเซนส์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายผลิตภัณฑ์ซีพี |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|-----------------------------|
| โครงสร้างทั่วไป | : | โครงสร้างเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ไม่มี |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน |
| ผนัง | : | เมทัลชีท |
| หน้าต่าง | : | ไม่มี |
| ประตู | : | ไม่มี |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า และประปา

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ทางบริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบเอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารได้ เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

2.20 ร้านพิชชาวิท

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|---|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| ขนาดอาคาร | : | พื้นที่เช่า ประมาณ 50 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | ได้รับแจ้งจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายเนื้อสด และแช่แข็ง |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|-----------------------------|
| โครงสร้างทั่วไป | : | โครงสร้างเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ไม่มี |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน |
| ผนัง | : | เมทัลชีท |
| หน้าต่าง | : | ไม่มี |
| ประตู | : | ไม่มี |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า และประปา

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ทางบริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบเอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารได้ เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

2.21 ร้านเจ้าสัวน้อย

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|---|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| ขนาดอาคาร | : | พื้นที่เช่า ประมาณ 15 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | ได้รับแจ้งจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายเนื้อหมูแช่แข็ง และแปรรูป |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|-----------------------------|
| โครงสร้างทั่วไป | : | โครงสร้างเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ไม่มี |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน |
| ผนัง | : | เมทัลชีท |
| หน้าต่าง | : | ไม่มี |
| ประตู | : | ไม่มี |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า และประปา

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ทางบริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบเอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารได้ เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

2.22 ร้าน 203 ฟาร์ม

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|--|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| ขนาดอาคาร | : | พื้นที่เช่า ประมาณ 36 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | ได้รับแจ้งจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กโซเซนส์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายชิ้นส่วนหมูสด |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|-----------------------------|
| โครงสร้างทั่วไป | : | โครงสร้างเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ไม่มี |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน |
| ผนัง | : | เมทัลชีท |
| หน้าต่าง | : | ไม่มี |
| ประตู | : | ไม่มี |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า และประปา

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ทางบริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบเอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารได้ เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

2.23 บ้านหมู่ดีครบ

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|--|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| ขนาดอาคาร | : | พื้นที่เช่า ประมาณ 88 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | ได้รับแจ้งจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กโซเซนส์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายชิ้นส่วนหมูสด และแปรรูป |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|---|
| โครงสร้างทั่วไป | : | โครงสร้างเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ไม่มี |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน และปูกระเบื้อง |
| ผนัง | : | เมทัลชีท ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี และปูกระเบื้อง |
| หน้าต่าง | : | บานกระจกกรอบอลูมิเนียม |
| ประตู | : | บานกระจกกรอบอลูมิเนียม |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า และประปา

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ทางบริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบเอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารได้ เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

2.24 ส่วนโถงหลังคาคลุม หลังที่ 3

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|---|
| รายละเอียดอาคาร | : | ส่วนโถงหลังคาคลุม |
| ขนาดอาคาร | : | ประมาณ 10 x 90 เมตร พื้นที่รวมประมาณ 900 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | ได้รับแจ้งจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | ใช้เป็นที่จอดรถ |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|------------------------------|
| โครงสร้างทั่วไป | : | โครงสร้างเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ไม่มี |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กขัดหยาบ |
| ผนัง | : | ไม่มี |
| หน้าต่าง | : | ไม่มี |
| ประตู | : | ไม่มี |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ทางบริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบเอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารได้ เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

2.25 ส่วนโถงหลังคาคลุม หลังที่ 4

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|---|
| รายละเอียดอาคาร | : | ส่วนโถงหลังคาคลุม |
| ขนาดอาคาร | : | ประมาณ 10 x 90 เมตร พื้นที่รวมประมาณ 900 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | ได้รับแจ้งจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | ใช้เป็นที่จอดรถ |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|------------------------------|
| โครงสร้างทั่วไป | : | โครงสร้างเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ไม่มี |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กขัดหยาบ |
| ผนัง | : | ไม่มี |
| หน้าต่าง | : | ไม่มี |
| ประตู | : | ไม่มี |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ทางบริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบเอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารได้ เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

2.26 ส่วนโถงหลังคาคลุม หลังที่ 5

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|---|
| รายละเอียดอาคาร | : | ส่วนโถงหลังคาคลุม |
| ขนาดอาคาร | : | ประมาณ 10 x 220 เมตร พื้นที่รวมประมาณ 2,200 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | ได้รับแจ้งจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | ใช้เป็นที่จอดรถ |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|------------------------------|
| โครงสร้างทั่วไป | : | โครงสร้างเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ไม่มี |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กขัดหยาบ |
| ผนัง | : | ไม่มี |
| หน้าต่าง | : | ไม่มี |
| ประตู | : | ไม่มี |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ทางบริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบเอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารได้ เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

2.27 ส่วนโถงหลังคาคลุม หลังที่ 6

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|---|
| รายละเอียดอาคาร | : | ส่วนโถงหลังคาคลุม |
| ขนาดอาคาร | : | ประมาณ 10 x 48 เมตร พื้นที่รวมประมาณ 480 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | ได้รับแจ้งจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | ใช้เป็นที่จอดรถ |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|------------------------------|
| โครงสร้างทั่วไป | : | โครงสร้างเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ไม่มี |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กขัดหยาบ |
| ผนัง | : | ไม่มี |
| หน้าต่าง | : | ไม่มี |
| ประตู | : | ไม่มี |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ทางบริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบเอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารได้ เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

2.28 ส่วนโถงหลังคาคคลุม หลังที่ 7

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|---|
| รายละเอียดอาคาร | : | ส่วนโถงหลังคาคคลุม |
| ขนาดอาคาร | : | ประมาณ 10 x 15 เมตร พื้นที่รวมประมาณ 150 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | ได้รับแจ้งจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | ใช้เป็นที่จอดรถ |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|------------------------------|
| โครงสร้างทั่วไป | : | โครงสร้างเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ไม่มี |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กขัดหยาบ |
| ผนัง | : | ไม่มี |
| หน้าต่าง | : | ไม่มี |
| ประตู | : | ไม่มี |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ทางบริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบเอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารได้ เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

2.29 ส่วนโถงหลังคาคลุม หลังที่ 8

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|---|
| รายละเอียดอาคาร | : | ส่วนโถงหลังคาคลุม |
| ขนาดอาคาร | : | ประมาณ 4 x 20 เมตร พื้นที่รวมประมาณ 80 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | ได้รับแจ้งจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | ใช้เป็นที่จอดรถ |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|------------------------------|
| โครงสร้างทั่วไป | : | โครงสร้างเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ไม่มี |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กขัดหยาบ |
| ผนัง | : | ไม่มี |
| หน้าต่าง | : | ไม่มี |
| ประตู | : | ไม่มี |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ทางบริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบเอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารได้ เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

2.30 ส่วนโถงหลังคาคลุม หลังที่ 9

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|--|
| รายละเอียดอาคาร | : | ส่วนโถงหลังคาคลุม |
| ขนาดอาคาร | : | ประมาณ 4 x 20 เมตร พื้นที่รวมประมาณ 80 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | ได้รับแจ้งจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กโซเซนส์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | ใช้เป็นที่จอดรถ |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|------------------------------|
| โครงสร้างทั่วไป | : | โครงสร้างเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ไม่มี |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กขัดหยาบ |
| ผนัง | : | ไม่มี |
| หน้าต่าง | : | ไม่มี |
| ประตู | : | ไม่มี |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ทางบริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบเอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารได้ เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

3. อาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่นอกเหนือจากสัญญาเช่า โดยผู้เช่ารายย่อยเป็นผู้ก่อสร้างเอง

3.1 อาคารไทยพาณิชย์

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|---|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว |
| ขนาดอาคาร | : | ประมาณ 9 x 15 เมตร พื้นที่รวมประมาณ 135 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ประมาณ 16 ปี |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | ได้รับแจ้งจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | ใช้เป็นที่ทำการของธนาคารไทยพาณิชย์ สาขาตลาดไท |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|--|
| โครงสร้างทั่วไป | : | โครงสร้างเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ยิปซัมฉาบเรียบทาสี |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ปูกระเบื้องแกรนิตโต้ |
| ผนัง | : | ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี |
| หน้าต่าง | : | กระจกกรอบอลูมิเนียม |
| ประตู | : | กระจกกรอบอลูมิเนียม |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า และระบบประปา และระบบโทรศัพท์

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ทางบริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบเอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารได้ เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

3.2 ธนาคารกรุงเทพ

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|---|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว |
| ขนาดอาคาร | : | ประมาณ 10 x 30 เมตร พื้นที่รวมประมาณ 300 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ประมาณ 16 ปี |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | ได้รับแจ้งจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | ใช้เป็นที่การของธนาคารกรุงเทพ สาขาตลาดไท |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|--|
| โครงสร้างทั่วไป | : | โครงสร้างเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ยิปซัมฉาบเรียบทาสี |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ปูกระเบื้องแกรนิตโต้ |
| ผนัง | : | ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี |
| หน้าต่าง | : | กระจกกรอบอลูมิเนียม |
| ประตู | : | กระจกกรอบอลูมิเนียม |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า และระบบประปา และระบบโทรศัพท์

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ทางบริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบเอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารได้ เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

3.3 ธนาคารยูโอบี

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|---|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| ขนาดอาคาร | : | ประมาณ 10 x 17 เมตร พื้นที่รวมประมาณ 170 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ประมาณ 16 ปี |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | ได้รับแจ้งจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | ใช้เป็นที่ทำการของธนาคารยูโอบี สาขาตลาดไท |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|--|
| โครงสร้างทั่วไป | : | โครงสร้างเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ยิปซัมฉาบเรียบทาสี |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ปูกระเบื้องแกรนิตโต้ |
| ผนัง | : | ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี |
| หน้าต่าง | : | กระจกกรอบอลูมิเนียม |
| ประตู | : | กระจกกรอบอลูมิเนียม |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า และระบบประปา และระบบโทรศัพท์

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ทางบริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบเอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารได้ เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

3.4 ร้านค้า (ว่าง)

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|--|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| ขนาดอาคาร | : | ประมาณ 8 x 12 เมตร พื้นที่รวมประมาณ 96 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ประมาณ 16 ปี |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร | : | ได้รับแจ้งจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| สภาพอาคาร | : | ปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | ใช้เป็นที่พักการของธนาคารแลนด์แอนด์เฮาส์ สาขาตลาดไท |

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|--|
| โครงสร้างทั่วไป | : | โครงสร้างเหล็ก |
| หลังคา | : | โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ยิปซัมฉาบเรียบทาสี |
| พื้น | : | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ปูกระเบื้องแกรนิตโต้ |
| ผนัง | : | ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี |
| หน้าต่าง | : | กระจกกรอบอลูมิเนียม |
| ประตู | : | กระจกกรอบอลูมิเนียม |

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า และระบบประปา และระบบโทรศัพท์

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ทางบริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบเอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารได้ เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

ลานคอนกรีต : ขนาดประมาณ 3,750 ตารางเมตร

รายละเอียดใบอนุญาตให้ใช้สถานที่เป็นตลาดเอกชน

ใบอนุญาต : เลขที่ 1/2540, 2/2540, 3/2540, 4/2540 จะสิ้นอายุในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และเลขที่ 23/2549 จะสิ้นอายุในวันที่ 19 กรกฎาคม 2561

รายละเอียดใบอนุญาตจัดตั้งสถานที่จำหน่ายอาหารและสถานที่สะสมอาหาร

ใบอนุญาต : เลขที่ 16 ปี 2560 ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 9 มีนาคม 2561

หมายเหตุ :

นอกจากอาคาร และสิ่งปลูกสร้างข้างต้นดังกล่าว ยังมีสิ่งปลูกสร้างไม่ถาวร หรือกึ่งถาวรสำหรับปล่อยเช่า ให้ผู้เช่ารายย่อยอื่นๆ ได้แก่ ร้านค้าบรรจุภัณฑ์ ร้านค้าย่อยสำหรับจำหน่ายอาหาร (Kiosk North & South) ชุมน้ำดื่ม ชุมนิเศษ ร้านยา เต้นท์จำหน่ายขนม และตู้ ATM เป็นต้น

• ที่ดิน

บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ตกลงให้กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ใช้ประโยชน์บนทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ตกลงเข้าใช้ประโยชน์บนทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า (ตามที่กฎหมายอนุญาตให้ดำเนินการได้) ซึ่งมีพื้นที่การใช้ประโยชน์รวมประมาณ 85,6264 ตารางเมตร อยู่ในพื้นที่บางส่วนของโฉนดจำนวน 94 โฉนด พื้นที่รวมประมาณ 101-0-69.32 ไร่ (101.1733 ไร่ หรือ 40,469.32 ตารางวา) ไร่ โดยแปลงที่ดินมีลักษณะเป็นกลุ่มที่ดินไม่ต่อเนื่องกัน มีรูปแปลงที่ดินทั้งกลุ่มใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีความกว้างด้านหน้าที่ดิน (ด้านทิศตะวันตก) ติดถนนเทพกษัตรี ยาวประมาณ 350 เมตร โดยมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดิน (ด้านทิศตะวันตก) จากถนนเทพกษัตรีจรดเขตด้านหลังที่ดิน (ด้านทิศตะวันออก) บริเวณถนนภายในโครงการตลาดไท ยาวประมาณ 640 เมตร (ดูรายละเอียดผังแสดงรูปแปลงที่ดินในเอกสารประกอบ)

ที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีอาณาเขตที่ดินติดต่อดังนี้

| | | |
|-------------|---|---|
| ทิศเหนือ | : | ติดที่ดินและถนนภายในโครงการตลาดไท ยาวรวมประมาณ 590 เมตร |
| ทิศใต้ | : | ติดที่ดินและถนนภายในโครงการตลาดไท ยาวรวมประมาณ 590 เมตร |
| ทิศตะวันออก | : | ติดถนนภายในโครงการตลาดไท ยาวรวมประมาณ 335 เมตร |
| ทิศตะวันตก | : | ติดถนนเทพกษัตรี ยาวรวมประมาณ 350 เมตร |

หมายเหตุ :

พื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า หมายถึง ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า และที่ดินที่เกี่ยวข้องและเชื่อมต่อกับทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญา แต่จะไม่รวมถึง

- 1) ทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งมีไว้เพื่อใช้ประโยชน์สำหรับส่วนรวมร่วมกันภายในโครงการตลาดไท ได้แก่ สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ อาทิ ถนน หม้อแปลงไฟฟ้า ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายน้ำ เป็นต้น
- 2) ที่ดินในส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารสิ่งปลูกสร้างเลขที่ 32/5 (ศูนย์รวบรวมผักและผลไม้เพื่อการส่งออก) และเลขที่ 32/1036 (โรงพักสินค้า) รวมถึงลานโดยรอบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดหมายเลข 94706 (โซนตลาดผลไม้รวม) และ 3) ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารและสิ่งปลูกสร้างเลขที่ 32 (ศูนย์อำนวยความสะดวก) รวมถึงสวนหย่อมบริเวณหน้าและลานโดยรอบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดหมายเลข 94703 (โซนศูนย์อำนวยความสะดวก)

สรุปรายละเอียดพื้นที่อาคาร

อาคารตามสัญญาเช่า อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากสัญญาเช่า และอาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากสัญญาเช่า โดยผู้เช่ารายย่อยเป็นผู้ก่อสร้างเอง มีรายละเอียดพื้นที่อาคารโดยสรุปดังต่อไปนี้

| ลำดับ ที่ | อาคารเลขที่ | รายการอาคาร | เลขที่ใบอนุญาตก่อสร้าง | เลขที่โฉนดที่อาคารตั้งอยู่ | พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร) | | |
|--|-------------|--------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|------------------|------------------|
| | | | | | เอกสารแนบท้ายสัญญาเช่า (ท.อ.8) | ตามสัญญาเช่า | ตามการคำนวณ |
| 1) อาคาร และสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่า | | | | | | | |
| 1.1 | 31/32 | อาคารตลาดดอกไม้ | 34/2549 | 94702 | 5,589 | 5,589 | 5,440 |
| 1.2 | - | อาคารห้องน้ำ 1 | 366/2550 | 93963 - 93966 | 92 | 50 | 50 |
| 1.3 | 32/1 | อาคารตลาดสด | 301/2538 | 94704 | 38,810 | 12,802.24 | 11,800 |
| 1.4 | 31/2 | อาคารตลาดผลไม้รวม | | 94706 | | 12,802.24 | 11,800 |
| 1.5 | 31/3 | อาคารตลาดผัก | | 94707 | | 10,593.64 | 10,706 |
| 1.6 | รถถอนแล้ว | อาคารสินค้าอุปโภคบริโภค1 | 592/2548 | 94704 | 1,140 | 912 | - |
| 1.7 | | อาคารสินค้าอุปโภคบริโภค2 | | | | | |
| 1.8 | - | อาคารห้องน้ำ 2 | 409/2538 | 94704 | 396 | 198 | 105 |
| 1.9 | - | อาคารห้องน้ำ 3 | | | | | 105 |
| 1.10 | - | อาคารตลาดปลาน้ำจืด | 102/2546 | 94703 | 3,780 | 3,564 | 2,200 |
| 1.11 | - | อาคารห้องน้ำ 4 | 368/2550 | 94010 - 94013 | 92 | 75 | 75 |
| 1.12 | 32/9 | อาคารตลาดสด | 461/2539 | 94705 | 13,620 | 13,589.38 | 13,584 |
| 1.13 | 32/1034 | อาคารตลาดของแห้ง | 119/2544 | | 2,622 | 1,710 | 1,152 |
| 1.14 | 32/1035 | อาคารศูนย์อาหาร | | | | 675 | 816 |
| 1.15 | 32/128 | อาคารตลาดขนมใหม่ | 593/2548 | | 548 | 336 | 576 |
| 1.16 | - | อาคารห้องน้ำ 5 | 409/2538 | | - | 75 | 50 |
| 1.17 | - | อาคารคลุมลานผัก | 152/2550 | 94705 | 19,800 | 19,800 | 20,000 |
| 1.18 | 32/6 | อาคารเอนกประสงค์ | 409/2538 | 94707 | 2,588 | 1,236 | 1,187 |
| 1.19 | 32/475 | อาคารชั่วคราว | 26/2553 | 94099-94107 และ 94162-94166 | 400 | 400 | 440 |
| รวมพื้นที่ | | | | | 89,477.00 | 84,407.50 | 80,086.00 |
| หัก - (ก) ส่วนนอกเหนือทรัพย์สินอันเป็นที่เช่า : อาคาร Possec เลขที่ 32/5 | | | | | 1,352 | - | - |
| หัก - (ข) ส่วนนอกเหนือทรัพย์สินอันเป็นที่เช่า : อาคารห้องน้ำ | | | | | 123 | - | - |
| คงเหลือ : รวมพื้นที่อาคาร | | | | | 88,002.00 | 84,407.50 | 80,086.00 |

| ลำดับ ที่ | อาคารเลขที่ | รายการอาคาร | เลขที่ใบอนุญาตก่อสร้าง | เลขที่โฉนดที่อาคารตั้งอยู่ | พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร) | | | | |
|--|-------------------------|------------------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------------------------|--------------|-------------|----|----|
| | | | | | เอกสารแนบท้ายสัญญาเช่า (ท.อ.8) | ตามสัญญาเช่า | ตามการคำนวณ | | |
| 2) อาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่นอกเหนือจากสัญญาเช่า | | | | | | | | | |
| 2.1 | ไม่ได้รับ รายละเอียด | อาคารอาหารทะเล | 253/2556 | 94703 | 300 | - | 300 | | |
| 2.2 | | ส่วนโค้งหลังคาคลุม หลังที่ 6 | ไม่ได้รับ | 94707 | - | - | 500 | | |
| 2.3 | | ส่วนโค้งหลังคาคลุม หลังที่ 7 | รายละเอียด | | - | - | 500 | | |
| 2.4 | | อาคารห้องน้ำ 6 | 409/2538 | | 396 | - | 50 | | |
| 2.5 | | ร้าน C&P ฟูดชอป | ไม่ได้รับ รายละเอียด | 93991 - 94026 | - | - | 95 | | |
| 2.6 | | ร้านทรูพีมังคล | | | - | - | 50 | | |
| 2.7 | | ร้านมีทเฟรช | | | - | - | 45 | | |
| 2.8 | | ร้านสหฟาร์ม | | | - | - | 50 | | |
| 2.9 | | ร้านซีเฟรช (U&I) | | | - | - | 12 | | |
| 2.10 | | ร้าน CP | | | - | - | 50 | | |
| 2.11 | | ร้านโกสัดแหลมทอง | | | - | - | 50 | | |
| 2.12 | | ร้านเบทาโกร | | | - | - | 50 | | |
| 2.13 | | ร้านโกบ้านตะนาวศรี | | | - | - | 25 | | |
| 2.14 | | ร้านขายยา และห้องน้ำ 2 | | | ไม่ได้รับ รายละเอียด | 94705 | - | - | 70 |
| 2.15 | | อาคารร้าน 7 Eleven | | | | 94707 | - | - | 50 |
| 2.16 | | ร้านเบทาโกร (2) | | | | - | - | 36 | |
| 2.17 | | ร้านเบทาโกร (3) | | | | - | - | 50 | |
| 2.18 | | ร้านประสิทธิ์ฟาร์ม | - | - | | 50 | | | |
| 2.19 | | ร้าน CP (2) | - | - | | 52 | | | |
| 2.20 | | ร้านพิชชามีท | - | - | | 50 | | | |
| 2.21 | | ร้านเจ้าล้วนออย | 94705 | - | | - | 15 | | |
| 2.22 | | ร้าน 203 ฟาร์ม | - | - | | 60 | | | |
| 2.23 | | ร้านหมูดีครบ | - | - | | 88 | | | |
| 2.24 | | ส่วนโค้งหลังคาคลุม 3 | - | - | 900 | | | | |
| 2.25 | | ส่วนโค้งหลังคาคลุม 4 | - | - | 900 | | | | |
| 2.26 | | ส่วนโค้งหลังคาคลุม 5 | - | - | 2,200 | | | | |

| ลำดับ ที่ | อาคารเลขที่ | รายการอาคาร | เลขที่ใบอนุญาตก่อสร้าง | เลขที่โฉนดที่อาคารตั้งอยู่ | พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร) | | |
|---|-------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------------------------|--------------|-------------|
| | | | | | เอกสารแนบท้ายสัญญาเช่า (ท.อ.8) | ตามสัญญาเช่า | ตามการคำนวณ |
| อาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่นอกเหนือจากสัญญาเช่า (ต่อ) | | | | | | | |
| 2.27 | ไม่ได้รับ รายละเอียด | ส่วนโค้งหลังคาคลุม 6 | ไม่ได้รับ รายละเอียด | 94705 | - | - | 480 |
| 2.28 | | ส่วนโค้งหลังคาคลุม 7 | | | - | - | 150 |
| 2.29 | | ส่วนโค้งหลังคาคลุม 8 | | | - | - | 80 |
| 2.30 | | ส่วนโค้งหลังคาคลุม 9 | | | - | - | 52 |
| รวมพื้นที่ | | | | | 696.00 | - | 7,088.00 |
| 3) อาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่นอกเหนือจากสัญญาเช่า โดยผู้เช่ารายย่อยเป็นผู้ก่อสร้างเอง | | | | | | | |
| 3.1 | 31/31 | ธนาคารไทยพาณิชย์ | ไม่ได้รับ รายละเอียด | 94704 | - | - | 135 |
| 3.2 | 31 | ธนาคารกรุงเทพ | | | - | - | 300 |
| 3.3 | 32/1044 | ธนาคารยูโอบี | | 94706 | - | - | 170 |
| 3.4 | 31/1043 | ร้านค้า (ว่าง) | | | - | - | 96 |
| รวมพื้นที่ | | | | | - | - | 701 |
| 4) สิ่งปลูกสร้างอื่น | | | | | | | |
| 4.1 | - | ลานคอนกรีต | - | - | - | - | 3,750 |
| รวมพื้นที่ | | | | | - | - | 3,750 |
| รวมพื้นที่อาคาร และสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด | | | | | 85,103.50 | 84,407.50 | 91,625.00 |

หมายเหตุ :

1. จากเอกสารแนบท้ายหนังสือสัญญาเช่าอาคาร (ท.อ.8) ระบุพื้นที่อาคารเพิ่มเติม อ้างอิงจากใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ 409/2538 มีรายละเอียดดังนี้

| ลำดับที่อาคาร | ชื่ออาคาร | เนื้อที่ตามเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าอาคาร (ท.อ.8) | เนื้อที่ตามใบอนุญาตก่อสร้าง |
|---------------|-----------------------------|--|--------------------------------|
| 1.8 และ 1.9 | อาคารห้องน้ำ 2 และห้องน้ำ 3 | 2 หลัง พื้นที่ 198 ตารางเมตร | 4 หลัง พื้นที่ 396 ตารางเมตร |
| 1.16 | ห้องน้ำ 5 | 1 หลัง พื้นที่ 75 ตารางเมตร | 4 หลัง พื้นที่ 396 ตารางเมตร |
| 1.18 | อาคารเอนกประสงค์ | 1 หลัง พื้นที่ 1,294 ตารางเมตร | 2 หลัง พื้นที่ 2,588 ตารางเมตร |

2. อาคารห้องน้ำ 2 และ 3 ตามข้อ 1 ข้างต้น ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ 409/2538 อ้างอิงตามเอกสารแนบท้ายหนังสือสัญญาเช่าอาคาร ท.อ.8 มีพื้นที่อาคารห้องน้ำ 2 หลังเท่ากับ 198 ตารางเมตร รวมเป็นพื้นที่ก่อสร้างตามใบอนุญาตก่อสร้างรวมเท่ากับ 88,060 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวมตามสัญญาเช่าเท่ากับ 84,407.50 ตารางเมตร แต่ภายหลัง บริษัทฯ เข้าใจว่า ได้มีการขออนุญาตก่อสร้างห้องน้ำ 2 และ 3 อีกครั้ง อ้างอิงตามใบอนุญาตเลขที่ 163/2556 มีพื้นที่ก่อสร้างห้องน้ำ 2 ห้องดังกล่าวตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เท่ากับ 160 ตารางเมตร อย่างไรก็ตาม ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ บริษัทฯ พิจารณายึดถือพื้นที่อาคารจากใบอนุญาตฯ ตามเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าอาคาร (ท.อ.8) มีพื้นที่รวมเท่ากับ 88,002 ตารางเมตร และพื้นที่ใช้สอยตามสัญญาเช่า 84,407.50 ตารางเมตร เป็นเกณฑ์
3. เลขที่โฉนดที่ดินตั้งอยู่ บริษัทฯ ประมาณการจากสภาพที่ตั้งอาคาร ณ วันสำรวจ โดยมิได้รังวัดสอบเขตแต่อย่างใด เนื่องจากปัจจุบัน โฉนดที่ดินที่ถูกอ้างถึงตามใบอนุญาตก่อสร้าง อาจมีการทำนิติกรรมใดๆ ที่ทำให้ไม่ปรากฏโฉนดดังกล่าวไว้ในสารบบที่ดินแล้ว

สรุปรายละเอียดพื้นที่อาคาร และพื้นที่เช่าภายในโครงการ

พื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้ จะตั้งอยู่ในอาคารตามสัญญาเช่า อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากสัญญาเช่า อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากสัญญาเช่า โดยผู้เช่ารายย่อยเป็นผู้ก่อสร้างเอง และอาคารกึ่งถาวรอื่นๆ มีรายละเอียดพื้นที่อาคาร และพื้นที่เช่า โดยสรุปดังต่อไปนี้

| ลำดับที่ | อาคารเลขที่ | รายการอาคาร | ประเภทผู้เช่า | พื้นที่อาคาร (ตามการคำนวณปัจจุบัน) | พื้นที่เช่าทั้งหมด | | พื้นที่ที่มีผู้เช่า | | เลขที่ใบอนุญาตก่อสร้าง | เลขที่โฉนดที่อาคารตั้งอยู่ |
|--|-----------------|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|--------------------|------------------|---------------------|------------------|------------------------|-----------------------------|
| | | | | | (หน่วย) | (ตร.ม) | (หน่วย) | (ตร.ม) | | |
| 1) ผู้เช่ารายย่อยในอาคาร และสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่า | | | | | | | | | | |
| 1 | 31/32 | อาคารตลาดดอกไม้ | ตลาดดอกไม้ | 5,440 | 204.00 | 3,982.00 | 174.00 | 3,458.00 | 34/2549 | 94702 |
| 2 | 32/1 | อาคารตลาดส้ม | ตลาดส้ม | 11,800 | 238.00 | 8,658.80 | 234.00 | 8,481.60 | 301/2538 | 94704 |
| 3 | 31/2 | อาคารตลาดผลไม้รวม | ตลาดผลไม้รวม | 11,800 | 797.00 | 8,307.75 | 700.00 | 7,306.75 | 301/2538 | 94706 |
| 4 | 31/3 | อาคารตลาดผัก | ตลาดผัก | 10,706 | 202.00 | 6,577.75 | 195.00 | 6,340.75 | 301/2538 | 94707 |
| 5 | - | อาคารตลาดปลาน้ำจืด | ตลาดปลาน้ำจืด | 2,200 | 144.00 | 2,592.00 | 144.00 | 2,592.00 | 102/2546 | 94703 |
| 6 | 32/9 | อาคารตลาดสด | ตลาดสดชั้น 1 | 13,584 | 263.00 | 2,814.16 | 248.00 | 2,585.28 | 461/2539 | 94705 |
| 7 | | | ตลาดสดชั้น 2 | | 129.00 | 2,625.95 | 62.00 | 1,240.81 | | |
| 8 | | | ตลาดหมีปลอดสาร | | 8.00 | 398.76 | 8.00 | 398.76 | | |
| 9 | 32/1034, 32/128 | อาคารตลาดของแห้ง และอาคารตลาดขนมใหม่ | ตลาดของแห้ง | 1,728 | 54.00 | 1,296.00 | 53.00 | 1,272.00 | 119/2544 | 94705 |
| 10 | | | ตลาดอาหารแช่แข็ง | | 6.00 | 144.00 | 6.00 | 144.00 | 593/2548 | 94705 |
| 11 | 32/1035 | อาคารศูนย์อาหาร | ศูนย์อาหาร | 816 | 49.00 | 304.10 | 39.00 | 232.10 | 119/2544 | 94705 |
| 12 | | | ลอตเตอรี | | 4.00 | 16.00 | 4.00 | 16.00 | - | - |
| 13 | - | อาคารคลุมลานผัก | ตลาดผักจำหน่ายปลีก | 20,000 | 244.00 | 1,622.20 | 244.00 | 1,622.20 | 152/2550 | 94705 |
| 14 | - | | ตลาดผักจำหน่ายส่ง | | 1,024.00 | 7,328.70 | 985.00 | 7,051.60 | 152/2550 | 94705 |
| 15 | 32/475 | อาคารโชว์รูม | โชว์รูมรถยนต์โตโยต้า | 440 | 1.00 | 952.00 | 1.00 | 952.00 | 26/2553 | 94099-94107 และ 94162-94166 |
| รวม | | | | 78,514 | 3,367.00 | 47,620.17 | 3,097.00 | 43,693.85 | | |
| 2) ผู้เช่ารายย่อยในอาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่นอกเหนือจากสัญญาเช่า | | | | | | | | | | |
| 16 | - | กลุ่มอาคารจำหน่ายไก่สด | ตลาดจำหน่ายไก่สด | 6,668 | 9.00 | 427.00 | 9.00 | 427.00 | - | 93991-94026 |
| 17 | - | อาคารราน 7-11 | จำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค | 50 | 1.00 | 50.00 | 1.00 | 50.00 | - | - |
| รวม | | | | 6,718 | 10.00 | 477.00 | 10.00 | 477.00 | | |
| 3) ผู้เช่ารายย่อยในอาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่นอกเหนือจากสัญญาเช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้ก่อสร้างเอง | | | | | | | | | | |
| 18 | 31/31 | กลุ่มอาคารธนาคาร | ธนาคาร | 701 | 3.00 | 630.00 | 3.00 | 630.00 | - | 94704 และ 94706 |
| รวม | | | | 701 | 3.00 | 630.00 | 3.00 | 630.00 | | |
| 4) ผู้เช่ารายย่อยอื่นๆ | | | | | | | | | | |
| 19 | - | ตู้ ATM | ธนาคาร | 38 | 8.00 | 25.95 | 5.00 | 17.55 | - | - |
| 20 | - | ซุ้มน้ำดื่ม | ซุ้มน้ำดื่ม | 433 | 14.00 | 432.50 | 14.00 | 400.00 | - | - |
| 21 | - | อาคารรานยา | ร้านจำหน่ายยา | 25 | 1.00 | 25.00 | 1.00 | 25.00 | - | - |
| 22 | - | ลานจอดรถบรรทุก | บริการจอดรถ | 1,470 | 42.00 | 1,470.00 | 33.00 | 1,155.00 | - | - |
| 24 | - | อาคารคลินิกทันตกรรม | คลินิกทันตกรรม | 96 | 1.00 | 96.00 | 1.00 | 96.00 | - | - |
| 25 | - | พื้นที่ True Move | TrueMove | 4 | 2.00 | 4.00 | 2.00 | 4.00 | - | - |
| 26 | - | South Food Kiosks | ซุ้มพิเศษ | 16 | 3.00 | 15.87 | 3.00 | 15.87 | - | - |
| รวม | | | | 2,082 | 71.00 | 2,069.32 | 59.00 | 1,713.42 | | |
| รวมทั้งหมด | | | | 88,015 | 3,451 | 50,796 | 3,169 | 46,514 | | |

หมายเหตุ :

- ค่าเช่าเฉลี่ยตามตารางข้างต้น เป็นค่าเช่าที่เกิดจากค่าเช่าหลัก ค่าระบบตลาดรายเดือน และค่าระบบตลาดรายปี โดยไม่ได้รวมค่าบริการ
- ลำดับอาคารข้างต้น ไม่ตรงกับลำดับอาคารในหัวข้อที่ผ่านมา เนื่องจากเป็นการแสดงถึงลำดับของผู้เช่าเป็นสำคัญ แล้วจึงแสดงให้เห็นว่ากลุ่มผู้เช่าเหล่านั้นอยู่ในอาคารใดอย่างไรก็ตาม ในเอกสารประกอบท้ายรายงาน บริษัทฯ ได้เรียงลำดับอาคารตามสัญญาเช่าและหัวข้อสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นเกณฑ์

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการตลาดไท ที่ผู้เช่าทุกรายสามารถใช้บริการได้ ประกอบด้วย

- ถนนหลัก 6 ช่องจราจร กว้าง 30 เมตร
- ที่จอดรถที่สามารถรองรับรถยนต์และรถจักรยานยนต์ได้จำนวนมาก
- โครงการสนับสนุนการตลาด ได้แก่ ห้องเย็น ศูนย์กระจายสินค้า (DC) ศูนย์รวบรวมผักและผลไม้เพื่อการส่งออก (Possec) ห้องปฏิบัติการตรวจสอบปนเปื้อน ซุ้มน้ำ ศูนย์อาหาร ห้องอาบน้ำและสุขา เป็นต้น
- ระบบรักษาความปลอดภัย
- ระบบรักษาความสะอาด
- ระบบการจัดการจราจร

งานระบบภายในโครงการ

งานระบบภายในโครงการประกอบด้วย ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำ ระบบรักษาความสะอาด ระบบ และระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานอื่นๆ

3.3 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

จากการตรวจสอบรายละเอียดเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน จากสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวง ณ วันที่ 11 สิงหาคม 2566 ปรากฏว่าเอกสารสิทธิมีรายละเอียดดังนี้

| ลำดับ ที่ | โฉนดที่ดิน เลขที่ | เลขที่ดิน | หน้าสำรวจ | เนื้อที่ดิน | | | ผู้ถือกรรมสิทธิ์ | ภาระผูกพัน จดจำนอง |
|--------------|----------------------|-----------|-----------|-------------|-----|-------|---------------------------------------|-----------------------|
| | | | | ไร่ | งาน | ตร.ว. | | |
| 1 | 93953 | 28 | 9500 | 0 | 0 | 18.7 | บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด | ไม่มีภาระผูกพัน |
| 2 | 93954 | 29 | 9501 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 3 | 93955 | 30 | 9502 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 4 | 93956 | 31 | 9503 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 5 | 93957 | 33 | 9504 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 6 | 93958 | 34 | 9505 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 7 | 93959 | 35 | 9506 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 8 | 93960 | 36 | 9507 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 9 | 93961 | 37 | 9508 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 10 | 93962 | 38 | 9509 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 11 | 93963 | 39 | 9510 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 12 | 93964 | 40 | 9511 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 13 | 93965 | 41 | 9512 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 14 | 93966 | 42 | 9513 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 15 | 93967 | 43 | 9514 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 16 | 93968 | 44 | 9515 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 17 | 93969 | 45 | 9516 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 18 | 93970 | 46 | 9517 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 19 | 93971 | 49 | 9518 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 20 | 93972 | 50 | 9519 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 21 | 93973 | 51 | 9520 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 22 | 93974 | 52 | 9521 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 23 | 93975 | 53 | 9522 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 24 | 93976 | 54 | 9523 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 25 | 93977 | 55 | 9524 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 26 | 93978 | 57 | 9525 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 27 | 93979 | 58 | 9526 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 28 | 93980 | 59 | 9527 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 29 | 93981 | 60 | 9528 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 30 | 93982 | 61 | 9529 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 31 | 93983 | 62 | 9530 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 32 | 93984 | 63 | 9531 | 0 | 0 | 16.0 | | |

| ลำดับ ที่ | โฉนดที่ดิน เลขที่ | เลขที่ดิน | หน้าสำรวจ | เนื้อที่ดิน | | | ผู้ถือกรรมสิทธิ์ | ภาระผูกพัน จดจำนอง |
|--------------|----------------------|-----------|-----------|-------------|-----|-------|--|-----------------------|
| | | | | ไร่ | งาน | ตร.ว. | | |
| 33 | 93985 | 64 | 9532 | 0 | 0 | 16.0 | บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กซ์เชนจ์ จำกัด | ไม่มีภาระผูกพัน |
| 34 | 93986 | 65 | 9533 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 35 | 93987 | 69 | 9534 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 36 | 93988 | 68 | 9535 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 37 | 93989 | 67 | 9536 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 38 | 93990 | 66 | 9537 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 39 | 93991 | 77 | 9538 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 40 | 93992 | 76 | 9539 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 41 | 93993 | 74 | 9540 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 42 | 93994 | 75 | 9541 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 43 | 93995 | 78 | 9542 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 44 | 93996 | 80 | 9543 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 45 | 93997 | 81 | 9544 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 46 | 93998 | 82 | 9545 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 47 | 93999 | 83 | 9546 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 48 | 94000 | 84 | 9547 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 49 | 94001 | 87 | 9548 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 50 | 94002 | 88 | 9549 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 51 | 94003 | 89 | 9550 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 52 | 94004 | 90 | 9551 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 53 | 94005 | 91 | 9552 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 54 | 94006 | 92 | 9553 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 55 | 94007 | 93 | 9554 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 56 | 94008 | 94 | 9555 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 57 | 94009 | 95 | 9556 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 58 | 94010 | 1 | 9557 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 59 | 94011 | 5 | 9558 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 60 | 94012 | 6 | 9559 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 61 | 94013 | 7 | 9560 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 62 | 94014 | 8 | 9561 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 63 | 94015 | 9 | 9562 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 64 | 94016 | 11 | 9563 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 65 | 94017 | 12 | 9564 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 66 | 94018 | 13 | 9565 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 67 | 94019 | 14 | 9566 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 68 | 94020 | 15 | 9567 | 0 | 0 | 16.0 | | |
| 69 | 94021 | 16 | 9568 | 0 | 0 | 16.0 | | |

ภาวะผูกพันสัญญาเช่าที่จดทะเบียน

ติดสัญญาเช่าอาคาร และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและที่สัญญาเดิม (สัญญาเช่าอาคาร) มีกำหนด 20 ปี มีวัตถุประสงค์ในการเช่าเพื่อประกอบกิจการจำหน่ายสินค้าหรือให้บริการภายในโครงการตลาดไท โดยมีเงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า ลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2553

รายละเอียดสัญญาเช่าอาคาร และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่ที่สัญญาเดิม (สัญญาเช่าอาคาร)

| | | |
|-----------------------------|---|--------------------------------------|
| ผู้ให้เช่า | : | บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| ผู้เช่า | : | กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ |
| อายุสัญญาเช่า | : | 20 ปี |
| วันเริ่มสัญญาเช่า | : | 13 พฤศจิกายน 2553 |
| วันสิ้นสุดสัญญาเช่า | : | 12 พฤศจิกายน 2573 |
| ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า | : | ประมาณ 7 ปี 2 เดือน 12 วัน |

หมายเหตุ :

เงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ แนบท้ายสัญญาเช่าอาคาร มีรายละเอียดสำคัญดังต่อไปนี้

1. อาคารที่เช่า มีจำนวน 14 รายการ จำนวนอาคารเท่ากับ 19 อาคาร พื้นที่อาคารที่เช่าเท่ากับ 84,807.50 ตารางเมตร
2. ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของ
 - (1) อาคาร 19 อาคาร พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนควบ (“ทรัพย์สินที่เช่า”)
 - (2) ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า และที่ดินที่เกี่ยวข้อง และเชื่อมต่อกับทรัพย์สินที่เช่าตามที่คู่สัญญากำหนด และตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร (“ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า”)

ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าไม่รวมถึง

- (ก) ที่ดินในส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารสิ่งปลูกสร้างของผู้ให้เช่า เลขที่ 32/5 (ศูนย์รวบรวมผักและผลไม้เพื่อการส่งออก) และเลขที่ 32/1036 (โรงพักสินค้า) รวมถึงลานโดยรอบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว และที่ดินในส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารสิ่งปลูกสร้างของผู้ให้เช่า เลขที่ 32 (ศูนย์อำนวยการ) รวมถึงสวนหย่อมบริเวณหน้าและลานโดยรอบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวและ

ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า : (ข) ทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งมีไว้เพื่อใช้ประโยชน์สำหรับส่วนรวมร่วมกันภายในโครงการตลาดไท ได้แก่ สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ อาทิ ถนน หม้อแปลงไฟฟ้า ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายน้ำ เป็นต้น (“ทรัพย์สินส่วนกลาง”)

อัตราค่าเช่าตามสัญญา : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าทั้งจำนวนให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวน 1,732,000,000 บาท ณ วันจดทะเบียน

ภาระผูกพันอื่น ๆ

บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2553 โดยบันทึกข้อตกลงดังกล่าวนี้ ได้อ้างอิงสัญญาเช่าอาคารบางส่วนในโครงการตลาดไท ลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2553 ระหว่าง บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด (ผู้ให้เช่า) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท (ผู้เช่า) กำหนดให้กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ใช้ประโยชน์บนทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงทางเข้า-ออก โครงการตลาดไท ถนนรอบโครงการตลาดไท ซึ่งตั้งอยู่ภายใน หรือเป็นส่วนหนึ่งในโครงการจัดสรรที่ดิน โดยคู่สัญญาตามบันทึกข้อตกลงฯ ข้างต้น คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท และ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลง โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดบันทึกข้อตกลง

- ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า** บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ตกลงให้กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ใช้ประโยชน์บนทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ตกลงเช่าใช้ประโยชน์บนทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า (ตามที่กฎหมายอนุญาตให้ดำเนินการได้) ซึ่งมีพื้นที่การใช้ประโยชน์รวมประมาณ 85,6264 ตารางเมตร อยู่ในพื้นที่บางส่วนของโฉนดจำนวน 94 โฉนด พื้นที่รวมประมาณ 101-0-69.32 ไร่
- ความผูกพันระหว่างคู่สัญญา** กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท และ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ตกลงร่วมกันที่จะให้นำข้อกำหนด และเงื่อนไขที่ใช้อยู่กับทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดอยู่ในสัญญาเช่า มาอนุโลมใช้บังคับแก่ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าตามควรแก่กรณีเท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมาย เพื่อเป็นการกำหนดสิทธิ หน้าที่ และความผูกพันระหว่างกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท และ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ตามบันทึกในข้อตกลงฉบับดังกล่าวนี้ เว้นแต่คู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น

3. **การมีผลใช้บังคับของข้อตกลง** หากสัญญาจะรับหรือสิ้นสุดผลบังคับใช้ลง ให้บันทึกข้อตกลงดังกล่าวนี้สิ้นสุดผลใช้บังคับ โดยมีผลในวันเดียวกับวันที่สัญญาเช่าจะรับหรือสิ้นสุดผลใช้บังคับลง ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิคู่สัญญาในการเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ (ถ้ามี) ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดในสัญญาเช่า

หมายเหตุ :

ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า หมายถึง ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า และที่ดินที่เกี่ยวข้องและเชื่อมต่อกับทรัพย์สินที่เช่า แต่จะไม่รวมถึง

- (ก) ทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งมีไว้เพื่อใช้ประโยชน์สำหรับส่วนรวมร่วมกันภายในโครงการตลาดไท ได้แก่ สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ อาทิ ถนน หม้อแปลงไฟฟ้า ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายน้ำ เป็นต้น
- (ข) ทรัพย์สิน ได้แก่ (ข-1) ที่ดินในสวนที่เป็นที่ตั้งของอาคารสิ่งปลูกสร้างเลขที่ 32/5 (ศูนย์รวบรวมผัก และผลไม้เพื่อการส่งออก) และเลขที่ 32/1036 (โรงพักสินค้า) รวมถึงลานโดยรอบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดเลขที่ 94706 (โซนตลาดผลไม้รวม) และ (ข-2) ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารและสิ่งปลูกสร้างเลขที่ 32 (ศูนย์อำนวยความสะดวก) รวมถึงสวนหย่อมบริเวณหน้าและลานโดยรอบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดหมายเลข 94703 (โซนศูนย์อำนวยความสะดวก)

สัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน

ติดสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน มีกำหนด 3 ปี สามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง มีวัตถุประสงค์ในการเช่าช่วงเพื่อดำเนินการตามแผนปรับปรุงและพัฒนาโครงการตลาดไทหรือให้บริการภายในโครงการตลาดไท และเมื่อปรับปรุงแล้วเสร็จจะนำไปใช้เป็นส่วนหนึ่งในการประกอบกิจการตลาดกลางสินค้าเกษตรภายใต้ชื่อโครงการตลาดไท โดยมีเงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าเช่าช่วงดำเนินงาน และสัญญาเช่าหลัก ลงวันที่ 29 กันยายน 2566

รายละเอียดสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน (สามารถต่ออายุสัญญาได้อีก 2 ครั้ง)

| | | |
|-----------------------------|---|--|
| ผู้ให้เช่าช่วงดำเนินงาน | : | กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท |
| ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน | : | บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด |
| อายุสัญญาเช่า | : | 3 ปี |
| วันเริ่มสัญญาเช่า | : | 1 ตุลาคม 2566 |
| วันสิ้นสุดสัญญาเช่า | : | 30 กันยายน 2569 |
| ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า | : | ประมาณ 3 ปี |

อัตราค่าเช่าตามสัญญา :

| ระยะเวลาสัญญา | ปีที่ 1 1 ต.ค. 66 – 30 ก.ย. 67 (บาท) | ปีที่ 2 1 ต.ค. 67 – 30 ก.ย. 68 (บาท) | ปีที่ 3 1 ต.ค. 68 – 30 ก.ย. 69 (บาท) |
|---------------|---|---|---|
| ตุลาคม | 29,669,000 | 29,997,000 | 30,494,000 |
| พฤศจิกายน | 28,712,000 | 29,029,000 | 29,510,000 |
| ธันวาคม | 29,669,000 | 29,997,000 | 30,494,000 |
| มกราคม | 29,669,000 | 29,997,000 | 30,494,000 |
| กุมภาพันธ์ | 26,798,000 | 28,062,000 | 27,543,000 |
| มีนาคม | 29,669,000 | 29,997,000 | 30,494,000 |
| เมษายน | 28,712,000 | 29,029,000 | 29,510,000 |
| พฤษภาคม | 29,669,000 | 29,997,000 | 30,494,000 |
| มิถุนายน | 28,712,000 | 29,029,000 | 29,510,000 |
| กรกฎาคม | 29,997,000 | 30,494,000 | 30,914,000 |
| สิงหาคม | 29,997,000 | 30,494,000 | 30,914,000 |
| กันยายน | 29,029,000 | 29,510,000 | 29,917,000 |

รายละเอียดสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน (ต่อสัญญาเช่าช่วงครั้งที่ 1)

อายุสัญญาเช่า : 3 ปี
 วันเริ่มสัญญาเช่า : 1 ตุลาคม 2569
 วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 30 กันยายน 2571
 ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า : ประมาณ 6 ปี
 อัตราค่าเช่าตามสัญญา :

| ระยะเวลาสัญญา | ปีที่ 4 1 ต.ค. 69 – 30 ก.ย. 70 (บาท) | ปีที่ 5 1 ต.ค. 70 – 30 ก.ย. 71 (บาท) | ปีที่ 6 1 ต.ค. 71 – 30 ก.ย. 72 (บาท) |
|---------------|---|---|---|
| ตุลาคม | 30,914,000 | 31,291,000 | 31,426,000 |
| พฤศจิกายน | 29,917,000 | 30,282,000 | 30,412,000 |
| ธันวาคม | 30,914,000 | 31,291,000 | 31,426,000 |
| มกราคม | 30,914,000 | 31,291,000 | 31,426,000 |
| กุมภาพันธ์ | 27,922,000 | 28,263,000 | 29,398,000 |
| มีนาคม | 30,914,000 | 31,291,000 | 31,426,000 |
| เมษายน | 29,917,000 | 30,282,000 | 30,412,000 |
| พฤษภาคม | 30,914,000 | 31,291,000 | 31,426,000 |
| มิถุนายน | 29,917,000 | 30,282,000 | 30,412,000 |
| กรกฎาคม | 31,291,000 | 31,426,000 | 31,947,000 |
| สิงหาคม | 31,291,000 | 31,426,000 | 31,947,000 |
| กันยายน | 30,282,000 | 30,412,000 | 30,916,000 |

รายละเอียดสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน (ต่อสัญญาเช่าช่วงครั้งที่ 2)

อายุสัญญาเช่า : 1 ปี 1 เดือน 12 วัน
 วันเริ่มสัญญาเช่า : 1 ตุลาคม 2572
 วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 12 พฤศจิกายน 2573
 ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า : ประมาณ 7 ปี 1 เดือน 12 วัน
 อัตราค่าเช่าตามสัญญา :

| ระยะเวลาสัญญา | ปีที่ 7 | ปีที่ 8 |
|---------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | 1 ต.ค. 72 – 30 ก.ย. 73 (บาท) | 1 ต.ค. 73 – 12 พ.ย. 73 (บาท) |
| ตุลาคม | 31,947,000 | 32,318,000 |
| พฤศจิกายน | 30,916,000 | 12,510,000 |
| ธันวาคม | 31,947,000 | - |
| มกราคม | 31,947,000 | - |
| กุมภาพันธ์ | 28,855,000 | - |
| มีนาคม | 31,947,000 | - |
| เมษายน | 30,916,000 | - |
| พฤษภาคม | 31,947,000 | - |
| มิถุนายน | 30,916,000 | - |
| กรกฎาคม | 32,318,000 | - |
| สิงหาคม | 32,318,000 | - |
| กันยายน | 31,275,000 | - |

ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่ารวม : ประมาณ 7 ปี 2 เดือน 12 วัน

หมายเหตุ :

จากการตรวจสอบรายละเอียดเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน จากสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวง ณ วันที่ 11 สิงหาคม 2566 ปรากฏว่า สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเดิม (สัญญาเช่าอาคาร) และสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน มีกำหนด 3 ปี ยังไม่มีการดำเนินการจดทะเบียน โดยสัญญาดังกล่าวข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้รับแจ้งจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดโตว่าจะมีการดำเนินการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

3.4 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ที่ใช้ในการเก็บภาษี และค่าธรรมเนียม ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ จากระบบเผยแพร่ราคาประเมิน ทรัพย์สิ้น กรมธนารักษ์ ปรากฏว่าที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีราคาประเมินราชการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

| ลำดับ ที่ | โฉนดที่ดินเลขที่ | เนื้อที่ดิน (ตารางวา) | ราคาประเมินที่ดินราชการ | |
|--------------|------------------|-----------------------|-------------------------|-----------|
| | | | (บาท/ตารางวา) | รวม (บาท) |
| 1 | 93953 | 18.7 | 32,000 | 598,400 |
| 2 | 93954 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 3 | 93955 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 4 | 93956 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 5 | 93957 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 6 | 93958 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 7 | 93959 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 8 | 93960 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 9 | 93961 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 10 | 93962 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 11 | 93963 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 12 | 93964 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 13 | 93965 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 14 | 93966 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 15 | 93967 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 16 | 93968 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 17 | 93969 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 18 | 93970 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 19 | 93971 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 20 | 93972 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 21 | 93973 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 22 | 93974 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 23 | 93975 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 24 | 93976 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 25 | 93977 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 26 | 93978 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 27 | 93979 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 28 | 93980 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 29 | 93981 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 30 | 93982 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 31 | 93983 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 32 | 93984 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |

| ลำดับ ที่ | โฉนดที่ดินเลขที่ | เนื้อที่ดิน (ตารางวา) | ราคาประเมินที่ดินราชการ | |
|--------------|------------------|-----------------------|-------------------------|-----------|
| | | | (บาท/ตารางวา) | รวม (บาท) |
| 33 | 93985 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 34 | 93986 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 35 | 93987 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 36 | 93988 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 37 | 93989 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 38 | 93990 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 39 | 93991 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 40 | 93992 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 41 | 93993 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 42 | 93994 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 43 | 93995 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 44 | 93996 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 45 | 93997 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 46 | 93998 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 47 | 93999 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 48 | 94000 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 49 | 94001 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 50 | 94002 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 51 | 94003 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 52 | 94004 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 53 | 94005 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 54 | 94006 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 55 | 94007 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 56 | 94008 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 57 | 94009 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 58 | 94010 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 59 | 94011 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 60 | 94012 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 61 | 94013 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 62 | 94014 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 63 | 94015 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 64 | 94016 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 65 | 94017 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 66 | 94018 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 67 | 94019 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 68 | 94020 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 69 | 94021 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 70 | 94022 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |

| ลำดับ ที่ | โฉนดที่ดินเลขที่ | เนื้อที่ดิน (ตารางวา) | ราคาประเมินที่ดินราชการ | |
|--------------|------------------|-----------------------|-------------------------|-------------|
| | | | (บาท/ตารางวา) | รวม (บาท) |
| 71 | 94023 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 72 | 94024 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 73 | 94025 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 74 | 94026 | 21.5 | 32,000 | 688,000 |
| 75 | 94099 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 76 | 94100 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 77 | 94101 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 78 | 94102 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 79 | 94103 | 23.2 | 32,000 | 742,400 |
| 80 | 94104 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 81 | 94105 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 82 | 94106 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 83 | 94107 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 84 | 94162 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 85 | 94163 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 86 | 94164 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 87 | 94165 | 16.0 | 32,000 | 512,000 |
| 88 | 94166 | 23.2 | 32,000 | 742,400 |
| 89 | 94702 | 3,874.1 | 32,000 | 123,971,200 |
| 90 | 94703 | 2,525.3 | 32,000 | 119,276,800 |
| 91 | 94704 | 8,857.6 | 32,000 | 283,443,200 |
| 92 | 94705 | 9,920.3 | 32,000 | 317,449,600 |
| 93 | 94706 | 6,766.5 | 32,000 | 287,366,400 |
| 94 | 94707 | 7,095.0 | 32,000 | 227,040,000 |

ราคาประเมินดังกล่าวข้างต้นทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน กรมธนารักษ์
 อย่างไรก็ตามทางบริษัทฯ ขอแนะนำให้ผู้ที่ใช้รายงานหรือผู้เกี่ยวข้อง ตรวจสอบกับทางสำนักงานที่ดิน เพื่อ
 ความถูกต้องในส่วน of ราคาประเมินที่ดินก่อนการดำเนินการนิติกรรมใดๆ

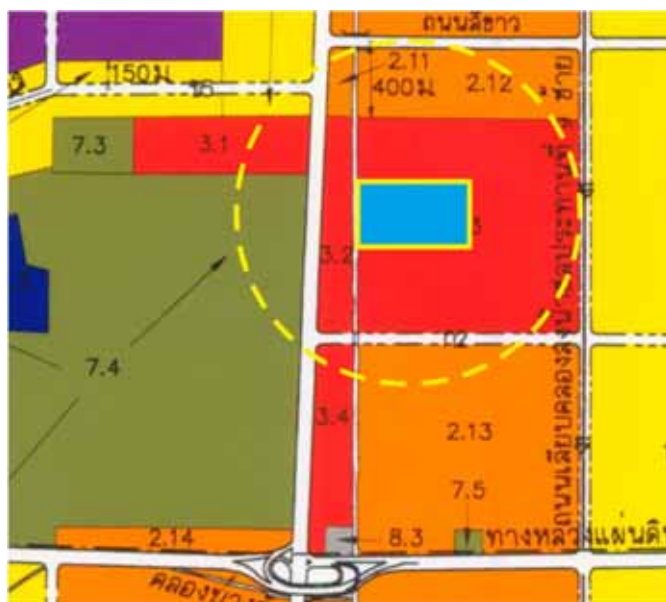
3.5 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ขนาด เนื้อที่ดิน รูปแปลงที่ดิน ทิศทางของที่ดิน
 และสภาพโดยรวมทางกายภาพ รวมทั้งการตรวจสอบจากระวางที่ดินสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขา
 คลองหลวง ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าที่ตั้งของที่ดินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวมีความถูกต้อง

4. ผังเมือง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4.1 ผังเมือง

ผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง-คลองหลวง-รังสิต จังหวัดปทุมธานี (พ.ศ. 2552)



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับ ผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง-คลองหลวง-รังสิต จังหวัดปทุมธานี (พ.ศ.2552) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก หมายเลข พ.3.3 (พื้นที่สีแดง) มีรายละเอียดดังนี้

ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

1. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ทั้งนี้ โรงงานที่ตั้งอยู่ในพื้นที่อนุรักษ์แหล่งน้ำดิบเพื่อการประปานครหลวงตามมติคณะรัฐมนตรี จะต้องมีการบำบัดน้ำทิ้งซึ่งมีปริมาณความสกปรกในรูป บีโอดี (Biochemical Oxygen Demand) ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ไม่เกินวันละ 1 กิโลกรัม
2. คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

3. สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซและสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
4. เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
5. สุสาน และฌาปนสถานตามกฎหมาย ว่าด้วยสุสาน และฌาปนสถาน
6. สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ
7. คลังสินค้า
8. โรงฆ่าสัตว์
9. กำจัดมูลฝอย
10. ซ็อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

1. ที่ดินเพื่อกิจการอื่นตามวรรคหนึ่ง ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต
2. ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 305 สายรังสิต - นครนายก ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 346 สายแยกทางหลวงหมายเลข 1 (รังสิต) - บรรจบทางหลวงหมายเลข 324 (พนมทวน) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3214 สายแยกทางหลวงหมายเลข 347 (บ้านพร้าว) - บรรจบทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 (คลองหลวง) ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 10 เมตร
3. ที่ดินริมฝั่งคลองรังสิตประยูรศักดิ์ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติ ของคลองรังสิตประยูรศักดิ์ไม่น้อยกว่า 15 เมตร และที่ดินริมฝั่งลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะอื่นให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในพื้นที่การปกครองของเทศบาลเมืองท่าโขลง การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบตามกฎหมายควบคุมอาคาร

4.3 กฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่มีข้อกำหนดและกฎหมายอื่น ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

5. การตรวจสอบการเวนคืน และโครงการพัฒนาของรัฐ

5.1 การตรวจสอบการเวนคืน

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และตรวจสอบส่วนงานราชการที่เกี่ยวข้องปรากฏว่า ไม่มีแนวเวนคืนบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ

ปัจจุบันไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณนี้

6. การใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดของทรัพย์สิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดหมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินว่างเปล่าหรือทรัพย์สินที่มีการพัฒนาแล้ว อย่างเหมาะสมและถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งการใช้ประโยชน์จะต้องมีความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพ มีความคุ้มค่าที่จะลงทุน และให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

ปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีสภาพเป็นตลาดกลางสินค้าการเกษตร จากการสำรวจและวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน บริษัทฯ มีความเห็นว่า การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าเพื่อการพาณิชย์กรรมตามสภาพปัจจุบันจะเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดสำหรับทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7. ภาพเศรษฐกิจการเกษตรปี 2565 และแนวโน้มปี 2566

ภาพเศรษฐกิจการเกษตรปี 2565

ภาพเศรษฐกิจการเกษตรปี 2565 ขยายตัวประมาณร้อยละ 0.8 เมื่อเทียบกับปี 2564 โดยสาขาพืช สาขาบริการทางการเกษตร และสาขาป่านไม้ ขยายตัวประมาณร้อยละ 2.1 2.7 และ 2.0 ตามลำดับ ส่วนสาขาปศุสัตว์ และสาขาประมง หดตัวประมาณร้อยละ 3.0 และ 2.0 ตามลำดับ

อัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมภาคเกษตร

หน่วย: ร้อยละ

| สาขา | ปี 2565 | ปี 2566 |
|-------------------|---------|-----------|
| ภาคเกษตร | 0.8 | 2.0 - 3.0 |
| พืช | 2.1 | 2.2 - 3.2 |
| ปศุสัตว์ | -3.0 | 3.0 - 4.0 |
| ประมง | -2.0 | 0.5 - 1.5 |
| บริการทางการเกษตร | 2.7 | 2.5 - 3.5 |
| ป่านไม้ | 2.0 | 0.7 - 1.7 |

ที่มา: กองนโยบายและแผนพัฒนาการเกษตร สำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร (ประมาณการ ณ เดือนพฤศจิกายน 2565)

ปัจจัยบวก

- ปริมาณน้ำฝนสะสมทั่วประเทศในช่วงครึ่งแรกของปี 2565 มากกว่าปีที่ผ่านมา ทำให้มีปริมาณ น้ำในอ่างเก็บน้ำที่สำคัญและในแหล่งน้ำตามธรรมชาติมากขึ้น เพียงพอสำหรับการเพาะปลูกพืช เลี้ยงสัตว์ และทำประมง รวมถึงสภาพอากาศโดยทั่วไปที่เอื้ออำนวยทำให้เกษตรกรขยายพื้นที่เพาะปลูก และทำการผลิตได้มากขึ้น
- ราคาสินค้าเกษตรหลายชนิดในช่วงปีที่ผ่านมาอยู่ในเกณฑ์ดี จูงใจให้เกษตรกรเพิ่มการผลิต และมีการบำรุงดูแลรักษามากขึ้น
- การดำเนินนโยบายและมาตรการของภาครัฐ และความร่วมมือของทุกภาคส่วนในด้านต่าง ๆ การส่งเสริมอาชีพเกษตรทั้งด้านการใช้เทคโนโลยีในการผลิตและใช้ปัจจัยการผลิต อย่างเหมาะสมเพื่อลดต้นทุนการผลิต การเฝ้าระวังโรคพืชและสัตว์ การบริหารจัดการน้ำและให้ความช่วยเหลือแก่เกษตรกรที่ประสบภัยพิบัติ การยกระดับสินค้าเกษตรให้มีคุณภาพมาตรฐาน และบริหารจัดการสินค้าให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด รวมถึงการขยายช่องทางการตลาดทั้งออนไลน์และออฟไลน์ ทำให้เกษตรกรสามารถทำการผลิตได้ต่อเนื่องและมีช่องทางในการจำหน่ายสินค้าเกษตรมากขึ้น - มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ อาทิ โครงการ “เราเที่ยวด้วยกัน” และ “คนละครึ่ง” ทำให้คนไทยมีการเดินทางท่องเที่ยวและใช้จ่ายในการบริโภคสินค้าเกษตรและอาหารเพิ่มขึ้น - การผ่อนคลายมาตรการควบคุมการระบาดของโควิด-19 การเปิดประเทศ และเศรษฐกิจ ที่เริ่มฟื้นตัว ทำให้ผู้ประกอบการทั้งภาคอุตสาหกรรม ภาคธุรกิจ ภาคการท่องเที่ยวและบริการ ดำเนินกิจการได้เป็นปกติมากขึ้น ทำให้มีความต้องการสินค้าเกษตรเพิ่มขึ้น

- เศรษฐกิจประเทศคู่ค้าปรับตัวดีขึ้น และความเชื่อมั่นในคุณภาพสินค้าเกษตรของไทย ทำให้มีความต้องการนำเข้าสินค้าเกษตรและอาหารของไทยอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้การส่งออกสินค้าเกษตร และผลิตภัณฑ์ขยายตัวได้มากขึ้น

ปัจจัยลบ

- ปรากฏการณ์ลานีญาที่มีกำลังแรงขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี 2565 รวมถึงอิทธิพลของลมมรสุม และพายุที่เข้ามาหลายระลอกในช่วงไตรมาส 3 โดยเฉพาะพายุ “โนรู” ที่พัดเข้าไทยโดยตรงในช่วงปลาย เดือนกันยายน 2565 ทำให้มีฝนตกหนักถึงหนักมากเกือบทั้งประเทศ ขณะที่ปริมาณน้ำในอ่างเก็บน้ำ และแหล่งน้ำธรรมชาติสะสมอยู่มาก ส่งผลให้เกิดน้ำท่วมในหลายพื้นที่ของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคกลาง และภาคเหนือ ซึ่งพื้นที่ทางการเกษตรและผลผลิตบางส่วนได้รับความเสียหาย
- ราคาปัจจัยการผลิตที่สูงขึ้นทั้งราคาน้ำมันเชื้อเพลิง ปุ๋ยเคมี สารกำจัดศัตรูพืช และวัตถุดิบ อาหารสัตว์ ส่งผลให้ต้นทุนการผลิตสินค้าเกษตรสูงขึ้น
- ความกังวลเกี่ยวกับการระบาดของโรคสัตว์ภายในประเทศและประเทศเพื่อนบ้าน ทำให้เกษตรกรบางส่วนชะลอการเลี้ยง หรือลดปริมาณการเลี้ยงลง
- ภาวะเงินเฟ้อมีแนวโน้มสูงขึ้นทั่วโลก ส่งผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคทั้งภายในประเทศและ ต่างประเทศ ลดลง
- ความขัดแย้งระหว่างรัสเซียและยูเครนที่ยืดเยื้อ ทำให้ราคาสินค้าโภคภัณฑ์หลายชนิด ปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะปุ๋ยเคมี วัตถุดิบอาหารสัตว์ และน้ำมันเชื้อเพลิง ซึ่งล้วนเป็นปัจจัยการผลิตหลัก ในการผลิตสินค้าเกษตร ส่งผลให้ต้นทุนการผลิตของไทยเพิ่มสูงขึ้นด้วย
- มาตรการ Zero-COVID ของจีน และการควบคุมการนำเข้าสินค้าเกษตรที่เข้มงวด

แนวโน้มเศรษฐกิจการเกษตรปี 2566



แนวโน้มเศรษฐกิจการเกษตรในปี 2566 คาดว่าจะขยายตัวอยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 2.0 – 3.0 โดยสาขาพืช ขยายตัวประมาณร้อยละ 2.2 – 3.2 สาขาปศุสัตว์ ขยายตัวประมาณร้อยละ 3.0 – 4.0 สาขาประมง ขยายตัวประมาณร้อยละ 0.5 – 1.5 สาขาบริการทางการเกษตร ขยายตัวประมาณร้อยละ 2.5 – 3.5 และสาขาป่าไม้ ขยายตัวประมาณร้อยละ 0.7 – 1.7 โดยมีปัจจัยสนับสนุน ดังนี้

- ปริมาณน้ำในอ่างเก็บน้ำและแหล่งน้ำตามธรรมชาติที่มีเพียงพอสำหรับการเพาะปลูก เลี้ยงสัตว์ และทำประมง

- การดำเนินนโยบายและมาตรการของภาครัฐ ด้านการเกษตรอาทิ ส่งเสริมการใช้ปัจจัยการผลิตที่เหมาะสม ส่งเสริมการใช้เทคโนโลยีในการผลิตและยกระดับคุณภาพสินค้าเกษตร สร้างมาตรฐานสินค้าเกษตร และผลิตภัณฑ์ให้เป็นที่ยอมรับ ส่งเสริมการรวมกลุ่มในการผลิตและแปรรูปเพิ่มมูลค่าให้กับสินค้า และตอบโจทย์ผู้บริโภคโดยใช้หลักการตลาดนำการผลิต เพิ่มช่องทางให้เกษตรกรเข้าถึงและใช้ประโยชน์ ข้อมูลขนาดใหญ่ (Big Data) เพื่อการวางแผนการผลิต การแปรรูป และการตลาด บริหารจัดการทรัพยากร น้ำทั้งระบบ และพัฒนาระบบโลจิสติกส์เพื่อการบริหารจัดการสินค้าเกษตร
- แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2566 ที่คาดว่าจะขยายตัวได้มากขึ้น รวมทั้งมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐที่ต่อเนื่อง ช่วยสนับสนุนให้มีกิจกรรมการผลิต การเดินทางท่องเที่ยว และการบริโภคสินค้ามากขึ้น ทำให้ความต้องการสินค้าเกษตรและอาหารเพิ่มขึ้น
- ความเชื่อมั่นในคุณภาพมาตรฐานสินค้าเกษตรของคนไทย ทำให้ประเทศต่าง ๆ มีความต้องการนำเข้าสินค้าเกษตรและอาหารไทยเพิ่มขึ้น
- อย่างไรก็ตาม แนวโน้มภาวะเศรษฐกิจการเกษตรปี 2566 ยังมีปัจจัยเสี่ยงและสถานการณ์สำคัญ ที่ต้องติดตามอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ ความแปรปรวนของสภาพอากาศที่มีมากขึ้นและภัยธรรมชาติที่อาจส่งผลกระทบต่อพื้นที่ และผลผลิตทางการเกษตร
- ราคาปัจจัยการผลิตที่ยังคงอยู่ในระดับสูง ทั้งราคาน้ำมันเชื้อเพลิง ปุ๋ยเคมี สารเคมีกำจัดโรค และแมลง และวัตถุดิบอาหารสัตว์ ซึ่งจะทำให้ต้นทุนการผลิตสินค้าเกษตรเพิ่มขึ้น ส่งผลต่อราคาสินค้า เกษตรและความสามารถในการแข่งขันในตลาดส่งออก
- การระบาดของโรคพืชและสัตว์ทั้งในประเทศและต่างประเทศที่อาจส่งผลกระทบต่อผลิต และการค้าสินค้าเกษตรของไทย
- ภาวะเงินเฟ้อที่ยังมีแนวโน้มอยู่ในระดับสูง ส่งผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค
- เศรษฐกิจโลกที่มีแนวโน้มชะลอตัว ส่งผลต่อการค้าและความต้องการสินค้าเกษตรของไทย
- ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน ที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการแข่งขันทางการค้า ของสินค้าเกษตรไทย
- ความขัดแย้งทางด้านภูมิรัฐศาสตร์ โดยเฉพาะความขัดแย้งระหว่างรัสเซียและยูเครนที่ยืดเยื้อ ส่งผลต่อราคาพลังงานและราคาธัญพืชของโลก
- ความไม่แน่นอนของสถานการณ์การระบาดของโควิด-19 ที่อาจกลับมาระบาดเป็นวงกว้าง อีกครั้ง รวมถึงการกลายพันธุ์ของเชื้อไวรัสที่อาจรุนแรงและระบาดเร็วมากขึ้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อกรพื้นที่ตัว ของเศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลก

(ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร)

ตลาดกลางสินค้าเกษตร

ตลาดกลางสินค้าเกษตร คือ สถานที่นัดพบเพื่อการซื้อขายสินค้าเกษตรที่มีผู้ซื้อและผู้ขายจำนวนมาก เข้ามาทำการซื้อขายโดยตรง ด้วยวิธีการตกลงราคาหรือประมูลราคากันอย่างเปิดเผย ภายใต้ราคาที่เป็นธรรมด้วยการบริการและสิ่งอำนวยความสะดวก อาทิ คลังเก็บรักษาสินค้า อุปกรณ์ชั่ง ตวง วัดและคัดเกรดสินค้าที่ได้มาตรฐาน รวมถึงบริการด้านข้อมูลข่าวสารทางการตลาดเพื่อประกอบการซื้อขายในตลาดกลางสินค้าเกษตร มิติใหม่ในการส่งเสริมเกษตรไทยให้มีช่องทางในการซื้อขายสินค้าเกษตรอย่างเป็นระบบ และลดปัญหาสินค้าราคาตกต่ำในอนาคต

บทบาทหน้าที่ของเจ้าของตลาดกลาง

จัดอุปกรณ์มาตรฐาน และเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวกเพื่อให้บริการ โดยจัดเก็บค่าบริการ ตามอัตราที่กรมการค้าภายในกำหนดตลาดกลางสินค้าเกษตร พร้อมสรรพสำหรับผู้ซื้อ เพราะที่นี้จะทำให้ผู้ซื้อ

1. สะดวกซื้อ ด้วยปริมาณสินค้าเกษตรที่หลากหลาย
2. สามารถเปรียบเทียบราคาและคุณภาพได้
3. ได้รับข้อมูลข่าวสารทางการตลาดที่ตรงกับสภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน
4. ได้รับบริการรับฝากสินค้าเพื่อปรับปรุงคุณภาพให้ดีขึ้น เช่นการลดความชื้นหรือขอใช้บริการลานตากของตลาดกลางสินค้าเกษตร

ตลาดกลางสินค้าเกษตรช่วย ภาครัฐ เกื้อหนุนเกษตรกรและผู้ซื้อได้อย่างไร

1. ช่วยให้มีสถานที่รองรับผลิตผลทางการเกษตรที่ได้มาตรฐาน ทั้งทางด้านคุณภาพและราคาสินค้า
2. ภาครัฐสามารถเก็บข้อมูลข่าวสารการตลาดมาวิเคราะห์เพื่อหาแนวทางให้เกษตรกรนำไปปฏิบัติ
3. เพื่อป้องกันปัญหาสินค้าเกษตรล้นตลาด จนทำให้ราคาตกต่ำ เป็นกลไกทางการตลาดอย่างหนึ่งที่สะท้อนให้เห็นถึงสินค้าเกษตรไทยว่าอนาคตจะไปทิศทางใด

ตลาดกลางสินค้าเกษตร สิทธิประโยชน์ที่เกษตรกรหรือผู้ขายได้รับ มีดังนี้

1. เป็นศูนย์กลางการซื้อขายสินค้าเกษตรที่แน่นอน สะดวกต่อการกำหนดระยะเวลาในการขนส่งสินค้าเพื่อลดปัญหาความเสียหายของสินค้าระหว่างการเดินทาง
2. เกษตรกรหรือผู้ขายสามารถจำหน่ายสินค้าเกษตรได้ในราคาที่เป็นธรรม ไม่ถูกกดราคามาจากผู้ซื้อ และได้รับเงินจากการขายทันทีเมื่อมีการตกลงซื้อสินค้า
3. ภายในตลาดกลางสินค้าเกษตร เกษตรกรหรือผู้ขายสามารถฝากผลผลิตไว้ที่ตลาดกลางได้เพื่อรอราคาขายที่ดีกว่า
4. ตลาดกลาง มีบริการเครื่องชั่ง ตวง วัด ที่ได้มาตรฐานเพื่อป้องกันผลประโยชน์ทั้งของผู้ซื้อและผู้ขาย
5. เพื่อให้เกษตรกรหรือผู้ขายมีข้อได้เปรียบในการขายสินค้าเกษตรทางตลาดกลาง จึงอำนวยความสะดวกด้วยแหล่งข้อมูลข่าวสารราคาสินค้าเกษตรทั่วประเทศ ไว้ให้บริการอย่างครบครัน

บทบาทของกรมการค้าภายในต่อการพัฒนาตลาดกลางสินค้าเกษตร

กรมการค้าภายใน ได้ส่งเสริมให้เอกชนจัดตั้งตลาดกลางสินค้าเกษตร ตามนโยบายของรัฐบาลและตามแผนพัฒนาการพาณิชย์ของกระทรวงพาณิชย์ ที่เน้นให้ความสำคัญในการพัฒนาภาคการเกษตร ตลอดจนการปฏิบัติตามรัฐธรรมนูญ ฉบับปัจจุบันที่บัญญัติไว้ในมาตรา 84 ว่า รัฐต้องรักษาผลประโยชน์ของเกษตรกรในการผลิตและการตลาดสินค้าเกษตรให้ได้รับผลตอบแทนสูงสุดรวมทั้งส่งเสริมการรวมตัวของเกษตรกรเพื่อวางแผนการเกษตรและรักษาผลประโยชน์ร่วมกันของเกษตรกร

ตลาดกลางสินค้าเกษตรในการส่งเสริมของกรมการค้าภายใน กระทรวงพาณิชย์ เป็นสถานที่ที่ผู้ซื้อผู้ขายมาซื้อขายสินค้าเกษตร ซึ่งเป็นผลผลิตทางเกษตรกรรมและผลิตภัณฑ์ที่ได้จากการแปรรูปผลิตผลทางเกษตรกรรมในลักษณะขายส่ง ด้วยวิธีประมูลหรือต่อราคา แบ่งได้ 5 ประเภท

1. ตลาดกลางข้าวและพืชไร่
2. ตลาดกลางผักและผลไม้
3. ตลาดกลางปศุสัตว์
4. ตลาดกลางสัตว์น้ำ และผลิตภัณฑ์ที่แปรรูปมาจากสัตว์น้ำ
5. ตลาดประเภทอื่นที่อธิบดีกรมการค้าภายในกำหนด ปัจจุบันมี 1 ประเภท ได้แก่ ตลาดกลางปลาสดขงามและสัตว์เลี้ยง

คุณสมบัติผู้ประสงค์จะขอเป็นตลาดกลางสินค้าเกษตร ดังนี้

1. เป็นนิติบุคคล
2. มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินอันเป็นสถานที่ตั้งตลาด
3. ที่ดินซึ่งเป็นสถานที่ตั้งตลาดต้องมีแนวเขตที่ดินติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน และที่ดินต้องมีจำนวน ดังนี้
 - ตลาดข้าวและพืชไร่ไม่น้อยกว่า 20 ไร่
 - ตลาดผักและผลไม้ไม่น้อยกว่า 10 ไร่
 - ตลาดปศุสัตว์ไม่น้อยกว่า 10 ไร่
 - ตลาดสัตว์น้ำและผลิตภัณฑ์ที่แปรรูปมาจากสัตว์น้ำไม่น้อยกว่า 10 ไร่
 - ตลาดประเภทอื่นที่อธิบดีกรมการค้าภายในกำหนดไม่น้อยกว่า 10 ไร่

เงื่อนไขในการส่งเสริม

1. สถานที่ตั้งตลาดข้าวและพืชไร่ที่ขอรับการส่งเสริม ต้องมีระยะทางอยู่ห่างจากสถานที่ตั้งตลาดประเภทเดียวกันที่ได้รับการส่งเสริมไปก่อนแล้วไม่น้อยกว่า 30 กิโลเมตร
2. ตลาดผักและผลไม้ที่จะได้รับการส่งเสริมต้องมีระยะทางอยู่ห่างจากตลาดประเภทเดียวกันที่ได้รับการส่งเสริมไปก่อนแล้วไม่น้อยกว่า 50 กิโลเมตร

3. ตลาดข้าวและพืชไร่ต้องมีสถานที่เก็บข้าวและพืชไร่ขนาดความจุไม่น้อยกว่า 1,000 เมตริกตัน ตลาดประเภทอื่นให้มีสถานที่เก็บตามสภาพของสินค้าเกษตร และมีขนาดเหมาะสมกับปริมาณสินค้าเกษตรที่เข้าสู่ตลาด
4. ต้องมีสิ่งอำนวยความสะดวกในการซื้อขาย
5. ต้องมีสถานที่สำหรับซื้อขายเป็นสัดส่วนและจัดไว้ในที่เปิดเผยเพื่อสะดวกในเวลาซื้อขาย
6. ต้องมีบริการสาธารณูปโภค

สำหรับตลาดไทนั้น จัดเป็นตลาดขนาดกลางประเภทผักและผลไม้ ซึ่งตลาดกลางสินค้าประเภทผักและผลไม้ที่ได้รับการส่งเสริมจากกรมการค้าภายในประเทศ มีจำนวนทั้งสิ้น 19 ตลาด โดยเป็นตลาดกลางสินค้าเกษตรที่ตั้งอยู่ภาคกลางจำนวน 5 ตลาด ประกอบด้วย

| ชื่อตลาด | สถานที่ตั้ง | วันที่ได้รับการส่งเสริม | เนื้อที่ | รูปแบบการค้า | จำนวนผู้เช่า/ จำนวนแผงค้า |
|-----------------|--|-------------------------|----------|--------------|------------------------------|
| ตลาดไท | ถนนพหลโยธินแยungมหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต จังหวัดปทุมธานี | 19 มีนาคม 2539 | 450 ไร่ | คาสง | 3,500 ราย |
| ตลาดสี่มุมเมือง | ถนนพหลโยธินบริเวณตรงข้าม ศูนย์การค้าเซียร์รังสิต จังหวัดปทุมธานี | 24 กันยายน 2526 | 400 ไร่ | คาสง | 2000 แผงค้า |
| ตลาดบางใหญ่ | ถนนวงแหวนตะวันตก บริเวณตรงข้ามเซ็นทรัล เวสต์เกต จังหวัดนนทบุรี | 12 พฤษภาคม 2540 | 15 ไร่ | คาปลีก | - |
| ตลาดปฐมมงคล | ถนนหน้าพระ บริเวณติดกับสถานี ขนส่งจังหวัดนครปฐม | 30 ตุลาคม 2540 | 60 ไร่ | คาสง | 1,300 ราย |
| ตลาดศรีเมือง | ถนนศรีสุริยวงค์ ใกล้กับวิทยาลัยเทคนิคราชบุรี | 1 มิถุนายน 2537 | 230 ไร่ | คาสง | - |

อย่างไรก็ตาม ในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน จะมีตลาดในรูปแบบจำหน่ายสินค้าเกษตร ราคาปลีก-ส่ง ได้แก่ ตลาดไอยรา ตลาดสี่มุมเมือง รังสิต ตลาดยิ่งเจริญ (หรือตลาดสะพานใหม่)

(ที่มา : กองส่งเสริมและบริหารระบบตลาด กรมการค้าภายใน)

8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้พิจารณาแนวทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวิธีการที่เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

“วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด” (Market Approach) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อ-ขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันของทรัพย์สินที่มีลักษณะ และคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยอาจใช้ปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงินตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันด้วย สำหรับเครื่องจักร อุปกรณ์ ก็อาจพิจารณาปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เช่น กำลังผลิต คุณสมบัติเฉพาะสำหรับเครื่องจักร ปีที่ผลิต เป็นต้น มาเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ

“วิธีต้นทุน” (Cost Approach) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกัน แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมเพื่อสะท้อนให้เห็นความเสื่อมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งานและความเสื่อมอันเนื่องมาจากความล้าสมัย รวมทั้งค่าเสื่อมทางเศรษฐศาสตร์ซึ่งเป็นปัจจัยภายนอก และส่งผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินนั้นๆ

“วิธีพิจารณาจากรายได้” (Income Approach) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยอาจพิจารณาใช้วิธีคำนวณจากอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Direct Capitalization) หรือวิธีการคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากประมาณการรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินใดๆ จะมีค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นในอนาคต

“วิธีหามูลค่าส่วนที่เหลือ” (Residual Technique) เป็นวิธีประมาณการสมมติฐานในการพัฒนาที่ดินที่มีความเป็นไปได้ตามข้อกำหนดกฎหมาย ศักยภาพทางกายภาพของทรัพย์สิน และความเหมาะสมทางการเงิน โดยการประมาณการรายได้จากการพัฒนาโครงการ และหักออกด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการทั้งทางตรง และทางอ้อม รวมทั้งค่านิ่งถึงอัตราผลตอบแทนของผู้ประกอบการ และดอกเบี้ยจ่ายรายได้หลังหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดคือมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เพื่อคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยทางบริษัทฯ พิจารณาจากสภาพของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทำเลที่ตั้ง ข้อกำหนดทางกฎหมาย ลักษณะของทรัพย์สิน และศักยภาพในการพัฒนาของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สรุปได้ว่า การประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ พิจารณาใช้วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน

9. การวิเคราะห์ และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ พิจารณาใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) โดยคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ซึ่งในปัจจุบันรายรับกระแสเงินสดสุทธิของโครงการตลาดไทจะประกอบไปด้วย 2 ส่วน ได้แก่ รายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่และหักด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน สำหรับช่วงระยะเวลาวันที่ 1 กันยายน 2566 ถึง 30 กันยายน 2566 :ซึ่งรายได้ส่วนดังกล่าวจะเกิดจากสัญญาเช่าอาคารเดิม และหลังจากวันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึงวันสิ้นสุดสัญญาเช่า ณ วันที่ 12 พฤศจิกายน 2573 รายรับกระแสเงินสดสุทธิของโครงการตลาดไทจะเกิดจากสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ทรัพย์สิน โดยมีระยะเวลาประมาณการตามระยะเวลาการเช่าคงเหลือรวม 7 ปี 2 เดือน 12 วัน สำหรับวันเริ่มต้นในการประมาณการครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้เริ่มจากวันที่ประเมินมูลค่า วันที่ 1 กันยายน 2566

- สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐาน และประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ สำหรับการประมาณการช่วงระยะเวลา 1 กันยายน 2566 ถึง 30 กันยายน 2566 ทางบริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลย้อนหลังในอดีตที่ผ่านมาของโครงการ รวมทั้งใช้ข้อมูลจากตลาด เพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

● ประเมินการรายรับของทรัพย์สิน

รายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่

ในการประมาณรายได้ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2566 ถึง 30 กันยายน 2566 คาดว่าจะได้รับจาก 5 กลุ่ม ซึ่งประกอบไปด้วย รายได้จากค่าเช่าหลัก รายได้จากค่าเช่าอื่นๆ รายได้จากค่าบริการ รายได้จากค่าสาธารณูปโภค และรายได้อื่นๆ โดยตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 เป็นต้นไป จะประมาณการรายได้ตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินการ ระหว่าง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท และ บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลอปเมนท์ จำกัด โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

1. รายได้จากค่าเช่าหลัก และอัตราการใช้พื้นที่ (Rental Revenue and Occupancy Rate)

จากการเก็บข้อมูลค่าเช่าของตลาดค้าปลีก และค้าส่งขนาดใหญ่ที่มีลักษณะใกล้เคียงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ลำดับที่ | ชื่อโครงการ | ที่ตั้ง | พื้นที่โครงการ (ไร่) | อัตราค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน) | อัตราการใช้พื้นที่ |
|----------|-----------------|----------------|----------------------|--------------------------------|--------------------|
| 1 | ตลาดไอยรา | ถนนเทพกษัญสร 2 | 50 | 870 - 1,250 | 80% - 85% |
| 2 | ตลาดสี่มุมเมือง | ถนนพหลโยธิน | 400 | 350 - 750 | 85% - 95% |
| 3 | ตลาดยิ่งเจริญ | ถนนพหลโยธิน | 35 | 665 - 3,500 | 90% - 95% |

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้น พบว่าตลาดขนาดใหญ่ที่มีลักษณะใกล้เคียงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีอัตราใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) เฉลี่ยประมาณ 80% - 95 % ในส่วนของค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate) โดยภาพรวมอยู่ที่ประมาณ 350 - 3,500 บาท/ตารางเมตร/เดือน ซึ่งความแตกต่างของอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) และค่าเช่า (Rental Rate) ของแต่ละตลาดขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ อาทิ ลักษณะของพื้นที่ที่เช่า (แผงค้า ล็อกขาย เทลาน นอก-ในอาคาร เต็นท์ขาย เป็นต้น) ทำเลที่ตั้ง การเดินทางเข้า - ออก สาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกของตลาด ซึ่งจากการพิจารณาเปรียบเทียบปัจจัยต่างๆ ตามที่กล่าวนี้ ประกอบกับการพิจารณาจากงบการเงินที่ทางบริษัทฯ ได้รับ พบว่าในปัจจุบันทรัพย์สินมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 660 บาท/ตารางเมตร/เดือน และมีอัตราการใช้พื้นที่โดยเฉลี่ย ประมาณ 92% ทางบริษัทฯ พิจารณาแล้วว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยและอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านั้น อยู่ในเกณฑ์ใกล้เคียงกับค่าเช่าตลาดค้าปลีก และค้าส่งขนาดใหญ่ที่มีลักษณะเดียวกันกับทรัพย์สิน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงประมาณการอัตราค่าเช่าเฉลี่ย และประมาณการอัตราการใช้พื้นที่ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| อัตราค่าเช่าเฉลี่ย และอัตราการใช้พื้นที่ (Rental Revenue and Occupancy Rate) | |
|--|-----------------------------|
| อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน) (Average Rental Rate) | 660 บาท ในเดือนกันยายน 2566 |
| อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) | 92% ในเดือนกันยายน 2566 |

2. รายได้จากค่าเช่าอื่นๆ (Other Rental Revenue)

ประมาณการรายได้จากค่าเช่าอื่นๆ ประกอบไปด้วย รายได้จากการใช้พื้นที่ส่วนเกินของผู้เช่า รายได้จากค่าสัมปทานในโครงการตลาดไท และรายได้จากการประมูลพื้นที่เช่า (หากผู้เช่าตั้งแต่ 2 รายขึ้นไปมีความต้องการเช่าพื้นที่ในที่ตั้ง และเวลาเดียวกัน) มีสัดส่วนเฉลี่ยประมาณ 5% ของการประมาณการรายได้ค่าเช่าหลักในเดือนกันยายน 2566

3. รายได้จากค่าบริการ (Service Revenue)

ประมาณการรายได้จากค่าบริการ ประกอบไปด้วย รายได้ค่าบริการเรียกเก็บจากผู้เช่า รายได้จากบริการจอดรถในตลาดดอกไม้ของผู้เช่า รายได้ค่าผ่านทางของผู้นำผักและผลไม้เข้ามาในตลาดไท รายได้ค่าธรรมเนียมขนส่งสินค้าลงจากรถ รายได้ค่าธรรมเนียมจากผู้ให้บริการขนส่งสินค้าขึ้นรถ (สวมเสื้อกั๊ก) รายได้ค่าธรรมเนียมการเดินทางขายสินค้าภายในตลาดไท รายได้จากค่าบริการการใช้น้ำ และรายได้ค่าบริการอื่นๆ มีสัดส่วนเฉลี่ยประมาณ 40% ของการประมาณการรายได้ค่าเช่าหลักในเดือนกันยายน 2566

4. รายได้จากค่าสาธารณูปโภค (Utility Revenue)

ประมาณการรายได้จากสาธารณูปโภค ประกอบไปด้วย รายได้ค่าน้ำ และค่าไฟ มีสัดส่วนเฉลี่ยประมาณ 16% ของการประมาณการรายได้ค่าเช่าหลักในเดือนกันยายน 2566

5. รายได้อื่นๆ (Other Revenue)

ประมาณการรายได้อื่นๆ ประกอบด้วย รายได้จากค่าปรับ และรายได้อื่นๆ มีสัดส่วนเฉลี่ยประมาณ 0.80% ของการประมาณการรายได้ค่าเช่าหลักในเดือนกันยายน 2566

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน (กองทุนรวมฯ - ซีเอส แลนด์ฯ)

ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินการ ระหว่าง กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ตลาดไท และ บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ลงวันที่ 29 กันยายน 2566 เริ่มสัญญาเช่าตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2566 ถึง 12 พฤศจิกายน 2573 โดยมีรายละเอียดอัตราเช่าช่วงดังต่อไปนี้

| ปีที่ประมาณการ | เดือนที่ประมาณการ | ค่าเช่าบาท/ปี |
|----------------|------------------------|---------------|
| ปีที่ 1 | 1 ต.ค. 66 – 31 ส.ค. 67 | 321,273,000 |
| ปีที่ 2 | 1 ก.ย. 67 – 31 ส.ค. 68 | 355,151,000 |
| ปีที่ 3 | 1 ก.ย. 68 – 31 ส.ค. 69 | 359,881,000 |
| ปีที่ 4 | 1 ก.ย. 69 – 31 ส.ค. 70 | 364,742,000 |
| ปีที่ 5 | 1 ก.ย. 70 – 31 ส.ค. 71 | 368,698,000 |
| ปีที่ 6 | 1 ก.ย. 71 – 31 ส.ค. 72 | 372,070,000 |
| ปีที่ 7 | 1 ก.ย. 72 – 31 ส.ค. 73 | 376,890,000 |
| ปีที่ 8 | 1 ก.ย. 73 – 12 พ.ย. 73 | 76,103,000 |

● **ประมาณการค่าใช้จ่ายของทรัพย์สิน**

ในการประมาณค่าใช้จ่ายในครั้งนี้ จะเป็นการประมาณการตั้งแต่ 1 กันยายน 2566 ถึง 30 กันยายน 2566 เนื่องจากวันที่ 1 ตุลาคม 2566 เป็นต้นไป เป็นการประมาณการตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินการ ระหว่างกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท และ บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลอปเมนท์ จำกัด โดยภาระค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกิดขึ้นจะตกเป็นภาระของทางผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบทั้งสิ้น

1. **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Expenses)**

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานส่วนกลาง ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่า และค่าตอบแทนในนามกองทุน ค่าคอมมิชชั่น ค่าใช้จ่ายในการขาย และการตลาด ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายบำรุงรักษา ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าเบี้ยประกันภัย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Undistributed Operating Expenses) | |
|--|---|
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานส่วนกลาง (Common Area Expenses) | 7.5% ของรายได้รวม ในเดือนกันยายน 2566 |
| ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Base Management Fee) | 4,107,009 บาท ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในเดือนกันยายน 2566 |
| ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่า และค่าตอบแทน ในนามกองทุน (Rent Collection Fee) | 3.5% ของรายได้รวม ในเดือนกันยายน 2566 |
| ค่าคอมมิชชั่น (Comminssion Fee) | 6% ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่นๆ) ในเดือนกันยายน 2566 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด (Sale & Marketing Expenses) | 0.3% ของรายได้รวม ในเดือนกันยายน 2566 |
| ค่าสาธารณูปโภค (Utility Expenses) | 7.5% ของรายได้รวม ในเดือนกันยายน 2566 |
| ค่าบำรุงรักษาซ่อมแซม (Repair & Maintenance Expenses) | 0.5% ของรายได้รวม ในเดือนกันยายน 2566 |
| ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax) | 582,261 บาท ในเดือนกันยายน 2566 ตามข้อมูลที่ได้รับจาก ตลาดไท |
| ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Expenses) | 42,518 บาท ในเดือนกันยายน 2566 ตามข้อมูลที่ได้รับจากตลาดไท |
| ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expenses) | 0.3% ของรายได้รวม ในเดือนกันยายน 2566 |

2. ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)

ค่าธรรมเนียมพิเศษ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหารทรัพย์สิน (Incentive Management Fee) โดยมีประมาณการค่าใช้จ่ายคงที่ดังนี้

| ค่าใช้จ่ายคงที่ (Incentive Fee) | |
|---|---|
| ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Management Fee) | 7% ของรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ ในเดือนกันยายน 2566 หมายเหตุ : รายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ หมายถึงรายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ได้รับจากให้เช่า ให้ใช้ประโยชน์ หรือให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าว ไม่รวมค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมที่เกี่ยวกับค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ |

• เงินสำรองค่าปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)

เงินสำรองค่าปรับปรุงอาคารประกอบไปด้วย เงินสำรองในการปรับปรุงอาคาร ซ่อมแซมสถาปัตยกรรมบางส่วน และเครื่องจักรอุปกรณ์ต่างๆ ซึ่งมีความสำคัญในเรื่องของการบำรุงรักษา เพื่อการดูแล ปรับเปลี่ยนรูปแบบอาคารให้มีความทันสมัย และรักษาคุณภาพของเครื่องจักรอุปกรณ์ ค่าใช้จ่ายนี้จะสะท้อนให้เห็นถึงความเหมาะสมของทุนสำรองทดแทน โดยเงินสำรองปรับปรุงอาคารทั่วไปอยู่ที่ประมาณ 2% - 5% ของรายได้รวม โดยการประมาณการดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับอายุและประเภทของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

| ต้นทุนค่าใช้จ่าย | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| เงินสำรองค่าปรับปรุงอาคาร | 2% ของรายได้รวม ในเดือนกันยายน 2566 |

อาคารบางส่วนในโครงการตลาดไท และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า

| การประมาณการโดยวิธีรายได้ | ปีที่ 1 | ปีที่ 2 | ปีที่ 3 | ปีที่ 4 | ปีที่ 5 | ปีที่ 6 | ปีที่ 7 | ปีที่ 8 |
|---|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 1 ก.ย. 66 31 ส.ค. 67 | 1 ก.ย. 67 31 ส.ค. 68 | 1 ก.ย. 68 31 ส.ค. 69 | 1 ก.ย. 69 31 ส.ค. 70 | 1 ก.ย. 70 31 ส.ค. 71 | 1 ก.ย. 71 31 ส.ค. 72 | 1 ก.ย. 72 31 ส.ค. 73 | 1 ก.ย. 73 12 พ.ย. 73 |
| ประมาณการรายได้ | | | | | | | | |
| รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ | | | | | | | | |
| พื้นที่เช่า (Rental Area) | 50,764 | - | - | - | - | - | - | - |
| ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (Average Rental Rate) | 660 | - | - | - | - | - | - | - |
| อัตราการเติบโตของค่าเช่า (Rental Growth Rate) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ตลาดสูงสุด (Potential Gross Income) | 33,504,240 | - | - | - | - | - | - | - |
| อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) | 92% | - | - | - | - | - | - | - |
| รายได้จากการเช่าพื้นที่ตลาดที่เกิดขึ้นจริง (Effective Gross Income) | 30,823,901 | - | - | - | - | - | - | - |
| รวมรายได้จากการเช่าพื้นที่ที่เกิดขึ้นจริง (Effective Gross Income : EGI) | 30,823,901 | - | - | - | - | - | - | - |
| รายได้อื่น ๆ (Other Income) | | | | | | | | |
| รายได้เช่าอื่น ๆ (Other Rental Income) | 1,541,195 | - | - | - | - | - | - | - |
| รายได้จากค่าบริการ (Service Income) | 12,329,560 | - | - | - | - | - | - | - |
| รายได้จากค่าสาธารณูปโภค (Utility Income) | 4,931,824 | - | - | - | - | - | - | - |
| รายได้อื่น ๆ (Other Income) | 246,591 | - | - | - | - | - | - | - |
| รวมรายได้อื่น ๆ (Total Other Income) | 19,049,171 | - | - | - | - | - | - | - |
| รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และรายได้อื่น ๆ | 49,873,071 | - | - | - | - | - | - | - |
| รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน (กองทุนรวมฯ - ซีเอส แลนด์ฯ) | 321,273,000 | 355,151,000 | 359,881,000 | 364,742,000 | 368,698,000 | 372,070,000 | 376,890,000 | 76,103,000 |
| รายได้รวม (Total Gross Income) | 371,146,071 | 355,151,000 | 359,881,000 | 364,742,000 | 368,698,000 | 372,070,000 | 376,890,000 | 76,103,000 |
| ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses) | | | | | | | | |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานส่วนกลาง (Common Area Expenses) | 3,740,480 | - | - | - | - | - | - | - |
| ค่าธรรมเนียมการบริหารสิ่งทวิมทรัพย์ (Base Management Fee) | 4,107,009 | - | - | - | - | - | - | - |
| ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่า และค่าตอบแทนในนามกองทุน (Rent Collection Fee) | 1,745,558 | - | - | - | - | - | - | - |
| ค่าคอมมิชชั่น (Commission Fee) | 2,977,589 | - | - | - | - | - | - | - |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย และการตลาด (Sale & Marketing Expense) | 149,619 | - | - | - | - | - | - | - |
| ค่าสาธารณูปโภค (Utility Expenses) | 3,740,480 | - | - | - | - | - | - | - |
| ค่าซ่อมแซม และบำรุงรักษา (Repair & Maintenance Expenses) | 249,365 | - | - | - | - | - | - | - |
| ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax) | 582,261 | - | - | - | - | - | - | - |
| ค่าประกันภัย (Insurance Expense) | 42,518 | - | - | - | - | - | - | - |
| ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (Other Expense) | 149,619 | - | - | - | - | - | - | - |
| ค่าใช้จ่ายรวม (Total Operating Expenses) | 17,484,499 | - | - | - | - | - | - | - |
| รายรับรวมสุทธิ (Gross Operating Income) | 353,661,573 | 355,151,000 | 359,881,000 | 364,742,000 | 368,698,000 | 372,070,000 | 376,890,000 | 76,103,000 |
| ค่าธรรมเนียมอื่น ๆ | | | | | | | | |
| ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Management Fee) | 2,885,311 | - | - | - | - | - | - | - |
| รวมค่าธรรมเนียมทั้งหมด (Total Fixed Charges) | 2,885,311 | - | - | - | - | - | - | - |
| ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Expenditure) | | | | | | | | |
| เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement) | 997,461 | - | - | - | - | - | - | - |
| รวมค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Total Capital Expenditure) | 997,461 | - | - | - | - | - | - | - |
| รายได้สุทธิ (Net Operating Income) | 349,778,800 | 355,151,000 | 359,881,000 | 364,742,000 | 368,698,000 | 372,070,000 | 376,890,000 | 76,103,000 |
| มูลค่าทรัพย์สินปัจจุบัน (Net Present Value) หรือประมาณ (Rounded) | 1,631,365,753 บาท | | | | | | | |
| | 1,631,000,000 บาท | | | | | | | |

10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนของคุณสมบัติตลาดและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า วิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 กันยายน 2566 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สิทธิการเช่าอาคารบางส่วนในโครงการตลาดไท จำนวน 17 อาคาร พื้นที่รวม 84,407.50 ตารางเมตร และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า เนื้อที่ 85,6264 ตารางเมตร เนื้อที่รวมทั้งหมด 170,033.54 ตารางเมตร โดยมีระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 7 ปี 2 เดือน 12 วัน

| | |
|---|--|
| มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) | 1,631,000,000 บาท (หนึ่งพันหกร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน) |
|---|--|

บริษัท 15 ที่ปรึกษารูทกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



(นายพิยรุช วิระฉัตร)

ที่ปรึกษา / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า



(นายสรารุช ชนะแก้ว)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.437)

ผู้จัดการ / ผู้ตรวจสอบ



(นายมหัทธน พูลน้อย)

ที่ปรึกษา / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า



(นายวิฒนา จำปาวลัย)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011)

กรรมการบริหาร

เอกสารประกอบ

เอกสารประกอบ ก
ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

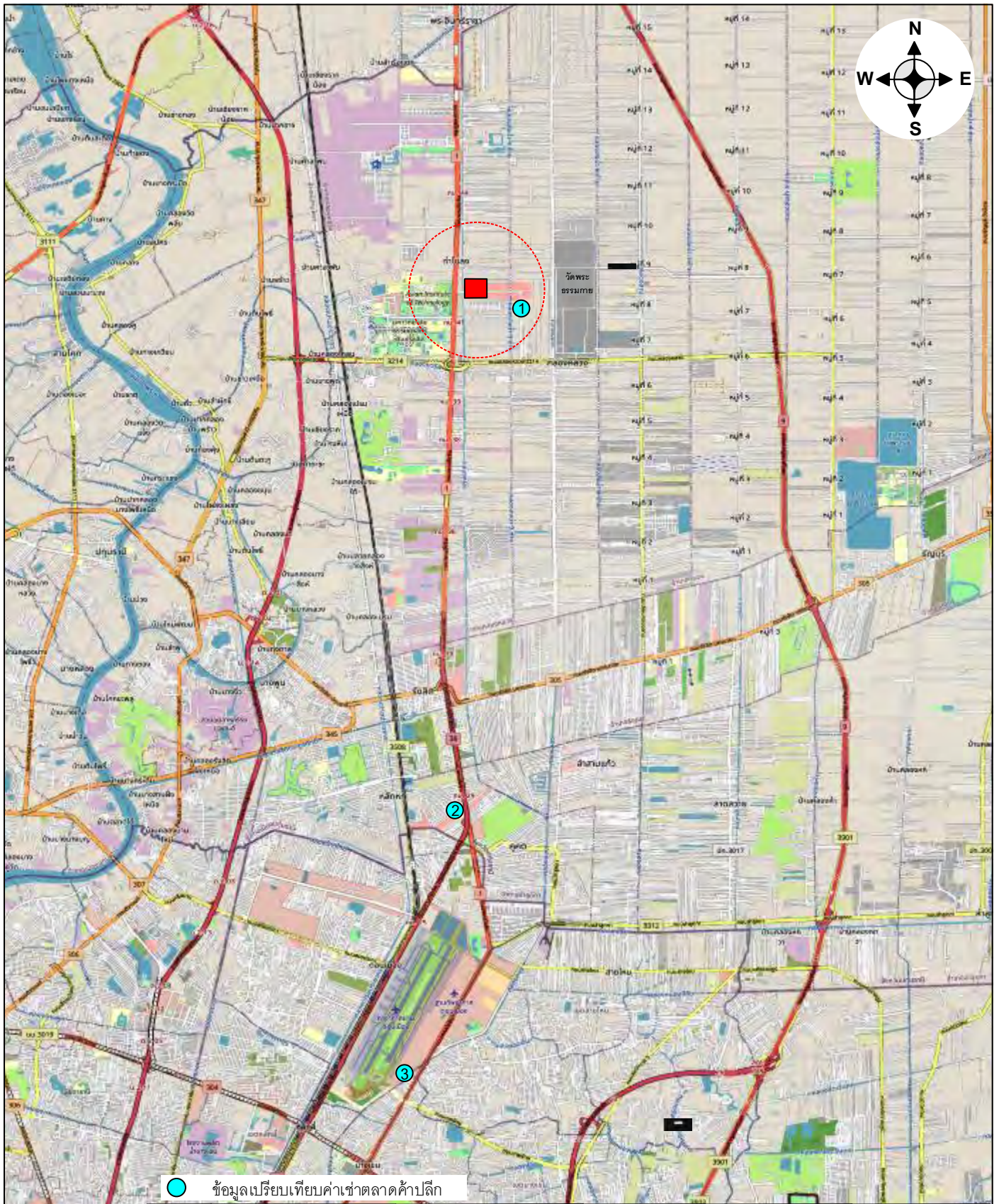
ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบตลาดชายส่ง - ชายปลีก

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ตลาดขายส่ง-ขายปลีก

| ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ | ข้อมูลที่ 1 | ข้อมูลที่ 2 | ข้อมูลที่ 3 |
|---------------------------------|---|---|---|
| รูปภาพ |  |  |  |
| ชื่อตลาด | ตลาดไอยรา | ตลาดสี่มุมเมือง | ตลาดยิ่งเจริญ |
| ทำเลที่ตั้ง | ติดถนนเทพกษัตรี 2 (แยกจากถนนคลองหลวง) | ถนนพหลโยธิน | ถนนพหลโยธิน |
| ปีที่เริ่มเปิดดำเนินการ | 2557 | 2526 | 2498 |
| พื้นที่โครงการ | 50 ไร่ | 400 | 35 |
| อัตราการใช้พื้นที่ | 80% - 85% | 85% - 95% | 90% - 95% |
| ข้อมูลเสนอเช่า | | | |
| โซน | ตลาดสด | ตลาดผสมไม่รวม | ตลาดสด |
| พื้นที่ (ตารางเมตร) | 6 | 12 | 4 |
| ค่าเช่ารวม (บาท/เดือน) | 5,228 | 7,680 | 14,000 |
| ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน) | 871 | 640 | 3,500 |
| ระยะเวลาสัญญาเช่า | 1 ปี | 1 ปี | 1 ปี |
| ค่าสาธารณูปโภค | <ul style="list-style-type: none"> ค่าไฟฟ้า 6.5 บาท/ยูนิิต ค่าน้ำ 28 บาท/ยูนิิต | <ul style="list-style-type: none"> ค่าไฟฟ้า 8 บาท/ยูนิิต ค่าน้ำ 29 บาท/ยูนิิต | <ul style="list-style-type: none"> ค่าไฟฟ้า 6 บาท/ยูนิิต ค่าน้ำ 18 บาท/ยูนิิต |
| สิ่งอำนวยความสะดวก | ที่จอดรถ และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ตามมาตรฐาน ตลาดกลางสินค้าเกษตรที่ได้รับการส่งเสริมจากกรมการค้าภายใน | ที่จอดรถ และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ตามมาตรฐาน ตลาดกลางสินค้าเกษตรที่ได้รับการส่งเสริมจากกรมการค้าภายใน | ที่จอดรถ และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ตามมาตรฐาน ตลาดกลางสินค้าเกษตรที่ได้รับการส่งเสริมจากกรมการค้าภายใน |
| ข้อมูลติดต่อ | 061-819-5122 | 02-995-0610 | 02-972-3405 |

เอกสารประกอบ ข

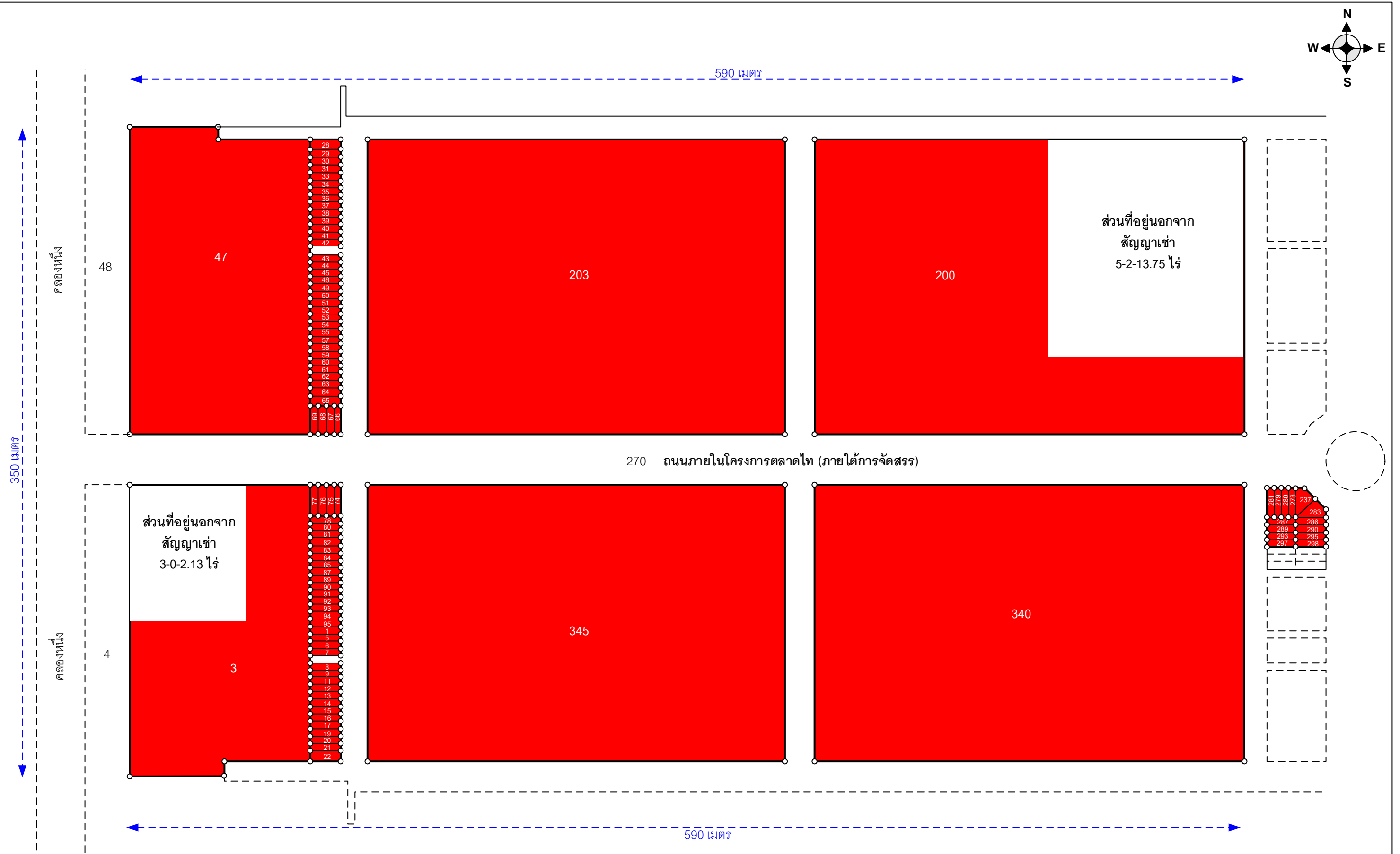
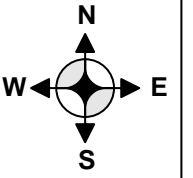
แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบ



| ข้อมูล ที่ | โครงการ | ที่ตั้ง | พื้นที่โครงการ (ไร่) | ราคาเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน) | อัตราการใช้พื้นที่ |
|---------------|-----------------|---------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------|
| ① | ตลาดไอยรา | ถนนเทพกษัทร 2 | 50 | 870 - 1,250 | 80% - 85% |
| ② | ตลาดสี่มุมเมือง | ถนนพหลโยธิน | 400 | 350 - 750 | 85% - 95% |
| ③ | ตลาดยิ่งเจริญ | ถนนพหลโยธิน | 35 | 665 - 3,500 | 90% - 95% |


เอกสารประกอบ ค
แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน

เอกสารประกอบ
ผังรูปแบบที่ดิน



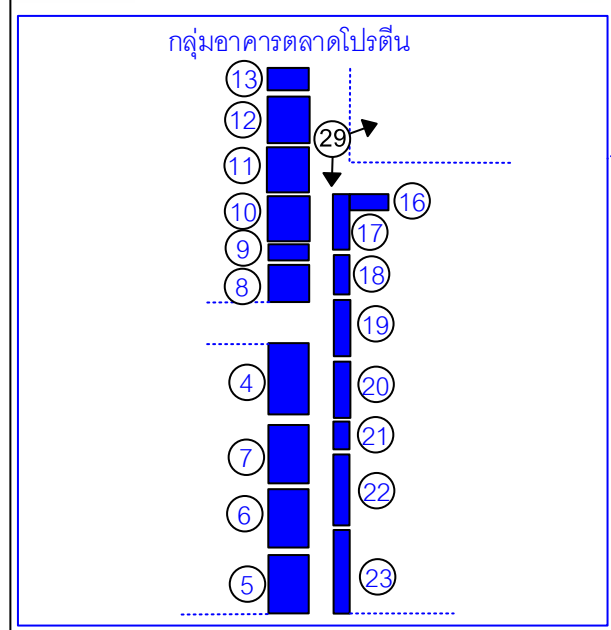
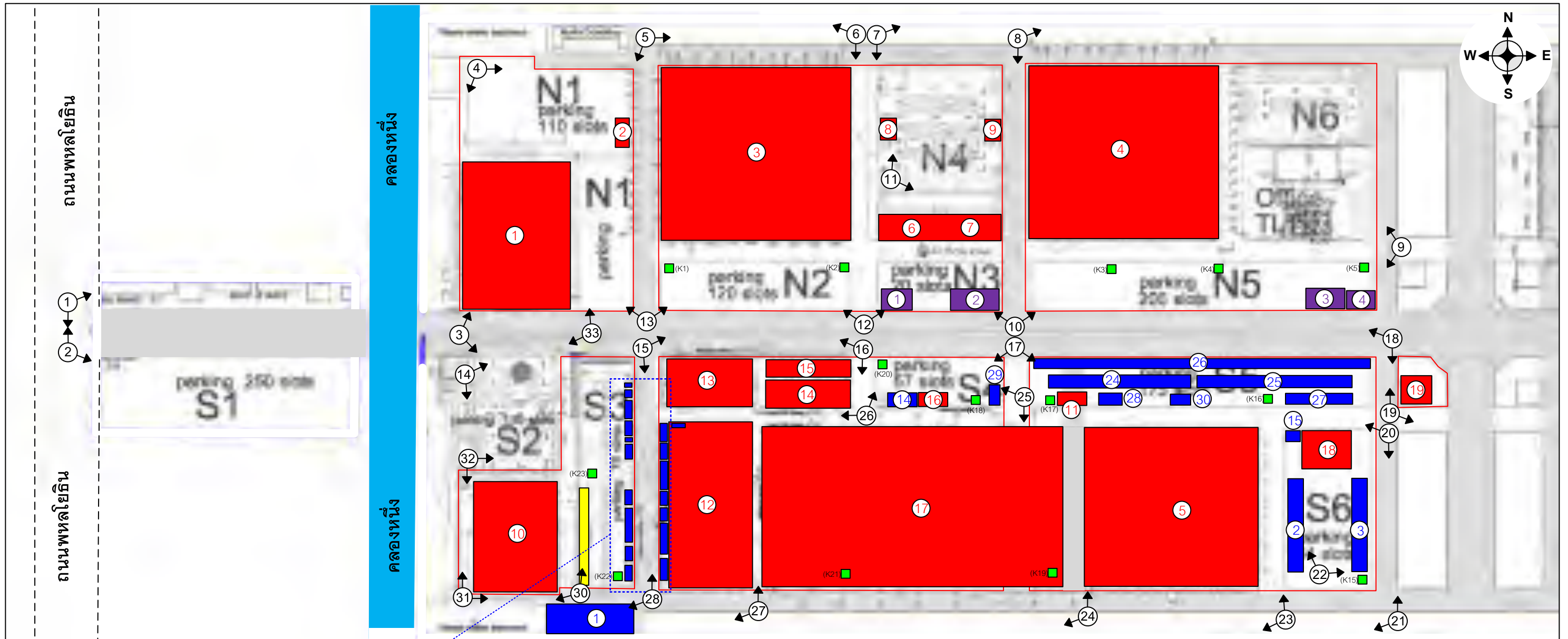
15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ผังรูปแบบที่ดิน
ไม่เข้ามาตราส่วน

 โฉนดที่ดิน ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับ
ทรัพย์สินที่เช่า

เอกสารประกอบ จ

ผังอาคาร



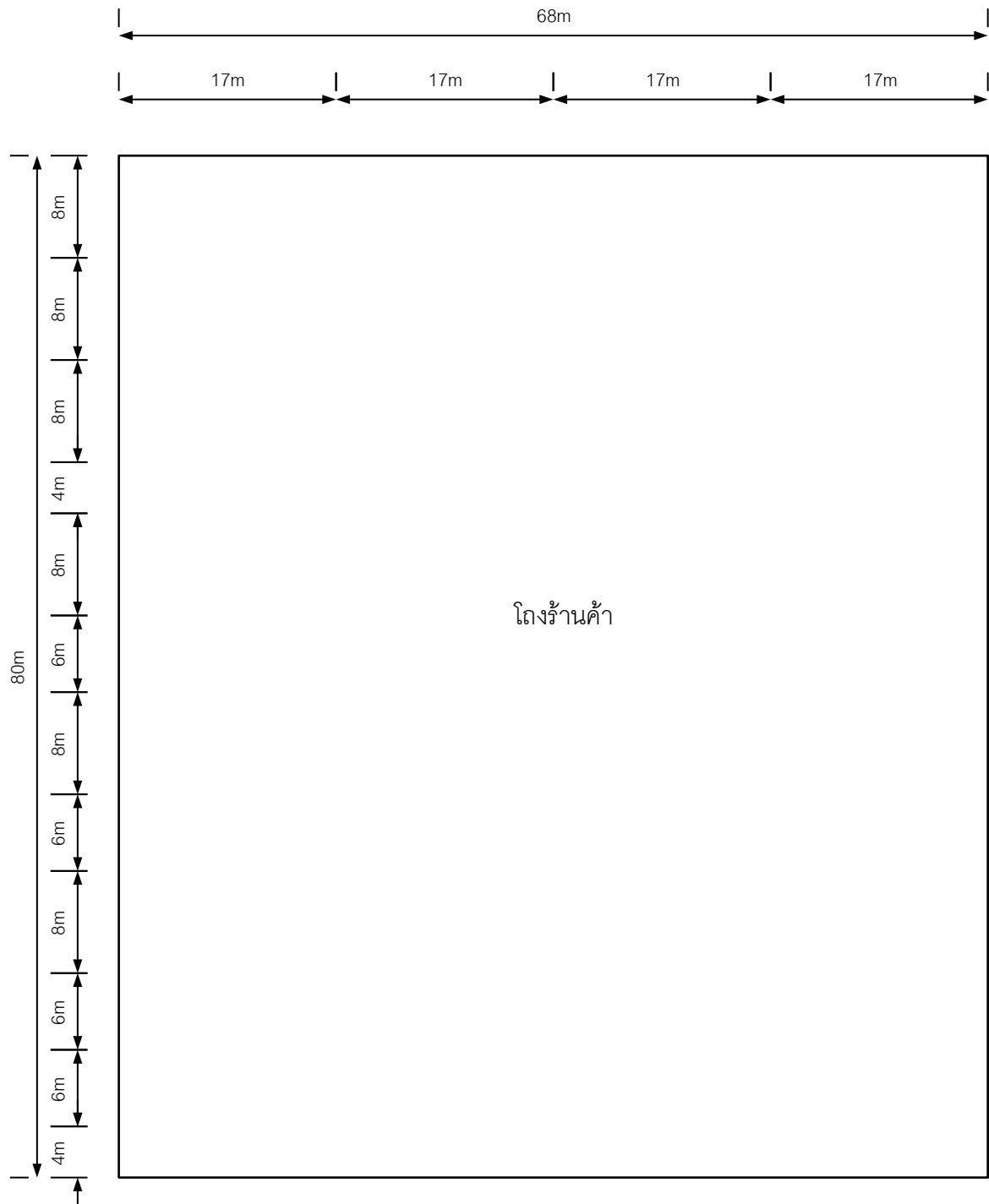
- | | | | | | |
|--------------------------------------|--------------------|--|--------------------------|---|-------------------------|
| อาคารตามสัญญาเช่าที่จดทะเบียน | | อาคารที่ออกเหนือจากสัญญาเช่าที่จดทะเบียน (กองทุน ฯ สามารถใช้ประโยชน์หรือเก็บค่าเช่าได้) | | อาคารที่ออกเหนือจากสัญญาเช่าที่จดทะเบียนโดยผู้เช่าทำการก่อสร้างเอง (กองทุน ฯ เก็บค่าเช่าได้) | |
| ① อาคารตลาดดอกไม้ | ⑪ อาคารห้องน้ำ 4 | ① อาคารอาหารทะเล | ⑪ ร้านไก่สดแหลมทอง | ②① ร้านเจ้าส่วนน้อย | ① ธนาคารไทยพาณิชย์ |
| ② อาคารห้องน้ำ 1 | ⑫ อาคารตลาดสด | ② ส่วนโค้งหลังคาคลุม (1) | ⑫ ร้านเบทาโกร (1) | ②② ร้าน 203 ฟาร์ม | ② ธนาคารกรุงเทพ |
| ③ อาคารตลาดส้ม | ⑬ อาคารตลาดของแห้ง | ③ ส่วนโค้งหลังคาคลุม (2) | ⑬ ร้านไก่บ้านตะนาวศรี | ③③ ร้านหมูดีครบ | ③ ธนาคารยูโอบี |
| ④ อาคารตลาดผลไม้รวม | ⑭ อาคารศูนย์อาหาร | ④ อาคารห้องน้ำ 6 | ⑭ ร้านขายยา และห้องน้ำ 2 | ④④ ส่วนโค้งหลังคาคลุม (3) | ④ ร้านค้า (พื้นที่ว่าง) |
| ⑤ อาคารตลาดผัก | ⑮ อาคารตลาดขนมใหม่ | ⑤ ร้าน C&P ฟูดช็อป | ⑮ ร้าน 7 Eleven | ⑤⑤ ส่วนโค้งหลังคาคลุม (4) | |
| ⑥ อาคารตลาดสินค้าอุปโภคบริโภค 1 | ⑯ อาคารห้องน้ำ 5 | ⑥ ร้านทรัพย์มงคล | ⑯ ร้านเบทาโกร (2) | ⑥⑥ ส่วนโค้งหลังคาคลุม (5) | ■ ผู้เช่าซึมน้ำดื่ม |
| ⑦ อาคารตลาดสินค้าอุปโภคบริโภค 2 | ⑰ อาคารคลุมลานผัก | ⑦ ร้านมีทเฟรช | ⑰ ร้านเบทาโกร (3) | ⑦⑦ ส่วนโค้งหลังคาคลุม (6) | ■ อาคารอาหารทะเล (เดิม) |
| ⑧ อาคารห้องน้ำ 2 | ⑱ อาคารเอนกประสงค์ | ⑧ ร้านสหฟาร์ม | ⑱ ร้านประสิทธิ์ฟาร์ม | ⑧⑧ ส่วนโค้งหลังคาคลุม (7) | |
| ⑨ อาคารห้องน้ำ 3 | ⑲ อาคารโชว์รูม | ⑨ ร้านซีเฟรช (U&L) | ⑲ ร้าน CP (2) | ⑨⑨ ส่วนโค้งหลังคาคลุม (8) | |
| ⑩ อาคารตลาดปลาน้ำจืด | | ⑩ ร้าน CP | ⑳ ร้านพิชชาमित | ⑩⑩ ส่วนโค้งหลังคาคลุม (9) | |

หมายเหตุ :
 ณ วันสำรวจทางบริษัทได้รับข้อมูลจากเจ้าหน้าที่ตลาดไท ว่าผู้เช่าอาคารลำดับที่ 6 และ 7 (อาคารตลาดสินค้าอุปโภคบริโภค 1 และ 2) ได้มีการปรับเปลี่ยนพื้นที่เช่า โดยย้ายไปอยู่ที่อาคารลำดับที่ 14 (อาคารศูนย์อาหาร) ทดแทนพื้นที่เดิม

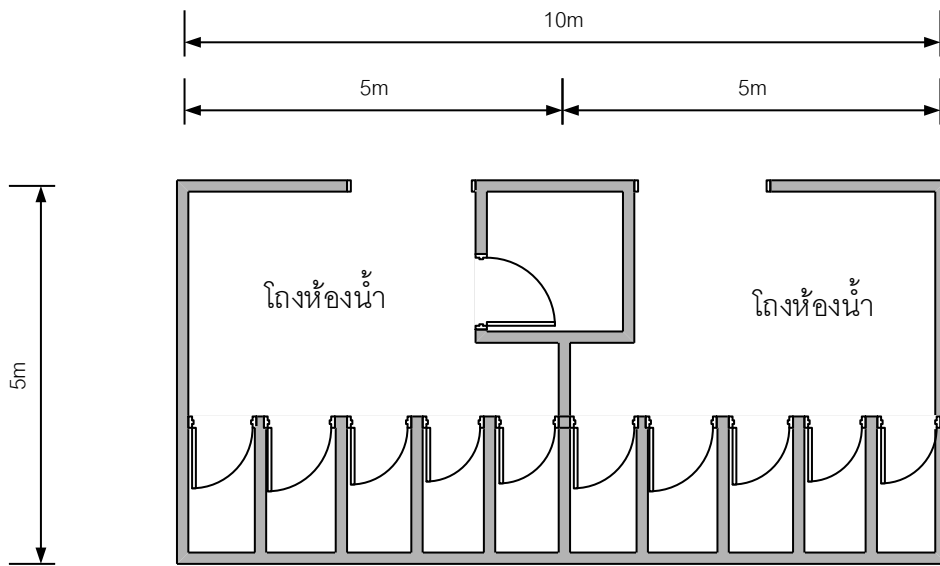
| | | |
|-------------------------------------|------------------------------|--|
| บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด | ผังอาคาร ไม่เข้ามาตราส่วน | แนวเขตที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จุดถ่ายภาพ |
|-------------------------------------|------------------------------|--|

เอกสารประกอบ จ

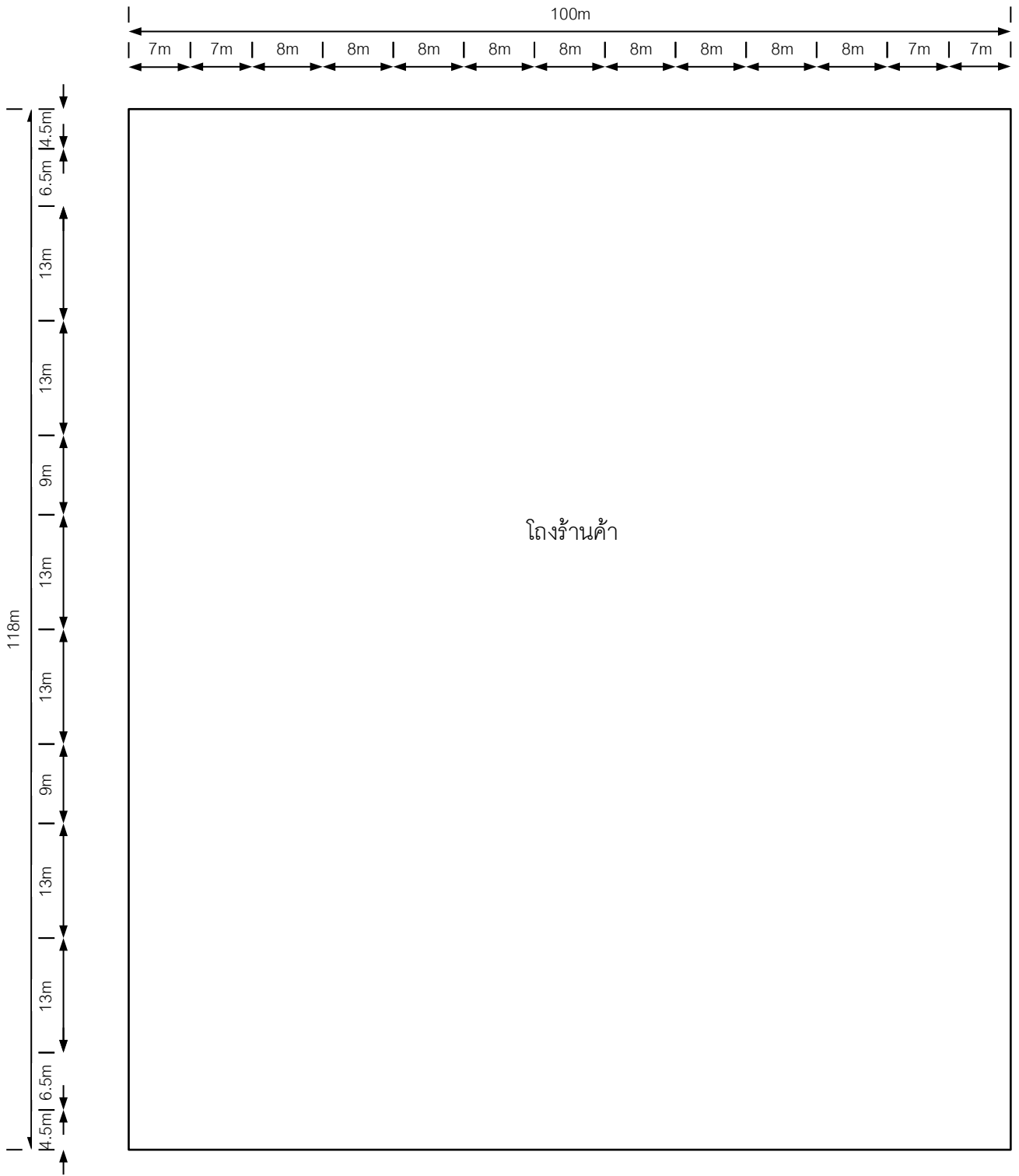
แปลนอาคาร



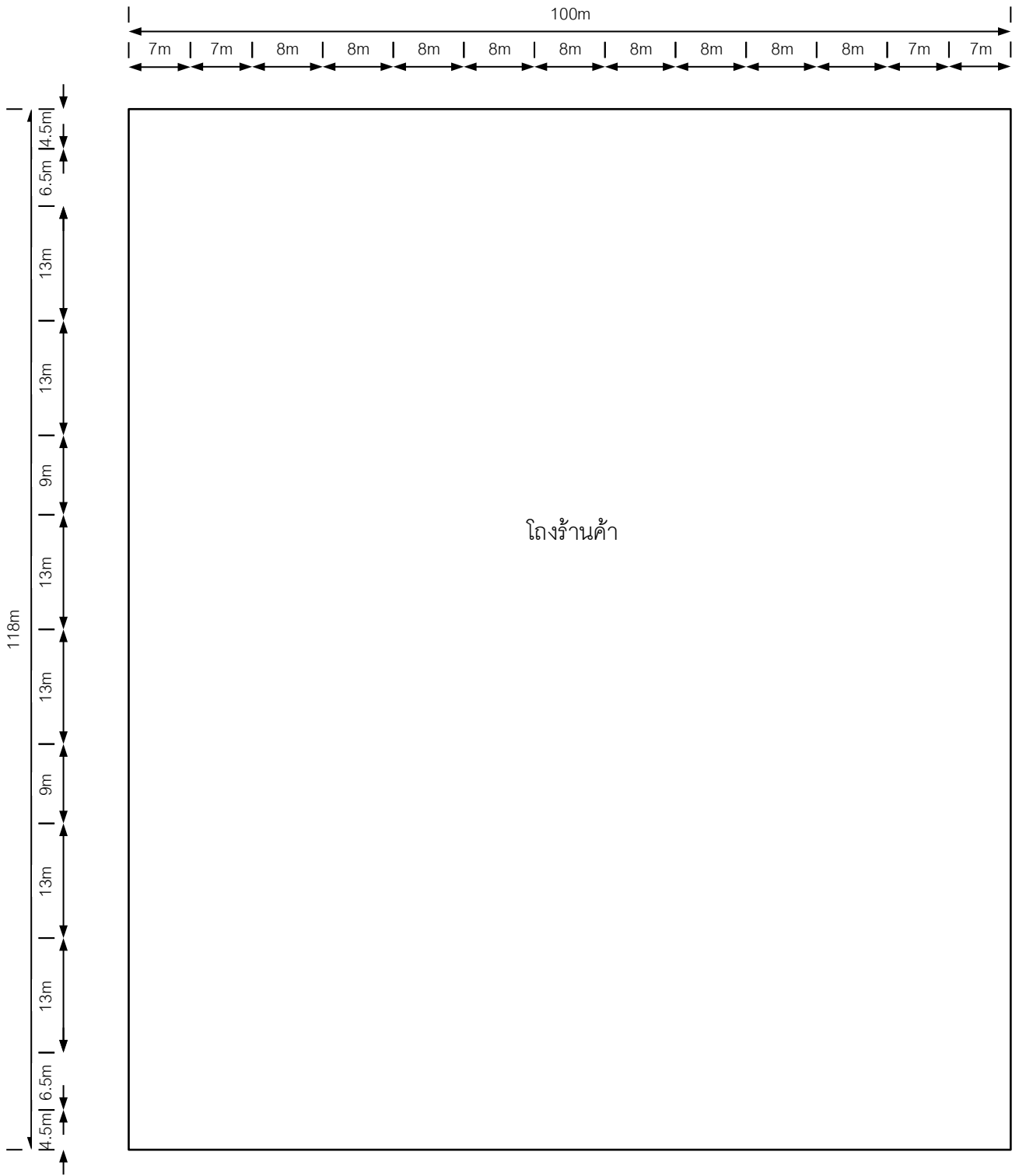
รายการ 1 อาคารตลาดดอกไม้



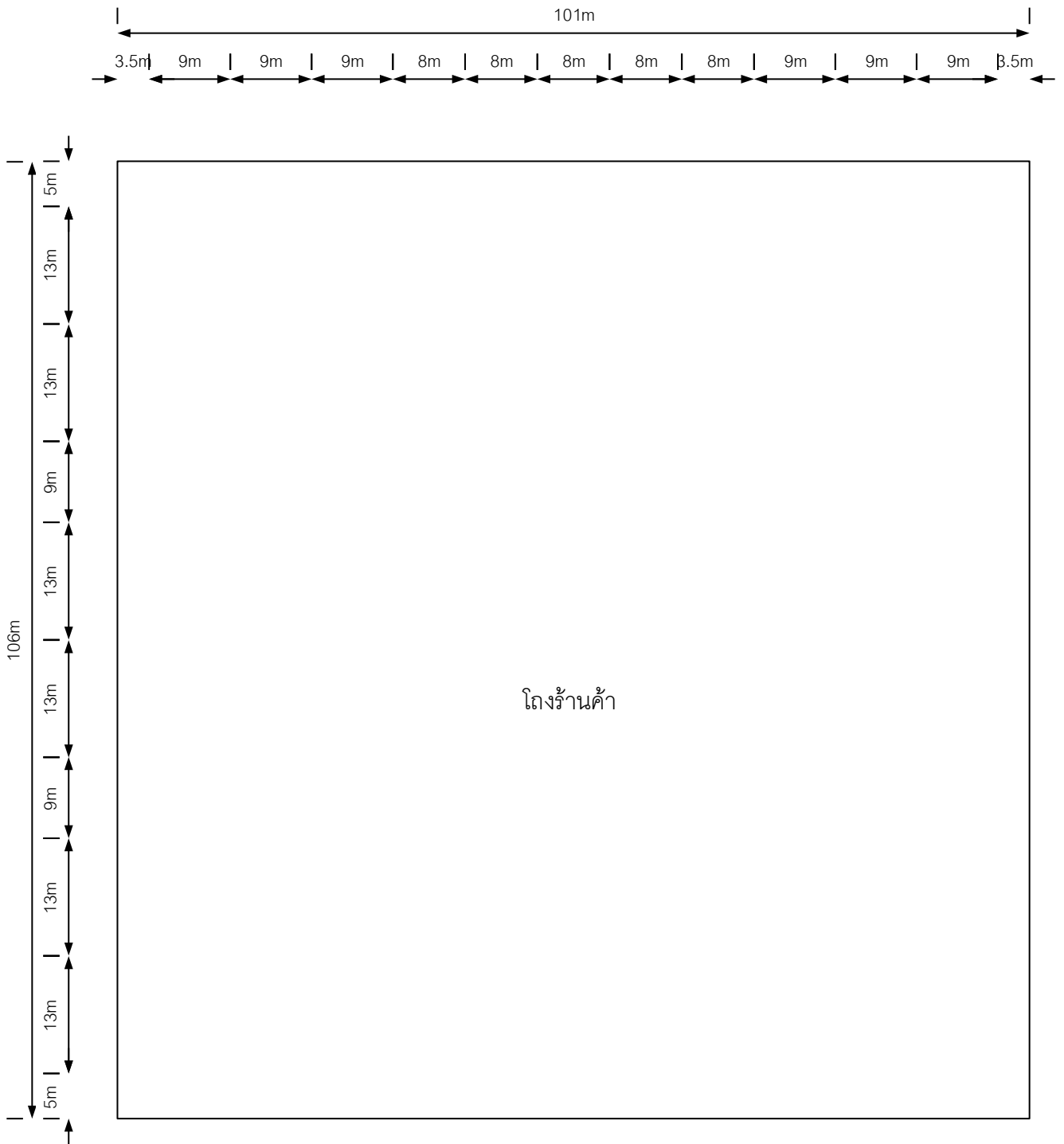
รายการที่ 2 อาคารห้องน้ำ 1



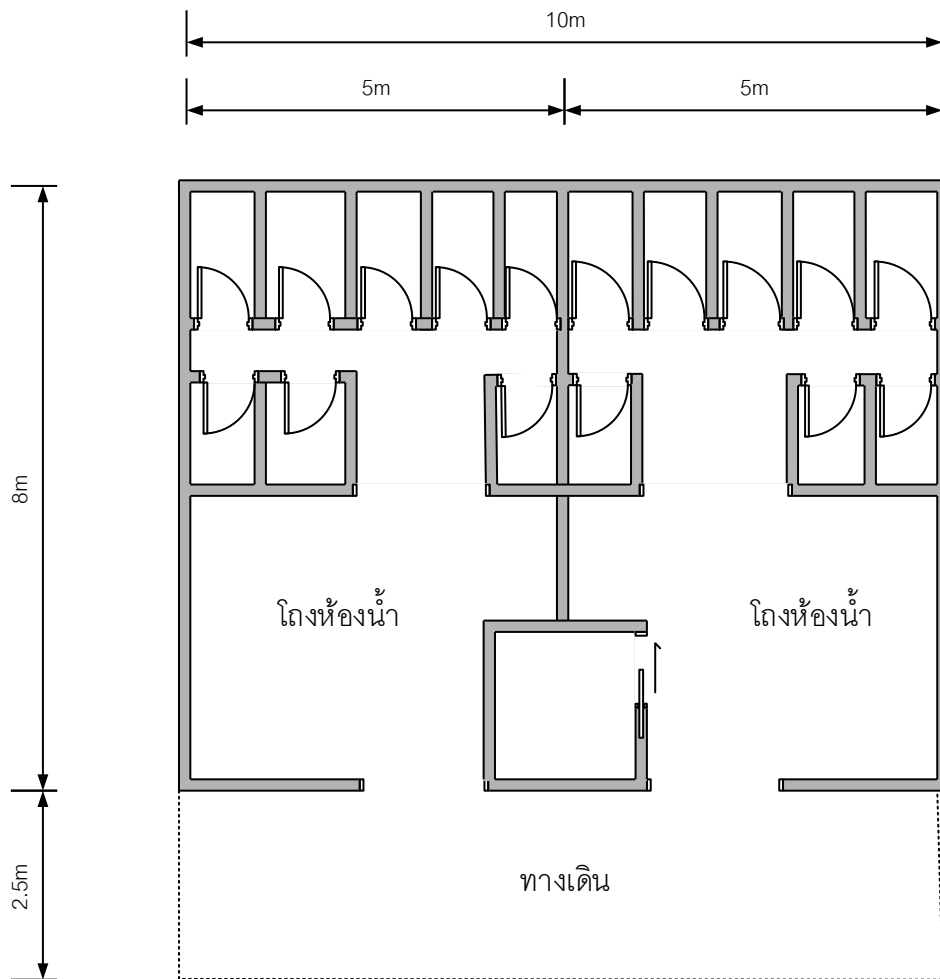
รายการที่ 3 อาคารตลาดส้ม



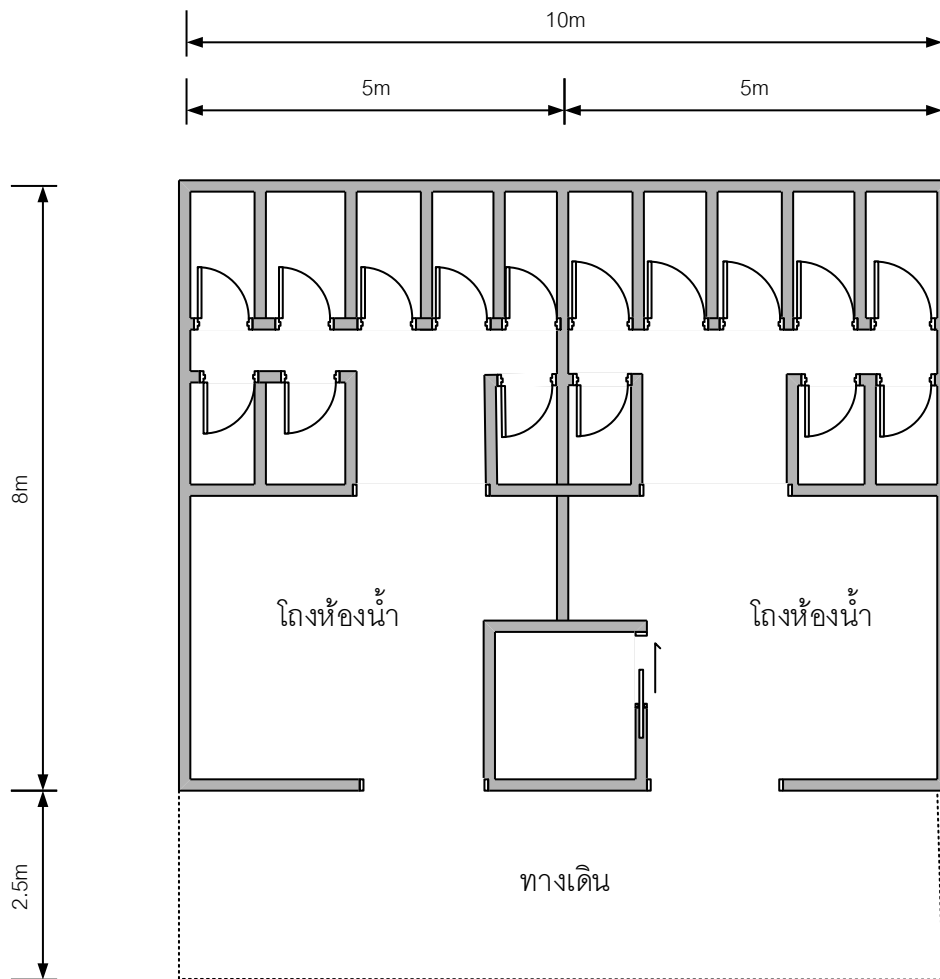
รายการที่ 4 อาคารตลาดผลไม้รวม



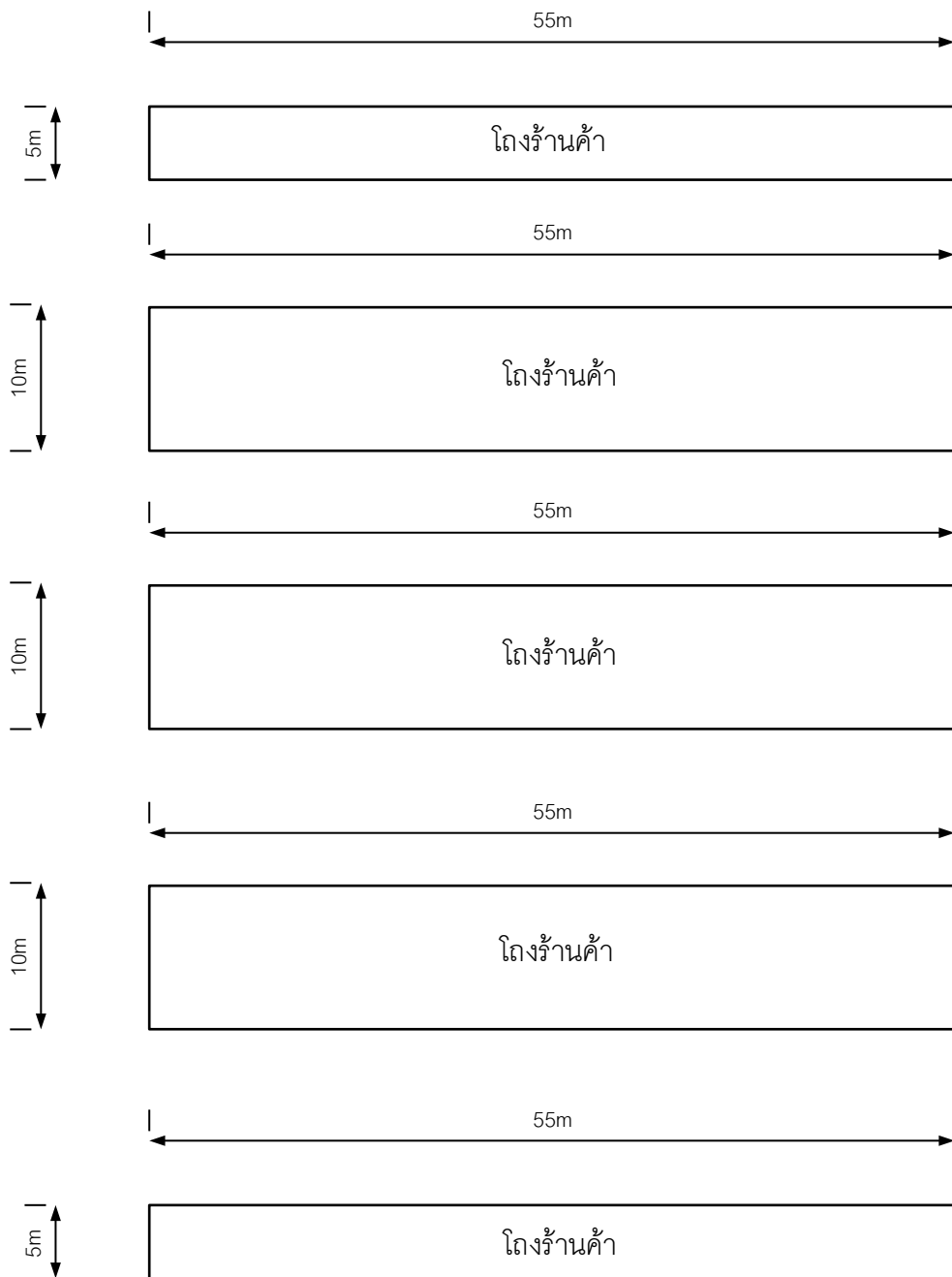
รายการที่ 5 อาคารตลาดผัก



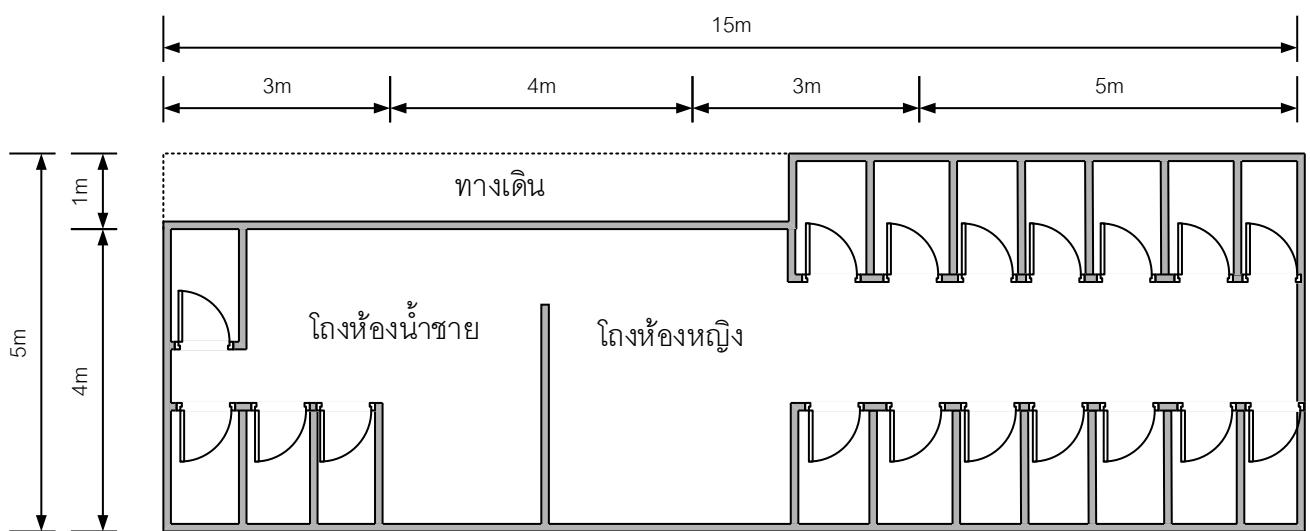
รายการที่ 8 อาคารห้องน้ำ 2



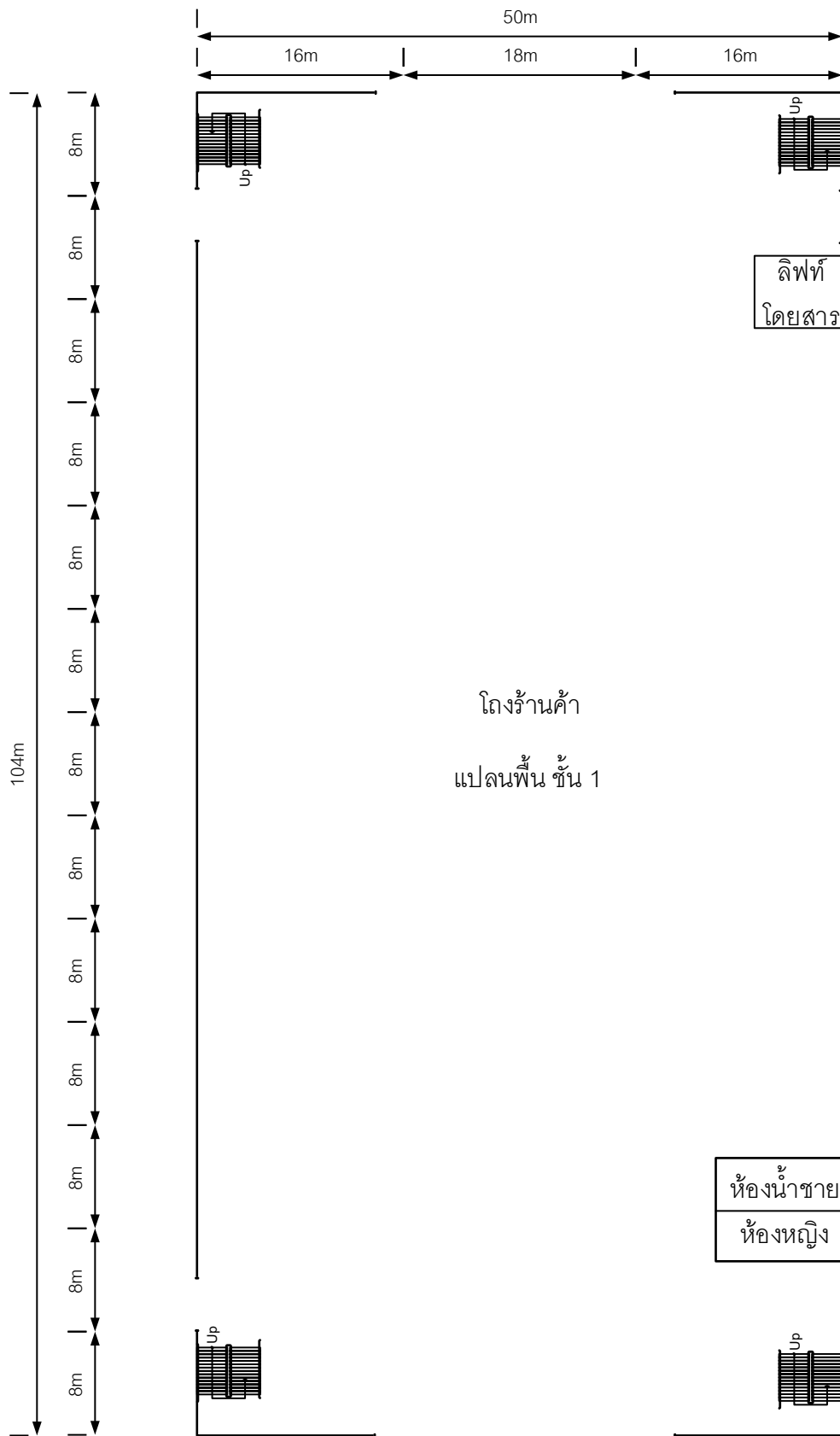
รายการที่ 9 อาคารห้องน้ำ 3



รายการที่ 10 อาคารตลาดปลาน้ำจืด

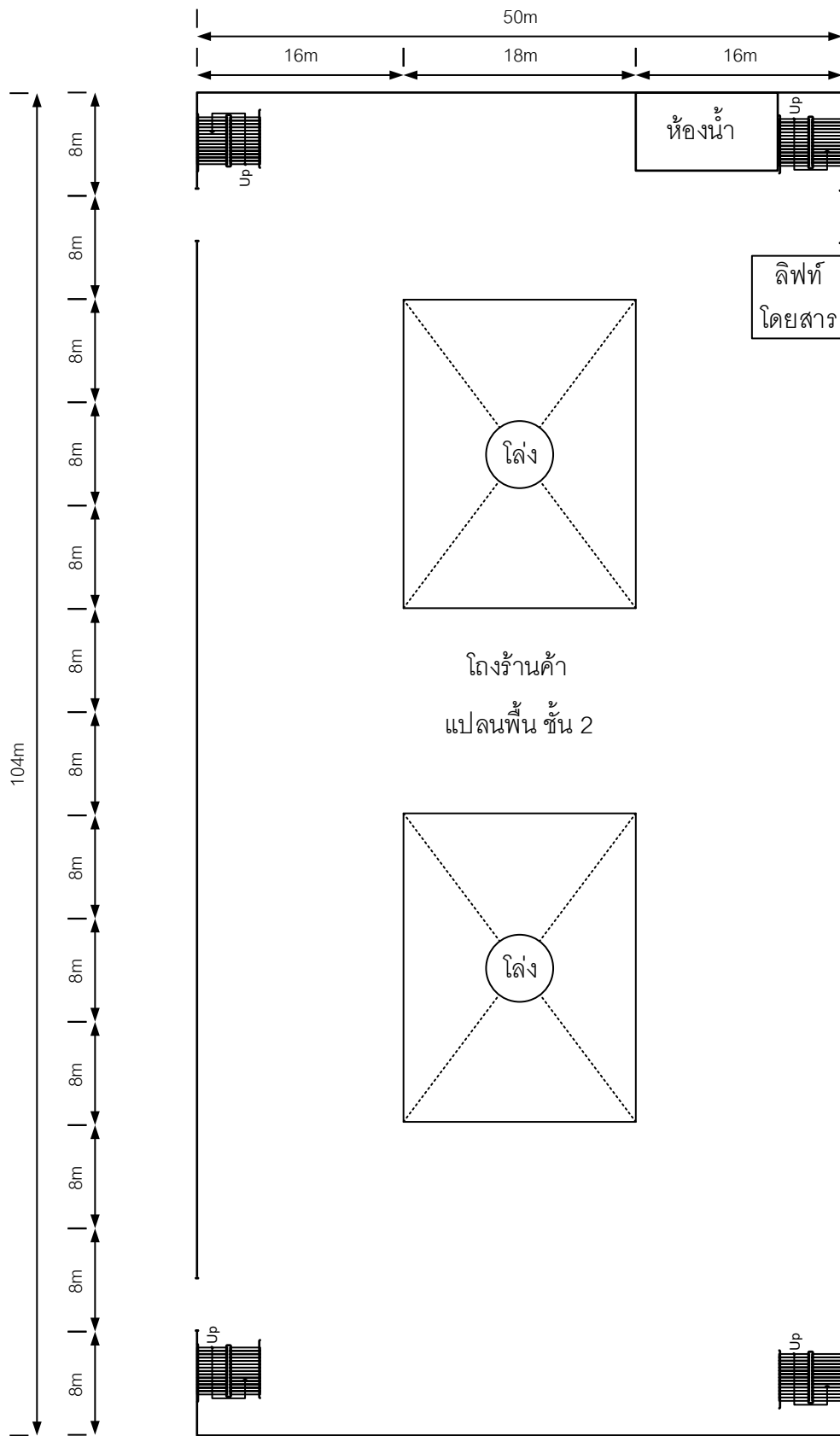


รายการที่ 11 อาคารห้องน้ำ 4

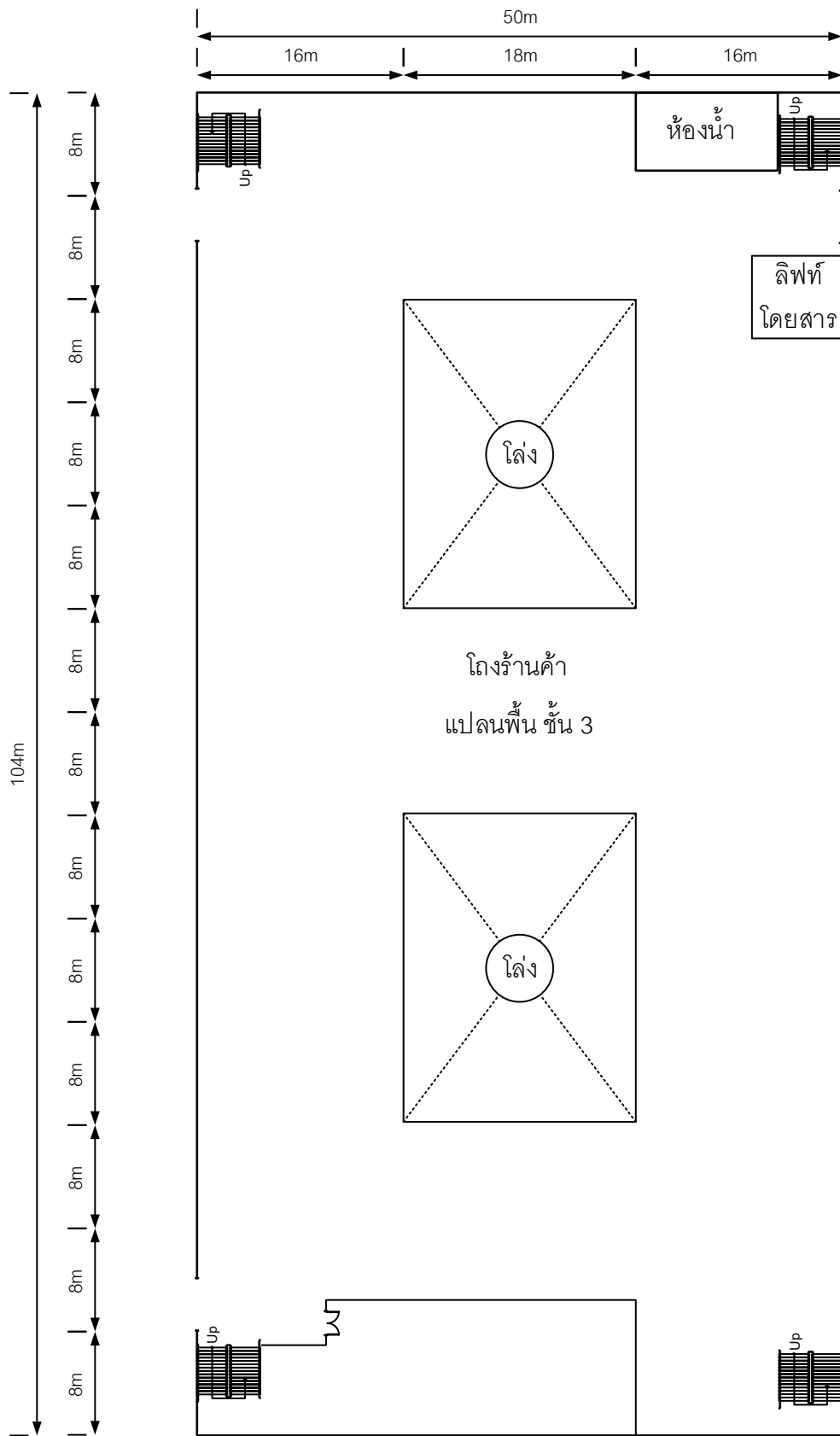


โถงร้านค้า
 แปลนพื้นที่ 1

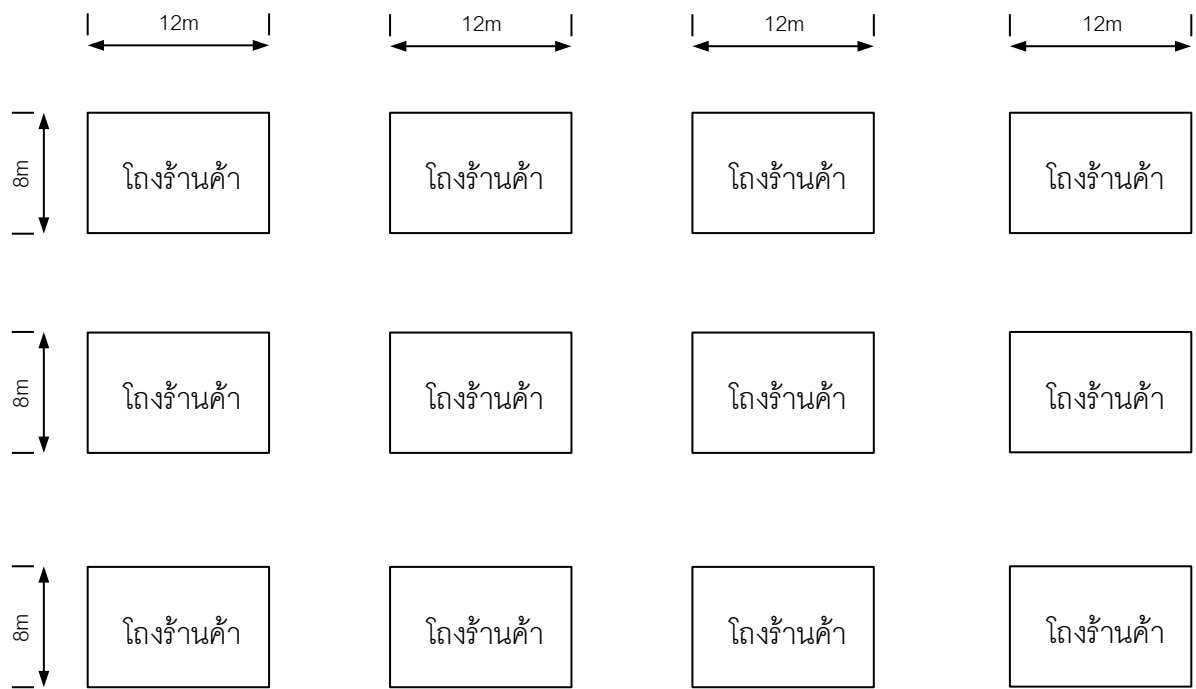
รายการที่ 12 อาคารตลาดสด ชั้น 1



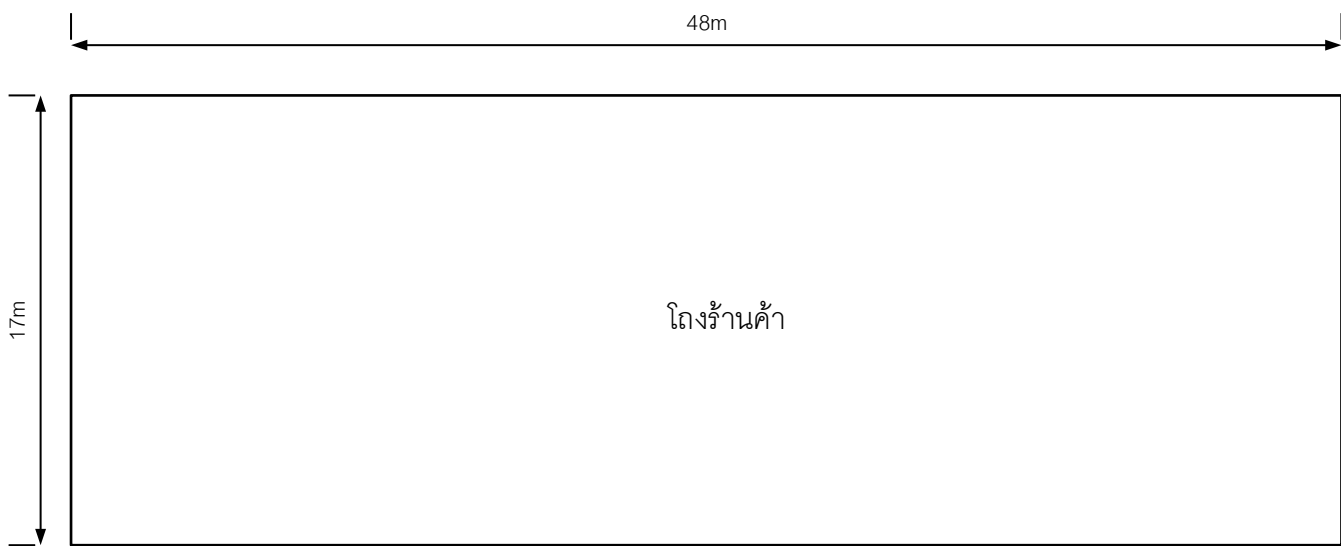
รายการที่ 12 อาคารตลาดสด ชั้น 2



รายการที่ 12 อาคารตลาดสด ชั้น 3



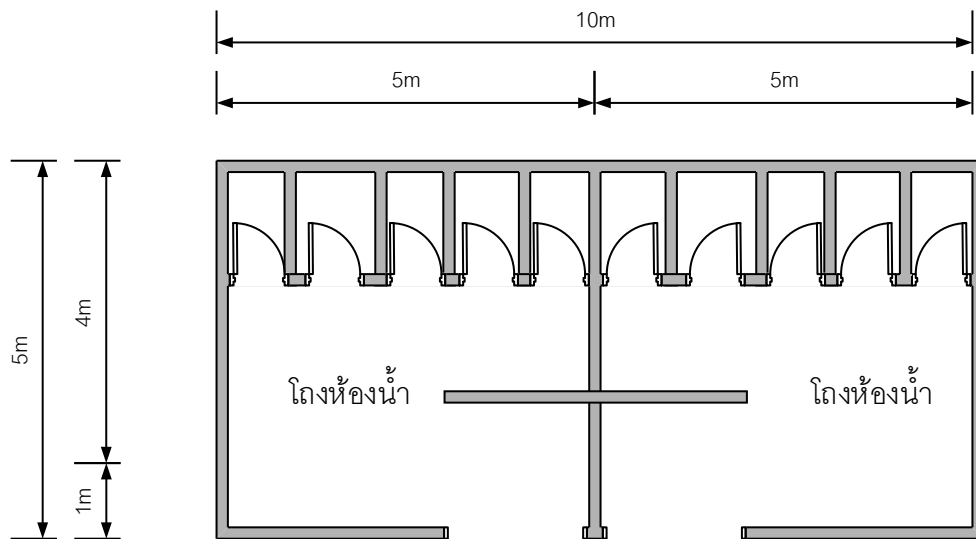
รายการที่ 13 อาคารตลาดของแห้ง



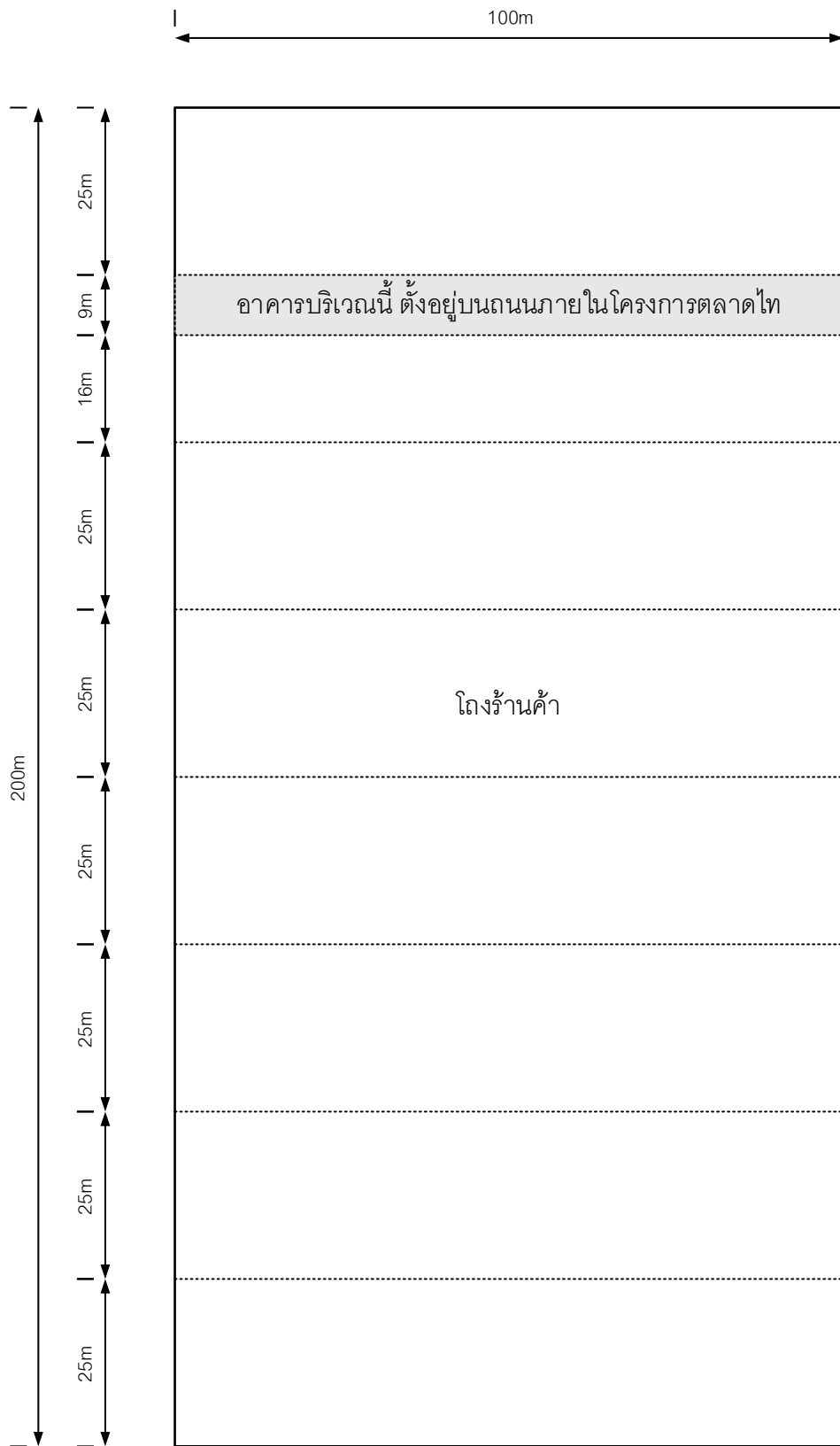
รายการที่ 14 อาคารศูนย์อาหาร



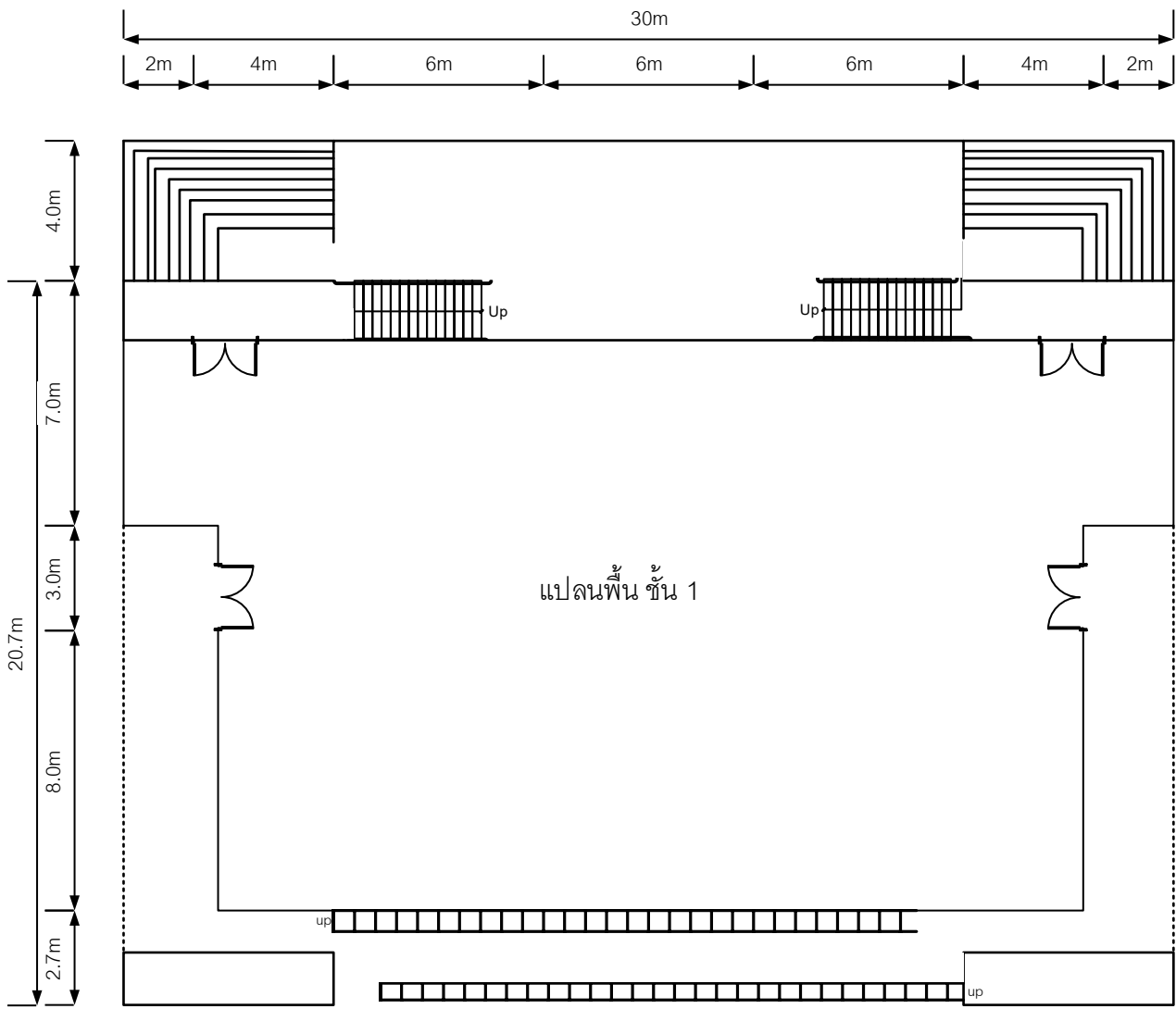
รายการที่ 15 อาคารตลาดชนมใหม่



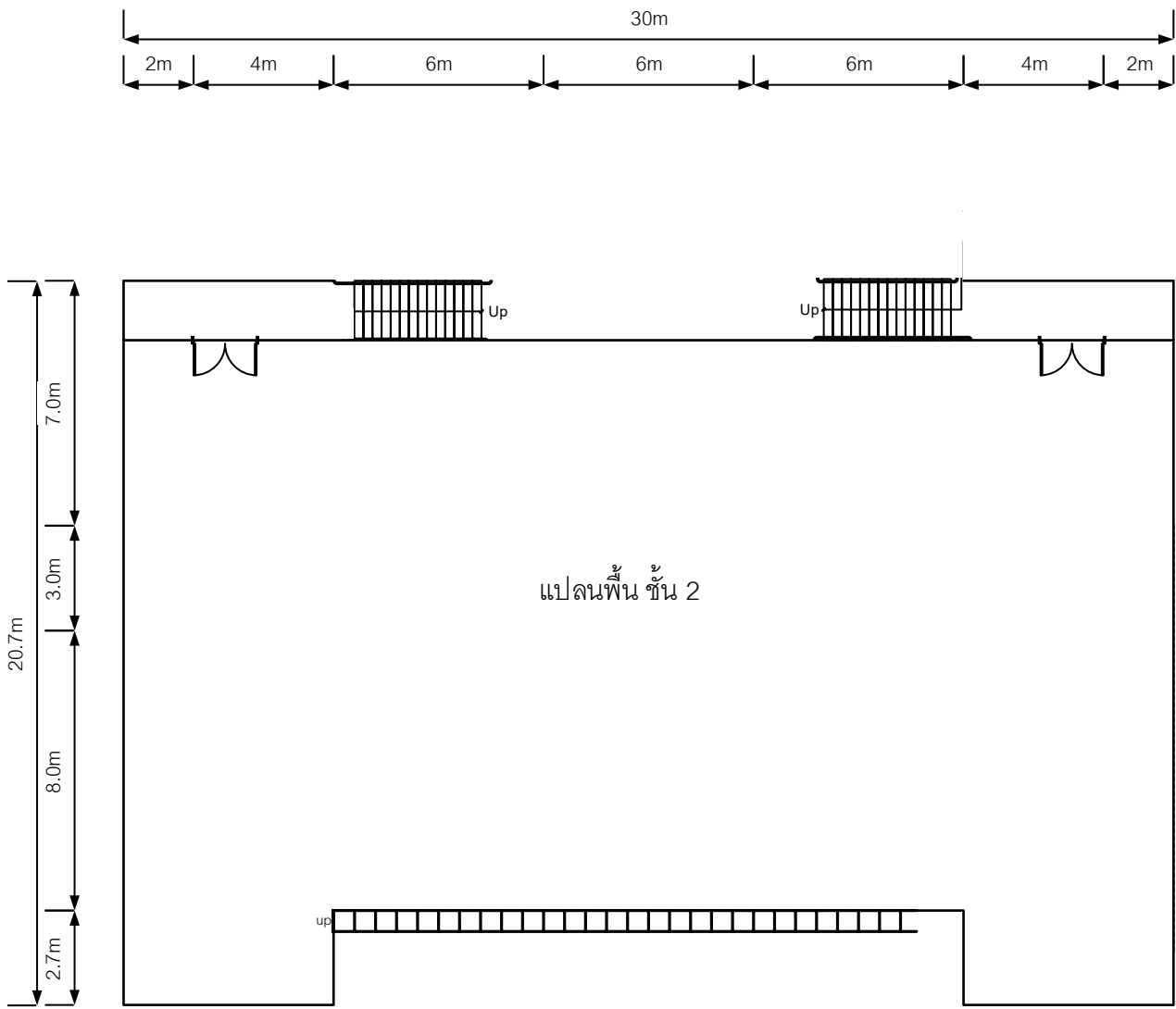
รายการที่ 16 ห้องน้ำ 5



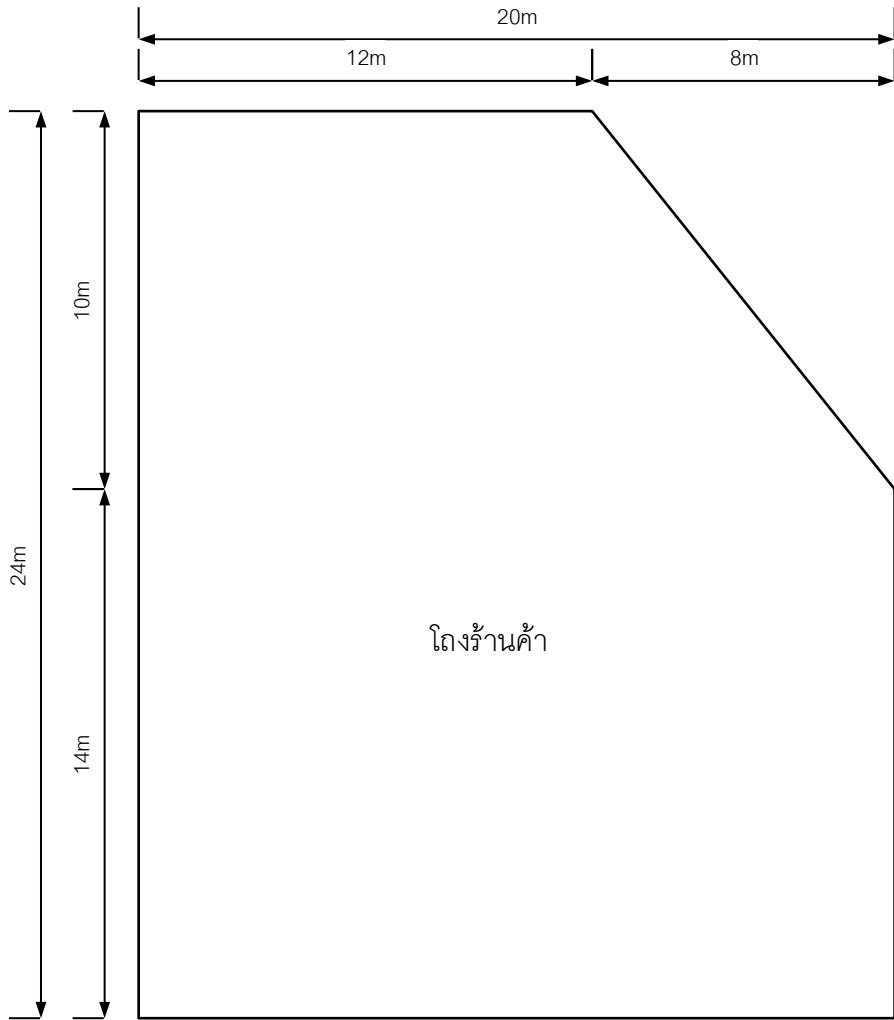
รายการที่ 17 อาคารคูลมลานผัก



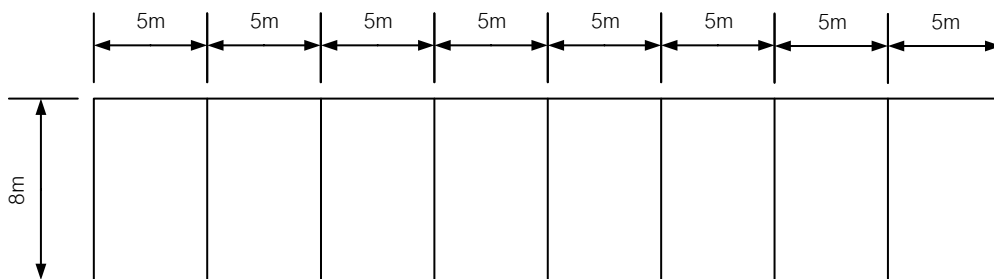
รายการที่ 18 อาคารอเนกประสงค์ ชั้น 1



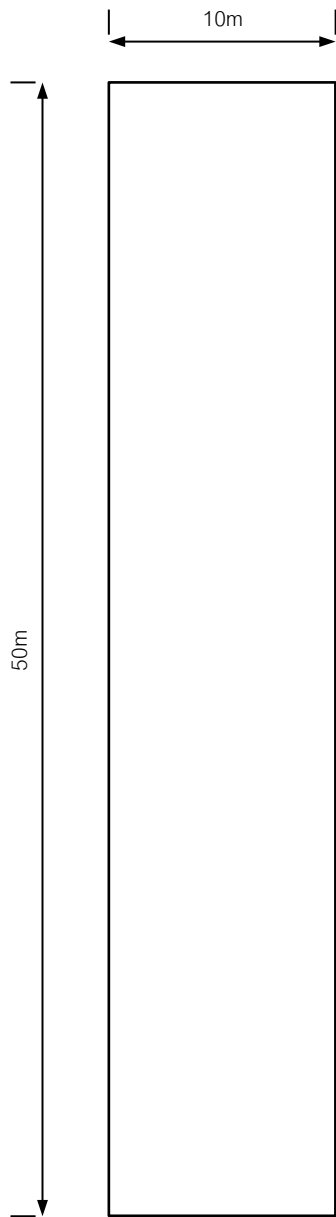
รายการที่ 18 อาคารอเนกประสงค์ ชั้น 2



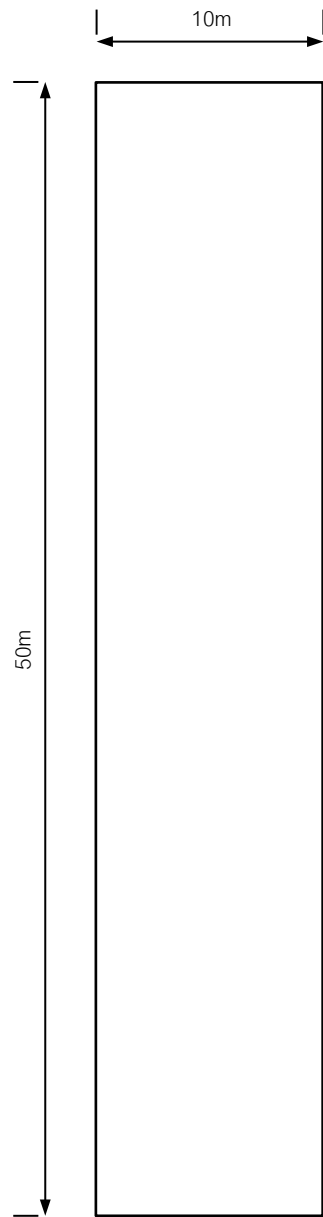
รายการที่ 19 อาคารใช้ร่วม



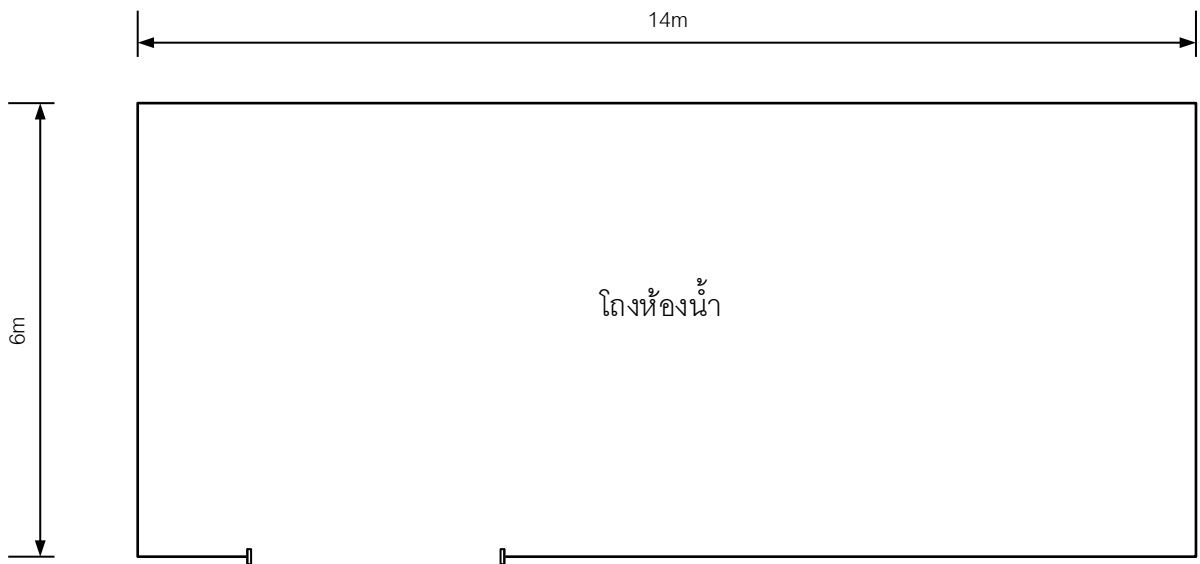
รายการที่ 1 อาคารอาหารทะเล



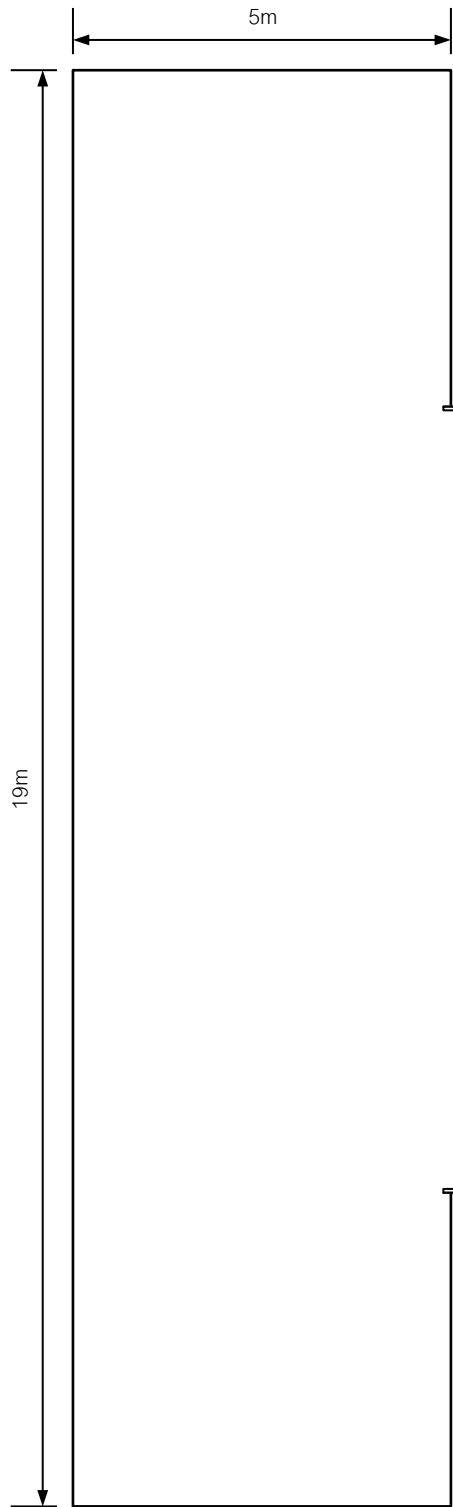
รายการที่ 2 ส่วนโค้งหลังคาคลุม 1



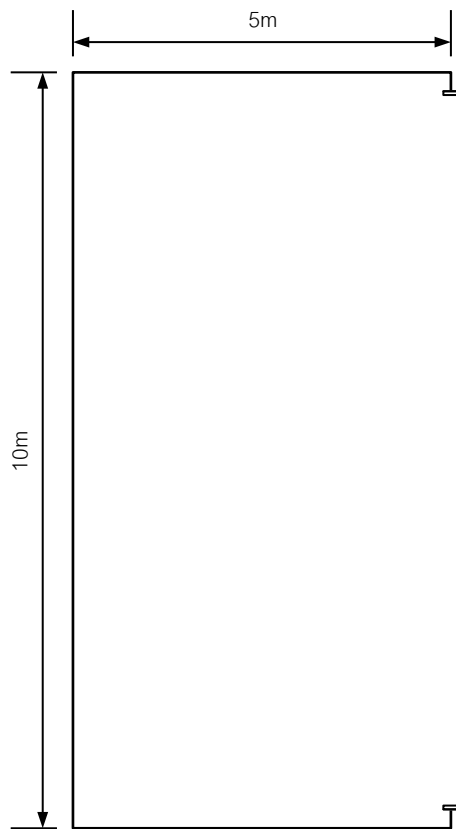
รายการที่ 3 ส่วนโค้งหลังคาคลุม 2



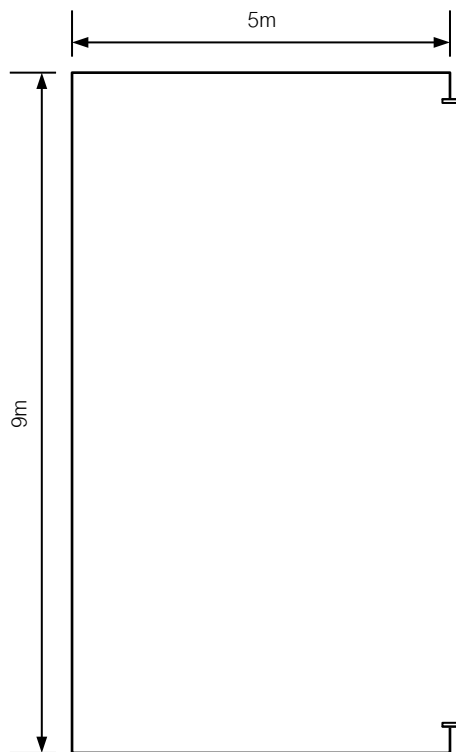
รายการที่ 4 อาคารห้องน้ำ 6



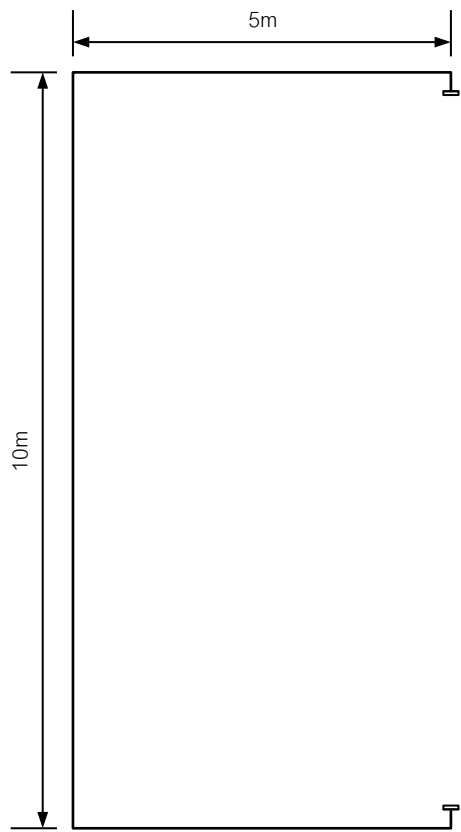
รายการที่ 5 ร้าน C&P ฟูดซ้อป



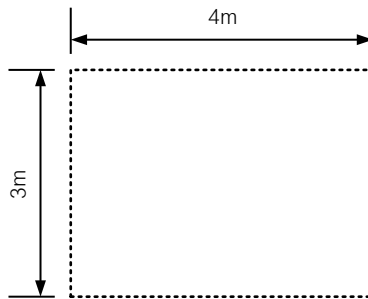
รายการที่ 6 ร้านทรัพย์มงคล



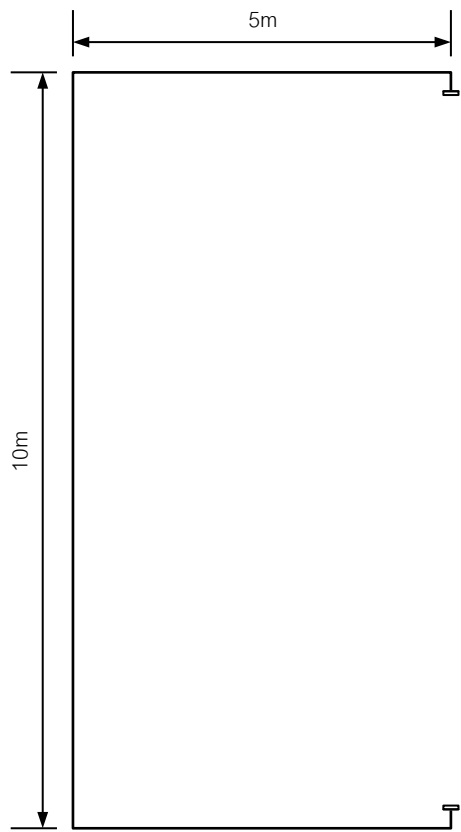
รายการที่ 7 ร้านมีทเฟรช



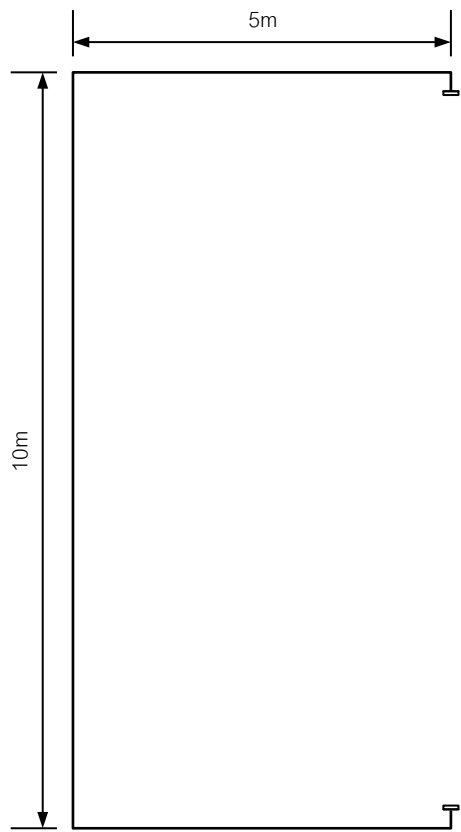
รายการที่ 8 ร้านสหฟาร์ม



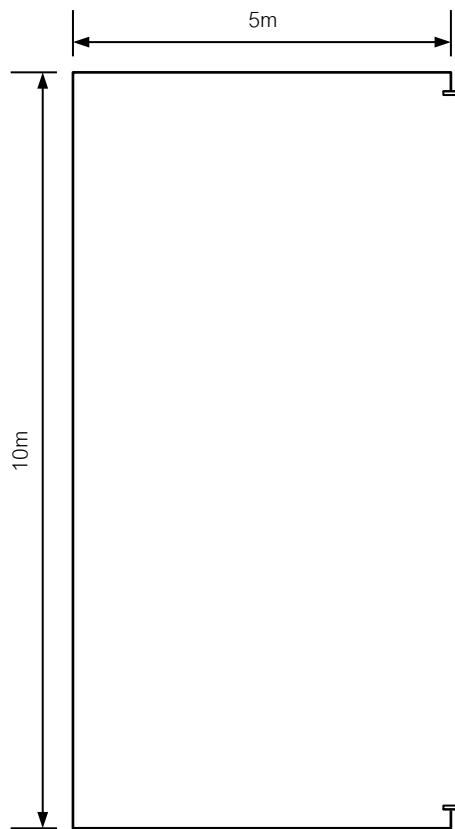
รายการที่ 9 ร้านซีเฟรช (U&L)



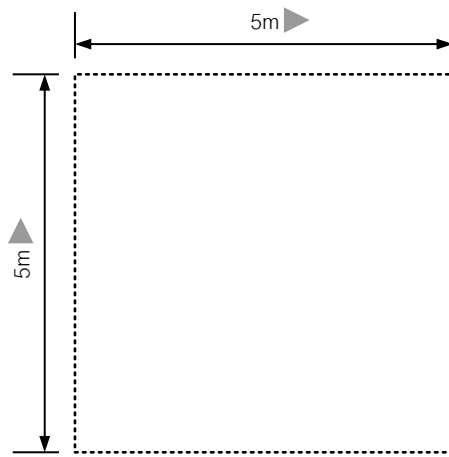
รายการที่ 10 ร้าน CP



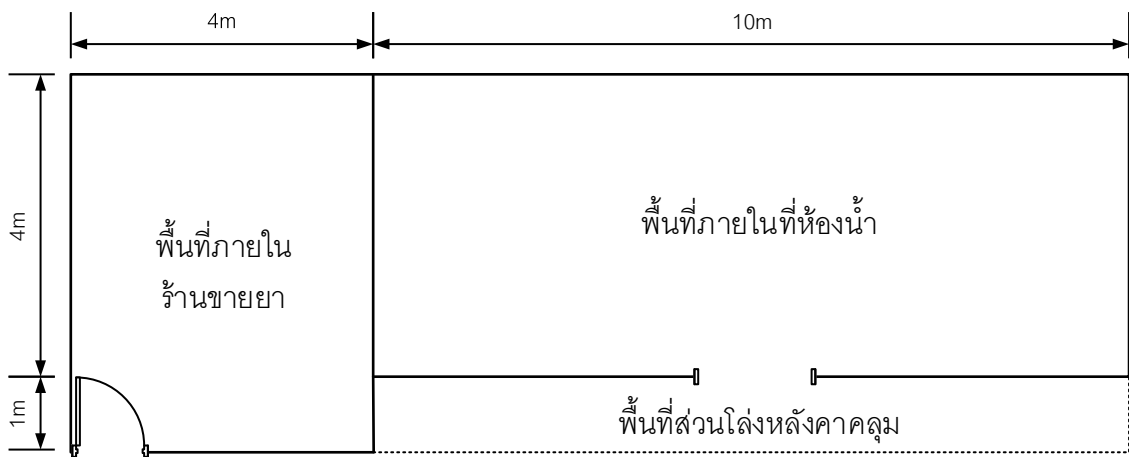
รายการที่ 11 ร้านไก่สดแหลมทอง



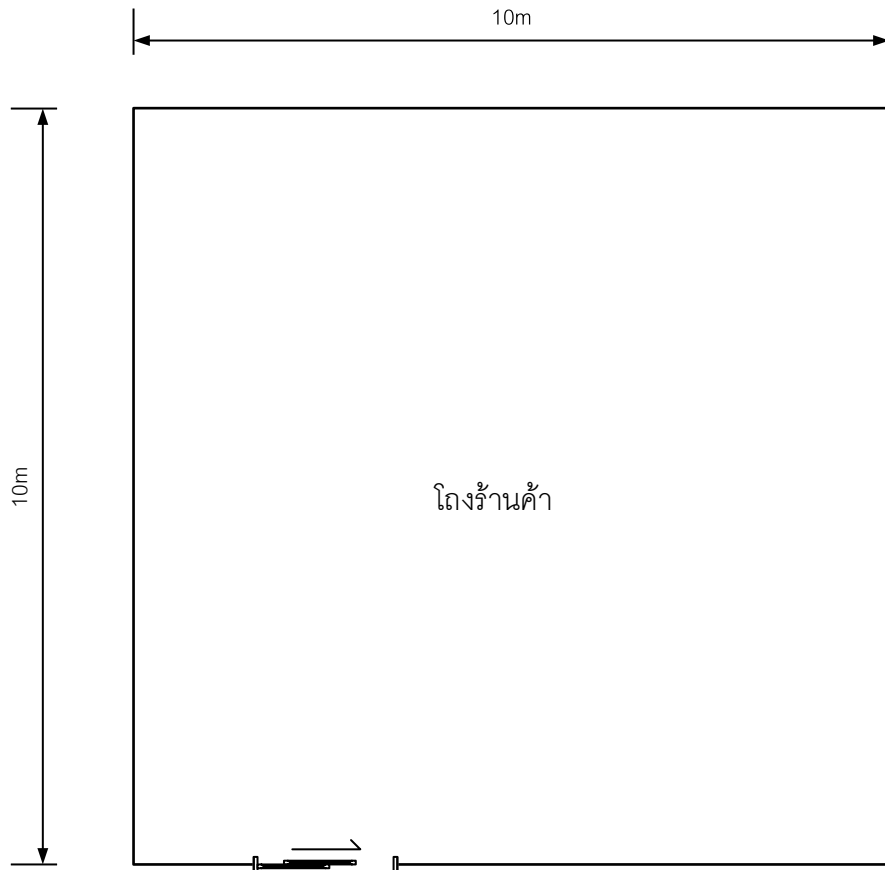
รายการที่ 12 ร้านเบทาโกร (1)



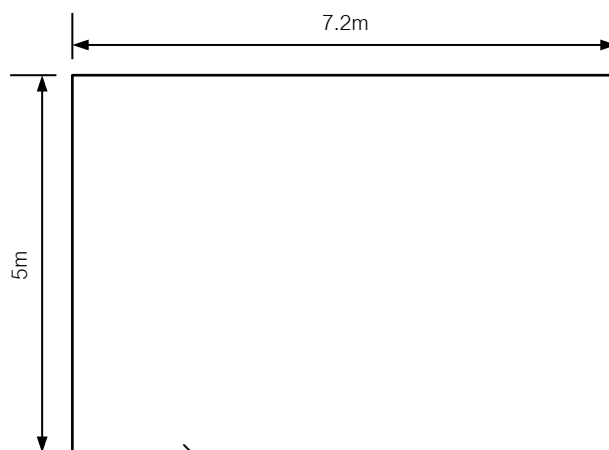
รายการที่ 13 ร้านไก่บ้านตะนาวศรี



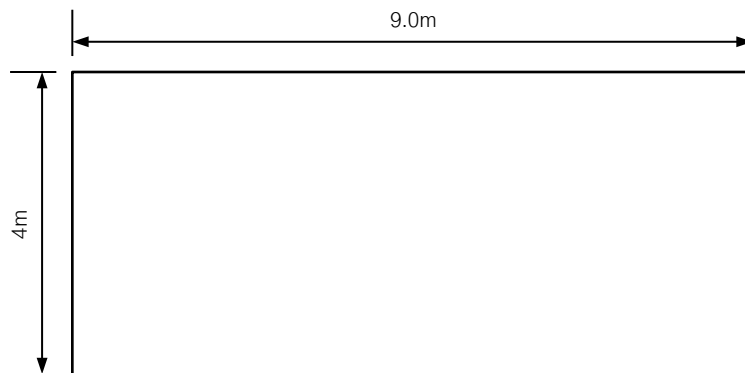
รายการที่ 14 ร้านขายยา และห้องน้ำ 2



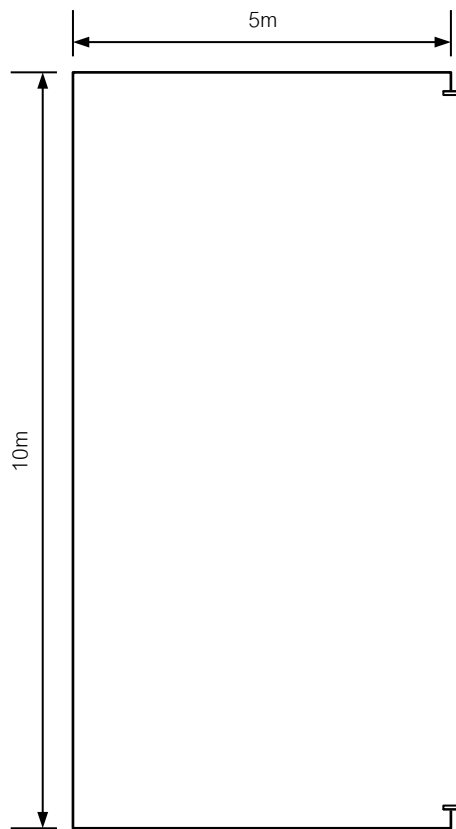
รายการที่ 15 ร้าน 7 Eleven



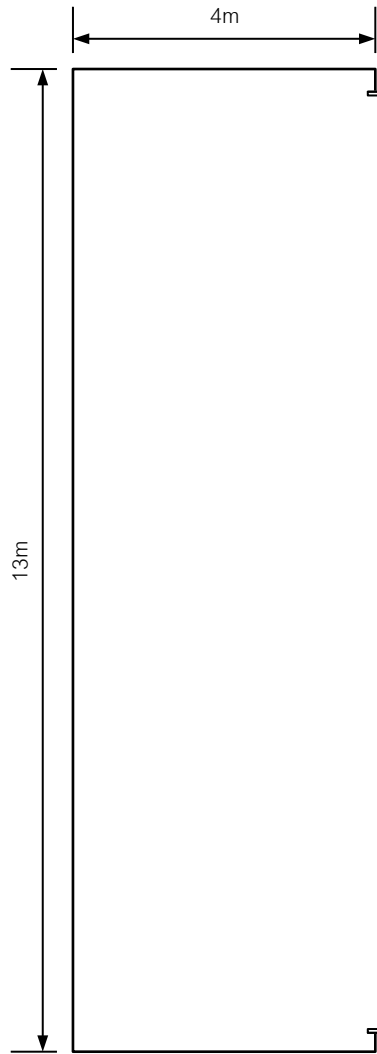
รายการที่ 16 ร้านเบทาโกร (2)



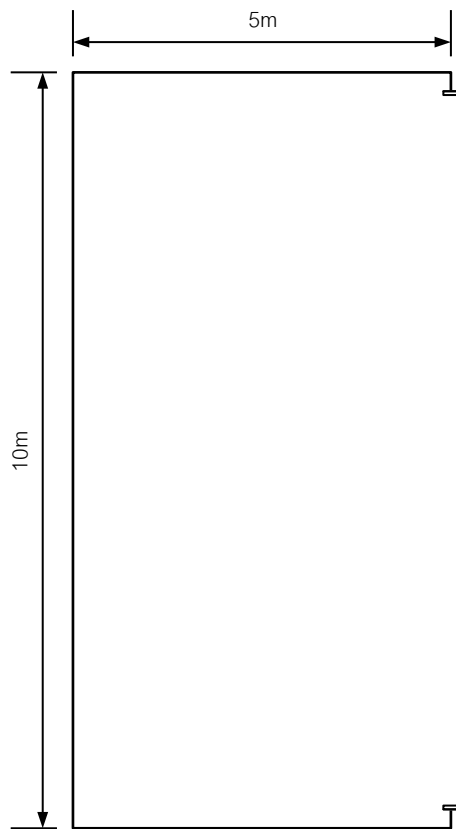
รายการที่ 17 ร้านเบทาโกร (3)



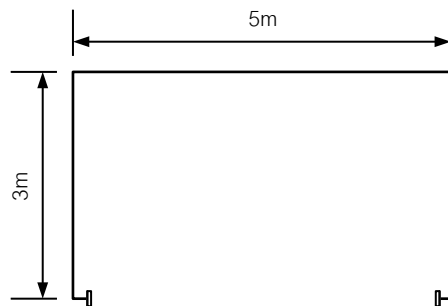
รายการที่ 18 ร้านประสิทธิ์ฟาร์ม 12



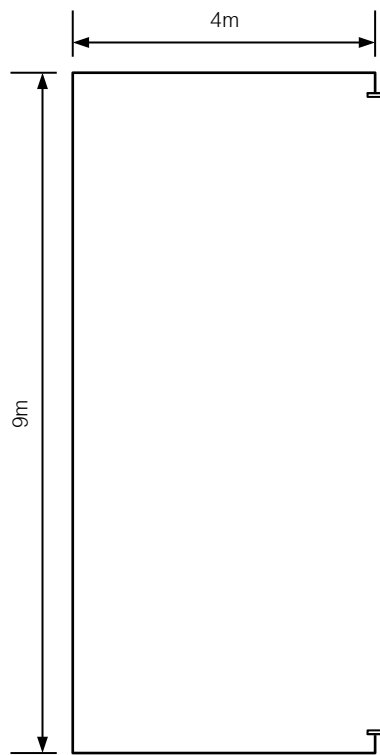
รายการที่ 19 ร้าน CP (2)



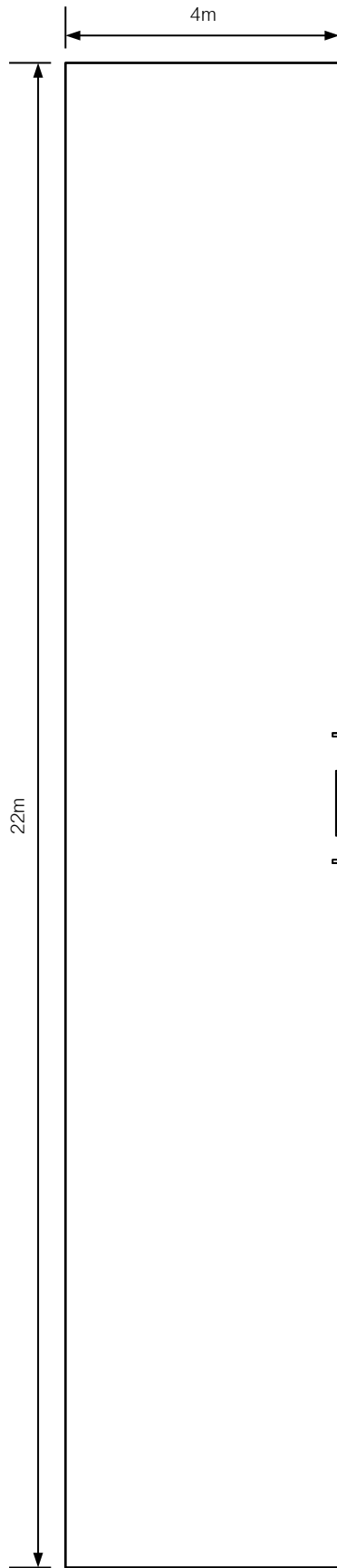
รายการที่ 20 ร้านพิชชาमित



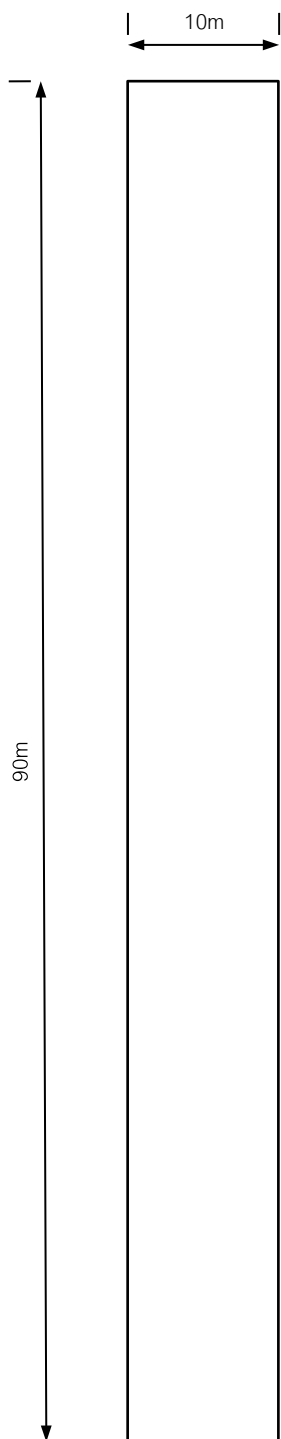
รายการที่ 21 ร้านเจ้าสัวน้อย



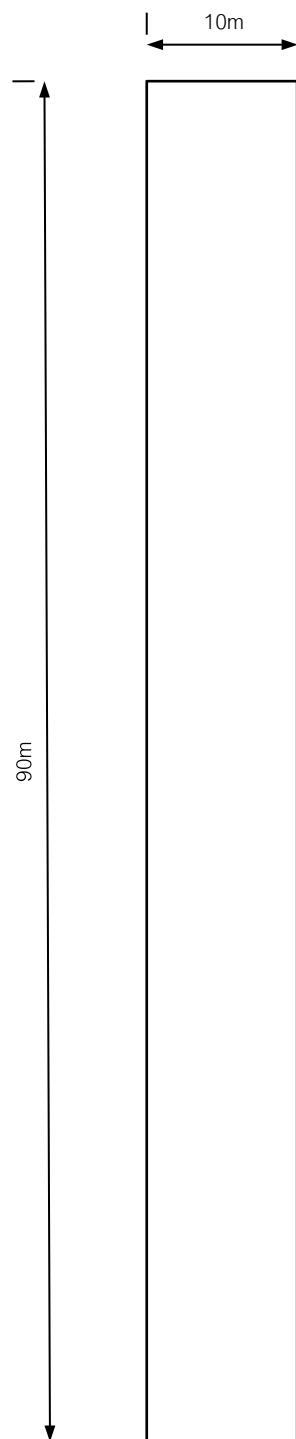
รายการที่ 21 ร้าน 203 ฟาร์ม



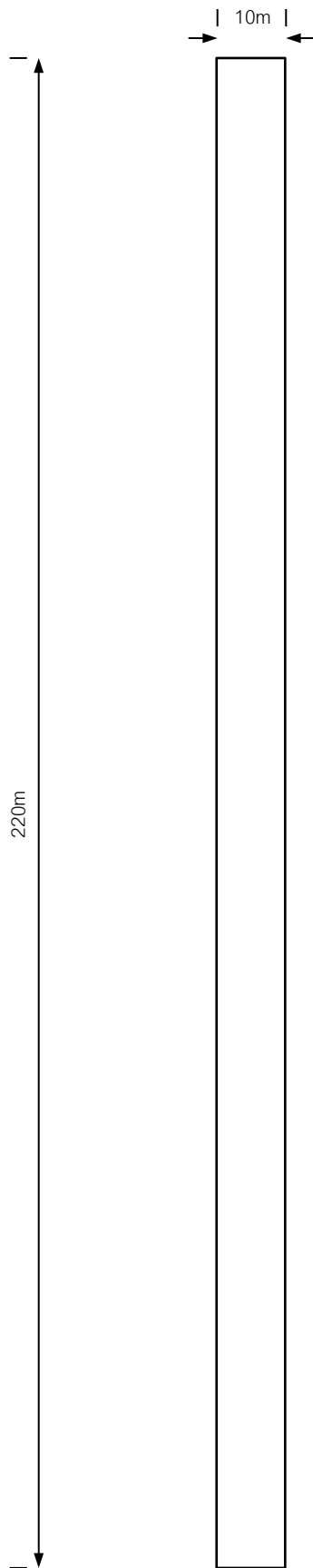
รายการที่ 23 ร้านหมูดีครบ



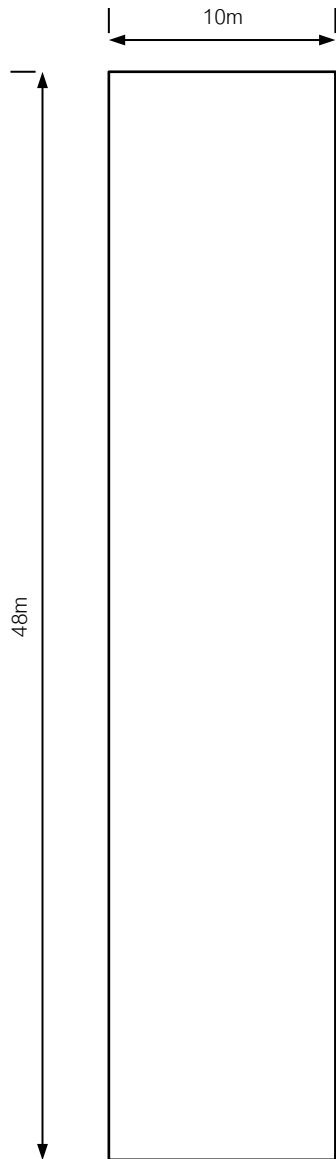
รายการที่ 24 ส่วนโล่งหลังคาคลุม 3



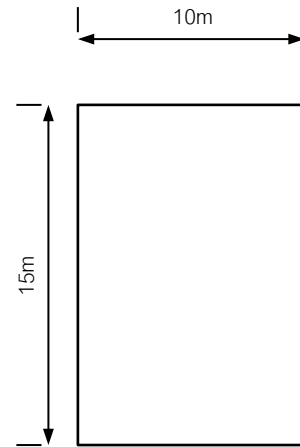
รายการที่ 25 ส่วนโล่งหลังคาคลุม 4



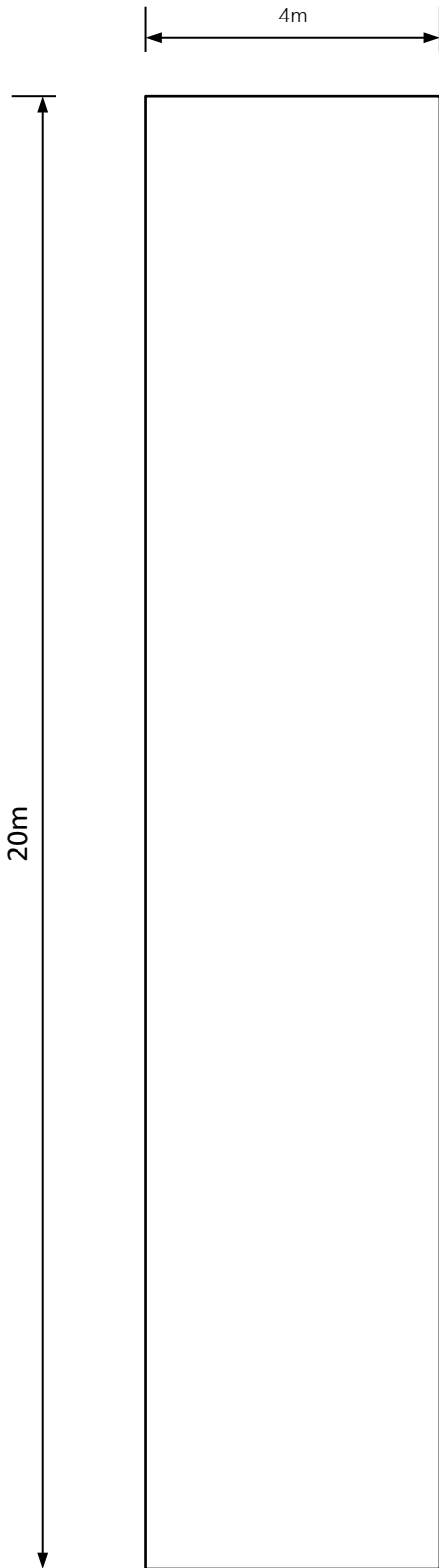
รายการที่ 26 ส่วนโล่งหลังคาคลุม 5



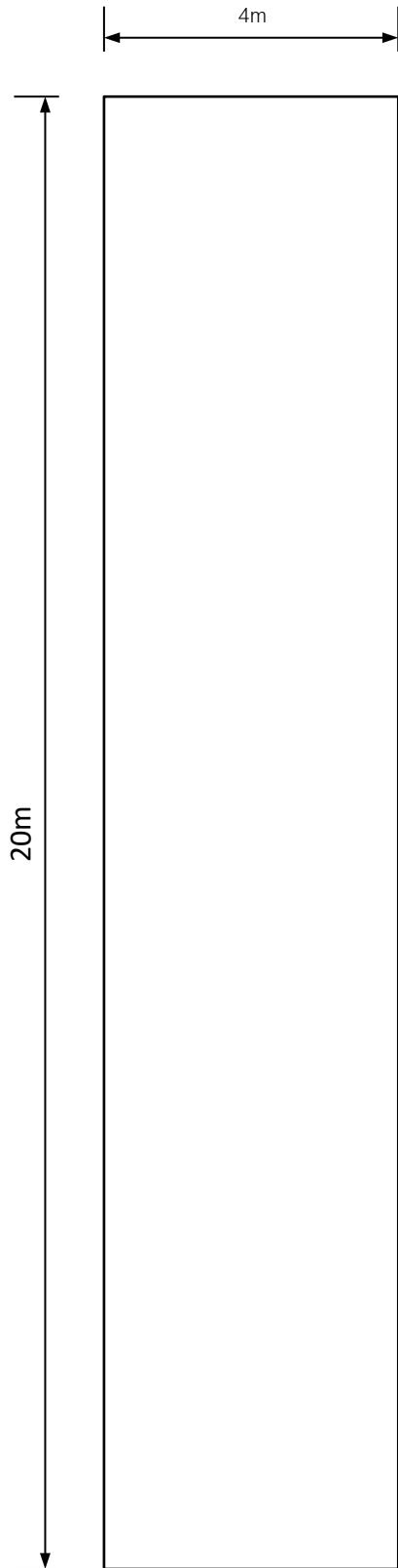
รายการที่ 27 ส่วนโค้งหลังคาคลุม 6



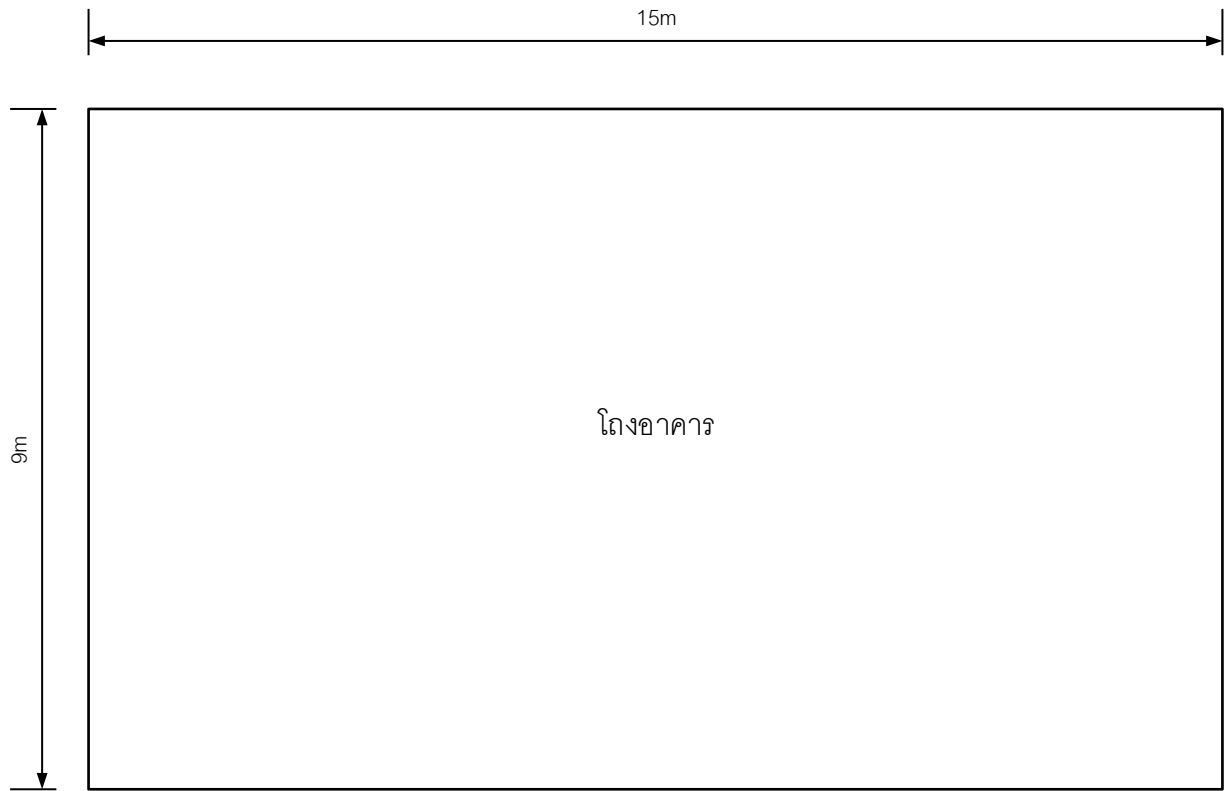
รายการที่ 28 ส่วนโค้งหลังคาคลุม 7



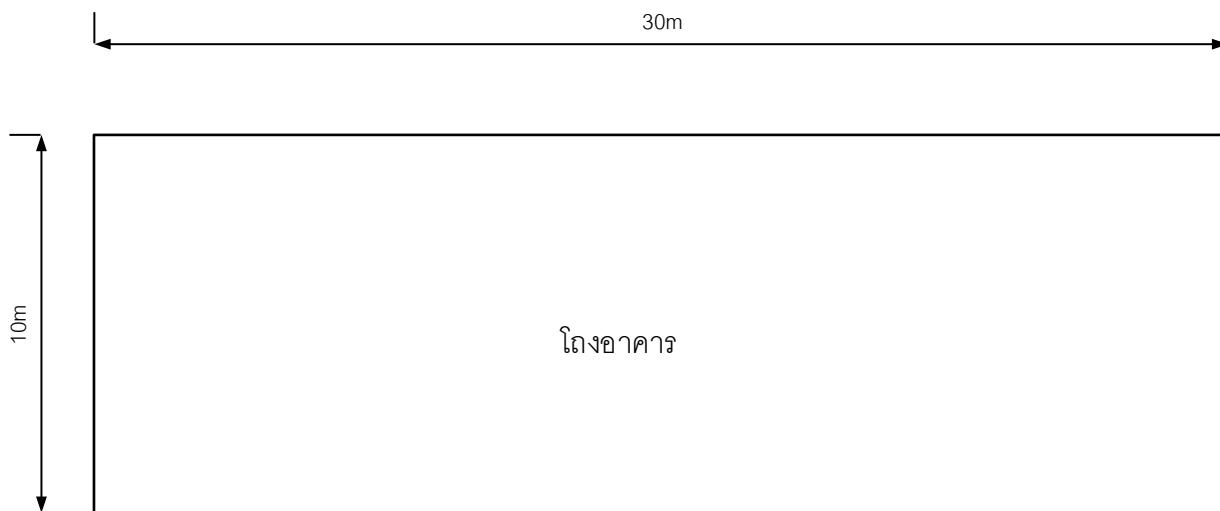
รายการที่ 29 ส่วนโค้งหลังคาคลุม 8



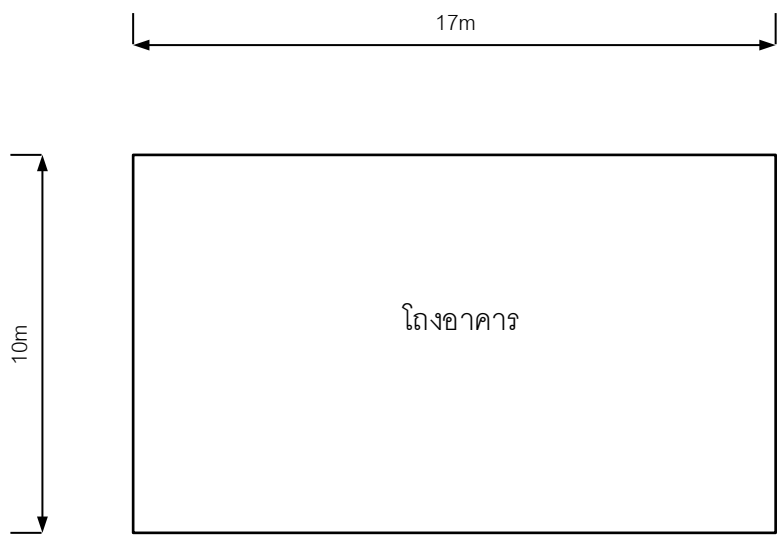
รายการที่ 30 ส่วนโค้งหลังคาคลุม 9



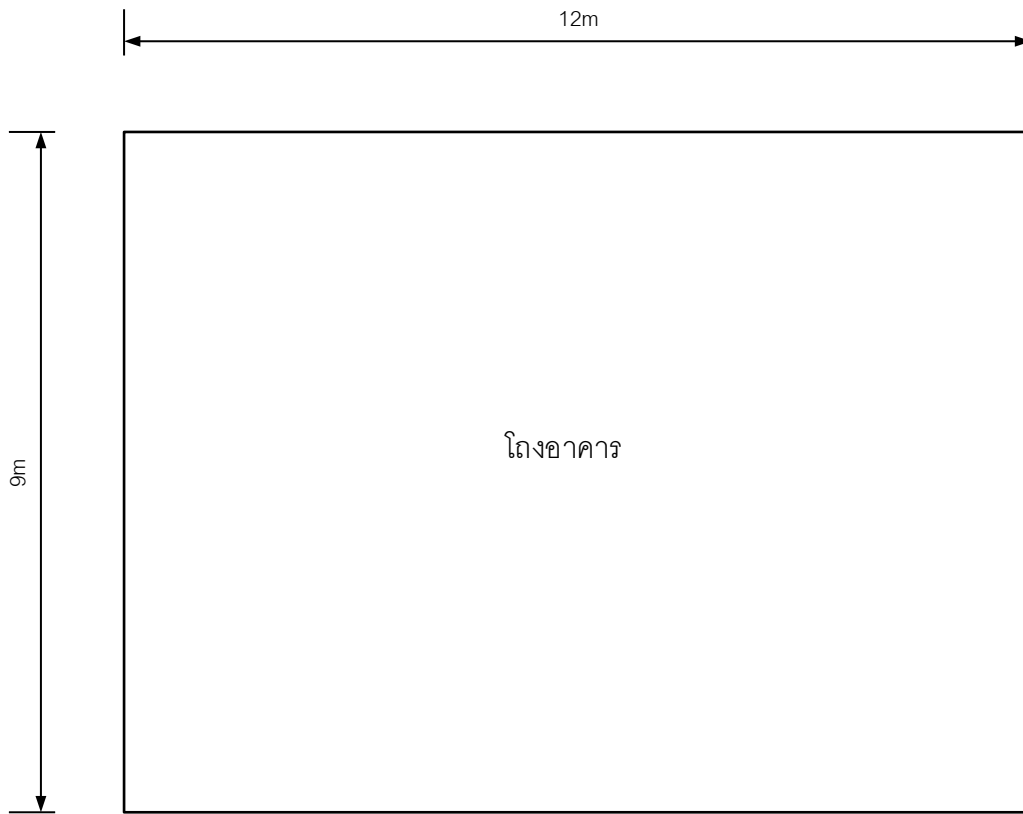
รายการที่ 1 หนาอาคารไทยพาณิชย์



รายการที่ 2 ธนาคารกรุงเทพ



รายการที่ 3 หนาคารยูอบี



รายการที่ 4 ร้านค้า (พื้นที่ว่าง)

เอกสารประกอบ ช
รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ใบอนุญาตก่อสร้าง

(แบบ อ.1)



ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 34 / 2549

อนุญาตให้ บริษัท ไทย แอ็กโกรเอ็กซ์เชนจ์ จำกัด เจ้าของอาคาร

อยู่บ้านเลขที่ 31 ตรอก/ซอย - ถนน พหลโยธิน หมู่ที่ ๑

ตำบล/แขวง กลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร

ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย ตลาดใหม่ ถนน พหลโยธิน หมู่ที่ ๑

ตำบล/แขวง กลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี

ใบที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ 94702

เป็นที่ดินของ บริษัท ไทย แอ็กโกรเอ็กซ์เชนจ์ จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร ตาวร

(๑) ชนิด ค.ส.ส. โครงเหล็กจำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น พาณิชย์

พื้นที่/ความยาว 5.589.๐๐ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ ตารางเมตร

(๒) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น

พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

(๓) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น

พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 724 / 2548 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมีนายทิวพงษ์ แสงทิทัศน์ สสจ. 1603 นายสมชัย เคียงพาณิชย์ สย. 5020

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) เจ้าของอาคารจะต้องขออนุญาตหรือปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับตัวแล้วแต่กรณี

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 30 เดือน มกราคม พ.ศ. 2550

ออกให้ ณ วันที่ 31 เดือน มกราคม พ.ศ. 2549

(ลายมือชื่อ)

()

ตำแหน่ง



รับใบอนุญาต 31 ม.ค. 49



ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร, 改建อาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 183 / 2556

อนุญาตให้ บริษัท ไทย แอลกอฮอล์ จำกัด เจ้าของอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ 31 ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ 9
ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างซ่อมแซมอาคาร

ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย - ตำบล/แขวง - อำเภอ/เขต - จังหวัด - หมู่ที่ 9

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ศ. ๑ เลขที่ 94702

เป็นที่ดินของ บริษัท ไทย แอลกอฮอล์ จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร บัณฑิต

(๑) ชนิด ก.ส.ส. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น พาณิชย์

พื้นที่/ความยาว 585.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๒) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -

พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๓) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -

พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 115 / 2556 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมีนายพิรพงษ์ แดงพิทักษ์ ส.ศ. 1603 นายสมชัย เจริญพาณิชย์ สย. 5020 เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ
กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐
แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) เจ้าของอาคารจะต้องขออนุญาตหรือปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วยแล้วแต่กรณี

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 23 เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2557

ออกให้ ณ วันที่ 24 เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2556

(ลายมือชื่อ)

ตำแหน่ง



เจ้าพนักงานท้องถิ่น



สิ่งแวดล้อม

แบบ อ. ๑

๑

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 366 / 2550

อนุญาตให้ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กซีเชนซ์ จำกัด เจ้าของอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ 31 ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ 9
ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร

ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย คลาพิไท ถนน พหลโยธิน หมู่ที่ 9
ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี

โฉนดที่ดินเลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ 1688, 1689, 1690, 1691

เป็นที่ดินของ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซีเชนซ์ จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร ๑ ชั้น

(๑) ชนิด ก.ส.ส. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ห้องน้ำ

พื้นที่/ความยาว 92.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

(๒) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น

พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

(๓) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น

พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 355 / 2550 ที่แบบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมีนางสาวภาณี ขนเพชร ภสช. 4544 นายสุรศักดิ์ วิจิตรเมตตกุล ภู 21156 เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ
กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐
แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) เจ้าของอาคารจะต้องขออนุญาตหรือปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ที่เกี่ยวเนื่องด้วยแล้วแต่กรณี

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 30 เดือน ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕1

ออกให้ ณ วันที่ 31 เดือน ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕1

(ลายมือชื่อ)

(รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน)

ตำแหน่ง นายกเทศมนตรีเมืองทีโพ

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

31 ต.ค. 50



ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 301 / 2538
 อนุญาตให้ บริษัท โคมเทอรันโอม ซิก จำกัด
 อยู่บ้านเลขที่ 127/20 ตรอก/ซอย อาคารไม้พญาพิหารเวทอินทร์ ชั้น 15 ถนนเพชร
 ตำบล/แขวง รongนทรี อำเภอ/เขต ขานนาวา จังหวัด กทม.
 ชื่อ อาคาร กอสร้าง
 ที่บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย ถนน ทลโยธิน หมู่ที่ 9
 ตำบล/แขวง คลองตัน อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี
 ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/พื้นที่/โฉนดที่ดิน/เลขที่ 418
 เป็นที่ดินของ บริษัท โคมเทอรันโอม ซิก จำกัด

ชื่อ ๒ เป็นอาคาร
 (๑) ชนิด ก. ส. ถ. ชั้นเก็บหลังคา 3 หลัง เพอ ใช้เป็น อาคาร เพื่อการพาณิชย์
 พื้นที่/ความยาว 38,810 ตารางเมตร หอสมุด หกชั้น และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน 546 คัน พื้นที่ 26,190 ตารางเมตร
 (๒) ชนิด จำนวน เพอ ใช้เป็น
 พื้นที่/ความยาว หอสมุด หกชั้น และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร
 (๓) ชนิด จำนวน เพอ ใช้เป็น
 พื้นที่/ความยาว หอสมุด หกชั้น และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ
 เลขที่ 301 / 2538 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้
 ชื่อ ๓ โดยมี นายบุญชัย สะกิจโชคพงษ์ สบ. 3942 เป็นผู้ควบคุมงาน
 ชื่อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 (๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิจารณ์ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ
 กระทรวงและหรือข้อมัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๖) มาตรา ๘ หรือมาตรา ๑๐ แห่ง
 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 4 เดือน - กรกฎาคม พ.ศ. 2539
 ออกให้ ณ วันที่ 5 เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2538
 (ลายมือชื่อ) _____
 (นามบรรพบุรุษ) วิจารณ์
 ตำแหน่ง ประธานกรรมการสมาชิกสภาคลองหลวง
 เจ้าพนักงานท้องถิ่น



แบบ อ. ๑

๙
๕
๖ ๗

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 592 / 2548

อนุญาตให้ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด เจ้าของอาคาร

อยู่บ้านเลขที่ 31 ตรอก/ซอย ถนน ทลโยธิน หมู่ที่ 9

ตำบล/แขวง กลองหนึ่ง อำเภอ/เขต กลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร

ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย ตลาดใหม่ ถนน ทลโยธิน หมู่ที่ 9

ตำบล/แขวง กลองหนึ่ง อำเภอ/เขต กลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี

เป็นที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ 94704

เป็นที่ดินของ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร อ่าง

(๑) ชนิด ก.ส.ค. โครงเหล็กจำนวน ๕ หลัง เพื่อใช้เป็น ร้านค้า

พื้นที่/ความยาว 1,140.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ ตารางเมตร

(๒) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น

พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

(๓) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น

พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 384 / 2548 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยนายสมชัย เตชะพาณิชย์ สย.5020, นายพิวพงษ์ แดงพิทักษ์ สสอ. 1503 เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) เจ้าของอาคารจะต้องขออนุญาตหรือปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วยแล้วแต่กรณี

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 7 เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. 2549

ออกให้ ณ วันที่ 8 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2548

(ลายมือชื่อ)

(นายสุตะ อิวรรัง)

รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

ตำแหน่ง นายกเทศมนตรีเมืองท่าโขลง

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

3 พ.จ. 48



(Kuplam ทรสพ
นท. ๒๐๒
แบบ อ. ๑
๔๐๙/๒๕๕๘

๘, ๙

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร, ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 163 / 2556

อนุญาตให้ บริษัท ไทย แอ็กโกล เอ็กชเชนจ์ จำกัด เจ้าของอาคาร

อยู่บ้านเลขที่ 31 ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ 9

ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร

ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย ตลาดไท ถนน พหลโยธิน หมู่ที่ 9

ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ ๑47๐4

เป็นที่ดินของ บริษัท ไทย แอ็กโกล เอ็กชเชนจ์ จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร อาร

(๑) ชนิด ก.ส.ส. 1 ชั้น จำนวน 2 หลัง เพื่อใช้เป็น ห้องน้ำ

พื้นที่/ความยาว 16๐.๐๐ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั้นรั้ว และทางเข้าออกของรถ

จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

(๒) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น

พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กั้นรั้ว และทางเข้าออกของรถ

จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

(๓) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น

พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กั้นรั้ว และทางเข้าออกของรถ

จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 83 / 2556 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี นายพีระพงษ์ แคนงสิทธิ์ สสจ. 16๐3 เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ

กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๘ หรือมาตรา ๑๐

แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) เจ้าของอาคารจะต้องขออนุญาตหรือปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วยแล้วแต่กรณี

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 24 เดือน มิถุนายน พ.ศ. 2557

ออกให้ ณ วันที่ 25 เดือน มิถุนายน พ.ศ. 2556

(ลายมือชื่อ)

()

ตำแหน่ง





๒

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 102 / 2546

อนุญาตให้ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเพนซ์ จำกัด เจ้าของอาคาร

อยู่บ้านเลขที่ 31 ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ 9

ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร

พื่นที่/ความยาว - ตรอก/ซอย คลองโพ ถนน พหลโยธิน หมู่ที่ 9

ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ 94703

เป็นที่ดินของ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเพนซ์ จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร แถว

(๑) ชนิด ส.ส.ส. ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารตลาดปลา

พื่นที่/ความยาว 3,780.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กัลบริด และทางเข้าออกของรถ

จำนวน 67 คัน พื่นที่ 1,006.00 ตารางเมตร

(๒) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น

พื่นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กัลบริด และทางเข้าออกของรถ

จำนวน คับ พื่นที่ ตารางเมตร

(๓) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น

พื่นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กัลบริด และทางเข้าออกของรถ

จำนวน คับ พื่นที่ ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 322 / 2545 ที่แบบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี นายวีระพล ศรีมหาโชค สย.3409 เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๔ (๑๑) มาตรา ๔ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) เจ้าของอาคารจะต้องขออนุญาตหรือปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วยแล้วแต่กรณี

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 23 เดือน มีนาคม พ.ศ. 2547

ออกให้ ณ วันที่ 24 เดือน - 2545-

(ลายมือชื่อ)

(รองนายกเทศมนตรี/นายกเทศมนตรี/นายกเทศมนตรี/นายกเทศมนตรี)

ตำแหน่ง นายกเทศมนตรีเมืองท่าช้าง



พื่นที่ที่โรงพิมพ์ที่ส่งมาของต้น



ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 461 / 2539
อนุญาตให้ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด
อยู่บ้านเลขที่ 31 ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่ 9
ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี
ชื่อ ๑ ทำการ ก่อสร้าง

ที่บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย ถนน พหลโยธิน หมู่ที่ 9
ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี
ใบที่ดินโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๖/๒๕๒๖/๒๕๒๖/๒๕๒๖ เลขที่ 418
เป็นที่ดินของ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด

- ชื่อ ๒ เป็นอาคาร
(๑) ชนิด ก.ค.๑.3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ตลาดสด
พื้นที่/ความยาว 13,620 ตารางเมตร หจก.ตรก ทก.ลันรต และทางเข้าออกของรต
จำนวน 58 คัน พื้นที่ 6520 ตารางเมตร
(๒) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น
พื้นที่/ความยาว หจก.ตรก ทก.ลันรต และทางเข้าออกของรต
จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร
(๓) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น
พื้นที่/ความยาว หจก.ตรก ทก.ลันรต และทางเข้าออกของรต
จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ
เลขที่ 461 / 2539 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้
ชื่อ ๓ โดยมี นายทรงสิทธิ์ หวังทิลก, นายเกรียงศักดิ์ กอวิธนา เป็นผู้ควบคุมงาน
ชื่อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ
กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๘ หรือมาตรา ๑๐ แห่ง
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒)
ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 15 เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2540
ออกให้ ณ วันที่ 16 เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2539
(ลายมือชื่อ)
นายชล คำธรรม
กรรมการสุขาภิบาล รักษาการในตำแหน่ง
ตำแหน่ง ประธานกรรมการสุขาภิบาล กองคลังของหลวง
เจ้าพนักงานท้องถิ่น



ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 119 / 2544

อนุญาตให้ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด เจ้าของอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ 31 ตรอก/ซอย ตลาดไท ถนน ทลโยธิน หมู่ที่ 9
ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร

ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย ตลาดไท ถนน ทลโยธิน หมู่ที่ 9
ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ศ. ๑ เลขที่ 94705

เป็นที่ดินของ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร ๑ ชั้น

(๑) ชนิด อ.ส.อ. โครงสร้างเหล็กคอนกรีต 2 หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารอาหารแห้ง-ศูนย์อาหาร

พื้นที่/ความยาว 2,622.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน 16 คัน พื้นที่ 240.00 ตารางเมตร

(๒) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น

พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

(๓) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น

พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 73 / 2544 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมิ นายวีรชัย อู่นันท์ สย.5273 เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ
กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐
แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) เจ้าของอาคารจะต้องขออนุญาตหรือปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องก่อนแล้วแต่กรณี

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 18 เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2545

ออกให้ ณ วันที่ 19 เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2544

(ลายมือชื่อ) 
(นายประพรชัย อิกแควี,
เทศมนตรีจังหวัดปทุมธานี)

ตำแหน่ง นายเทศมนตรีจังหวัดปทุมธานี

เจ้าพนักงานท้องถิ่น



ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร จัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 599 / 2548

อนุญาตให้ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด เจ้าของอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ 31 ตรอก/ซอย ถนน หลลโยธิน หมู่ที่ 9
ตำบล/แขวง กลองหนึ่ง อำเภอ/เขต กลองหลวง จังหวัด บุรณรัมย์

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร
ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย ตลาดไท ถนน หลลโยธิน หมู่ที่ 9
ตำบล/แขวง กลองหนึ่ง อำเภอ/เขต กลองหลวง จังหวัด บุรณรัมย์

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ 94705

เป็นที่ดินของ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร อ่าง

(๑) ชนิด ก.ส.ส. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ร้านค้า

พื้นที่/ความยาว 548.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั้นปรต และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน พื้นที่ ตารางเมตร

(๒) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น

พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กั้นปรต และทางเข้าออกของรถ
จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

(๓) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น

พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กั้นปรต และทางเข้าออกของรถ
จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 599 / 2548 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยนายวิชาญศิริพงษ์ สิริวณิช สย.4452, นายอนันต์ วัชรพงษ์วิจิตร สสจ. 1584 เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ
กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐
แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) เจ้าของอาคารจะต้องขออนุญาตหรือปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วยแล้วแต่กรณี

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 7 เดือน พฤศจิกายน 2549

ออกให้ ณ วันที่ 8 เดือน พฤศจิกายน 2548

(ลายมือชื่อ)



ตำแหน่ง

8 พ.ย. 48



ฝ่ายช่าง - สำนักช่าง
 (ช่างสถาปัตย์)
 167, 187
 5, 11, 13

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 409 / 2538
 อนุญาตให้ บริษัท ไทย แอ็กโกร เคมิคัล จำกัด เจ้าของอาคาร
 ยื่นบ้านเลขที่ 127/20/446/46/อาคารบริหารนิคมขาวเวียง ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง ซองเหนือ ตำบล/เขต บางนาหว้า จังหวัด กทม.
 ชื่อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร

ที่บ้านเลขที่ ถนน พหลโยธิน หมู่ที่ 9
 ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง ตำบล/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี
 โทรศัพท์/โทรเลข เลขที่ 418
 เป็นที่ดินของ บริษัท โมเทอโรเนียม ซิติ จำกัด

- ข้อ ๒ เป็นอาคาร
- (๓) ชนิด ก.ส.ล.๒ ชั้น จำนวน 2 หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารจอดรถ
 พื้นที่/ความยาว 2588 ตารางเมตร หยอดรด ที่ถล่มรด และทางเข้าออกของรด
 จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร
 - (๒) ชนิด ก.ส.ล. ชั้นเดี่ยว จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็น ห้องน้ำ
 พื้นที่/ความยาว 396 ตารางเมตร หยอดรด ที่ถล่มรด และทางเข้าออกของรด
 จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร
 - (๑) ชนิด จำนวน หลัง เพื่อใช้เป็น
 พื้นที่/ความยาว หยอดรด ที่ถล่มรด และทางเข้าออกของรด
 จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ
 เลขที่ 409 / 2538 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี นายปวิษฐ รุ่งโรจน์โกศล, นายทิมลย กะทิโชติพันธุ์ เป็นผู้ควบคุมงาน
 ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 (๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเทศกฤษฎีกา และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ
 กระทรวงและเรื่องขออนุญาตท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๓๐) มาตรา ๘ หรือมาตรา ๑๐ แห่ง
 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒)
 ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 17 เดือน กันยายน พ.ศ. 2539
 ออกให้ ณ วันที่ 18 เดือน กันยายน พ.ศ. 2538
 (ลายมือชื่อ)
 (.....)
 ตำแหน่ง ประธานกรรมการสุราษฎร์ธานีคลองหลวง
 เจ้าพนักงานท้องถิ่น



ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 152 / 2550

อนุญาตให้ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซ์เพนซ์ จำกัด เจ้าของอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ 31 ตรอก/ซอย - ถนน พหลโยธิน หมู่ที่ 9
ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร

ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย ตลาดใหม่ ถนน พหลโยธิน หมู่ที่ 9
ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/บ.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ 94705
เป็นที่ดินของ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซ์เพนซ์ จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร อวธร

(๑) ชนิด ก.ส.ส. โครงเหล็ก จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาโรงรถ
พื้นที่/ความยาว 19,800.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๒) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -
พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๓) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -
พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 521 / 2549 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดย วิมานวรรณ ศรีสุข มย.33062, นาย ทิวพงษ์ แสงพิทักษ์ สสต.1603 เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ
กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐
แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) เจ้าของอาคารจะต้องขออนุญาตหรือปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วยแล้วแต่กรณี

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 14 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2552

ออกให้ ณ วันที่ 15 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2550

(ลายมือชื่อ)



(รองนายกเทศมนตรีกรุงเทพมหานคร)

ตำแหน่ง นายกเทศมนตรีกรุงเทพมหานคร

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

ราชอาณาเขต
อำเภอเมือง
จังหวัด



แบบ อ. ๑

Chana P...

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 26 / 2553

อนุญาตให้

บริษัท ไทย แอ็กโกริเคิลเชนจ์ จำกัด

เจ้าของอาคาร

อยู่บ้านเลขที่ 31 ตรอก/ซอย

ถนน

หมู่ที่ 9

ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง

อำเภอ/เขต คลองหลวง

จังหวัด

ปทุมธานี

ข้อ ๑ ทำการ: ก่อสร้างอาคาร

ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย ตลาดไท

ถนน

หมู่ที่ 9

ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง

อำเภอ/เขต คลองหลวง

จังหวัด

ปทุมธานี

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ 94099, 94100, 94101, 94102, 94103, 94104, 94105, 94106 เป็นที่ดินของ บริษัท ไทย แอ็กโกริเคิลเชนจ์ จำกัด 94107, 94162, 94163, 94164, 94165, 94166

ข้อ ๒ เป็นอาคาร ๒ ชั้น

(๑) ชนิด ก.ส.๓. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น พาณิชย์ที่ไว้ใช้ทำธุรกิจ-ค้าส่ง
พื้นที่/ความยาว 400.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน คับ พื้นที่ ตารางเมตร

(๒) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น
พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน คับ พื้นที่ ตารางเมตร

(๓) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น
พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน คับ พื้นที่ ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ
เลขที่ 354 / 2552 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี นายวราพล ศรีสุข ภย. 33062 เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) เจ้าของอาคารจะต้องขออนุญาตหรือปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับตัวและพื้นที่

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 21 เดือน สิงหาคม พ.ศ. 2554

ออกให้ ณ วันที่ 22 เดือน มกราคม พ.ศ. 2553

(ลายมือชื่อ)
 (นาย)
 (นาย)
 ตำแหน่ง นายช่างเทคนิคจังหวัดปทุมธานี
 เจ้าพนักงานท้องถิ่น

พื้นที่ในบังคับส่วนท้องถิ่น

Non...



ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 253 / 2556
อนุญาตให้ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด เจ้าของอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ 31 ตรอก/ซอย ถนน พหลโยธิน หมู่ที่ 9
ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี

ข้อ ๑ กำแพง ก่อสร้างอาคาร
ที่บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย ตลาดไท ถนน พหลโยธิน หมู่ที่ 9
ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี
ในที่ดินโฉมที่ดิน เลขที่/บ.ส. ๓ เลขที่/ส.๑ เลขที่ 94703
เป็นที่ดินของ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร ๑ ชั้น
(๑) ชนิด ก.ส.๑. 1 ชั้น จำนวน 3 หลัง เพื่อใช้เป็น พาณิชยกรรม
พื้นที่/ความยาว 300.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร
(๒) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น
พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร
(๓) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น
พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ
เลขที่ 263 / 2556 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมีนาย เศษฯ ท่างใจ ภย.28777,บ.ส.ปริญญ เทพนิก ๑23๑4 เป็นผู้ควบคุมงาน
ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ
กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐
แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) เจ้าของอาคารจะต้องขออนุญาตหรือปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งมีผลบังคับใช้
ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 1 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2557
ออกให้ ณ วันที่ 2 เดือน สิงหาคม พ.ศ. 2556
(ลายมือชื่อ)
ตำแหน่ง
เจ้าพนักงานท้องถิ่น





ขนาด ๒ x ๘๐ ซม x 1 เมตร = 800 ตารางเมตร
 ขนาด 1๐ x ๑๐ เมตร x 2 เมตร = 1800 ตารางเมตร
 แบบ อ. ๑

(๑) 26๐๐ ตารางเมตร
 (๒) 23

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 252 / 2556
 อนุญาตให้ บริษัท ไทย แอลกอฮอล์ จำกัด เจ้าของอาคาร
 อยู่บ้านเลขที่ 37 ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ 9
 ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี
 ชื่อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร
 ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย คลองโพธิ์ ถนน หนองโสน หมู่ที่ 9
 ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี
 ington โฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ 94702, 93954-93961
 เป็นที่ดินของ บริษัท ไทย แอลกอฮอล์ จำกัด

ชื่อ ๒ เป็นอาคาร ๓ ชั้น
 (๑) ชนิด ก.ส.๑. 1 ชั้น จำนวน 3 หลัง เพื่อใช้เป็น ที่จอดรถ
 พื้นที่/ความยาว 2,6๐๐.๐๐ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั้นรั้ว และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร
 (๒) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น
 พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กั้นรั้ว และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร
 (๓) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น
 พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กั้นรั้ว และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ
 เลขที่ 262 / 2556 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้
 ชื่อ ๓ โดยมีนายเดชา ว่างใจ ภ.ม. 28277, บ.ส. ปริมาณ เทพนิกร กสจ. 12384 เป็นผู้ควบคุมงาน
 ชื่อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 (๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ
 กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐
 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) เจ้าของอาคารจะต้องขออนุญาตหรือปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วยแล้วแต่กรณี
 ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 1 เดือน สิงหาคม พ.ศ. 2557
 ออกให้ ณ วันที่ 2 เดือน สิงหาคม พ.ศ. 2556
 (ลายมือชื่อ) (นายเดชา ว่างใจ)
 ตำแหน่ง เจ้าพนักงานท้องถิ่น



พิมพ์ที่โรงพิมพ์สำนักงานท้องถิ่น



ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร, ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 164 / 2556

อนุญาตให้ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด เจ้าของอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ 31 ตรอก/ซอย - ถนน พหลโยธิน หมู่ที่ 9
ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี
ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร

ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย คลองหลวง ถนน พหลโยธิน หมู่ที่ 9
ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี
ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ 94704

เป็นที่ดินของ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด
ข้อ ๒ เป็นอาคาร ๓ ชั้น

(๑) ชนิด ก.ส.ส. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ที่จอดรถ
พื้นที่/ความยาว 1,400.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

(๒) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น
พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

(๓) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น
พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 116 / 2556 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมีนายสมชาย ฤกษ์พรทิพัฒน์ สย. 7772, นายพงศธร ศันอารีย์ ภ.ศ. 10687 เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ
กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐
แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) เจ้าของอาคารจะต้องขออนุญาตหรือปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วยแล้วแต่กรณี

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 24 เดือน มิถุนายน พ.ศ. 2557

ออกให้ ณ วันที่ 25 เดือน มิถุนายน พ.ศ. 2556

(ลายมือชื่อ) (ตำแหน่ง)
เจ้าพนักงานท้องถิ่น



เอกสารประกอบ ฅ
รายละเอียดสัญญาเช่า

หนังสือสัญญาเช่าอาคาร และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเดิม (สัญญาเช่าอาคาร)

หนังสือสัญญาเช่า
(ท.อ.8)



หนังสือสัญญาเช่า สิ่งปลูกสร้างมีกำหนดระยะเวลาที่สั้น (20) ปี

สิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 14 รายการ โดยรวมอยู่ที่ 1 ได้เป็นพาณิชย์ พื้นที่ 5,589 ตารางเมตร (รวมพื้นที่ 2-14 ตามเอกสารแนบท้าย) ตั้งอยู่เลขที่ 31/32 หมู่ที่ 9 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี อาคารปลูกสร้างอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔7๐2 (รายการที่ 2-14 ตามเอกสารแนบท้าย) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท ไทย แม็ท โกร เอ็กเชเชนจ์ จำกัด

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 12 เดือน พฤศจิกายน พุทธศักราช 2553 ณ ที่ว่าการ สำนักงานที่ดิน จังหวัด ปทุมธานี สาขาคลองหลวง เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง บริษัท ไทย แม็ท โกร เอ็กเชเชนจ์ จำกัด (โดยนายถนัดชัย ผู้ประเสริฐ แทน) ผู้ให้เช่า อายุ ปี

สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ บิดา/มารดาชื่อ อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ 31 ตรอก/ซอย ถนน พหลโยธิน กม. 42 หมู่ที่ 9 ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี หมายเลข โทรศัพท์

กับ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คตสอ.ไทย (โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (โดยนางสาวสิริ หังโง่งอญจมา แทน) ผู้เช่า อายุ ปี

สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ บิดา/มารดาชื่อ อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน อวช.ลพบุรี ๑๑ เลขที่ 11 ตรอก/ซอย ถนน สาทร หมู่ที่

ตำบล/แขวง พุณณนาเกษม อำเภอ/เขต สาทร จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลข โทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้ ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าและผู้เช่า อาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งกล่าวข้างบนนี้ไว้เพื่อ ประกอบกิจการจำหน่ายสินค้าหรือให้บริการภายในโครงการคตสอ. มีกำหนด 20 (ยี่สิบ) ปี เดือน หรือตลอดอายุของผู้เช่า นับตั้งแต่วันที่ 13 เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. 2553 เวลา 8.00 น เป็นต้นไป

ข้อ ๒. ผู้เช่ายอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน ๑,๖๖2,๐๐๐.๐๐๐ บาท (เงิน หนึ่งพันเจ็ดร้อยสามสิบสองล้านบาทถ้วน) โดยชำระภายใน วันที่จตุระเดือนเข้าถึงปลูกสร้าง ของ ทุก ๆ

ข้อ ๓. เดือน โยและข้อตกลงอื่น ๆ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงกันเป็นไปโดยสมัครใจเช่าสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่าทำกันผู้เช่า และให้นำสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้างนั้นไปสอดทำหนังสือสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้างของสำนักงานที่ดิน และให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้างของสำนักงานที่ดินด้วยทุกประการ

| รายการที่ | ลักษณะอาคาร | ใบอนุญาตก่อสร้างฯ | บ้านเลขที่ | ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ | ปัจจุบัน คือ |
|-----------|---|--|---------------------|------------------------------------|---|
| 8 | ค.ส.บ. 3 ชั้น (1 หลัง พื้นที่ 13,620 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็น ตลาดสด) | ใบอนุญาตก่อสร้างฯ เลขที่ 461/2539 ทว 16/07/2539 | 32/9 | 94705 (เดิม 418) | อาคารตลาดสด (ส่วนที่ 74) และ ตลาดหมู่บ้านตลาดสด (ส่วนที่ 74) |
| 9 | ค.ส.บ. โครงเหล็ก (2 หลัง พื้นที่รวม 2,622 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็น อาคารอาหารแห้ง - ศูนย์อาหาร) | เลขที่ 119/2544 ทว 19/07/2544 | 32/1034 และ 32/1035 | 94705 | อาคารตลาดของแห้ง (ส่วนที่ 74) และ ศูนย์อาหาร 1 (ส่วนที่ 74) |
| 10 | ค.ส.บ. 1 ชั้น (1 หลัง พื้นที่ 548 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็น ร้านค้า) | เลขที่ 593/2548 ทว 08/11/2548 | 32/128 | 94705 | อาคารตลาดขนมไทย (ส่วนที่ 74) |
| 11 | ค.ส.บ. ชั้นเดียว (1 หลัง พื้นที่ 75 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็น ห้องน้ำ) | เลขที่ 409/2538 ทว 18/09/2538* | - ไม่มี - | 94705 (เดิม 418) | ห้องน้ำ 1 หลัง (ส่วนที่ 74) |
| 12 | ค.ส.บ. โครงเหล็ก (1 หลัง พื้นที่ 19,800 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็น หอพักโครงการนัค) | เลขที่ 152/2550 ทว 15/05/2550 | - ไม่มี - | 94705 | อาคารหอพักตามลัด (ส่วนที่ 74) และ สำนักงานตลาดสด (ภาคกลางคืน) (ส่วนที่ 74) |
| 13 | ค.ส.บ. 2 ชั้น (1 หลัง พื้นที่ 1,294 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็น อาคารตลาดได้รุ่ง) | เลขที่ 409/2538 ทว 18/09/2538* | 32/6 | 94707 (เดิม 418) | อาคารถนนประมง (ส่วนที่ 76) |
| 14 | ค.ส.บ. 1 ชั้น (1 หลัง พื้นที่ 400 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็น พาณิชยกรรมใช้ค้าปลีก-ห้างประเภทอุปโภค-บริโภค) • ใบอนุญาตก่อสร้าง เลขที่ 409/2538 ทว 18 กันยายน 2538 ประกอบด้วย (1) ค.ส.บ. 2 ชั้น 2 หลัง พื้นที่รวม 2,588 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็น อาคารตลาดได้รุ่ง และ (2) ค.ส.บ. ชั้นเดียว 4 หลัง พื้นที่รวม 396 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็น ห้องน้ำ | เลขที่ 26/2553 ทว 22/01/2553 | 32/475 | 94099 - 94107 และ 94162 - 94166 | Showroom CHINA MOTOR (ส่วนที่ 22) Showroom CHINA MOTOR (ส่วนที่ 22) |

สำเนาสัญญาเช่าอาคาร

12
11/11/53
11/11/53
11/11/53

สัญญาเช่าอาคาร

ระหว่าง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

โดย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

กับ

บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด

วันที่ 11 พฤศจิกายน 2553



บริษัท แอลเอส ฮอไรซัน จำกัด
ชั้น 14 อาคารจีทีเอฟ วิทยุ ทาวเวอร์ เอ
93/1 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330

สารบัญ

| | หน้า |
|---|------|
| 1. ทรัพย์สินที่เช่า | 2 |
| 2. วัตถุประสงค์ในการเช่า | 2 |
| 3. ระยะเวลาการเช่า | 2 |
| 4. ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า | 2 |
| 5. สภาพของทรัพย์สินที่เช่า | 3 |
| 6. หน้าที่ของกองทุนรวม | 5 |
| 7. หน้าที่ของผู้ให้เช่า | 8 |
| 8. ค่ารับรองของกองทุนรวม | 14 |
| 9. ค่ารับรองของผู้ให้เช่า | 15 |
| 10. การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง | 16 |
| 11. การประกันภัย | 17 |
| 12. ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย | 18 |
| 13. ภาษีอากร ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่าย | 20 |
| 14. สิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าต่อ | 20 |
| 15. สิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินอื่น | 21 |
| 16. เหตุสุดวิสัย | 23 |
| 17. การถูกเวนคืน | 23 |
| 18. ข้อสัญญาในการดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน | 24 |
| 19. เหตุแห่งการเลิกสัญญา | 24 |
| 20. ผลจากเหตุการณ์ตามข้อ 19 | 27 |
| 21. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ | 31 |
| 22. การแยกต่างหากของสัญญา | 32 |
| 23. กฎหมายที่ใช้บังคับ / การระงับข้อพิพาท | 32 |
| 24. ความสมบูรณ์ของสัญญา | 32 |
| 25. การแก้ไขเพิ่มเติม | 33 |
| 26. ดอกเบี้ย | 33 |
| 27. คำบอกกล่าว | 33 |
| 28. เบ็ดเตล็ด | 34 |
| เอกสารแนบท้ายหมายเลข 1 | 36 |
| เอกสารแนบท้ายหมายเลข 2 | 41 |
| เอกสารแนบท้ายหมายเลข 3 | 43 |

/ TT P/M

สารบัญ

| | หน้า |
|--|------|
| 1. ทรัพย์สินที่เช่า..... | 2 |
| 2. วัตถุประสงค์ในการเช่า..... | 2 |
| 3. ระยะเวลาการเช่า..... | 2 |
| 4. ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า..... | 2 |
| 5. สภาพของทรัพย์สินที่เช่า..... | 3 |
| 6. หน้าที่ของกองทุนรวม..... | 5 |
| 7. หน้าที่ของผู้ให้เช่า..... | 8 |
| 8. คำรับรองของกองทุนรวม..... | 14 |
| 9. คำรับรองของผู้ให้เช่า..... | 15 |
| 10. การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง..... | 16 |
| 11. การประกันภัย..... | 17 |
| 12. ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย..... | 18 |
| 13. ภาษีอากร ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่าย..... | 20 |
| 14. สิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าต่อ..... | 20 |
| 15. สิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินอื่น..... | 21 |
| 16. เหตุสุดวิสัย..... | 23 |
| 17. การถูกเวนคืน..... | 23 |
| 18. ข้อสัญญาในการดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน..... | 24 |
| 19. เหตุแห่งการเลิกสัญญา..... | 24 |
| 20. ผลจากเหตุการณ์ตามข้อ 19..... | 27 |
| 21. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ..... | 31 |
| 22. การแยกต่างหากของสัญญา..... | 32 |
| 23. กฎหมายที่ใช้บังคับ /การระงับข้อพิพาท..... | 32 |
| 24. ความสมบูรณ์ของสัญญา..... | 32 |
| 25. การแก้ไขเพิ่มเติม..... | 33 |
| 26. ดอกเบี้ย..... | 33 |
| 27. คำบอกกล่าว..... | 33 |
| 28. เบ็ดเตล็ด..... | 34 |
| เอกสารแนบท้ายหมายเลข 1..... | 36 |
| เอกสารแนบท้ายหมายเลข 2..... | 41 |
| เอกสารแนบท้ายหมายเลข 3..... | 43 |

/ TT P.M

สัญญาเช่าอาคาร

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2553 ณ กรุงเทพมหานคร

ระหว่าง


กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดโท ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 รวมถึงส่วนที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมเป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่ ชั้น M, G และ 10 อาคารคิวเวิลด์สาทร เลขที่ 11 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ("กองทุนรวม") ในฐานะผู้เช่าอาคารฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งภายใต้กฎหมายไทย สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 31 หมู่ 9 ถนนพหลโยธิน ก.ม. 42 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ในฐานะผู้ให้เช่าอาคาร ("ผู้ให้เช่า") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

ก. ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของ (1) อาคาร อันหมายถึงสิ่งปลูกสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กจำนวน 19 อาคาร ที่ตั้งอาคารรวมประมาณ 84,407.50 ตารางเมตร ภายในโครงการตลาดกลางสินค้าเกษตร (ตลาดโท) ตั้งอยู่ ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งอยู่ภายในหรือเป็นส่วนหนึ่งในโครงการจัดสรรที่ดิน ("โครงการตลาดโท") ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารดังกล่าว พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนควบที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์สำหรับอาคารดังกล่าวเป็นการเฉพาะ ("ทรัพย์สินที่เช่า") ซึ่งรายละเอียดทรัพย์สินที่เช่าและแผนผังที่ตั้งทรัพย์สินที่เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 1 และ (2) ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า และที่ดินที่เกี่ยวข้องและเชื่อมต่อกับทรัพย์สินที่เช่า ตามที่ผู้สัญญาได้กำหนดและตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร ("ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า") และเพื่อประโยชน์แห่งสัญญาฉบับนี้ ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าจะไม่รวมถึง (ก) ที่ดินในส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารสิ่งปลูกสร้างของผู้ให้เช่าเลขที่ 32/5 (ศูนย์รวบรวมผักและผลไม้เพื่อการส่งออก) และเลขที่ 32/1036 (โรงพักสินค้า) รวมถึงลานโดยรอบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว และที่ดินในส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารสิ่งปลูกสร้างของผู้ให้เช่าเลขที่ 32 (ศูนย์อำนวยความสะดวก) รวมถึงสวนหย่อมบริเวณหน้าและลานโดยรอบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว และ (ข) ทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งมีไว้เพื่อใช้ประโยชน์สำหรับส่วนรวมร่วมกันภายในโครงการตลาดโท ได้แก่ สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ อาทิ ถนน หม้อแปลงไฟฟ้า ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายน้ำ เป็นต้น ("ทรัพย์สินส่วนกลาง") และ

ข. ผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าและกองทุนรวมมีความประสงค์จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวเป็นระยะเวลา 20 (ยี่สิบ) ปี ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้

นี้  ๑๙

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงกันเข้าทำสัญญาโดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าแก่กองทุนรวม และกองทุนรวมตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากผู้ให้เช่าภายใต้ข้อกำหนด และเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

2. วัตถุประสงค์ในการเช่า

กองทุนรวมตกลงที่จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวด้วยการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบกิจการตลาดกลางสินค้าเกษตรภายใต้ชื่อโครงการตลาดไท ซึ่งข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับโครงการตลาดไทปรากฏตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 2 หรือเพื่อประกอบกิจการหรือดำเนินการอื่นใดในลักษณะเช่นว่านั้นเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม ตามที่กำหนดภายใต้สัญญาฉบับนี้

3. ระยะเวลาการเช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้กองทุนรวมเช่าทรัพย์สินที่เช่าโดยมีกำหนดระยะเวลา 20 (ยี่สิบ) ปี โดยเริ่มจากเวลาแปด (8.00) นาฬิกาของวันถัดจาก วันที่เจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการของทางราชการ ("วันจดทะเบียน") ให้แก่ กองทุนรวม ตามสัญญาฉบับนี้ เสร็จเรียบร้อยแล้ว ("ระยะเวลาการเช่า") โดยคู่สัญญาตกลงจะไปยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องให้แล้วเสร็จภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับจากวันที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

4. ค่าตอบแทนและการชำระค่าตอบแทนตามสัญญา

4.1 เมื่อเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ได้เกิดขึ้นครบถ้วนแล้ว ผู้ให้เช่าและกองทุนรวมจะดำเนินการให้เจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามขั้นตอนหลักเกณฑ์ และวิธีการของทางราชการ และกองทุนรวมจะชำระค่าตอบแทนตามสัญญานี้ให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 1,732,000,000 (หนึ่งพันเจ็ดร้อยสามสิบล้าน) บาท โดยจะชำระทั้งจำนวนในวันจดทะเบียน เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงยินยอมเป็นประการอื่นตามที่เห็นสมควร

(ก) ผู้เช่ารายย่อยเดิมหรือคู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นผู้เช่ารายย่อยเดิมของทรัพย์สินที่เช่าภายใต้หนังสือเช่าพื้นที่และรับมอบพื้นที่เพื่อจำหน่ายสินค้า และ/หรือ สัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงหนังสือหรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่าที่มีอยู่กับผู้ให้เช่าซึ่งมีอยู่ก่อนหรือในวันจดทะเบียนได้ให้ความยินยอมให้หนังสือหรือสัญญาดังกล่าวสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนด และเข้าลงนามในหนังสือหรือสัญญาฉบับใหม่ที่เกี่ยวข้อง

๕ /

กับการเช่าพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่ากับกองทุนรวมเพื่อให้การเช่าของผู้เช่ารายย่อยดังกล่าว มีความต่อเนื่องในลักษณะของการเช่าช่วงจากกองทุนรวม คิดเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 95 (เก้าสิบห้า) ของจำนวนพื้นที่ที่ผู้เช่ารายย่อยเช่าอยู่ในพื้นที่ทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมด

- (ข) ผู้ให้เช่าได้รับความยินยอมหรือไม่มีการคัดค้านจากเจ้าหนี้เงินกู้ที่เกี่ยวข้องซึ่งมีสิทธิในการ คัดค้านหรือระงับการเข้าทำสัญญาฉบับนี้ และสัญญาที่เกี่ยวข้องทั้งหมด หรือมีสิทธิในการ คัดค้านหรือระงับการดำเนินการใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้ และสัญญาที่เกี่ยวข้องทั้งหมด
- (ค) ผู้ให้เช่าได้รับอนุมัติหรือไม่มีการคัดค้านจากหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานอื่นใด ตามที่ จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- (ง) คำรับรองของผู้ให้เช่าตามข้อ 9. ถูกต้องและเป็นจริงทุกประการ และ ณ วันจดทะเบียนสิทธิ การเช่าผู้ให้เช่าไม่ได้ปฏิบัติผิดสัญญานี้

4.2 ในการชำระค่าตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะชำระให้กับผู้ให้เช่าในจำนวนที่ ได้ดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามอัตราที่กฎหมายกำหนดแล้ว

5. สภาพของทรัพย์สินที่เช่า

5.1 ผู้ให้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมในสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่ของสัญญาฉบับนี้ และ ภายได้ข้อกำหนดอื่นใดของสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่เช่าตามงบประมาณที่ผู้ให้เช่าอนุมัติตามข้อ 6.3 ดังต่อไปนี้

- (ก) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้าง หรือส่วนประกอบที่สำคัญของทรัพย์สินที่เช่า (Structural Repairs)
- (ข) เมื่อมีความจำเป็นจะต้องมีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมอุปกรณ์หรือระบบสาธารณูปโภค หรือสิ่งอำนวยความสะดวกใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ผู้ให้เช่าจะเป็นฝ่ายใช้ดุลยพินิจพิจารณาดำเนินการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมอุปกรณ์หรือระบบ สาธารณูปโภคหรือสิ่งอำนวยความสะดวกใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่าโดยให้เป็นค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าตามที่เห็นสมควร และให้ถือว่าอุปกรณ์และระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก ที่ได้เปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมใหม่ดังกล่าวนั้นเป็นทรัพย์สินของผู้ให้เช่าและเป็นส่วน หนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป

5.2 นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในข้อ 5.1 เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตาม วัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะรับผิดชอบในการดูแล (Maintenance) ซ่อมแซม (Repairs) รายการอื่นใดตามปกติทั่วไป หรือการกระทำใดๆ ทั้งปวงบนทรัพย์สินที่เช่าที่

จำเป็นเพื่อให้ผู้เช่ารายย่อยสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เขาได้ รวมทั้งเพื่อให้ทรัพย์สินที่เขา มีสภาพไม่ด้อยไปกว่าสภาพ ณ วันที่ได้มีการส่งมอบทรัพย์สินที่เขาตามสัญญาฉบับนี้ด้วยค่าใช้จ่ายของ กองทุนรวม

- 5.3 ในกรณีที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อ 5.2 นี้ ผู้ให้เช่าและ/หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ามอบหมายมีสิทธิ (แต่ไม่มีหน้าที่) ในการดำเนินการใดๆ ทั้งปวงตามที่เห็นสมควรเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของสัญญาข้อ ดังกล่าว โดยกองทุนรวมตกลงที่จะรับผิดชอบและชดใช้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่กองทุนรวมได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า พร้อมทั้งชดเชย ค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าวในอัตราเท่ากับร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปีของเงินทดรองจ่าย ดังกล่าวโดยคำนวณจากวันที่ได้มีการทดรองจ่ายเงินดังกล่าวจนถึงวันที่กองทุนรวมได้ชำระเงินให้แก่ ผู้ให้เช่าครบถ้วน

เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาฉบับนี้ คำว่า “โครงสร้างหรือส่วนประกอบที่ สำคัญของทรัพย์สินที่เขา (Structure)” หมายถึง ส่วนประกอบที่เป็นสาระสำคัญในการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน ที่เขา ได้แก่ พื้น (ไม่นับรวมวัสดุปูพื้นหรือตกแต่งพื้น) โครงสร้าง เสาและคานที่ใช้รับน้ำหนักโครงสร้าง หลังคา หรือส่วนประกอบที่ให้ร่มเงา (ในลักษณะติดตั้งครั้งคราว) รวมถึงงานระบบภายในอาคารและงานระบบ ภายนอกอาคารที่เป็นส่วนควบที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่เขาเป็นการเฉพาะ รวมถึงถนนหรือ ทางเดินภายในทรัพย์สินที่เขา

6. หน้าที่ของกองทุนรวม

ภายใต้เงื่อนไขและข้อตกลงที่กำหนดในสัญญานี้ กองทุนรวมตกลงดำเนินการ ในเรื่องดังต่อไปนี้

- 6.1 ในวันจดทะเบียน กองทุนรวมได้รับมอบทรัพย์สินที่เขาจากผู้ให้เช่าในสภาพตามที่เป็นอย่างอยู่ในปัจจุบันใน วันที่ลงนามของสัญญาฉบับนี้ ซึ่งเหมาะแก่การที่กองทุนรวมจะได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เขา ตาม เจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ และกองทุนรวมจะใช้ทรัพย์สินที่เขาตามวัตถุประสงค์ ของการเช่าตามที่ระบุไว้ใน ข้อ 2. และจะไม่ประกอบธุรกิจที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมายในทรัพย์สินที่เขา
- 6.2 กองทุนรวมจะต้องใช้ความพยายามอย่างสูงสุดและใช้ฝีมือเท่าที่เป็นปกติซึ่งจะต้องใช้และสมควร จะต้องใช้ในกิจการค้าขายหรืออาชีพอย่างนั้นในการดูแลทรัพย์สินที่เขาให้อยู่ในสภาพที่ดี ตลอด ระยะเวลาการเช่า และกองทุนรวมมีหน้าที่ดูแลทรัพย์สินที่เขาให้มีลักษณะครบถ้วนและเป็นไปตาม พระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535 กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องสำหรับการ ประกอบกิจการตลาด รวมทั้งการกำกับดูแลผู้เช่ารายย่อยที่ได้ทำสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการหรือ สัญญาอื่นใดที่มีวัตถุประสงค์ในการได้ใช้พื้นที่ในส่วนของทรัพย์สินที่เขาที่กองทุนรวม เพื่อให้บุคคล ดังกล่าวปฏิบัติและดำเนินการให้ถูกต้องตามข้อกำหนดของกฎหมายตามที่กล่าวข้างต้นที่มีบังคับใช้ใน วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ซึ่งกองทุนรวมทราบอยู่แล้วในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ และตามที่ผู้ให้เช่าได้ให้ คำแนะนำไว้ ตลอดจนมีหน้าที่ให้ความร่วมมือกับและปฏิบัติตามคำแนะนำของผู้ให้เช่าในการดูแล

ทรัพย์สินที่เช่าให้มีลักษณะครบถ้วนและเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายดังกล่าวตามที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมในภายหลัง (ถ้ามี) และเพื่อให้ผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวปฏิบัติและดำเนินการให้ถูกต้องตามข้อกำหนดของกฎหมายตามที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม (ถ้ามี) ดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่ามีคุณสมบัติครบถ้วนในอันที่จะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตจัดตั้งตลาดและใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายดังกล่าว ตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ


6.3 กองทุนรวมตกลงที่จะจัดส่งประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้าง หรือส่วนประกอบที่สำคัญของทรัพย์สินที่เช่า (Structural Repairs) (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ให้เช่าภายในวันที่ 15 ธันวาคมของทุกปี เพื่อให้ผู้ให้เช่าพิจารณาและอนุมัติตามที่เห็นสมควร ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบ เว้นแต่ในกรณีที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดจากความประสงค์ในการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างซึ่งเป็นความต้องการของกองทุนรวมเอง หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นกับในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างอันเกิดจากการใช้งานผิดประเภทโดยกองทุนรวม และ/หรือ ผู้เช่ารายย่อย รวมถึงบริวารของผู้เช่ารายย่อย

6.4 กองทุนรวมยินยอมให้ผู้ให้เช่า และ/หรือ ตัวแทนของผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เช่ามอบหมาย เข้าไปตรวจตราสภาพของทรัพย์สินที่เช่าได้ โดยผู้ให้เช่าจะต้องบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้าเป็นเวลาอันสมควร เว้นแต่ในกรณีที่จำเป็นและเร่งด่วนเพื่อดูแลและรักษาทรัพย์สินนั้นหรือเมื่อมีเหตุอันควร ผู้ให้เช่า และ/หรือ ตัวแทนของผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เช่ามอบหมาย สามารถเข้าไปตรวจตราทรัพย์สินดังกล่าวได้ทันทีโดยมีจำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแก่กองทุนรวมแต่อย่างใด ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความระมัดระวังอย่างดีที่สุดเพื่อไม่ให้เกิดการตรวจตราสภาพของทรัพย์สินดังกล่าวไปกระทบสิทธิหรือการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ผู้เช่ารายย่อยเช่าอยู่

ภายหลังที่ผู้ให้เช่าเข้าดำเนินการตรวจสภาพทรัพย์สินตามวรรคแรก ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการตรวจสภาพให้กองทุนรวมทราบภายใน 15 (สิบห้า) วันหลังจากการตรวจสภาพทรัพย์สินดังกล่าวในแต่ละคราวแล้วเสร็จ

6.5 กองทุนรวมต้องไม่กระทำหรือยินยอมให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งกระทำการใดๆ บนทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย หรือการกระทำดังกล่าวอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ หรือมีลักษณะเป็นที่น่ารังเกียจหรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนหรือรำคาญแก่บุคคลอื่นๆ

6.6 กองทุนรวมต้องดูแลมิให้บริวาร และ/หรือ พนักงานของกองทุนรวมกระทำการใดๆ อันอาจก่อความเดือดร้อนรำคาญหรือกระทำการใดๆ หรือสร้างความเสียหาย หรือความเดือดร้อนต่อผู้ให้เช่าหรือบุคคลใดๆ ก็ตาม และกรณีที่เกิดปัญหาหรือความเสียหายดังกล่าว กองทุนรวมมีหน้าที่ที่จะต้องให้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการเจรจาแทนผู้ให้เช่าเพื่อทำความตกลงและชดเชยสำหรับข้อเรียกร้องใดๆ จากบุคคลที่สามอันเกิดจากการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม

 PT

6.7 กองทุนรวมจะปฏิบัติตามข้อตกลง เงื่อนไข และข้อกำหนดของกฎหมายใดๆ อันเป็นสาระสำคัญต่อการจัดตั้งกองทุนรวมตลอดระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้ และกองทุนรวมจะปฏิบัติตาม หรือดูแลให้มีการปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับที่ผู้ให้เข้ากำหนดเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยในการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่า

6.8 ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่า กองทุนรวมตกลงจะดำเนินการส่งมอบกระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใดๆ เพื่อให้ผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดสามารถดำเนินการโครงการตลาดไทได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ จากผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด รวมถึง (แต่ไม่จำกัดเพียง) การดำเนินการดังต่อไปนี้ (ตามที่กฎหมายอนุญาตให้ดำเนินการได้) ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงและเมื่อได้รับคำร้องขอจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร

(ก) ดำเนินการโอนพนักงานที่ใช้ในการดำเนินโครงการตลาดไทให้แก่ผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด (ถ้ามี) โดยต้องได้รับความยินยอมจากพนักงานดังกล่าวก่อน รวมทั้งดำเนินการส่งมอบหลักฐานเอกสาร ข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการตลาดไทให้แก่ผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด เพื่อให้ผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด สามารถดำเนินการโครงการตลาดไทได้อย่างต่อเนื่องต่อไป

(ข) ดำเนินการเพื่อให้ผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ คู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นคู่สัญญากับกองทุนรวมภายในทรัพย์สินที่เช่าภายใต้หนังสือเช่าพื้นที่และรับมอบพื้นที่เพื่อจำหน่ายสินค้า และ/หรือ สัญญาเช่าหรือสัญญาบริการ รวมถึงหนังสือหรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าวที่มีอยู่กับกองทุนรวมซึ่งมีอยู่ก่อนหรือในวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ได้ให้ความยินยอมให้นำหนังสือหรือสัญญาดังกล่าวสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนด และลงนามในหนังสือหรือสัญญาฉบับใหม่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นกับผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด เพื่อให้มีความต่อเนื่องโดยมีผลตั้งแต่วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง และดำเนินการทยอยส่งมอบเงินค้ำประกันที่เหลืออยู่ของผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ คู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมตามหนังสือหรือสัญญาดังกล่าวซึ่งสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดภายหลังหักหนี้ค้างชำระ (ถ้ามี) ที่เกิดขึ้นตามหนังสือหรือสัญญานั้นซึ่งมีต่อกองทุนรวมทยอยส่งมอบตามจำนวนที่มีอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงให้แก่ ผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดเพื่อเป็นเงินค้ำประกันของผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ คู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมดังกล่าวต่อผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด ตามหนังสือหรือสัญญาฉบับใหม่ต่อไป รวมทั้งทยอยนำส่งค่าเช่าล่วงหน้าและเงินอื่นใดที่รับล่วงหน้าที่ได้รับไว้จากผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ คู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมตามหนังสือหรือสัญญาข้างต้นตามจำนวนที่มีอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงให้แก่ ผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด โดยกองทุนรวมจะดำเนินการทยอยส่งมอบเงินดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด สามารถดำเนิน

กิจการโครงการตลาดไท (ในส่วนทรัพย์สินที่เช่า) ได้ต่อไป

- (ค) สำหรับผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ คู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นผู้สัญญาเช่ากับกองทุนรวมที่ยังไม่ได้ให้ความยินยอมตามที่กำหนดในข้อ 6.8 (ข) กองทุนรวมตกลงจะดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ ภายใต้หนังสือเช่าพื้นที่และรับมอบพื้นที่เพื่อจำหน่ายสินค้า และ/หรือ สัญญาเช่าหรือสัญญาบริการ รวมถึงหนังสือหรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่มีอยู่กับกองทุนรวมซึ่งมีอยู่ก่อนหรือในวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ให้แก่ผู้ให้เช่า โดยให้การโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวมีผลเริ่มต้นในวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที และจะดำเนินการทยอยนำค่าเช่าล่วงหน้าและเงินอื่นใดที่รับล่วงหน้าที่ได้รับไว้จากผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ คู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมที่ยังไม่ได้ให้ความยินยอมดังกล่าว รวมทั้งเงินค้ำประกันตามจำนวนภายหลังจากการหักนี้ค้างชำระ (ถ้ามี) ที่เกิดขึ้นของผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ คู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมรายดังกล่าว ซึ่งมีต่อกองทุนรวมตามหนังสือหรือสัญญาดังกล่าวตามจำนวนที่มีอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ทยอยส่งมอบให้แก่ผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด โดยกองทุนรวมจะดำเนินการบอกกล่าวการโอนสิทธิและหน้าที่ และ ทยอยส่งมอบเงินดังกล่าวให้แล้วเสร็จ ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายหรือกำหนดโดยผู้ให้เช่า สามารถดำเนินกิจการโครงการตลาดไท (ในส่วนทรัพย์สินที่เช่า) ได้ต่อไป ทั้งนี้ การโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว กองทุนรวมจะทำการบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ คู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมรายดังกล่าวที่ยังไม่ได้ให้ความยินยอมทราบ และจะส่งสำเนานักงบบอกกล่าวดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด เพื่อเป็นหลักฐานต่อไป
- (ง) ดำเนินการเพื่อให้ผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดสามารถใช้ชื่อ เครื่องหมายการค้า สัญลักษณ์ รูป หรือแผ่นป้าย ซึ่งกองทุนรวมได้รับจากผู้ให้เช่าเพื่อใช้ในการดำเนินงานของโครงการตลาดไทและกองทุนรวมได้ใช้ในการดำเนินงานของโครงการตลาดไท ได้ต่อไป ซึ่งการใช้ชื่อ เครื่องหมายการค้า สัญลักษณ์ รูป หรือแผ่นป้ายดังกล่าว จะปลอดจากค่าธรรมเนียม ค่าสิทธิ หรือค่าชดเชยใดๆ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมได้รับหรือมีสิทธิในการใช้ชื่อ เครื่องหมายการค้า สัญลักษณ์ รูป หรือแผ่นป้ายใดๆ ในอนาคตโดยกองทุนรวมเอง กองทุนรวมสงวนสิทธิในการโอนสิทธิในการใช้ชื่อ เครื่องหมายการค้า สัญลักษณ์ รูป หรือแผ่นป้ายดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น
- (จ) ดำเนินการใดๆ ทุกประการที่จำเป็นตามที่ผู้ให้เช่าร้องขอเพื่อให้ผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด สามารถประกอบกิจการโครงการตลาดไทต่อเนื่องต่อไปได้ โดยผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นทุกประการเพื่อการดำเนินการของกองทุนรวมตามที่ระบุข้างต้น
- (ฉ) ดำเนินการแจ้งให้ผู้เช่ารายย่อยที่ได้ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการหรือสัญญาอื่นใดที่มีวัตถุประสงค์ในการได้ใช้พื้นที่ในส่วนทรัพย์สินที่เช่ากับกองทุนรวมซึ่งมีผลผูกพันอยู่ก่อนวันที่

๗
TT

สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทราบถึงการสิ้นสุดผลบังคับใช้ของสัญญาฉบับนี้

- 6.9 กองทุนรวมจะไม่ดำเนินการหรือให้มีการดำเนินการก่อสร้างส่วนต่อเติมสิ่งติดตั้งตราดาวลงบนทรัพย์สินที่เช่าในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับนี้โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อน
- 6.10 กองทุนรวมจะไม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการหรือสัญญาอื่นใดที่มีวัตถุประสงค์ในการได้ใช้ประโยชน์ในสวนทรัพย์สินที่เช่ากับบุคคลใดๆ โดยมุ่งให้มีผลผูกพันหรือมีระยะเวลาตามสัญญาดังกล่าวเกินกว่าระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อน
- 6.11 กองทุนรวมจะต้องรับผิดชอบใช้ และกระทำการใดๆ ตามที่จำเป็นและสมควรเพื่อเป็นการป้องกันให้ผู้ให้เช่าปลอดจากการเรียกร้องใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่าอันเนื่องมาจากการประกอบธุรกิจของกองทุนรวมในทรัพย์สินที่เช่าโดยเป็นความผิดอย่างมีนัยสำคัญของกองทุนรวม ทั้งนี้ อันเนื่องมาจากการละเลยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือการละเมิดพันธในส่วนของกองทุนรวมตามที่ระบุในสัญญานี้ รวมถึงการกระทำของตัวแทน พนักงาน และ/หรือ บริวารของกองทุนรวม

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าถูกฟ้องร้อง เรียกร้องให้รับผิดชอบ หรือถูกดำเนินคดีเนื่องจากเหตุดังกล่าว กองทุนรวมจะใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการปลดเปลื้องความรับผิดชอบให้แก่ผู้ให้เช่า โดยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม แต่เพียงฝ่ายเดียว ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่ไม่ใช่ความผิดอย่างมีนัยสำคัญของกองทุนรวม หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่าถูกฟ้องร้อง เรียกร้องให้รับผิดชอบ หรือถูกดำเนินคดีโดยกองทุนรวมตามสัญญานี้

ทั้งนี้ ให้ถือว่าการกระทำหรือไม่กระทำของผู้ให้เช่าในฐานะผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัพย์สินตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัพย์สินระหว่างผู้ให้เช่ากับกองทุนรวมที่เป็นเหตุให้กองทุนรวมต้องผิดสัญญาฉบับนี้ มิใช่การกระทำในฐานะผู้บริหารหรือในนามของกองทุนรวมตามสัญญาฉบับนี้ และให้ถือว่าการกระทำหรือไม่กระทำของ ผู้เช่ารายย่อยที่ได้ทำสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการหรือสัญญาอื่นใดที่มีวัตถุประสงค์ในการได้ใช้พื้นที่ในสวนทรัพย์สินที่เช่ากับกองทุนรวม เป็นการกระทำในฐานะผู้บริหารหรือในนามของกองทุนรวมตามสัญญา

7. หน้าทีของผู้ให้เช่า

ภายใต้เงื่อนไขและข้อตกลงที่กำหนดในสัญญานี้ ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการ ในเรื่องดังต่อไปนี้

- 7.1 ในเวลาที่เริ่มต้นระยะเวลาเช่า ผู้ให้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมในสภาพปราศจากความชำรุดบกพร่องในสาระสำคัญเหมาะแก่การใช้ประโยชน์ และให้กองทุนรวมได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ นอกจากนี้ตลอดระยะเวลาเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายรับทราบว่ากองทุนรวม รวมถึงผู้เช่ารายย่อยที่เช่าพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่า และลูกค้าของบุคคลดังกล่าวรวมถึงบุคคลใดๆ ที่กองทุน

p.11

TT^B

รวมยินยอมโดยถือประโยชน์ของการดำเนินกิจการตลาดตามสัญญาฉบับนี้เป็นสำคัญ สามารถใช้ประโยชน์บนทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งรวมถึงทางเข้าออกโครงการตลาดไท ถนนรอบโครงการตลาดไท

7.2 ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะดำเนินการลงนามในสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงไว้ (ถ้ามี) รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

7.3 หน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตจัดตั้งตลาดและใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องตามพระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535 กฎกระทรวงและข้อบัญญัติท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องสำหรับการประกอบกิจการตลาด และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ถ้ามี)

(ก) ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะปฏิบัติตามข้อตกลง เงื่อนไข และข้อกำหนดต่างๆ ตามใบอนุญาตต่างๆ ที่จำเป็นสำหรับการประกอบกิจการโครงการตลาดไท โดยเคร่งครัดและต้องดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่างๆ ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงใบอนุญาตจัดตั้งตลาด

(ข) ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพที่ดีและใช้งานได้ตลอดเวลา ระหว่างระยะเวลาการเช่า โดยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเอง เพื่อมิให้กระทบต่อการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า และผู้ให้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบดูแลให้ทรัพย์สินส่วนกลางให้มีลักษณะครบถ้วนและเป็นไปตามพระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535 กฎกระทรวงและข้อบัญญัติท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องสำหรับการประกอบกิจการตลาด ทั้งนี้ เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่ามีคุณสมบัติครบถ้วนในอันที่จะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตจัดตั้งตลาดและใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายดังกล่าว ตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ

(ค) ผู้ให้เช่าได้ให้คำแนะนำแก่กองทุนรวมเพื่อให้กองทุนรวมกำกับดูแลผู้เช่ารายย่อยของกองทุนรวมให้ปฏิบัติและดำเนินการให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535 กฎกระทรวงและข้อบัญญัติท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องสำหรับการประกอบกิจการตลาดตามที่มีอยู่แล้ว และมีหน้าที่ให้คำแนะนำแก่กองทุนรวมเพิ่มเติมในกรณีหากกฎหมายดังกล่าวจะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมในภายหน้า (ถ้ามี) ทั้งนี้ เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่ามีคุณสมบัติครบถ้วนในอันที่จะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตจัดตั้งตลาดหรือใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายดังกล่าว ตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ

7.4 นับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะไม่มีภาระจำนอง จ่าย โอนหรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

(ก) เป็นการจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดในข้อ 7.2 ให้กับกองทุนรวม หรือ

PT
9

(ข) เป็นกรณีอื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมแต่ผู้ให้เช่ายังคงแสดงเจตนาที่จะ ดำเนินการดังกล่าว กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่างๆ ที่กองทุนรวมได้รับความเสียหายตามความเป็นจริง ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิของกองทุนรวมในอันที่จะบอกเลิกการเช่ากับผู้รับ โอนทรัพย์สินที่เช่าหรือผู้ให้เช่า (แล้วแต่กรณี) และเมื่อบอกเลิกการเช่าแล้ว กองทุนรวมมีสิทธิ เรียกให้ผู้ให้เช่าชำระคืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ตลอดจนค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ โดยใช้วิธีการคำนวณตาม เอกสารแนบท้ายหมายเลข 3 รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวม

นอกจากนี้ ในวันจดทะเบียน หรือภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันจดทะเบียน ผู้ให้เช่าตกลง ดำเนินการยื่นคำขอจดทะเบียนจำนองที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า (โฉนดเลขที่ 94702 - 94707 ตำบลคลองหนึ่ง (คลอง 1 ออก) อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี (ธัญบุรี) รวม 6 (หก) โฉนด) และรวมถึงสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินที่เช่าซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินแปลงดังกล่าว ตามที่ระบุในข้อ 7.2 ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ดำเนินการจดทะเบียนจำนองทรัพย์สิน ดังกล่าวตามขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการของทางราชการ เพื่อป้องกันการปฏิบัติตามสัญญาตามที่ กล่าวในข้อ 20.5 ของผู้ให้เช่าต่อกองทุนรวม และจะส่งมอบโฉนดที่ดินที่จดทะเบียนจำนองดังกล่าว (รวม 6 โฉนด) ให้แก่กองทุนรวมเพื่อเก็บรักษาเป็นหลักประกันไว้

7.5 ในวันจดทะเบียน ผู้ให้เช่าจะชำระหนี้ ซึ่งผู้ให้เช่ามีอยู่ต่อเจ้าหนี้อันมีทรัพย์สินที่เช่าเป็นหลักประกัน รวม ตลอดจนดำเนินการปลดปล่อยภาระผูกพันใดๆ ที่มีอยู่เหนือทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อให้ทรัพย์สินนั้น ปลดออกจากภาระผูกพันที่บังพวงจากเจ้าหนี้

7.6 ในเวลาที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่าและตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะ ดำเนินการส่งมอบ ภาระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้กองทุน รวม และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายหรือกำหนดโดยกองทุนรวม สามารถดำเนินการจัดหา ผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ตามที่ กฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกำหนดหรืออนุญาตให้ดำเนินการได้ โดยไม่ เรียกหรือค่าตอบแทนใดๆ จากกองทุนรวม และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายหรือกำหนดโดยกองทุน รวม รวมถึง (แต่ไม่จำกัดเพียง) การดำเนินการดังต่อไปนี้ (ตามที่กฎหมายอนุญาตให้ดำเนินการได้)

(ก) ดำเนินการส่งมอบหลักฐานเอกสาร ข้อมูลผู้เช่ารายย่อยทั้งหมดที่ได้เช่าทำและที่จะเช่าทำ สัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการหรือสัญญาอื่นใดที่มีวัตถุประสงค์ในการได้ใช้พื้นที่ในสวน ทรัพย์สินที่เช่า อันจะเป็นการเช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่ากับกองทุนรวมและส่งมอบข้อมูล ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการโครงการตลาดไท (เฉพาะในส่วนทรัพย์สินที่เช่า) ให้แก่ กองทุนรวม เพื่อให้กองทุนรวมสามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ต่อไป ภายใน

ระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากเวลาที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่า

- (ข) ดำเนินการใดๆ ทุกประการที่จำเป็นตามที่กองทุนรวม และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายหรือ กำหนดโดยกองทุนรวม ร้องขอเพื่อให้กองทุนรวม และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายหรือ กำหนดโดยกองทุนรวม สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกจัดจำหน่ายผลประโยชน์ได้ ทั้งนี้ เพื่อ ประโยชน์ในการประกอบกิจการโครงการตลาดไท (เฉพาะในส่วนทรัพย์สินที่เช่า) ต่อไปได้ โดยกองทุนรวม และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายหรือกำหนดโดยกองทุนรวม จะให้ความ ร่วมมือตามที่จำเป็นทุกประการเพื่อการดำเนินการของผู้ให้เช่าตามที่ระบุข้างต้น
- (ค) ดำเนินการเพื่อให้ผู้เช่ารายย่อยเดิม และ/หรือ คู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นผู้สัญญา กับ ผู้ให้เช่าภายในทรัพย์สินที่เช่าภายใต้หนังสือเช่าพื้นที่และรับมอบพื้นที่เพื่อจำหน่ายสินค้า และ/หรือ สัญญาเช่าหรือสัญญาบริการ รวมถึงหนังสือหรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สินดังกล่าวที่มีอยู่กับผู้ให้เช่าซึ่งมีอยู่ก่อนหรือในวันจดทะเบียน ได้ให้ความยินยอมให้ หนังสือหรือสัญญาดังกล่าวสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนด และลงนามในหนังสือหรือสัญญาฉบับ ใหม่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นกับกองทุนรวมเพื่อให้มีความต่อเนื่องโดยมีผลตั้งแต่วันที่ เริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และดำเนินการทยอยส่งมอบเงินค่าประกันที่เหลืออยู่ของผู้เช่าราย ย่อย และ/หรือ คู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องของผู้ให้เช่าตามหนังสือหรือสัญญาดังกล่าวซึ่งสิ้นสุด ลงก่อนครบกำหนดภายหลังการหักหนี้ค้างชำระ (ถ้ามี) ที่เกิดขึ้นตามหนังสือหรือสัญญานั้น ซึ่งมีต่อผู้ให้เช่า ทยอยส่งมอบตามจำนวนที่มีอยู่ ณ เวลาที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่าให้แก่ กองทุนรวม เพื่อเป็นเงินค่าประกันของผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ คู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องของ ผู้ให้เช่าดังกล่าว ต่อกองทุนรวม ตามหนังสือหรือสัญญาฉบับใหม่ต่อไป รวมทั้งทยอยนำส่ง ค่าเช่าล่วงหน้าและเงินอื่นใดที่รับล่วงหน้าที่ได้รับไว้จากผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ คู่สัญญาอื่น ที่เกี่ยวข้องของผู้ให้เช่าตามหนังสือหรือสัญญาข้างต้นตามจำนวนที่มีอยู่ ณ เวลาที่เริ่มต้น ระยะเวลาการเช่าให้แก่ กองทุนรวม โดยผู้ให้เช่าจะดำเนินการทยอยส่งมอบเงินดังกล่าวให้ แล้วเสร็จ ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากเวลาที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ เพื่อให้กองทุนรวม และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายหรือกำหนดโดยกองทุนรวม สามารถ ดำเนินกิจการโครงการตลาดไท (เฉพาะในส่วนทรัพย์สินที่เช่า) ได้ต่อไป
- (ง) สำหรับผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ คู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นผู้สัญญา กับผู้ให้เช่าที่ยังไม่ได้ ให้ความยินยอมตามที่กำหนดในข้อ 7.6 (ค) ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการโอนสิทธิ และหน้าที่ ภายใต้หนังสือเช่าพื้นที่และรับมอบพื้นที่เพื่อจำหน่ายสินค้า และ/หรือ สัญญาเช่าหรือสัญญา บริการ รวมถึงหนังสือหรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่มีอยู่กับผู้ให้เช่าซึ่งมีอยู่ ก่อนหรือในวันจดทะเบียนให้แก่กองทุนรวม โดยให้การโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวมีผลตั้งแต่วันที่ เริ่มต้นระยะเวลาการเช่า หรือผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้ได้รับความ ยินยอมจากผู้เช่ารายย่อยและคู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องดังกล่าวให้ครบถ้วนทุกรายภายใน 3 (สาม) ปี นับจากเวลาที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่า เว้นแต่กรณีที่มีหนังสือเช่าพื้นที่และรับมอบ พื้นที่เพื่อจำหน่ายสินค้า และ/หรือ สัญญาเช่าหรือสัญญาบริการ รวมถึงหนังสือหรือสัญญา

/s/ 11 PM

อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ คู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องดังกล่าวได้สิ้นสุดลงก่อน และเมื่อหนังสือเช่าพื้นที่และรับมอบพื้นที่เพื่อจำหน่ายสินค้า และ/หรือ สัญญาเช่าหรือสัญญาบริการ รวมถึงหนังสือหรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องดังกล่าวสิ้นสุดลงและผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ คู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องดังกล่าวมีความประสงค์จะเช่า และ/หรือ ใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ผู้ให้เช่าจะต้องไม่ต่ออายุการเช่าหรือการใช้ประโยชน์นั้นให้แก่บุคคลดังกล่าว แต่จะต้องดำเนินการให้บุคคลดังกล่าวลงนามในหนังสือหรือสัญญาฉบับใหม่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นกับกองทุนรวมโดยตรง และหากไม่สามารถดำเนินการได้ ผู้ให้เช่าจะช่วยจัดหาผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ คู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องรายใหม่มาเช่าทำหนังสือเช่าพื้นที่และรับมอบพื้นที่เพื่อจำหน่ายสินค้า และ/หรือ สัญญาเช่าหรือสัญญาบริการ รวมถึงหนังสือหรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมต่อไป โดยในระหว่างระยะเวลาที่ยังมิได้รับความยินยอมนั้น ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการนำส่งเงินผลประโยชน์ใดๆ ที่ได้รับจากผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ คู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องที่ยังคงเป็นคู่สัญญากับผู้ให้เช่าและยังไม่ได้ให้ความยินยอมดังกล่าว ส่งมอบให้แก่กองทุนรวมอย่างช้าภายในวันทำการถัดจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับเงินผลประโยชน์นั้น นอกจากนี้ผู้ให้เช่าจะดำเนินการทยอยนำค่าเช่าล่วงหน้าและเงินอื่นใดที่รับล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ คู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องของผู้ให้เช่าที่ยังไม่ได้ให้ความยินยอมตามที่กล่าวข้างต้น รวมทั้งเงินค้ำประกันตามจำนวนภายหลังการหักหนี้ค้างชำระ (ถ้ามี) ที่เกิดขึ้นของผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ คู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องที่ยังไม่ได้ให้ความยินยอม ซึ่งมีต่อผู้ให้เช่าตามหนังสือหรือสัญญาที่ยังไม่สิ้นสุดลงดังกล่าว ตามจำนวนที่มีอยู่ ณ เวลาที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ทยอยส่งมอบให้แก่กองทุนรวม โดยมีผลตั้งแต่เวลาที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่า โดยผู้ให้เช่าจะดำเนินการบอกกล่าวการโอนสิทธิและหน้าที่ หรือดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้ได้รับความยินยอมตามที่กล่าวข้างต้น รวมทั้งทยอยส่งมอบเงินต่างๆ ดังกล่าวให้แล้วเสร็จ ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากเวลาที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ เพื่อให้กองทุนรวม และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายหรือกำหนดโดยกองทุนรวม สามารถดำเนินกิจการโครงการตลาดไท (เฉพาะในส่วนทรัพย์สินที่เช่า) ได้ต่อไป ทั้งนี้ในกรณีหากเป็นการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะทำการบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ คู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องของผู้ให้เช่ารายดังกล่าวที่ยังไม่ได้ให้ความยินยอมทราบ และจะส่งสำเนาหนังสือบอกกล่าวดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมเพื่อเป็นหลักฐานต่อไป

- 7.7 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าต้องทำการรื้อถอนทรัพย์สินที่ให้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนตามสัญญาฉบับนี้ เนื่องจากคำสั่งหรือระเบียบข้อบังคับของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องใดๆ โดยมีเหตุจากความผิดของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการใดๆ เพื่อจัดให้มีทรัพย์สินใหม่เพื่อให้กองทุนรวมใช้จัดหาผลประโยชน์แทนทรัพย์สินในส่วนที่ได้ถูกรื้อถอนไปดังกล่าว ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถจัดให้มีทรัพย์สินใหม่ให้แก่กองทุนรวมดังกล่าวได้ ผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าเช่ารับล่วงหน้าคืนให้แก่กองทุนรวมถึงค่าเสียหายใดๆ (ถ้ามี) ตามสัดส่วนของทรัพย์สินในส่วนที่ได้ถูกรื้อถอนไปดังกล่าว และตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น

/TT P๗

7.8 ผู้ให้เช่ารับรองต่อกองทุนรวมว่า ตลอดระยะเวลาที่สัญญาเช่าฉบับนี้ยังมีผลใช้บังคับ ผู้ให้เช่าจะไม่ประกอบกิจการตลาดใดๆ อันจะมีสินค้าชนิด พันธุ์ ขนาด คุณภาพ ซึ่งมีห้องที่แหล่งผลิต บรรจุภัณฑ์ และรูปแบบวิธีการจัดจำหน่ายเหมือนกับสินค้าที่มีจำหน่ายในปัจจุบันหรือที่จะเปลี่ยนแปลงไปในอนาคต ซึ่งมีจำหน่ายอยู่จริง ณ วันก่อนวันเริ่มต้นการก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการตลาดดังกล่าวของผู้ให้เช่า ภายในพื้นที่เช่าของอาคารซึ่งปัจจุบันเรียกว่าอาคารส้ม (ในส่วนของ 60) อาคารผลไม้รวม (ในส่วนของ 75) อาคารตลาดผัก (ในส่วนของ 76) อาคารคลุมลานผัก (ในส่วนของ 74) และอาคารตลาดสด (ในส่วนของ 74) ของทรัพย์สินที่เช่า ตามที่ระบุในเอกสารแนบท้ายหมายเลข 1 อันมีนัยสำคัญที่จะเป็นการแข่งขันกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นการประกอบกิจการตลาดซึ่งผู้ให้เช่ามีหรือได้ดำเนินการอยู่ก่อนหรือในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้
- (ข) เป็นการประกอบกิจการตลาดซึ่งผู้ให้เช่าในฐานะตลาดกลางสินค้าเกษตรขนาดใหญ่ของประเทศ ให้ความร่วมกับภาครัฐหรือเครือข่ายเกษตรกร อันจะเป็นการช่วยเหลือหรือสนับสนุนผลผลิตทางการเกษตร หรือสินค้าอุปโภคบริโภคอื่นภายใต้ความร่วมมือกับหน่วยงานราชการภาครัฐหรือองค์กรที่มีได้แสวงหากำไร เป็นครั้งคราว
- (ค) เป็นการประกอบกิจการตลาดซึ่งอยู่ห่างจากทรัพย์สินที่เช่าเกินกว่ารัศมี 10 (สิบ) กิโลเมตรนับจากอาณาเขตของทรัพย์สินที่เช่า
- (ง) เมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือบุคคลซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ให้เช่าตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นเป็นบุคคลเดียวกันกับผู้ให้เช่า มีความประสงค์จะประกอบกิจการตลาดใดๆ บนที่ดินซึ่งผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครอง และตั้งอยู่ภายนอกพื้นที่ของทรัพย์สินที่เช่า อันจะมีสินค้าตามชนิด พันธุ์ ขนาด คุณภาพ ซึ่งมีห้องที่แหล่งผลิต บรรจุภัณฑ์ และรูปแบบวิธีการจัดจำหน่าย เหมือนกับสินค้าที่มีจำหน่ายภายในพื้นที่เช่าของอาคารตลาดต่างๆ ของทรัพย์สินที่เช่าอันมีนัยสำคัญที่จะเป็นการแข่งขันกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวมตามที่กล่าวในวรรคแรกและอยู่นอกเหนือข้อยกเว้นตามที่ระบุข้างต้น ผู้ให้เช่าสามารถดำเนินการได้หากปรากฏว่า พื้นที่ภายในอาคารตลาดแต่ละอาคารดังกล่าวของทรัพย์สินที่เช่าตามที่กล่าวในวรรคแรก ไม่สามารถรองรับหรือไม่เพียงพอต่อการขยายตัวสำหรับการประกอบกิจการตลาดประเภทนั้นๆ ใดๆ ก็ดี ภายในระยะเวลา 3 (สาม) ปีแรกของการประกอบกิจการตลาดดังกล่าวของผู้ให้เช่า จะต้องไม่ทำให้อัตรากาเช่าพื้นที่ภายในอาคารตลาดแต่ละอาคารนั้นๆ ของทรัพย์สินที่เช่า ตามที่กล่าวในวรรคแรก ลดลงต่ำกว่าร้อยละ 95 (เก้าสิบห้า) ของพื้นที่ที่สามารถนำออกให้เช่าได้ทั้งหมดภายในอาคารตลาดแต่ละอาคารดังกล่าวซึ่งมีอยู่ ณ วันก่อนวันเริ่มต้นการก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการตลาดนั้นๆ ของผู้ให้เช่า ในกรณีที่ปรากฏว่า อัตรากาเช่าพื้นที่ดังกล่าวลดลงต่ำกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ข้างต้นและการลดลงของอัตรากาเช่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นผลโดยตรงจากการ

/s/ 13 pm

ประกอบกิจการตลาดดังกล่าวของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องจ่ายค่าชดเชยให้แก่กองทุนรวมตาม สัดส่วนค่าเช่าตามอัตราเช่าพื้นที่ที่ลดลงดังกล่าวและตามกำหนดเวลาที่กองทุนรวมเคยได้รับค่า เช่าดังกล่าวอยู่ ณ วันก่อนวันเริ่มต้นการก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการตลาดนั้นๆ ของผู้ให้เช่า จนกว่าอัตราเช่าพื้นที่ดังกล่าวจะกลับมาเท่ากับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในแต่ละคราว หรือจนกว่าผู้ให้ เช่าจะเลิกประกอบกิจการตลาดประเภทนั้นๆ แล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นก่อน ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่า สามารถจัดหาบุคคลใดๆ มาเสนอขอเช่าพื้นที่ในส่วนพื้นที่ที่ลดลงดังกล่าวต่อกองทุนรวมเพื่อที่จะทำให้อัตราเช่าพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้น กองทุนรวมจะไม่ปฏิเสธการให้เช่ากับบุคคลดังกล่าว โดยในกรณี หากข้อเสนอการเช่าของบุคคลดังกล่าวมีอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่กองทุนรวมเคยได้รับอยู่ เดิม ณ วันก่อนวันเริ่มต้นการก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการตลาดนั้นๆ ของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามี หน้าที่ต้องจ่ายค่าชดเชยให้แก่กองทุนรวมตามส่วนต่างของค่าเช่าดังกล่าว จนกว่าอัตราเช่าพื้นที่ ดังกล่าวจะกลับมาเท่ากับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในแต่ละคราว หรือจนกว่าผู้ให้เช่าจะเลิกประกอบกิจการ ตลาดประเภทนั้นๆ แล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นก่อนเช่นกัน อย่างไรก็ตาม หากผู้ให้เช่าสามารถพิสูจน์ได้ว่า การลดลงของอัตราเช่าพื้นที่ดังกล่าวมิได้เป็นผลโดยตรงจากการประกอบกิจการตลาดประเภท นั้นๆ ของผู้ให้เช่า หรือการลดลงของอัตราเช่าพื้นที่นั้นเป็นผลจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุปัจจัย ภายนอกที่ไม่สามารถควบคุมได้ กรณีเช่นว่านี้ ผู้ให้เช่าไม่ต้องจ่ายค่าชดเชยให้แก่กองทุนรวมตามที่ กล่าวข้างต้น นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิกองทุนรวมที่จะเช่าอาคารที่ใช้ในการประกอบกิจการ ตลาดนั้นๆ ของผู้ให้เช่าเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าก่อนบุคคลอื่น (Right of First Refusal) โดยให้นำ หลักเกณฑ์ วิธีการ และขั้นตอนตามที่กำหนดในข้อ 15 มาใช้บังคับตามควรแก่กรณีโดยอนุโลม เว้นแต่ คู่สัญญาจะตกลงเป็นอย่างอื่น

ทั้งนี้ เมื่อเกิดเหตุการณ์ตามที่กล่าวข้างต้น กองทุนรวมจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือพร้อมส่ง มอบเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้ให้เช่าภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่กองทุน รวมทราบหรือควรจะทราบถึงการลดลงของอัตราเช่าพื้นที่ต่ำกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนด โดยการจ่าย ค่าชดเชยให้แก่กองทุนรวมดังกล่าวจะคิดคำนวณตามสัดส่วนเริ่มตั้งแต่วันที่ปรากฏว่าอัตราเช่า พื้นที่ดังกล่าวได้ลดลงต่ำกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดเป็นต้นไป หรือเริ่มไม่เกิน 30 (สามสิบ) วันก่อนวันที่ ผู้ให้เช่าได้รับการแจ้งให้ทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นภายหลัง และเมื่อผู้ให้เช่า ได้จ่ายค่าชดเชยให้แก่กองทุนรวมตามที่กล่าวแล้ว ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะเช่าใช้ประโยชน์จากพื้นที่ในส่วนที่ ลดลงนั้นตลอดระยะเวลาที่มีการจ่ายค่าชดเชยดังกล่าว

8. คำรับรองของกองทุนรวม

กองทุนรวมเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 รวมถึงส่วนที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ นอกจากนี้ กองทุนรวมจะปฏิบัติตามกฎหมายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามข้อกำหนดซึ่งเป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้

/s/ CT PM

9. คำรับรองของผู้ให้เช่า

ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ารับรองต่อกองทุนรวมว่า

- 9.1 ผู้ให้เช่าเป็นบริษัทจำกัดที่จดทะเบียนจัดตั้งและดำรงอยู่อย่างถูกต้องและสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย
- 9.2 ผู้ให้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาฉบับนี้ ซึ่งการกระทำดังกล่าวข้างต้นไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของผู้ให้เช่า
- 9.3 การที่ผู้ให้เช่าเข้าทำสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใดๆ ในสัญญาฉบับนี้ ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใดๆ ที่ผู้ให้เช่าได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะเจ้านายของผู้ให้เช่า พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือหน่วยราชการใดๆ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือผลประโยชน์ของผู้ให้เช่า ทั้งนี้ เว้นแต่เจ้านายของผู้ให้เช่า พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือหน่วยราชการใดๆ มีความเห็นเป็นอย่างอื่นภายหลังจากวันทำสัญญาฉบับนี้ หรือเป็นกรณีที่สำคัญทั้งสองฝ่ายทราบข้อเท็จจริงอยู่แล้ว
- 9.4 ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าแต่เพียงผู้เดียวในอันที่จะนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าแก่กองทุนรวม
- 9.5 ณ วันจดทะเบียน ทรัพย์สินที่เช่าปราศจากภาระผูกพันใดๆ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดอยู่เพียง การจำนอง การจำนำ สิทธิยึดหน่วง ภาระจำยอม ทางจำเป็น และภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์อื่นใด เว้นแต่ตามที่ระบุไว้ในข้อ 7.4 ข้างต้น
- 9.6 ณ วันจดทะเบียน ทรัพย์สินที่เช่าได้ดำเนินการก่อสร้างและดัดแปลงไม่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ และวิธีปฏิบัติใดๆ ที่เป็นสาระสำคัญ และทรัพย์สินที่เช่าไม่ชำรุด และ/หรือ มีข้อบกพร่องใดๆ ทางกายภาพในส่วนที่สำคัญ และมีสภาพเหมาะสมตามวัตถุประสงค์การเช่า
- 9.7 ณ วันจดทะเบียน ทรัพย์สินที่เช่าสามารถนำมาใช้เพื่อดำเนินกิจการได้ตามวัตถุประสงค์การเช่า และไม่มี ความเสียหายใดๆ เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่สำคัญ เว้นแต่ตามที่ระบุไว้ในข้อ 7.4 ข้างต้น
- 9.8 ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่ามีทางเข้าออกที่ดีและเหมาะสมสำหรับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว จัดให้กองทุนรวมรวมถึงผู้เช่ารายย่อยที่เช่าพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่า และลูกค้าของบุคคลดังกล่าวรวมถึงบุคคลใดๆ ที่กองทุนรวมยินยอมโดยถือประโยชน์ของการดำเนินกิจการตลาดตามสัญญาฉบับนี้เป็นสำคัญ สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางได้ด้วย
- 9.9 ณ วันจดทะเบียน ทรัพย์สินที่เช่ามิได้เป็นทรัพย์สินที่พิพาทแห่งคดีความกับบุคคลใด

TT PR

- 9.10 ทรัพย์สินที่เข้าปราศจากภาวะภาษีและค่าธรรมเนียมใดๆ ซึ่งเป็นกำหนดค้างจ่ายแก่หน่วยงานราชการใดๆ ซึ่งรวมถึง ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน
- 9.11 ณ วันจดทะเบียน ทรัพย์สินที่เข้าไม่อยู่ในบริเวณหรือแนวเขต หรืออยู่ภายใต้บังคับการเวนคืน อสังหาริมทรัพย์ของหน่วยงานของรัฐ และ/หรือ รัฐวิสาหกิจใด และไม่มีส่วนหนึ่งส่วนใดของทรัพย์สินที่เข้าเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ทรัพย์สินของแผ่นดิน ที่ดินของรัฐ และ/หรือ เป็นของบุคคลอื่น และ/หรือ เป็นภรรยาทรัพย์สินของบุคคลอื่น และ/หรือ บุคคลอื่นมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินดังกล่าว
- 9.12 บรรดาข้อมูลและเอกสารต่างๆ ที่ผู้ให้เช่า และ/หรือ ตัวแทนของผู้ให้เช่าได้ส่งมอบหรือแจ้งให้กองทุนรวม และ/หรือ ตัวแทนของกองทุนรวมมิได้มีข้อความหรือรายการที่ไม่ถูกต้องในสาระสำคัญ หรือเท่าที่ผู้ให้เช่า และ/หรือ ตัวแทนของผู้ให้เช่าทราบ มิได้มีข้อมูลใดๆ ที่ปกปิดมิได้แจ้งให้แก่กองทุนรวมทราบ ซึ่งผู้ให้เช่า และ/หรือ ตัวแทนของผู้ให้เช่าคาดว่าอาจมีผลกระทบต่อ การตัดสินใจในการเข้าทำสัญญาฉบับนี้ของกองทุนรวมและการจัดตั้งกองทุนรวม

นอกจากนี้ในกรณีที่กองทุนรวมได้ชำระภาษี ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายใดๆ (รวมทั้งเบี้ยปรับ และเงินเพิ่ม) แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องก่อนผู้ให้เช่าไปก่อน ผู้ให้เช่าตกลงจะชำระเงินทดรองดังกล่าวคืนให้แก่กองทุนรวมภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่ได้รับการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม ทั้งนี้ ข้อตกลงนี้ย่อมไม่เป็นการตัดสินใจใดๆ ที่กองทุนรวมมีอยู่ตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงสิทธิในการเลิกสัญญาและสิทธิใดๆ ที่กองทุนรวมมีภายหลังการเลิกสัญญาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

10. การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง

- 10.1 ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ใดๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้กับบุคคลอื่นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือก่อให้เกิดภาวะผูกพันใดๆ ที่ทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิในทรัพย์สินที่เช่า อันจะเป็นการทำให้กองทุนรวมถูกรอนสิทธิ เสื่อมสิทธิ ไม่สามารถบังคับใช้สิทธิใดๆ หรือไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะได้รับค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมหรือเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้
- 10.2 ภายใต้บังคับของข้อ 10.2 วรรคสอง ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมสามารถให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าแก่บุคคลใดๆ ที่เช่าช่วงพื้นที่ดังกล่าวเพื่อประกอบกิจการจำหน่ายสินค้าหรือให้บริการในลักษณะผู้เช่าพื้นที่รายย่อยได้

ทั้งนี้ ในกรณีเป็นการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าแก่ (ก) บุคคลใดๆ โดยมีขนาดพื้นที่รวมกันน้อยกว่า 1,000 (หนึ่งพัน) ตารางเมตร กองทุนรวมสามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า หรือ (ข) บุคคลใดๆ โดยมีขนาดพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 1,000 (หนึ่งพัน) ตารางเมตรขึ้นไป จะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งความยินยอมให้กองทุน

รวมทราบภายใน 15 (สิบห้า) วัน หากกองทุนรวมมิได้รับแจ้งความยินยอมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว จะถือว่าผู้ให้เช่า ให้ความยินยอมดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอม ทั้งนี้ เว้นแต่การให้เช่าช่วงตาม (ก) หรือ (ข) ดังกล่าวเป็นการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าแก่บุคคลซึ่งประกอบกิจการใดๆ อันมีสภาพอย่างเดียวกัน หรือมีลักษณะเป็นการประกอบธุรกิจการให้เช่าช่วงหรือให้ใช้ประโยชน์ที่แก่ผู้ประกอบการรายอื่น ซึ่งเป็นการแข่งขันกับการประกอบธุรกิจของผู้ให้เช่า หรือบุคคลดังกล่าวประสงค์จะเปลี่ยนแปลงลักษณะธุรกิจตลาดบนทรัพย์สินที่เช่า เป็นต้น กองทุนรวมจะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อนดำเนินการทุกครั้ง

- 10.3 ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะไม่โอนสิทธิ และหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ให้แก่บุคคลใดๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า และในกรณีที่ได้รับ ความยินยอมจากผู้ให้เช่า กองทุนรวมจะดำเนินการให้บุคคลดังกล่าว ตกลงยอมผูกพันกับข้อกำหนดและ เงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมหรือบุคคลดังกล่าวซึ่งเป็นผู้รับโอนเอง ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยปราศจากเหตุผลอันสมควรและจะให้ความร่วมมือตามที่ จำเป็นสำหรับการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว

11. การประกันภัย

ตลอดระยะเวลาของสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงที่จะจัดให้มีการประกันภัยภายใต้กรมธรรม์การเสี่ยงภัย ทรัพย์สิน (Industrial All Risk Insurance) และกรมธรรม์เพิ่มเติมอื่นใดเพื่อคุ้มครองความเสี่ยงภัยที่อาจ เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทุนรวมกำหนด โดยมีทุนประกันภัยไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดย ใช้เกณฑ์การชดใช้ตามมูลค่าในการจัดการทดแทนทรัพย์สิน (Replacement Value) ตามที่ระบุในรายงานการ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เช่าที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุดโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความ เห็นชอบตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในขณะที่ได้เช่า ทำสัญญาประกันภัยหรือในขณะที่มีการต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยนั้นๆ และบริษัทรับประกันภัยในประเทศ สามารถรับประกันภัยได้ โดยการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบประโยชน์หรือผู้เอา ประกันภัยร่วมกับผู้ให้เช่าตามส่วนได้ส่วนเสียที่มีอยู่ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระเบี้ยประกันสำหรับ การประกันภัยดังกล่าวแต่เพียงฝ่ายเดียว

นอกจากนี้ กองทุนรวมจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะ (ก) การ ทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เพื่อคุ้มครองความเสียหายต่อเนื่องจาก ความเสียหายที่เกิดกับทรัพย์สินที่เช่าโดยมีทุนประกันภัยไม่ต่ำกว่าค่าใช้จ่ายคงที่ ซึ่งคงต้องจ่ายต่อไปในระหว่าง ที่ธุรกิจหยุดชะงัก รวมถึงผลกำไรที่ขาดหายไป ตามที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับในช่วงระยะเวลาที่คาดว่าจะใช้ ในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า โดยจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบตามกรมธรรม์ และ (ข) การเอาประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บ

ทางร่างกายหรือชีวิต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอกในบริเวณทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ซึ่งมีสาเหตุจากความประมาทเลินเล่อหรือความบกพร่องของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งกฎหมายได้กำหนดไว้ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายภายใต้วงเงินประกันภัย และกองทุนรวมอาจจัดให้มีประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่า ในกรณีที่กองทุนรวมต้องสูญเสียสิทธิการเช่าก่อนสิ้นระยะเวลาการเช่าตามทีระบุนในสัญญาเช่า ซึ่งจำนวนเงินเอาประกันสำหรับการประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าจะขึ้นอยู่กับมูลค่าสิทธิการเช่า ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่า โดยจะระบุนให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบประโยชน์ ทั้งนี้ กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันภัยสำหรับการประกันภัยทั้งหมดตามที่กล่าวในวรรคนี้แต่เพียงฝ่ายเดียว และกองทุนรวมอาจมอบหมายหน้าที่ในการจัดทำประกันภัยดังกล่าวข้างต้นให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าเป็นผู้จัดทำตามที่กองทุนรวมเห็นสมควรก็ได้

12. ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย

เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ให้ "คำสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์การเสี่ยงภัยทรัพย์สิน" หมายถึง คำสินไหมทดแทนจากการประกันภัย (ซึ่งไม่รวมถึงคำสินไหมทดแทนซึ่งได้รับจากการทำการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)) และ/หรือ การประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น

12.1 เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญทำให้ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจได้ต่อไป ทั้งนี้ จะถือว่าทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ ในกรณีที่พื้นที่ของทรัพย์สินที่เช่า (ทั้งหมดตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง) ตั้งแต่ร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ขึ้นไปได้รับความเสียหายจนไม่สามารถนำออกใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจได้ต่อไป คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ภายใน 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับจากวันที่กองทุนรวมและผู้ให้เช่าได้รับทราบถึงความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญที่เกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่เช่าและได้รับข้อมูลเกี่ยวกับการยืนยันการจ่ายค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์การเสี่ยงภัยทรัพย์สินจากบริษัทรับประกันภัยที่เกี่ยวข้อง

(ก) ในกรณีที่เกิดความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญดังกล่าวแก่ทรัพย์สินที่เช่าภายในระยะเวลาการเช่าปีที่ 1 - 17 ของระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการสร้างอาคารหลังใหม่ขึ้นเพื่อทดแทนทรัพย์สินที่เช่าหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายจากคำสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์การเสี่ยงภัยทรัพย์สินที่ได้รับจากการประกันภัย หรือเงินจำนวนใดๆ ที่ได้รับจากผู้ที่เกี่ยวข้องให้เกิดความเสียหายดังกล่าวไปเป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าว และกองทุนรวมตกลงที่จะมอบคำสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์การเสี่ยงภัยทรัพย์สินที่ได้รับจากกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวตามที่กองทุนรวมได้รับตามจริงทั้งหมด โดยกองทุนรวมจะชำระให้แก่ผู้ให้เช่าโดยพลันตามงวดของการก่อสร้างเพื่อนำไปเป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารขึ้นทดแทนทรัพย์สินดังกล่าว หรือการซ่อมแซมดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างหรือซ่อมแซมภายใต้แบบแปลน

K 18 PM
TT

แผนงาน ระยะเวลา และงบประมาณที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน และภายใต้หลักเกณฑ์
ข้อกำหนด บทบัญญัติแห่งกฎหมาย หรือทางปฏิบัติโดยทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง หรือ
ซ่อมแซมในขณะนั้น โดยผู้ให้เช่าจะต้องทำการก่อสร้างหรือซ่อมแซมให้แล้วเสร็จโดยเร็วใน
เวลาที่สมควร ตามกรอบที่กฎหมายกำหนด (ถ้ามี) นับแต่เกิดความเสียหาย และให้ถือว่า
สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปตลอดระยะเวลาที่มีการ
ก่อสร้างหรือซ่อมแซมดังกล่าว โดยให้ถือว่าอาคารที่สร้างขึ้นใหม่เป็นทรัพย์สินของผู้ให้เช่า
และเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ (ทั้งนี้ กองทุนรวมจะไม่มีภาระหน้าที่
ในการชำระค่าเช่าเพิ่มเติมอีกแต่อย่างใด)

- (ข) ในกรณีที่เกิดความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญดังกล่าวแก่ทรัพย์สินที่เช่าภายในระยะเวลาการ
เช่าปีที่ 18 - 20 ของระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมมีสิทธิที่จะบอกเลิก
สัญญาเช่าฉบับนี้ โดยการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายในระยะเวลาไม่เกิน
กว่า 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันที่กองทุนรวมและผู้ให้เช่าได้รับทราบถึงความเสียหายอย่างมี
นัยสำคัญที่เกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่เช่า และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตาม
สัดส่วนสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือตามสัญญาเช่าฉบับนี้โดยวิธีการคำนวณตาม
เอกสารแนบท้ายหมายเลข 3 ของสัญญาฉบับนี้ให้แก่กองทุนรวมภายใน 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ)
วันนับจากวันที่มีผลแห่งการบอกเลิกสัญญา และกองทุนรวมตกลงส่งมอบเงินค่าสินไหม
ทดแทนภายใต้กรมธรรม์การเสียชีวิตทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้รับจากบริษัทประกันภัยเพื่อ
ชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าตามจริงทั้งหมดโดยพลันเมื่อ
กองทุนรวมได้รับเงินค่าเช่าตามสัดส่วนสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือตามสัญญาเช่าฉบับ
นี้ตามที่กล่าวข้างต้นคืนจากผู้ให้เช่า

ในกรณีที่เกิดความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญดังกล่าวขึ้นในปีที่ 18-20 ของระยะเวลาการเช่า
และกองทุนรวมไม่ประสงค์จะบอกเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้ ให้นำความในข้อ (ก) มาใช้บังคับ
โดยอนุโลม

- 12.2 เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียง
บางส่วน โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าในบางส่วนที่ไม่เสียหายเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ
ต่อไปได้ ผู้ให้เช่าตกลงจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายจากค่า
สินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์การเสียชีวิตทรัพย์สินที่ได้รับจาก การประกันภัย หรือเงินจำนวนใดๆ ที่
ได้รับจากผู้ที่เกี่ยวข้องให้เกิดความเสียหายดังกล่าวไปเป็นค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าว และ
กองทุนรวมตกลงที่จะมอบค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์การเสียชีวิตทรัพย์สินที่เกิดขึ้นจากการ
ประกันภัยดังกล่าวตามที่กองทุนรวมได้รับตามจริงทั้งหมด โดยกองทุนรวมจะชำระให้แก่ผู้ให้เช่าโดย
พลันตามงวดของการก่อสร้าง เพื่อนำไปเป็นค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าจะ
เป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการซ่อมแซมภายใต้แบบแปลน แผนงาน ระยะเวลาและงบประมาณที่
คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน และจะทำการซ่อมแซมให้แล้วเสร็จโดยเร็วในเวลาที่สมควร ตามกรอบที่
กฎหมายกำหนด (ถ้ามี)

KTT PM

12.3 เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ว่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง และ/หรือการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าภายใต้แบบแปลน แผนงาน ระยะเวลา และงบประมาณที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน มีจำนวนเกินกว่าค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์การเสี่ยงภัยทรัพย์สินที่ได้รับจากการประกันภัยและเงินจำนวนใดๆ ที่ได้รับจากผู้ที่เกี่ยวข้องให้เกิดความเสียหายดังกล่าวรวมกัน ซึ่งไม่เพียงพอสำหรับการดำเนินการซ่อมแซม ผู้ให้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าก่อสร้าง ค่าซ่อมแซม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายส่วนที่เกินดังกล่าว

12.4 ก่อนการใช้สิทธิในข้อ 12.1 ดังกล่าว กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติพิจารณาอนุมัติก่อน

13. ภาษีอากร ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่าย

13.1 เว้นแต่ที่ระบุเป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ และใน ข้อ 13.2 และ ข้อ 13.3 คู่สัญญาแต่ละฝ่ายตกลงจะรับผิดชอบสำหรับภาษีอากร ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ทั้งนี้ ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้ชำระแทนคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไปก่อน คู่สัญญาฝ่ายที่มีหน้าที่ต้องรับผิดชอบจะชำระคืนให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ทรงจ่ายไปก่อนภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ได้รับการบอกกล่าว

13.2 กองทุนรวมตกลงจะรับผิดชอบสำหรับอากรแสตมป์ และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้

13.3 กองทุนรวมตกลงจะรับผิดชอบสำหรับค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามกฎหมายซึ่งใช้บังคับอยู่ในเวลานี้หรือที่จะบัญญัติในภายหน้าตลอดระยะเวลาการเช่า

14. สิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าต่อ

เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์ที่จะจำหน่าย โอนหรือให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าแก่บุคคลอื่นเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้แล้ว หรือภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาการเช่าดังกล่าวแล้วไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิกองทุนรวมที่จะซื้อ รับโอนหรือเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากผู้ให้เช่าก่อนบุคคลอื่น (Right of First Refusal) โดยผู้ให้เช่าจะต้องบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ("หนังสือบอกกล่าวข้อเสนอ") เพื่อให้กองทุนรวมพิจารณาลงทุนก่อน โดยหนังสือบอกกล่าวหรือเสนอจะต้องระบุถึงรายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่าที่จะจำหน่าย โอนหรือให้เช่า ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง รวมถึงราคาขาย ค่าเช่า หรือค่าตอบแทนใดๆ และเงื่อนไขการชำระราคา ("ข้อเสนอ") เมื่อได้รับหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอจากผู้ให้เช่า กองทุนรวมจะต้องแจ้งความประสงค์ในการลงทุนหรือตอบปฏิเสธการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร ("หนังสือตอบข้อเสนอ") เบื้องต้นให้ผู้ให้เช่าทราบภายใน 3 (สาม) เดือนนับจากวันที่กองทุนรวมได้รับหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอ และในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะ

ลงทุน กองทุนรวมต้องดำเนินการลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 6 (หก) เดือน นับจากวันที่กองทุนรวมได้ส่งหนังสือตอบข้อเสนอเบื้องต้น หากกองทุนรวมตอบปฏิเสธการลงทุนหรือไม่ได้ส่งหนังสือตอบข้อเสนอเบื้องต้นดังกล่าวไว้ ผู้ให้เช่าทราบภายในระยะเวลา 3 (สาม) เดือนนับจากวันที่กองทุนรวมได้รับหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอดังกล่าว ผู้ให้เช่าสามารถจะนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจำหน่าย โอนหรือให้เช่าแก่บุคคลใดๆ ต่อไปได้ แต่ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เสนอให้แก่บุคคลดังกล่าวนั้นจะต้องเป็นข้อเสนอที่ไม่แตกต่างหรือเป็นข้อเสนอที่ดีกว่าข้อเสนอที่ผู้ให้เช่าเสนอให้แก่กองทุนรวม โดยผู้ให้เช่าจะใช้ความพยายามในการดำเนินการขายหรือให้เช่าให้เสร็จสิ้นภายใน 2 (สอง) ปี และจะส่งมอบสำเนาหนังสือสัญญาซื้อขายหรือเช่าฉบับจดทะเบียน (ถ้ามี) ให้แก่กองทุนรวมภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่ากับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วเสร็จ (ถ้ามี)

อนึ่ง ในกรณีตามวรรคแรกหากบุคคลที่จะซื้อ รับโอนหรือเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากผู้ให้เช่าเป็นกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์อื่น ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิกองทุนรวมที่จะซื้อหรือรับโอนทรัพย์สินที่เช่าได้ในราคาที่กำหนดไว้ใน ข้อเสนอหรือในราคาที่กองทุนรวมและผู้ให้เช่าจะได้ตกลงกันต่อไป แต่หากเป็นกรณีการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิกองทุนรวมที่จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าได้ในราคาที่กำหนดไว้ในข้อเสนอ แต่ทั้งนี้ราคดังกล่าวต้องไม่เกินร้อยละ 95 (เก้าสิบห้า) ของราคาตลาด ณ วันประเมิน โดยใช้วิธีการตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้ง และจัดการกองทุนรวมกำหนด โดยให้กำหนดราคาตลาดสำหรับการซื้อ รับโอนหรือเช่าทรัพย์สินที่เช่าโดยใช้ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมิน 2 (สอง) ราย ซึ่งผู้ให้เช่าจะเป็นผู้เสนอรายชื่อผู้ประเมินทั้งหมดเป็นจำนวน 4 (สี่) ราย และกองทุนรวมจะเป็นผู้เลือกผู้ประเมิน 2 (สอง) ราย จากรายชื่อผู้ประเมิน 4 (สี่) ราย ซึ่งผู้ให้เช่าได้เสนอ และภายในระยะเวลาไม่เกิน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้เสนอรายชื่อผู้ประเมินดังกล่าว โดยรายชื่อผู้ประเมินทั้งหมดจะอยู่ในบัญชีรายชื่อตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาทรัพย์สินดังกล่าว

หากกองทุนรวมได้ส่งหนังสือตอบข้อเสนอเบื้องต้นแสดงความประสงค์ในการลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวแล้ว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะร่วมมือกันในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้อง ให้แล้วเสร็จก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ หรือก่อนวันที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายประสงค์จะให้มีการเริ่มการเช่า แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

15. สิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินอื่น

เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงเป็นอย่างอื่น ภายในระยะเวลา 5 (ห้า) ปี นับจากวันที่ได้มีการจดทะเบียนของทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์ที่จะนำอาคารอื่นเป็นที่ตั้งของโครงการตลาดไทในส่วนอื่นๆ ที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญออกให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นเช่า หรือขายที่ดินและ/หรืออาคารให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิกองทุนรวมที่จะเช่า หรือซื้อจากผู้ให้เช่าก่อนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น (Right of

First Refusal) /TT in

โดยผู้ให้เช่าจะต้องบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ("หนังสือบอกกล่าวข้อเสนอ") เพื่อให้กองทุนรวมพิจารณาลงทุนก่อน ซึ่งหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอจะต้องระบุถึงรายละเอียดของข้อเสนอให้เช่า หรือข้อเสนอในการขาย ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง รวมถึงราคาขาย ค่าเช่า หรือค่าตอบแทนใดๆ และเงื่อนไขการชำระราคา ("ข้อเสนอ") เมื่อได้รับหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอจากผู้ให้เช่า กองทุนรวมจะต้องแจ้งความประสงค์ในการลงทุนหรือตอบปฏิเสธการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร ("หนังสือตอบข้อเสนอ") เบื้องต้นให้ผู้ให้เช่าทราบภายในระยะเวลา 3 (สาม) เดือนนับจากวันที่กองทุนรวมได้รับหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอ และในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะลงทุน กองทุนรวมต้องดำเนินการลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 6 (หก) เดือน นับจากวันที่กองทุนรวมได้ส่งหนังสือตอบข้อเสนอเบื้องต้น หากกองทุนรวมตอบปฏิเสธการลงทุนหรือไม่ได้ส่งหนังสือตอบข้อเสนอเบื้องต้นดังกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบภายในระยะเวลา 3 (สาม) เดือนนับจากวันที่กองทุนรวมได้รับหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอ ผู้ให้เช่าสามารถนำทรัพย์สินนั้นๆ ไปจำหน่าย โอนหรือให้เช่าแก่บุคคลใดๆ ต่อไปได้ แต่ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เสนอให้แก่บุคคลดังกล่าวนั้นจะต้องเป็นข้อเสนอที่ไม่แตกต่างหรือเป็นข้อเสนอที่ดีกว่าข้อเสนอที่ผู้ให้เช่าเสนอให้แก่กองทุนรวม โดยผู้ให้เช่าจะใช้ความพยายามในการดำเนินการขายหรือให้เช่าให้เสร็จสิ้นภายใน 2 (สอง) ปี และจะส่งมอบสำเนาหนังสือสัญญาซื้อขายหรือเช่าฉบับจดทะเบียน (ถ้ามี) ให้แก่กองทุนรวมภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่ากับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วเสร็จ (ถ้ามี)

อนึ่ง ในกรณีตามวรรคแรกหากผู้ให้เช่าประสงค์ที่จะนำอาคารดังกล่าวออกให้เช่าแก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิกองทุนรวมที่จะใช้สิทธิที่จะเช่าทรัพย์สินดังกล่าวได้ในราคาที่กำหนดไว้ในข้อเสนอแต่ทั้งนี้ราคาดังกล่าวต้องไม่เกินร้อยละ 95 (เก้าสิบห้า) ของราคาตลาด ณ วันประเมิน โดยใช้วิธีการตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมกำหนด โดยให้กำหนดราคาตลาดโดยใช้ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมิน 2 (สอง) ราย ซึ่งกองทุนรวมจะเป็นผู้เสนอรายชื่อผู้ประเมินทั้งหมดเป็นจำนวน 4 (สี่) ราย และผู้ให้เช่าจะเป็นผู้เลือกผู้ประเมิน 2 (สอง) ราย จากรายชื่อผู้ประเมิน 4 (สี่) รายซึ่งกองทุนรวมได้เสนอ โดยรายชื่อผู้ประเมินทั้งหมดจะอยู่ในบัญชีรายชื่อตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาทรัพย์สินดังกล่าว

ส่วนในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์ที่จะจำหน่ายที่ดินและ/หรืออาคารดังกล่าวแก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นหรือบุคคลใดๆ ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิกองทุนรวมที่จะพิจารณาซื้อหรือรับโอนที่ดินและ/หรืออาคารดังกล่าวก่อนบุคคลอื่นในราคาที่กำหนดไว้ในข้อเสนอหรือในราคาที่กองทุนรวมและผู้ให้เช่าจะได้ตกลงกันต่อไป

หากกองทุนรวมได้ส่งหนังสือตอบข้อเสนอเบื้องต้นแสดงความประสงค์ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะร่วมมือกันในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องต่อไป ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

/TT PM

16. เหตุสุดวิสัย

16.1 เว้นแต่จะได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นประการอื่น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย ทั้งนี้ เพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ "เหตุสุดวิสัย" หมายถึง เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้อาศัยความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นโดยรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อกรปฏิบัติตามสัญญา การไม่รับจดทะเบียนสิทธิการเช่า การไม่รับจดทะเบียนจำนอง หรือการเพิกถอนการจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือการเพิกถอนการจดทะเบียนจำนอง ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้โดยเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้อง หรือการเพิกถอนนิติกรรมใดๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า หรือทรัพย์สินที่จำนองตามสัญญาฉบับนี้โดยคำสั่งศาล และโดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาด หรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้

ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้แล้วจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยตามวรรคข้างต้นย่อมหมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยถูกรัฐบาลสั่งปิดทำการด้วย

16.2 เว้นแต่จะได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นประการอื่น หากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในข้อ 16.1 เป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ หรือเป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา

ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันในการดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา ตามที่กำหนดในวรรคแรกได้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดใช้บังคับลง และให้นำความตามข้อ 20.2 ประกอบข้อ 20.7 ของสัญญาฉบับนี้มาบังคับใช้ต่อไป

17. การถูกเวนคืน

17.1 ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญทำให้ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่า เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจตามวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ต่อไปได้ ให้สัญญานี้เป็นอันยุติและยกเลิกต่อกันโดยทันทีในวันที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนนั้น โดยผู้ให้เช่าต้องชำระคืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่โดยวิธีการคำนวณตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 3 ของสัญญาฉบับนี้

TT 17

17.2 ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เข้าถูกเวนคืนบางส่วนและทรัพย์สินที่เข้าซึ่งเหลือจากการถูกเวนคืนบางส่วนยังสามารถใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจตามวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ต่อไปได้ ให้ถือว่าสัญญานี้ยังมีผลใช้บังคับต่อไป โดยผู้ให้เข้าตกลงจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการซ่อมแซมภายใต้แบบแปลน แผนงาน และงบประมาณที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันและจะต้องทำการซ่อมแซมให้แล้วเสร็จโดยเร็ว โดยใช้เงินที่ได้รับมาจากการเวนคืนในการซ่อมแซม ในกรณีที่เงินที่ได้รับมาจากการเวนคืนไม่เพียงพอสำหรับการดำเนินการซ่อมแซม ผู้ให้เข้าตกลงจะรับผิดชอบสำหรับจำนวนเงินที่ยังขาดอยู่

คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้เฉพาะทรัพย์สินที่เข้าในส่วนที่ไม่เสียหายหรือเมื่อได้ทำการซ่อมแซมตามที่กล่าวในวรรคแรกแล้ว และยังคงอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เข้ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป ทั้งนี้กองทุนรวมและผู้ให้เข้าอาจตกลงเจรจาโดยสุจริตเพื่อเปลี่ยนแปลงสัดส่วนพื้นที่เข้าและกำหนดค่าเช่าให้สอดคล้องกับทรัพย์สินที่เข้าส่วนที่ยังสามารถใช้ประโยชน์ได้ต่อไป ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่มีการเวนคืนดังกล่าวเว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันขยายระยะเวลาการเจรจาดังกล่าวออกไป

อนึ่ง ก่อนการดำเนินการข้างต้น กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติพิจารณาอนุมัติก่อน

18. ข้อสัญญาในการดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน

เว้นแต่ผู้ให้เข้าจะได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นประการอื่น ตลอดระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับจากวันที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเริ่มมีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์วันแรก ผู้ให้เข้าตกลงจะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนไว้ตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ได้รับจัดสรรจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก และผู้ให้เข้าตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหน่วยลงทุนดังกล่าว หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนหน่วยลงทุนดังกล่าวทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ไม่รวมถึงการจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวกับสถาบันการเงินซึ่งให้กู้ยืมเงินแก่ผู้ให้เข้าเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ และหากไม่มีการจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าว ผู้ให้เข้าตกลงจะนำใบแสดงกรรมสิทธิ์ในหน่วยลงทุนดังกล่าวเก็บรักษาไว้แก่กองทุนรวมเพื่อให้กองทุนรวม หรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนดเก็บรักษา ตลอดระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้ว กองทุนรวมตกลงที่จะคืนใบแสดงกรรมสิทธิ์ในหน่วยลงทุนนั้นให้แก่ผู้ให้เข้า ทั้งนี้ การเก็บรักษาใบแสดงกรรมสิทธิ์ในหน่วยลงทุนดังกล่าวไม่ใช่การรับจำนำใบแสดงกรรมสิทธิ์ในหน่วยลงทุนหรือก่อให้เกิดสิทธิยึดเหนี่ยวหรือเป็นหลักประกันแต่อย่างใด

19. เหตุแห่งการเลิกสัญญา

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญา

19.1 เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่า

/ TT PM

19.2 คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา

19.3 (ก) ในกรณีที่มีการเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการ และกองทุนรวมได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบถึงการเลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว

(ข) กรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติให้เลิกโครงการโดยมิใช่ความผิดของผู้ให้เช่า

(ค) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยบริษัทรับประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องปฏิเสธการจ่ายค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ให้เช่าและกองทุนรวม โดยมิใช่ความผิดของผู้ให้เช่าและกองทุนรวม ซึ่งเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าไม่สามารถสร้างหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าได้ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้

19.4 ในกรณีที่กฎหมาย หรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือหน่วยงานใดๆ ของรัฐมีคำสั่งเท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น ให้เลิกกองทุนรวม หรือไม่รับคำขอจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าหรือไม่รับจดทะเบียนจำนอง ตามที่กำหนดในสัญญานี้ หรือเพิกถอนการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าหรือเพิกถอนการจดทะเบียนจำนองในภายหลัง และกองทุนรวมได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว และโดยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีหน้าที่ร่วมกันและได้ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ร่วมกันเพื่อไม่ให้สัญญานี้ระงับโดยผลจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย หรือจากคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐเท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น เช่น การจัดตั้งหรือจัดหานบุคคลใดๆ มารับโอนสิทธิและหน้าที่ที่กองทุนรวมมีอยู่ตามสัญญานี้แล้วก็ตาม

19.5 เว้นแต่จะได้ระบุไว้ในสัญญานี้เป็นประการอื่น เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข หรือปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญานี้ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่ที่เป็นผลเนื่องมาจากกรณีดังต่อไปนี้ (ก) กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือ (ข) เป็นเหตุสุดวิสัย

(ก) ทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า ถูกยึดหรืออายัดตามคำสั่งศาล อันเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนตั้งแต่ร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดรวมกัน

(ข) ผู้ให้เช่าได้ยื่นคำขอต่อศาลอันเกี่ยวกับการขอฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่าเอง หรือบุคคลอื่นได้ยื่นคำขอต่อศาลเกี่ยวกับการขอฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่าและศาลมีคำสั่งอนุญาตตามคำขอแล้ว

๑๓ ๒๕๒๕

- (ค) ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งให้พักทรัพย์ชั่วคราว หรือพักทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย
- (ง) ผู้ให้เช่าเลิกบริษัท หรือชำระบัญชีไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ
- (จ) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือผิดนัด ผิดสัญญา หรือ ข้อตกลงหรือคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ จนเป็นเหตุให้กองทุนรวมถูกรอนสิทธิในการใช้ เสื่อมสิทธิในการใช้ หรือไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ จนเป็นเหตุทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ ซึ่งมีอยู่เดิม ณ วันก่อนวันเริ่มต้นการถูกรอนสิทธิ เสื่อมสิทธิ หรือไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว หรือมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมตามสัญญาฉบับนี้ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเป็นกรณีที่มีใช่เป็นความผิดของผู้ให้เช่า
- (ฉ) ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในข้อ 7.3 จนเป็นเหตุให้ถูกสั่งให้พักหรือถูกยกเลิกใบอนุญาตจัดตั้งตลาดหรือใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องดังกล่าวไม่ว่าจะเป็นการชั่วคราวหรือถาวร เว้นแต่การไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้เช่าดังกล่าวเกิดจากการกระทำการหรือละเว้นกระทำอันเป็นการผิดสัญญาของกองทุนรวม
- (ช) ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในข้อ 7 และเป็นเหตุทำให้กองทุนรวมถูกรอนสิทธิในการใช้ เสื่อมสิทธิในการใช้ หรือไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าตามที่ผู้ให้เช่าและกองทุนรวมตกลงร่วมกันตามข้อ 7.1 และ 7.6 วรรคแรกไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ และมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ จนเป็นเหตุทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ซึ่งมีอยู่เดิม ณ วันก่อนวันเริ่มต้นการถูกรอนสิทธิ เสื่อมสิทธิ หรือไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว เว้นแต่การไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้เช่าดังกล่าวเกิดจากการกระทำการหรือละเว้นกระทำอันเป็นการผิดสัญญาของกองทุนรวม หรือเป็นเหตุสุดวิสัย

19.6 เหตุแห่งการเลิกสัญญาที่เกิดขึ้นจากฝ่ายกองทุนรวม

เว้นแต่จะได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นประการอื่น ในกรณีที่กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามตามหน้าที่ หรือผิดนัด ผิดสัญญา หรือข้อตกลง หรือคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับจากวันที่กองทุนรวมได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่กรณีดังกล่าวเป็นผลเนื่องมาจากกรณีดังต่อไปนี้ (ก) ผู้ให้เช่าฝ่าฝืน

หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง หน้าที่ หรือคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือ (ข) เป็นเหตุสุดวิสัย หรือ (ค) กรณีที่ผู้ให้เช่าในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมปฏิบัติผิด หน้าที่ หรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่โดยตกเป็นผู้ผิดสัญญาภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทุนรวมและผู้ให้เช่า จนเป็นผลทำให้กองทุนรวมไม่สามารถปฏิบัติตาม หน้าที่ หรือผิดนัด ผิดสัญญา หรือข้อตกลง หรือคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับ นี้

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมไม่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ให้ ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเป็นกรณีที่มีใช้เป็นการผิดของ กองทุนรวม

20. ผลจากเหตุการณ์ตามข้อ 19.

ในกรณีที่เกิดเหตุแห่งการเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19 ของสัญญาฉบับนี้ ให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิ ดังนี้

20.1 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ระบุไว้ในข้อ 19.1 ข้อ 19.3 (ก) หรือข้อ 19.3 (ข) ให้ถือ ว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่า หรือเงิน หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่าง อื่น

20.2 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ระบุไว้ในข้อ 16.2 วรรคสอง 19.2 หรือ ข้อ 19.4 ให้ถือ ว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของ ระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่โดยใช้วิธีการคำนวณตาม เอกสารแนบท้ายหมายเลข 3 ให้แก่กองทุนรวม ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้

20.3 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 19.3 (ค) ผู้ให้เช่าจะต้องใช้ความพยายามในการดำเนินการ ใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายดังกล่าวสามารถหาประโยชน์ได้ ในกรณีที่การดำเนินการดังกล่าวไม่ประสบผลสำเร็จ กองทุนรวมมีสิทธิดังต่อไปนี้

(ก) กองทุนรวมมีสิทธิก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างลงบนที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าเพื่อทดแทน ทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายได้โดยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเอง หาก กองทุนรวมได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนและสามารถดำเนินการได้ตามที่ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวจะต้องมีรูปแบบ ขนาดพื้นที่ และ คุณสมบัติไม่แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญและไม่ด้อยไปกว่าทรัพย์สินที่เช่าเดิม ทั้งนี้อาคารสิ่ง ปลูกสร้างดังกล่าวถือเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวของกองทุนรวมไม่ จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า เว้นแต่ในกรณีที่อาคารสิ่งปลูกสร้างที่จะก่อสร้าง

Y 27
TT PM

ขึ้นใหม่ดังกล่าว มีรูปแบบ ขนาดพื้นที่ หรือคุณสมบัติแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญหรือด้อยไป จากทรัพย์สินที่เช่าเดิม ในกรณีเช่นว่านี้ กองทุนรวมจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ก่อน

ทั้งนี้ ภายหลังจากที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง หากผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะถือกรรมสิทธิ์ในสิ่ง ปลุกสร้างดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะต้องซื้อจากกองทุนรวมในราคาและวิธีการตามที่กฎหมายที่ เกี่ยวข้องกำหนด หากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะถือกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลุกสร้างดังกล่าว กองทุนรวม จะดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลุกสร้างดังกล่าวภายใน 4 (สี่) เดือนนับจากวันสิ้นสุดสัญญาเช่า ฉบับนี้ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม หรือ

- (ข) ในกรณีหากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายอย่างมีนัยสำคัญทำให้ไม่อาจใช้ ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจได้ต่อไป กองทุนรวมมีสิทธิในการโอนสิทธิ การเช่าบนทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายดังกล่าวให้แก่บุคคลใดๆ ได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ในกรณีดังกล่าวนี้กองทุนรวมมีสิทธิกำหนด วิธีการ เงื่อนไข รวมทั้งค่าตอบแทนในการโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวกับผู้รับโอนได้โดยกองทุน รวมเองและเป็นไปตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมกำหนด ทั้งนี้ กองทุนรวมจะไม่ทำข้อตกลงใดๆ ที่มีผลทำให้ผู้รับโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวมีสิทธิดีกว่า กองทุนรวมในการใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่า อันอาจจะเป็นการรอนสิทธิของผู้ให้เช่าเกิน กว่าภาระหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะใช้สิทธิตามข้อ 20.3 (ข) วรรคแรก และกฎหมาย ที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมกำหนดให้กองทุนรวมสามารถดำเนินการได้ กองทุนรวมตกลงให้สิทธิผู้ให้เช่า ดังนี้

- (1) จัดหาบุคคลใดๆ มารับโอนสิทธิการเช่าบนทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ได้รับความเสียหาย หรือถูกทำลายดังกล่าวจากกองทุนรวมก่อนบุคคลที่กองทุนรวมประสงค์จะโอนสิทธิ การเช่าให้ตามข้อ 20.3 (ข) วรรคแรก (Right of First Refusal) โดยให้นำหลักเกณฑ์ วิธีการ และขั้นตอนตามที่กำหนดในข้อ 14. และข้อ 15. มาปรับใช้บังคับตามควรแก่ กรณีโดยอนุโลม เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงเป็นอย่างอื่น โดยกองทุนรวมจะต้องระบุชื่อ บุคคลที่กองทุนรวมประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวในหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอดัง กล่าว ทั้งนี้หากผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการให้มีการรับโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวได้ ภายในระยะเวลาที่กำหนด กองทุนรวมสงวนสิทธิในการโอนสิทธิการเช่าบนทรัพย์สิน ในส่วนที่ได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นที่กองทุนรวม เห็นสมควรได้โดยมิต้องให้สิทธิแก่ผู้ให้เช่าในการที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) อีกครั้งหนึ่ง แต่ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมเสนอให้แก่บุคคล ดังกล่าวนั้นจะต้องเป็นข้อเสนอที่ไม่แตกต่างหรือเป็นข้อเสนอที่ดีกว่าข้อเสนอที่เสนอ ให้แก่บุคคลที่ผู้ให้เช่าจัดนำมา โดยกองทุนรวมจะส่งสำเนานางหนังสือและเอกสารที่

เกี่ยวข้องกับการโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อเป็นหลักฐานต่อไป

- (2) เลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงชำระคืนค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้เป็นการล่วงหน้าจากกองทุนรวมตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่นับจากวันที่ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ วิธีการคำนวณให้เป็นไปตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 3 เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ"หลักการคำนวณการคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้า"

20.4 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ระบุไว้ในข้อ 19.5 และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข หรือปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดในข้อ 19.5 วรรคแรกได้ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกชดเชยค่าเสียหายต่างๆ ที่กองทุนรวมได้รับความเสียหายตามความเป็นจริง และมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และเมื่อบอกเลิกสัญญาแล้ว กองทุนรวมมีสิทธิเรียกให้ผู้ให้เช่าชำระคืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ตลอดจนค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ โดยใช้วิธีการคำนวณตาม เอกสารแนบท้ายหมายเลข 3 รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวม ภายในระยะเวลา 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง

นอกจากนี้ ในระหว่างระยะเวลาที่ผู้ให้เช่าดำเนินการแก้ไขหรือปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาเนื่องจากมีการยึดหรืออายัดทรัพย์สินตามข้อ 19.5 (ก) กองทุนรวมยังคงมีสิทธิได้รับผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ถูกยึดหรืออายัดตามที่กล่าว และในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่ถูกยึดหรืออายัดตามที่กล่าวได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ผู้ให้เช่าจะชดเชยเงินผลประโยชน์ที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับนั้นให้แก่กองทุนรวมตามจำนวนที่กองทุนรวมได้รับอยู่ ณ วันก่อนการถูกยึดหรืออายัดนับแต่วันที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่ถูกยึดหรืออายัดจากเหตุการณ์ดังกล่าวจนถึงวันที่กองทุนรวมสามารถใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่ถูกยึดหรืออายัดนั้น หรือจนถึงวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง แล้วแต่กรณีใดจะถึงก่อน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถชดเชยเงินผลประโยชน์ให้แก่กองทุนรวมตามเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ตามข้อ 20.4 วรรคสองได้ โดยกองทุนรวมยังมิได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ตามข้อ 20.4 วรรคแรก กองทุนรวมมีสิทธิที่จะซื้อทรัพย์สินในส่วนที่ถูกยึดหรืออายัดดังกล่าวจากผู้ให้เช่าในราคาตลาด ณ วันที่กองทุนรวมส่งค่าเสนอซื้อ หักด้วย (ก) ค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของทรัพย์สินในส่วนที่ถูกยึดหรืออายัดดังกล่าว นับจากวันที่หันกำหนดเวลาที่ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการแก้ไขหรือปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาตามที่กำหนดในข้อ 19.5 วรรคแรก จนถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินในส่วนที่ถูกยึดหรืออายัดดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วเสร็จ หรือวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง แล้วแต่กรณีใดจะถึงก่อน โดยให้นำวิธีการคำนวณตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 3 มาปรับใช้บังคับตามควรแก่กรณีโดยอนุโลม และ (ข) เงินผลประโยชน์ที่

ผู้ให้เช่าค้างชำระค่ากองทุนรวมตามที่กล่าวในข้อ 20.4 วรรคสองดังกล่าว ทั้งนี้ ให้กำหนดราคาตลาด โดยใช้ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ ประเมิน 2 (สอง) ราย ซึ่งกองทุนรวมจะเป็นผู้เสนอรายชื่อผู้ประเมิน ทั้งหมดเป็นจำนวน 4 (สี่) ราย และผู้ให้เช่าจะเป็นผู้เลือกผู้ประเมิน 2 (สอง) จากรายชื่อผู้ประเมิน 4 (สี่) รายซึ่งกองทุนรวมได้เสนอ และภายภายในระยะเวลาไม่เกิน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่กองทุนรวมได้ เสนอรายชื่อผู้ประเมินดังกล่าว โดยรายชื่อผู้ประเมินทั้งหมดจะอยู่ในบัญชีรายชื่อตามประกาศของ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบ ค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาทรัพย์สินดังกล่าว

20.5 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 19.5 (ข) และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข หรือปฏิบัติ ให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดในข้อ 19.5 วรรคแรกได้ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้อง ค่าเสียหายต่างๆ ที่กองทุนรวมได้รับความเสียหายตามความเป็นจริง และมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ ได้ทันที และเมื่อบอกเลิกสัญญาแล้ว กองทุนรวมมีสิทธิฟ้องบังคับจำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้ เเช่าได้มีภาระจดทะเบียนจำนวนไว้แก่กองทุนรวม ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญา ต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ระบุในข้อ 7.4

20.6 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ใน ข้อ 19.6 และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไข หรือ ปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในข้อ 19.6 ได้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิก สัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องคืนเงินใดๆ ให้แก่กองทุนรวมแต่อย่างใด และให้ถือว่า สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง

20.7 เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้โดยไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าต่อเนื่อง หรือเมื่อสัญญานี้เลิก กันไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ กองทุนรวมมีหน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้ผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้ เเช่ากำหนด เข้ายึดถือครอบครองทรัพย์สินที่เช่าในสภาพตามปกติเรียบร้อย และกองทุนรวมจะ ดำเนินการใดๆ กับผู้เช่าช่วงและบริวารของผู้เช่าช่วงของกองทุนรวมเพื่อให้ผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ ผู้ให้เช่ากำหนดกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้ทั้งหมดโดยทันที และสามารถดำเนินการใดๆ กับ ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควรเพื่อประโยชน์ในการประกอบกิจการโครงการตลาดไทได้ ต่อเนื่องต่อไป เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

(ก) กรณีที่มีการเลิกสัญญาเนื่องจากเหตุการณ์ตามที่ได้ระบุไว้ใน ข้อ 19.5 ซึ่งกองทุนรวมไม่ จำเป็นต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า จนกว่าผู้ให้เช่าจะได้ชำระค่าเสียหาย ค่าขาดประโยชน์ ค่า เช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่โดยใช้วิธีการคำนวณตาม เอกสารแนบท้ายหมายเลข 3 รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนาม กองทุนรวมให้แก่กองทุนรวม ได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้และตามระยะเวลาการเช่า ที่เหลืออยู่

อย่างไรก็ดี หากกองทุนรวมได้รับเงินหรือผลประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดๆ ที่เกิดขึ้นจาก ทรัพย์สินที่เช่าภายหลังจากสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง กองทุนรวมจะส่งมอบเงินหรือผลประโยชน์

ตอบแทนดังกล่าวคืนแก่ผู้ให้เข้าภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากวันสิ้นสุดสัญญา
เช่าฉบับนี้หรือนับจากวันที่กองทุนรวมได้รับเงินหรือผลประโยชน์ตอบแทนจำนวนนั้นๆ
แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ กองทุนรวมอาจใช้สิทธิหักกลบหนี้ที่ผู้ให้เช่าต้องชำระแก่กองทุนรวมกับ
เงินหรือผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว

- (ข) กรณีทรัพย์สินที่เช่าต้องเสียหาย หรือสูญหาย หรือเสื่อมสลาย ไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือการเสื่อมสภาพของทรัพย์สินที่เช่า เนื่องจากการใช้งานตามปกติหรืออายุการใช้งานของทรัพย์สินที่เช่าจากการใช้งานในลักษณะและตามสภาพปกติเยี่ยงวิญญูชนพึงใช้และระมัดระวังดูแลรักษาทรัพย์สินของตนเอง กองทุนรวมไม่มีภาระหน้าที่ใดๆ ในการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าเฉพาะในส่วนที่มีความเสียหาย หรือสูญหาย หรือเสื่อมสลายดังกล่าว
- (ค) กรณีที่มีการสร้างส่วนต่อเติมที่ติดตึงตรงตาราวลงบนทรัพย์สินที่เช่าในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการเลือกว่าจะรับมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนในสภาพเดิมก่อนการสร้างส่วนต่อเติมที่ติดตึงตรงตาราวดังกล่าว หรือรับเช่าทรัพย์สินที่เช่าคืนตามสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบันก็ได้ ทั้งนี้ การดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนตามสภาพที่ผู้ให้เช่ากำหนดหากมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้น กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบทั้งสิ้น ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น หรือเว้นแต่กรณีที่ส่วนต่อเติมดังกล่าวได้ทำขึ้นโดยความยินยอมของผู้ให้เช่าหรือเป็นไปตามคำแนะนำของผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร ในกรณีเช่นว่านี้ หากผู้ต่อเติมไม่ดำเนินการรื้อถอนและผู้ให้เช่าไม่ยอมรับมอบส่วนต่อเติมดังกล่าว กองทุนรวมมีสิทธิเลือกที่จะรื้อถอนส่วนต่อเติมดังกล่าวออกไปหรือเรียกให้ผู้ให้เช่ารับผิดชอบการรื้อถอนส่วนต่อเติมดังกล่าวเอง

20.8 ในกรณีที่สัญญานี้เลิกกัน คู่สัญญาย่อมไม่ลืสิทธิในการเรียกค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายใดๆ ที่ได้มีอยู่ก่อนมีการเลิกสัญญา ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากการเลิกสัญญา และ/หรือค่าเสียหายใดๆ ตามที่กฎหมายกำหนด หรือค่าเสียหายใดๆ ที่สามารถเรียกร้องได้ตามกฎหมาย

20.9 การเลิกสัญญาย่อมไม่มีผลต่อการมีผลใช้บังคับของ ข้อ 19 (เหตุแห่งการเลิกสัญญา) ข้อ 20 (ผลจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา) และข้อ 21 (การเก็บข้อมูลเป็นความลับ) ของสัญญานี้

21. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ

ระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ และภายในกำหนด 2 (สอง) ปี ภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลของสัญญานี้ ตลอดจนข้อมูล เอกสารสัญญาต่างๆ และความรู้ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของผู้ให้เช่า และกองทุนรวม รวมทั้งข้อมูลและรายชื่อของผู้เช่าใดๆ ไว้เป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้แก่บุคคลใดๆ ทราบ เว้นแต่

/TT PM

- 21.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญา เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน
- 21.2 เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมาย หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยินยอมอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรให้เปิดเผยได้ หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 21.3 เป็นการเปิดเผยรายละเอียดโครงการกองทุนรวม หรือการเปิดเผยในหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวม หรือ
- 21.4 เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่ก่อนแล้ว
- 21.5 ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง

22. การแยกต่างหากของสัญญา

หากมีข้อความหรือข้อตกลงใดในสัญญาฉบับนี้ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกัน ดังนี้

- 22.1 ข้อความและข้อตกลงอื่นๆ ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่มีผลบังคับใช้ของสัญญาฉบับนี้ ไม่มีผลกระทบ หรือทำให้เสื่อมเสียต่อข้อความและข้อตกลงอื่นๆ ที่ยังคงสมบูรณ์ในสัญญาฉบับนี้
- 22.2 ร่วมกันแก้ไขข้อความ และข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้

23. กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท

- 23.1 สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย
- 23.2 ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลไทยที่มีเขตอำนาจ

24. ความสมบูรณ์ของสัญญา

คู่สัญญาแต่ละฝ่ายรับรองและรับประกันว่าการลงนาม การส่งมอบ และการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้จะไม่ขัดแย้งหรือก่อให้เกิดการผิดนัดตามหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับบริษัท หรือตราสารจัดตั้งกองทุนรวม ข้อตกลง

สัญญา ตราสาร หรือข้อมูลมัดอื่นใดที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายผูกพัน

25. การแก้ไขเพิ่มเติม

การแก้ไขเพิ่มเติม การเปลี่ยนแปลง การให้อำนาจ หรือการสละบทบัญญัติใดแห่งสัญญานี้ หรือการให้ความยินยอมของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งให้มีการกระทำดังกล่าว จะมีผลต่อเมื่อได้มีการทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร และลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

26. ดอกเบี้ย

ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดได้ชำระเงินใดๆ แทนคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งถึงกำหนดชำระและคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีหน้าที่จะต้องชำระตามสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่มีหน้าที่จะต้องชำระเงินดังกล่าวนั้นตกลงจะชำระเงินทดรองดังกล่าวคืนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง พร้อมทั้งดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปีนับจากวันที่คู่สัญญาฝ่ายแรกได้ชำระเงินทดรองดังกล่าวไป โดยจะชำระภายในระยะเวลา 7 (เจ็ด) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งนั้น

27. ค่าบอกรถสำราญ

เว้นแต่สัญญานี้จะระบุเป็นอย่างอื่น ค่าบอกรถสำราญใด ๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ตั้งที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ค่าบอกรถสำราญนั้นอาจส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร หรือโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

โดยการส่งค่าบอกรถสำราญให้ถือว่ามีผล (ก) ในวันที่ตามตราประจำวันของที่ทำการไปรษณีย์รับฝาก ซึ่งปรากฏในใบตอบรับทางไปรษณีย์ หรือหลักฐานอื่นของที่ทำการไปรษณีย์รับฝาก ในกรณีที่เป็นการส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือ (ข) ในวันที่ปรากฏตามใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่น ในกรณีที่มีการส่งด้วยตนเอง หรือพนักงานส่งเอกสาร

ทั้งนี้ ในกรณีของการส่งค่าบอกรถสำราญให้ดำเนินการแก้ไข และ/หรือ ปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญา หรือบอกรถสำราญเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะบอกรถสำราญจะต้องส่งค่าบอกรถสำราญด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร หรือโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนเท่านั้น

หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งย้าย หรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่ หรือสถานที่อื่นตามที่ได้แจ้งไว้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ย้าย หรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่ หรือสถานที่อื่นตามที่ได้แจ้งไว้ มิฉะนั้นให้ถือตามที่อยู่ตามที่อยู่ข้างล่างนี้เป็นสำคัญ

/TT PM

หากส่งให้กับกองทุนรวม

เรียน ผู้จัดการกองทุนรวม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวม

ที่อยู่ 11 อาคารคิวเฮ้าส์สาทร ชั้น M, G และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ (02)670-4900

โทรสาร (02)679-1824

บุคคลที่ติดต่อ คุณชวินดา หาญรัตนกุล หรือผู้จัดการกองทุนรวม

อีเมล chavinda@ktam.co.th

หากส่งให้กับผู้ให้เช่า

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด

ที่อยู่ เลขที่ 31 หมู่ที่ 9 ถนนพหลโยธิน ก.ม. 42

ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง

จังหวัดปทุมธานี 12120

โทรศัพท์ (02) 908-4490-9

โทรสาร (02) 908-4914

บุคคลที่ติดต่อ คุณสงเคราะห์ ชัยวัฒน์ หรือกรรมการผู้จัดการ

อีเมล songkroh@talaadthai.com

28. เบ็ดเตล็ด

การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิหรือความล่าช้าใดๆ ในการใช้สิทธิภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าเป็นการละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น และไม่ถือว่าการใช้สิทธิใดๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้เพียงครั้งเดียวหรือบางส่วน ของคู่สัญญาเป็นการจำกัดในการใช้สิทธิอื่นใด หรือใช้สิทธิเพิ่มเติมใดๆ ของคู่สัญญาฝ่ายดังกล่าว

YTT PM

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ชอ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

กองทุนรวม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวม

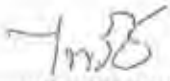
 

(นายสมชัย รุณนำศิริ) (นางชวินตา หาญรัตนกุล)

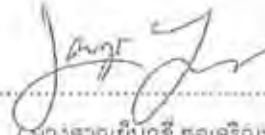


นางรองนาม

พยาน



(นายไพรัช มิตะเสน)



(นางสาวเย็นกิติ รอเจริญทรัพย์)

ผู้ให้เช่า

บริษัท ไทย แอโกร เอ็กเชเชนจ์ จำกัด

(นายพิชิต ลิ้มกุล) (นายประเสริฐ อึ้งคณะวัฒนา)



กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

พยาน



(นายรวิรัช รุญเกษณางกูร)



(นายกัตัญญ์ รุประเสริฐ)

TT

ทรัพย์สินที่เข้า

ตั้งอยู่ในโครงการตลาดไท ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

| รายการที่ | ลักษณะของที่ดิน | ปี ยอมรับของสำนักงาน | เลขที่โฉนดที่ดิน | ปีครบกำหนดยกไม่ | พื้นที่ทั้งหมด (ตารางวา) | พื้นที่ปลูก (ตารางวา) |
|-----------|--|--|------------------|----------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| 1 | โฉนดที่ดินส่วนบุคคล โฉนดที่ดิน (1 หนักร) | เลขที่ 34/2549 ออกให้ ณ วันที่ 31 มกราคม 2549 เพื่อใช้เป็น พาณิชยกรรม | 31/32 | อาคารตลาดคลองใหญ่ (ส่วนที่ 3) | 5,589.00 | 5,589.00 |
| 2 | โฉนดที่ดินส่วนบุคคล 1 ไร่ (1 หนักร) | เลขที่ 366/2550 ออกให้ ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2550 เพื่อใช้เป็น ที่อยู่อาศัย | - | ร่อนน้ำ 1 หนักร (ส่วนที่ 77) | 92.00 | 50.00 |

TT pm

| รายการที่ | ลักษณะโครงการ | ข้อมูลเบื้องต้นโครงการ | เลขที่เอกสาร | บัญชีเปิด | เงินลงทุน (โดยผู้ว่าราชการจังหวัด นครราชสีมา) | พื้นที่โครงการ (พื้นที่ใช้สอย) (ตารางเมตร) โดยประมาณ |
|-----------|---|--|------------------------------|--|---|--|
| 3 | คอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว (3 หลัง) | เลขที่ 301/2536 ออกให้ ณ วันที่ 5 กรกฎาคม 2538 เพื่อใช้เป็น อาคารที่อำนวยการพยาน | 31/1 31/2 31/3 | อาคารศาลชั้น (ส่วนที่ 60) อาคารศาลชั้นไม่รวม (ส่วนที่ 75) อาคารศาลชั้น (ส่วนที่ 76) | 38,810.00 (รวม 3 หลัง) | 12,802.24 12,802.24 10,593.64 |
| 4 | คอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้าง (2 หลัง) | เลขที่ 592/2548 ออกให้ ณ วันที่ 8 พฤศจิกายน 2548 เพื่อใช้เป็น บ้านคำ | 32/369 ถึง 32/367 | อาคารศาลชั้น ศูนย์โทษวิภาค (ส่วนที่ 60) | 1,140.00 | 912.00 |
| 5 | (ก) คอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น (1 หลัง) | เลขที่ 409/2536 * ออกให้ ณ วันที่ 18 กันยายน 2538 เพื่อใช้เป็น อาคารศาลคดีผู้ | 32/6 | อาคารอเนกประสงค์ รวมทั้งน้ำขึ้นต่าง (ส่วนที่ 76) | 2,588.00 (รวม 2 หลัง) | 1,236.00 |

11 11

| รายการ | จำนวนเอกสาร | เป็นบัญชีรายชื่อ | เลขที่เอกสาร | มี 2 หน้า คือ | เป็นห้อง | เป็นตู้เอกสาร (โดยวางในตู้) | เป็นตู้เอกสาร (พื้นที่ใช้สอย) (ตารางเมตร) โดยรวมรวม |
|---|--|------------------|--|------------------------|--------------------|--------------------------------|---|
| (ข) คอมพิวเตอร์เสริมเหล็ก ชั้นเดี่ยว (3 หลัง) | เลขที่ 409/2538 * ออกให้ ณ วันที่ 18 กันยายน 2538 เพื่อใช้เป็น ห้องน้ำ | - | (1) ห้องน้ำ 2 หลัง (ส่วนที่ 60) (2) ห้องน้ำ 1 หลัง (ส่วนที่ 74) | 386.00 (รวม 4 หลัง) | 198.00 | | |
| 5 คอมพิวเตอร์เสริมเหล็ก ชั้นเดี่ยว (1 หลัง) | เลขที่ 102/2546 ออกให้ ณ วันที่ 24 มีนาคม 2546 เพื่อใช้เป็น ขวดสารละลายปลา | -- | อาคารตลาดปลาหน้าจิต (ส่วนที่ 4) | 2,780.00 | 3,664.00 | | |
| 7 คอมพิวเตอร์เสริมเหล็ก 1 ชั้น (1 หลัง) | เลขที่ 368/2550 ออกให้ ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2550 เพื่อใช้เป็น ห้องน้ำ | - | ห้องน้ำ 1 หลัง (ส่วนที่ 78) | 92.00 | 75.00 | | |
| 8 คอมพิวเตอร์เสริมเหล็ก 3 ชั้น (1 หลัง) | เลขที่ 461/2539 ออกให้ ณ วันที่ 16 กรกฎาคม 2539 เพื่อใช้เป็น ตลาดสด | 329 | อาคารตลาดสดและ โถงตลาดหน้าปลัดตลาด (ส่วนที่ 74) | 13,620.00 | 13,226.62 / 362.76 | | |

KIT PM

| ลำดับ รายการ | ลักษณะโครงการ | ใบอนุญาตก่อสร้าง | เลขที่เอกสาร | บัญชีเงินฝาก | พื้นที่ดิน ใบอนุญาตก่อสร้าง (บาท/ตารางเมตร) | เงินที่ขอ (บาท/ตารางเมตร) (ขอทางบัตรเครดิต) |
|-----------------|--|---|------------------------|---|---|---|
| 9 | คอนกรีตเสริมเหล็ก โครงเหล็ก (2 หลัง) | เลขที่ 119/2544 ออกให้ ณ วันที่ 19 กรกฎาคม 2544 เพื่อใช้เป็น อาคารพาณิชย์แห่ง - ศูนย์อาหาร | 32/1034 32/1035 | อาคารตลาดของแห้ง (ส่วนที่ 74) และศูนย์อาหาร 7 (ส่วนที่ 74) | 2,522.00 (รวม 2 หลัง) | 1,710.00 675.00 |
| 10 | คอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น (1 หลัง) | เลขที่ 583/2548 ออกให้ ณ วันที่ 8 พฤศจิกายน 2548 เพื่อใช้เป็น ร้านค้า | 32/128 | อาคารตลาดรวมใหม่ (ส่วนที่ 74) | 548.00 | 336.00 |
| 11 | คอนกรีตเสริมเหล็ก โครงเหล็ก (1 หลัง) | เลขที่ 152/2550 ออกให้ ณ วันที่ 15 พฤษภาคม 2550 เพื่อใช้เป็น หลังคาโรงรถเหล็ก | -- | อาคารคลุมลานผักและ สำนักงานตลาด (ภาค กลางคืน) (ส่วนที่ 74) | 19,800.00 | 19,800.00 |

/ TT KM

| รายการ | ลักษณะรายการ | ปีงบประมาณก่อสร้าง | เลขที่อาคาร | วันเริ่มก่อสร้าง | วันปิดงาน | พื้นที่รวม ใบอนุญาตก่อสร้าง (ตารางเมตร) | พื้นที่อาคาร (พื้นที่ใช้สอย) (ตารางเมตร) โดยประมาณ |
|--------|---|---|-------------|---|-----------|---|--|
| 12 | คอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น (1 หลัง) | เลขที่ 26/2553 ออกให้ ณ วันที่ 22 มกราคม 2553 เพื่อใช้เป็น พาณิชย์ที่ไม่ใช่ค้าปลีก - ค้าส่ง ประเภทอุปโภค - บริโภค | 32/475 | Showroom CHINA MOTOR (ส่วนที่ 22) | 400.00 | 400.00 | 400.00 |
| | | | | | | 89,477.00 ** | 84,407.50 |

หมายเหตุ

* ใบอนุญาตก่อสร้าง เลขที่ 409/2538 ออกเมื่อวันที่ 18 กันยายน 2538 ประกอบด้วย 2 รายการ คือ

(ก) อาคาร คสล. 2 ชั้น 2 หลัง พื้นที่รวม 2,596 ตารางเมตร เพื่อให้เป็นอาคารตลาดได้จริง

ปัจจุบัน คือ 1. อาคารอเนกประสงค์ เลขที่ 32/6 (ส่วนที่ 76) และ 2. อาคารศูนย์ POSSEC เลขที่ 32/6 ซึ่งไม่รวมอยู่ในทรัพย์สินที่เช่า และ

(ข) อาคาร คสล. ชั้นเดียว 4 หลัง พื้นที่รวม 396 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นห้องน้ำ

ปัจจุบัน คือ ห้องน้ำ 2 หลัง (ส่วนที่ 60) และห้องน้ำ 1 หลัง (ส่วนที่ 74) ส่วนห้องน้ำอีก 1 หลังตามใบอนุญาตก่อสร้างฯ ไม่รวมอยู่ในทรัพย์สินที่เช่า

** สันนิษฐานใบอนุญาตก่อสร้างฯ ตามตารางทรัพย์สินที่เช่าข้างต้น รวม 89,477.00 ตารางเมตร จะต้องหักออกด้วย

(ก) พื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้างฯ เลขที่ 409/2538 ในส่วนของอาคาร คสล. 2 ชั้น 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารตลาดได้จริง (ปัจจุบัน คือ อาคารศูนย์ POSSEC เลขที่ 32/6) และ

(ข) พื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้างฯ เลขที่ 409/2538 ในส่วนของอาคาร คสล. ชั้นเดียว 1 หลัง เพื่อให้เป็นห้องน้ำ (ซึ่งเป็นห้องที่มีใช้ห้องน้ำ 2 หลัง (ส่วนที่ 60) และ

ห้องน้ำ 1 หลัง (ส่วนที่ 74) อันเป็นทรัพย์สินที่เช่า)

แผนผังที่ตั้งทรัพย์สินที่เช่า

K TT pm

ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับโครงการ

| | |
|--------------------------------------|--|
| เจ้าของ | บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนซ์ จำกัด |
| ที่ตั้ง | โครงการตลาดกลางสินค้าเกษตร (ตลาดไท) ("โครงการตลาดไท") ถนนพหลโยธิน ก.ม. 42 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12120 |
| วันเริ่มเปิดดำเนินการ | ตลาดไทได้สร้างเสร็จและเปิดดำเนินการอย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2540 |
| ผู้บริหารโครงการ | ปัจจุบันโครงการอยู่ภายใต้การบริหารงานโดยบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการตลาดไท ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540 จนถึงปัจจุบัน |
| ลักษณะของโครงการ | พื้นที่ภายในโครงการแบ่งออกเป็น 4 ส่วน ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1. ตลาดในอาคาร ได้แก่ ตลาดส้ม ตลาดผลไม้รวม ตลาดผัก ตลาดสด ตลาดข้าวสาร ตลาดแตงโม ตลาดขม ตลาดของแห้งและแปรรูป ตลาดดอกไม้ ตลาดสัตว์เลี้ยง ตลาดสินค้าเบ็ดเตล็ด ศูนย์ประชุมศูนย์การค้าตลาดนัดไฮสแควร์ และศูนย์ไอที เป็นต้น 2. ตลาดบนลาน ได้แก่ ลานผัก ลานผลไม้ฤดูสุก ลานพืชไร่ ตลาดแปปลา ตลาดปลาน้ำจืดและอาหารทะเล และตลาดต้นไม้ เป็นต้น 3. อาคารอาหารทันสมัย และอาคารพาณิชย์ ได้แก่ อาคารพาณิชย์สูง 5 ชั้น 2 อาคาร และอาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้น 7 โครงการ 4. โครงการสนับสนุนการตลาด ได้แก่ ห้องเย็น ศูนย์กระจายสินค้า (DC) ศูนย์รวบรวมผักและผลไม้เพื่อการส่งออก (POSSEC) ห้องปฏิบัติการตรวจสอบปนเปื้อน ชั่งน้ำ ศูนย์อาหาร ห้องอาบน้ำและสุขา เป็นต้น <p>ตลาดไทตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่ประมาณ 450 ไร่ และมีพื้นที่ใช้สอยในปัจจุบันรวมทั้งสิ้นประมาณ 699,402 ตารางเมตร ตั้งอยู่ภายในหรือเป็นส่วนหนึ่งของโครงการจัดสรรที่ดิน</p> |
| พื้นที่ส่วนกลางที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน | พื้นที่รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในโครงการตลาดไทที่ผู้เช่าทุกรายสามารถใช้ประโยชน์ร่วมกันได้ ประกอบด้วย ระบบสาธารณูปโภคของตลาดไท ถนนหลัก (เมน) 6 ช่องทางเดินรถ กว้าง 30 เมตร ที่จอดรถซึ่งสามารถรองรับรถยนต์และรถจักรยานยนต์ได้จำนวนมาก ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำ ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบรักษาความปลอดภัยและระบบจัดการจราจร ระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานอื่นๆ |

/ TT
P/M

หลักการคำนวณการคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้าและค่าขาดประโยชน์สำหรับระยะเวลาเช่าคงเหลือ

$$\text{เงินค่าเช่าล่วงหน้าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือ} = (A) + (B) + (C)$$

โดยที่

1. นหาระยะเวลาเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่า เช่น คงเหลือ 10 ปี 8 เดือน 13 วัน เป็นต้น โดยจำนวนวันให้คิดตามวันที่คงเหลือของเดือนที่เลิกสัญญา
2. นำจำนวน ปี เดือน วัน ที่คำนวณได้ตามข้อ 1. แทนค่าตามสูตร

$$(A) = a \times \text{จำนวนปีที่คงเหลือ}$$

$$(B) = b \times \text{จำนวนเดือนที่คงเหลือ}$$

$$(C) = c \times \text{จำนวนวันที่คงเหลือ}$$

หมายเหตุ

$$a = \text{ค่าเช่าล่วงหน้า} / \text{ระยะเวลาการเช่า (ปี)}^*$$

$$b = a / 12$$

$$c = b / \text{จำนวนวันในเดือนนั้น ๆ ตามที่ปรากฏในปีปฏิทิน}$$

หมายเหตุ : * เท่ากับ 20 ปี สำหรับการคำนวณการคืนค่าเช่าล่วงหน้าในช่วงการเช่า 20 ปี

3. ค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาการเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า
 ค่าขาดประโยชน์ = Present value ของกำไรสุทธิที่คาดว่าจะกองทุนรวมจะได้รับในระหว่างระยะเวลานับแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่า
 หักด้วย ค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามกองทุนรวมได้รับคืน

$$\frac{1}{TT} PM$$

บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2553 ณ กรุงเทพมหานคร

ระหว่าง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 รวมถึงส่วนที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมเป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่ ชั้น M, G และ 10 อาคารคิวิเฮ้าส์ลาทร เลขที่ 11 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ("กองทุนรวม") ในฐานะผู้เช่าอาคารฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งภายใต้กฎหมายไทย สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 31 หมู่ 9 ถนนพหลโยธิน ก.ม. 42 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ในฐานะผู้ให้เช่าอาคาร ("บริษัท") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

1. กองทุนรวมและบริษัทได้ลงนามร่วมกันในสัญญาเช่าอาคาร ที่ตั้งอยู่ในโครงการตลาดไท ฉบับลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2553 ระหว่าง กองทุนรวมในฐานะผู้เช่าอาคาร กับ บริษัทในฐานะผู้ให้เช่าอาคาร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมในการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาดังกล่าว ("สัญญาเช่า")
2. ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่า กำหนดให้กองทุนรวมและบริษัทตกลงร่วมกันในอันที่จะให้กองทุนรวมใช้ประโยชน์บนทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงทางเข้าออกโครงการตลาดไท ถนนรอบโครงการตลาดไท ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ซึ่งตั้งอยู่ภายในหรือเป็นส่วนหนึ่งในโครงการจัดสรรที่ดิน
3. บริษัทมีความประสงค์จะให้กองทุนรวมใช้ประโยชน์บนทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าและกองทุนรวมมีความประสงค์จะใช้ประโยชน์ดังกล่าว (ตามที่กฎหมายอนุญาตให้ดำเนินการได้)

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงกันเข้าทำบันทึกข้อตกลงฉบับนี้โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า

บริษัทตกลงให้กองทุนรวมใช้ประโยชน์บนทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า และกองทุนรวมตกลงเช่าใช้ประโยชน์บนทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า (ตามที่กฎหมายอนุญาตให้ดำเนินการได้) ซึ่งมีพื้นที่การใช้ประโยชน์รวมประมาณ 85,626.04 ตารางเมตร ซึ่งรายละเอียดของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน

TT PM

ที่เช่าและแผนผังที่ตั้งของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้ายบันทึกข้อตกลงฉบับนี้

2. ความผูกพันระหว่างคู่สัญญา

กองทุนรวมและบริษัทตกลงร่วมกันที่จะให้นำข้อกำหนด และเงื่อนไขที่ใช้บังคับแก่ทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดอยู่ในสัญญาเช่า มาอนุโลมใช้บังคับแก่ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าตามควรแก่กรณีเช่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมาย เพื่อเป็นการกำหนดสิทธิ หน้าที่ และความผูกพันระหว่างกองทุนรวมและบริษัทตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงเป็นอย่างอื่น

3. การมีผลใช้บังคับของบันทึกข้อตกลง


หากสัญญาเช่าระงับหรือสิ้นสุดผลใช้บังคับลง ให้บันทึกข้อตกลงฉบับนี้สิ้นผลใช้บังคับโดยมีผลในวันเดียวกับวันที่สัญญาเช่าระงับหรือสิ้นสุดผลใช้บังคับลง ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิคู่สัญญาในการเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ (ถ้ามี) ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดในสัญญาเช่า

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

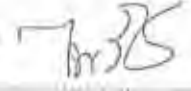
กองทุนรวม


กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวม


.....
(นายสมชาย บุญนำศิริ) (นางชวินดา หาญรัตนกุล)



พยาน 
.....
(นายไพฑูริ มิคะเสน)



.....
(นางสาวสมรรัตน์ ออเจริญทรัพย์)

บริษัท

บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด




.....
(นายพิชิต นิยมกุล) (นายประเสริฐ อังคตะวัตตนา)

พยาน 
.....
(นายสมชาย บุญนำศิริ)


.....
(นายพิชิต นิยมกุล)

ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า

- ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี (หมายถึง ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่า และที่ดินที่เกี่ยวข้องและเชื่อมต่อกับทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่า แต่จะไม่รวมถึง (ก) ทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งมีไว้เพื่อใช้ประโยชน์สำหรับส่วนรวมร่วมกันภายในโครงการตลาดไท ได้แก่ สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ อาทิ ถนน หม้อแปลงไฟฟ้า ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายน้ำ เป็นต้น และ (ข) ทรัพย์สินตามหมายเหตุท้ายตารางนี้)

| ลำดับที่ | โฉนด หมายเลข | เลขที่ดิน | หน้าสำรวจ | เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.วา) | ระวาง | หมายเหตุ |
|----------|-----------------|-----------|-----------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|
| 1. | 93953 | 28 | 9500 | 0-0-18.7 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 2. | 93954 | 29 | 9501 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 3. | 93955 | 30 | 9502 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 4. | 93956 | 31 | 9503 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 5. | 93957 | 33 | 9504 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 6. | 93958 | 34 | 9505 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 7. | 93959 | 35 | 9506 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 8. | 93960 | 36 | 9507 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 9. | 93961 | 37 | 9508 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 10. | 93962 | 38 | 9509 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 11. | 93963 | 39 | 9510 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 12. | 93964 | 40 | 9511 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 13. | 93965 | 41 | 9512 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 14. | 93966 | 42 | 9513 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 15. | 93967 | 43 | 9514 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 16. | 93968 | 44 | 9515 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 17. | 93969 | 45 | 9516 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 18. | 93970 | 46 | 9517 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 19. | 93971 | 49 | 9518 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 20. | 93972 | 50 | 9519 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 21. | 93973 | 51 | 9520 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 22. | 93974 | 52 | 9521 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 23. | 93975 | 53 | 9522 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 24. | 93976 | 54 | 9523 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 25. | 93977 | 55 | 9524 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |

| ลำดับที่ | โฉนด หมายเลข | เลขที่ดิน | หน้าสำรวจ | เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรวา) | ระวาง | หมายเหตุ |
|----------|-----------------|-----------|-----------|----------------------------|--------------------|-----------------------------|
| 26. | 93978 | 57 | 9525 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 27. | 93979 | 58 | 9526 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 28. | 93980 | 59 | 9527 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 29. | 93981 | 60 | 9528 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 30. | 93982 | 61 | 9529 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 31. | 93983 | 62 | 9530 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 32. | 93984 | 63 | 9531 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 33. | 93985 | 64 | 9532 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 34. | 93986 | 65 | 9533 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 35. | 93987 | 69 | 9534 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 36. | 93988 | 68 | 9535 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 37. | 93989 | 67 | 9536 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 38. | 93990 | 66 | 9537 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 39. | 93991 | 77 | 9538 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 40. | 93992 | 76 | 9539 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 41. | 93993 | 74 | 9540 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 42. | 93994 | 75 | 9541 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 43. | 93995 | 78 | 9542 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 44. | 93996 | 80 | 9543 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 45. | 93997 | 81 | 9544 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 46. | 93998 | 82 | 9545 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 47. | 93999 | 83 | 9546 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 48. | 94000 | 84 | 9547 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 49. | 94001 | 87 | 9548 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 50. | 94002 | 88 | 9549 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 51. | 94003 | 89 | 9550 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 52. | 94004 | 90 | 9551 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 53. | 94005 | 91 | 9552 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 54. | 94006 | 92 | 9553 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 55. | 94007 | 93 | 9554 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 56. | 94008 | 94 | 9555 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | แปลงอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 57. | 94009 | 95 | 9556 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 58. | 94010 | 1 | 9557 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 11 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 59. | 94011 | 5 | 9558 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 11 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 60. | 94012 | 6 | 9559 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 11 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |

| ลำดับที่ | โฉนด หมายเลข | เลขที่ดิน | หน้าสำรวจ | เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรวา) | ระวาง | หมายเหตุ |
|----------|-----------------|-----------|-----------|----------------------------|--------------------|----------------------------|
| 61 | 94013 | 7 | 9560 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 11 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 62 | 94014 | 8 | 9561 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 11 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 63 | 94015 | 9 | 9562 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 11 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 64 | 94016 | 11 | 9563 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 11 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 65 | 94017 | 12 | 9564 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 11 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 66 | 94018 | 13 | 9565 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 11 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 67 | 94019 | 14 | 9566 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 11 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 68 | 94020 | 15 | 9567 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 11 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 69 | 94021 | 16 | 9568 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 11 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 70 | 94022 | 17 | 9569 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 11 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 71 | 94023 | 19 | 9570 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 11 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 72 | 94024 | 20 | 9571 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 11 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 73 | 94025 | 21 | 9572 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 11 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 74 | 94026 | 22 | 9573 | 0-0-21.5 | 5137 III 7456 - 11 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 75 | 94099 | 1824 | 9646 | 0-0-16 | 19 น. 7 อ. | โฉนดShowroom CHINA MOTOR |
| 76 | 94100 | 1825 | 9647 | 0-0-16 | 19 น. 7 อ. | โฉนดShowroom CHINA MOTOR |
| 77 | 94101 | 1826 | 9648 | 0-0-16 | 19 น. 7 อ. | โฉนดShowroom CHINA MOTOR |
| 78 | 94102 | 1827 | 9649 | 0-0-16 | 19 น. 7 อ. | โฉนดShowroom CHINA MOTOR |
| 79 | 94103 | 1828 | 9650 | 0-0-23.2 | 19 น. 7 อ. | โฉนดShowroom CHINA MOTOR |
| 80 | 94104 | 1829 | 9651 | 0-0-16 | 19 น. 7 อ. | โฉนดShowroom CHINA MOTOR |
| 81 | 94105 | 1830 | 9652 | 0-0-16 | 19 น. 7 อ. | โฉนดShowroom CHINA MOTOR |
| 82 | 94106 | 1831 | 9653 | 0-0-16 | 19 น. 7 อ. | โฉนดShowroom CHINA MOTOR |
| 83 | 94107 | 1832 | 9654 | 0-0-16 | 19 น. 7 อ. | โฉนดShowroom CHINA MOTOR |
| 84 | 94162 | 1887 | 9709 | 0-0-16 | 19 น. 7 อ. | โฉนดShowroom CHINA MOTOR |
| 85 | 94163 | 1888 | 9710 | 0-0-16 | 19 น. 7 อ. | โฉนดShowroom CHINA MOTOR |
| 86 | 94164 | 1889 | 9711 | 0-0-16 | 19 น. 7 อ. | โฉนดShowroom CHINA MOTOR |
| 87 | 94165 | 1890 | 9712 | 0-0-16 | 19 น. 7 อ. | โฉนดShowroom CHINA MOTOR |
| 88 | 94166 | 1891 | 9713 | 0-0-23.2 | 19 น. 7 อ. | โฉนดShowroom CHINA MOTOR |
| 89 | 94702 | 47 | 10249 | 9-2-74.1 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดตลาดคอกไม้ - สังฆภัณฑ์ |
| 90 | 94703 * | 3 | 10250 | 6-1-25.27 | 5137 III 7456 - 11 | โฉนดศูนย์อำนวยความสะดวก |
| 91 | 94704 | 203 | 10251 | 22-0-57.6 | 5137 III 7456 - 8 | โฉนดตลาดส้ม |
| 92 | 94705 | 345 | 10252 | 24-3-20.3 | 5137 III 7456 - 8 | โฉนดตลาดสด-ลานค้าผัก |
| 93 | 94706 * | 200 | 10253 | 16-3-66.45 | 5137 III 7458 - 8 | โฉนดตลาดผลไม้รวม |
| 94 | 94707 | 340 | 10254 | 17-2-95 | 5137 III 7456 - 8 | โฉนดตลาดผัก-ลาน D |
| รวม | | | | 101-0-69.32 | | (รวม 94 โฉนด) |

หมายเหตุ

* ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ไม่รวมถึง

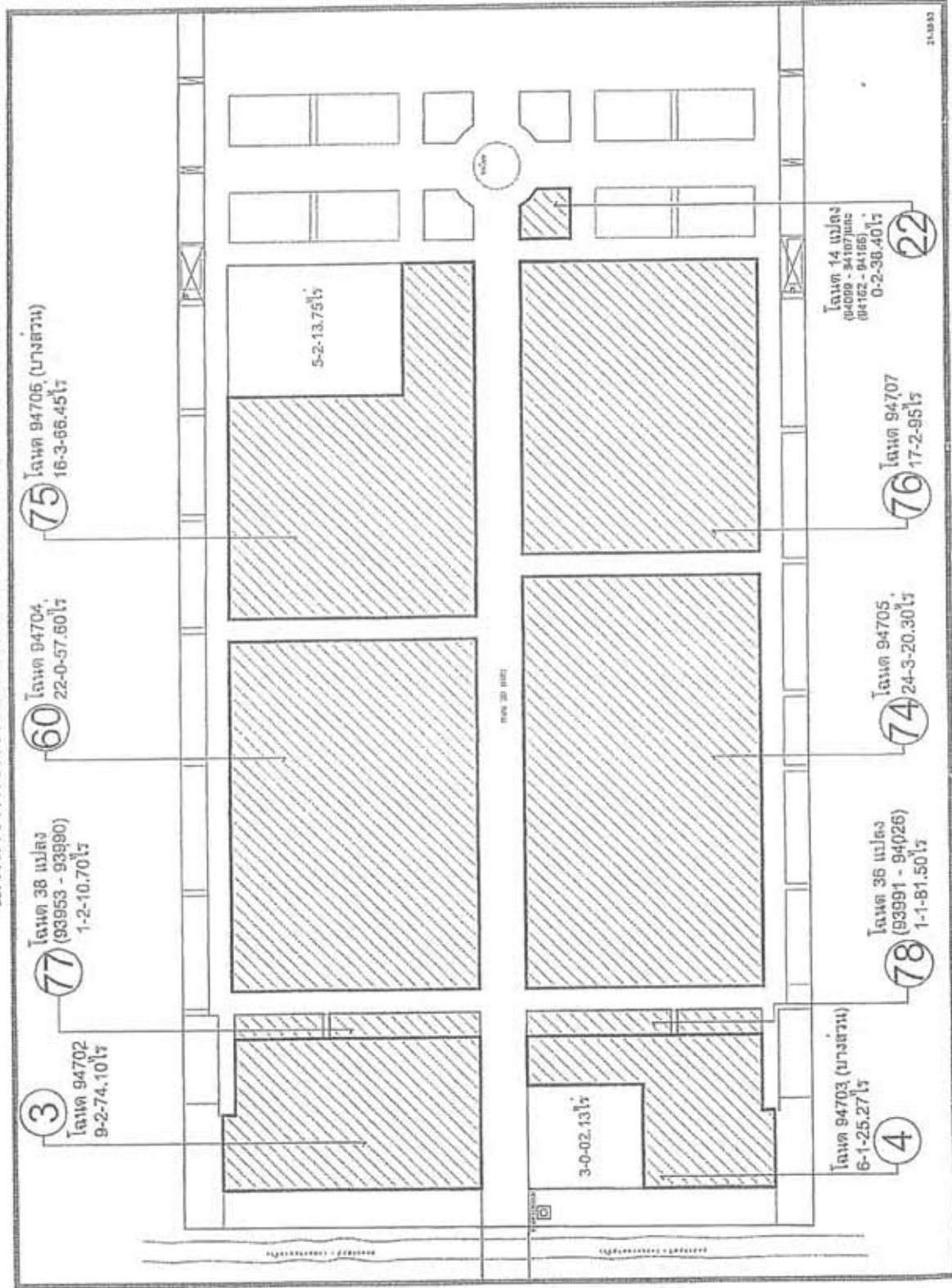
- (ก) ที่ดินในส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารสิ่งปลูกสร้างเลขที่ 32/5 (ศูนย์รวบรวมผักและผลไม้เพื่อการส่งออก) และเลขที่ 32/1036 (โรงพักสินค้า) รวมถึงลานโดยรอบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดหมายเลข 94706 (โซนตลาดผลไม้รวม) และ
- (ข) ที่ดินในส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารและสิ่งปลูกสร้างเลขที่ 32 (ศูนย์อำนาจการ) รวมถึงสวนหย่อมบริเวณหน้าและลานโดยรอบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดหมายเลข 94703 (โซนศูนย์อำนาจการ)

/ ส ป

แผนผังที่ตั้งทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า

๕
๒๓

แผนผังที่ตั้งทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า



11 PM

SST + TRK
1/40

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม
บันทึกข้อตกลง ฉบับลงวันที่ 7 มกราคม 2554

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ จัดทำขึ้นเมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2555 ณ กรุงเทพมหานคร ระหว่าง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 รวมถึงส่วนที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมเป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่ ชั้น M, G และ 10 อาคารคิวเฮอร์สสารท เลขที่ 11 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ("กองทุนรวม") ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งภายใต้กฎหมายไทย สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 31 หมู่ 9 ถนนพหลโยธิน ก.ม. 42 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ("บริษัท") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ กองทุนรวมและบริษัทได้ร่วมกันจัดทำและลงนามใน บันทึกข้อตกลง ฉบับลงวันที่ 7 มกราคม 2554 ระหว่างกันไว้แล้วนั้น (ซึ่งต่อไปในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้จะ เรียกว่า "บันทึกข้อตกลงฉบับเดิม")

บัดนี้ กองทุนรวมและบริษัทมีความประสงค์ที่จะแก้ไขเพิ่มเติมบันทึกข้อตกลงฉบับเดิมเพื่อให้เกิดความชัดเจนมากขึ้น กองทุนรวมและบริษัทจึงได้ตกลงจัดทำและร่วมลงนามในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ โดยมีข้อความดังจะกล่าวต่อไปนี้

ข้อ 1. กองทุนรวมและบริษัทตกลงให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อความในข้อ 1. ในหน้าแรกของบันทึกข้อตกลงฉบับเดิม โดยยกเลิกข้อความเดิมและให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

"1. กองทุนรวมได้ว่าจ้างผู้รับจ้างเพื่อให้บริการทำความสะอาด เก็บกวาดขยะ บริเวณพื้นที่ทั้งภายในและภายนอกทุกชั้น และรวมถึงลานและบริเวณโดยรอบของอาคารและตลาดต่างๆ ดังต่อไปนี้ ตลาดดอกไม้ อาคารจอดรถหลังตลาดดอกไม้ ห้องน้ำ (1 หลัง ส่วนที่ 77) ตลาดส้ม ตลาดสินค้าอุปโภคบริโภค ห้องน้ำ (2 หลัง ส่วนที่ 60) ตลาดผลไม้รวม ตลาดปลาจืด ตลาดอาหารทะเลกึ่งถาวร ตลาดอาหารสดแปรรูป ห้องน้ำ (1 หลัง ส่วนที่ 78) ตลาดสด ตลาดของแห้ง ตลาดขนมใหม่ อาคารคลุมลานผักและสำนักงานตลาด (ภาคกลางคืน) ศูนย์อาหาร 1 ตลาดหมูปลอดสาร ห้องน้ำ (1 หลัง ส่วนที่ 74) อาคารตลาดผัก อาคารอเนกประสงค์ และ Showroom CHINA MOTOR และรวมถึงพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ดังกล่าวข้างต้น ซึ่งตั้งอยู่ภายในโครงการตลาดไท ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ซึ่งต่อไปในบันทึกข้อตกลงนี้จะเรียกว่า "พื้นที่รับผิดชอบ" ซึ่ง กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าและครอบครอง และ/หรือ มีสิทธิในการใช้และจัดหาประโยชน์ โดยมีรายละเอียดปรากฏตามแผนผังแนบท้ายบันทึกข้อตกลงฉบับนี้และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ด้วย เพื่อให้พื้นที่รับผิดชอบสะอาดเรียบร้อยอยู่เสมอตลอดเวลา รวมทั้งว่าจ้างให้ผู้รับจ้างทำการขนย้ายขยะ โดยทำการเคลื่อนย้าย บรรทุกถังเสียง และคัดแยกขยะมูลฝอย (ตามชนิดและประเภทของขยะมูลฝอย) ไปยังบริเวณสถานที่พักขยะตามจุดต่างๆ ซึ่งตั้งอยู่ภายในพื้นที่รับผิดชอบตามที่กำหนด เพื่อรอการขนย้ายไปยังบริเวณสถานที่พักขยะรวมภายในโครงการตลาดไทเพื่อมิให้มีขยะมูลฝอยตกค้างในพื้นที่รับผิดชอบในแต่ละวัน"

ข้อ 2. กองทุนรวมและบริษัทตกลงให้มีกรณแก้ไขเพิ่มเติมข้อความในข้อ 2. ซึ่งอยู่ย่อหน้าแรกในหน้าที่ 2 ของบันทึกข้อตกลงฉบับเดิม โดยยกเลิกข้อความเดิมและให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

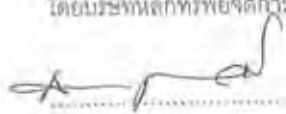
"2. กองทุนรวมมีความประสงค์จะให้บริษัทดำเนินการชดเชยชดเชยจากบริเวณสถานที่พักขยะตามจุดต่างๆ จากพื้นที่รับผิดชอบไปยังบริเวณสถานที่พักขยะรวมภายในโครงการ ตลาดไท และรวมถึงดำเนินการเคลื่อนย้าย บรรทุกลำเลียง จากบริเวณสถานที่พักขยะรวมของตลาดไทไปยัง สถานที่ฝังกลบขยะ นอกพักขยะ เตาเผาขยะ หรือสถานที่กำจัดขยะเพื่อมิให้ขยะดังกล่าวตกค้างภายในโครงการตลาดไทในแต่ละวัน"

ข้อ 3. เว้นแต่คู่สัญญาจะกำหนดเป็นอย่างอื่น คู่สัญญาตกลงให้บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ มีผลใช้บังคับนับตั้งแต่วันที่ 15 พฤศจิกายน 2553 เป็นต้นไป และจะสิ้นสุดผลใช้บังคับเมื่อบันทึกข้อตกลงฉบับเดิมระงับหรือสิ้นสุดลง

ข้อ 4. ข้อความ ข้อสัญญา และ/หรือ เงื่อนไขอื่นใด รวมทั้งสิทธิและหน้าที่ของและระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย นอกเหนือจากที่ได้กล่าวไว้ในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้แล้ว ให้คงยึดถือปฏิบัติและใช้บังคับตามที่กำหนดไว้ในบันทึกข้อตกลงฉบับเดิมทุกประการ และให้ถือว่าบันทึกข้อตกลงฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของบันทึกข้อตกลงฉบับเดิมด้วย

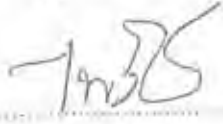
คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้โดยตลอดแล้ว เห็นว่าถูกต้องตรงตามเจตนารมณ์ทุกประการ จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท
โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวม




.....
(นายสมชัย บุญนำศิริ) (นางวันดา นาญรัตน์กุล)


.....
ผู้มีอำนาจลงนาม



พยาน 
.....
(นายไพรัช มิตรสุนัน)


.....
(นางสาวนันทิยา ช่างเจริญทรัพย์)

บริษัท ไทย แกร์ริช เอ็กเชเชนจ์ จำกัด
 
.....
(นายพิชิต นิ่มกุล) (นายประเสริฐ อังคนะวิมลภา)



พยาน 
.....
(นายประเสริฐ อังคนะวิมลภา)


.....
(นายศักดิ์บุญญ์ สุประเสริฐ)

บันทึกข้อตกลงในการจำหน่ายทรัพย์สิน

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน พ.ศ. 2553

ระหว่าง

บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งภายใต้กฎหมายไทย สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 31 หมู่ 9 ถนนพหลโยธิน ก.ม. 42 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี (ซึ่งต่อไปในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้จะเรียกว่า "ผู้จำหน่าย")

กับ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 รวมถึงส่วนที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมเป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่ ชั้น M, G และ 10 อาคารคิวเฮ้าส์สาทร เลขที่ 11 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร (ซึ่งต่อไปในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้จะเรียกว่า "ผู้รับจำหน่าย" หรือ "กองทุนรวม")

โดยที่

- (ก) ผู้จำหน่ายและผู้รับจำหน่ายได้เข้าทำสัญญาเช่าอาคาร ฉบับลงวันที่ 11 พฤศจิกายน พ.ศ. 2553 ประกอบด้วยอาคารสิ่งปลูกสร้างจำนวน 19 อาคาร พื้นที่อาคารรวมประมาณ 84,407.50 ตารางเมตร ภายในโครงการตลาดกลางสินค้าเกษตร (ตลาดไท) ตั้งอยู่ ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งอยู่ภายในหรือเป็นส่วนหนึ่งในโครงการจัดสรรที่ดิน ("โครงการตลาดไท") ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารดังกล่าว พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนควบที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์สำหรับอาคารดังกล่าวเป็นการเฉพาะ (ซึ่งต่อไปในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้จะรวมเรียกว่า "สัญญาเช่าอาคาร") และบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า ฉบับลงวันที่ 11 พฤศจิกายน พ.ศ. 2553 เกี่ยวกับพื้นที่การใช้ประโยชน์รวมประมาณ 85,626.04 ตารางเมตร (ซึ่งต่อไปในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้จะเรียกว่า "บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า") ซึ่งผู้จำหน่ายมีหน้าที่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาเช่าอาคารและบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า
- (ข) ตามข้อ 7.2 และ 7.4 ของสัญญาเช่าอาคารและข้อกำหนดในสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับลงวันที่ 11 พฤศจิกายน พ.ศ. 2553 ระหว่างผู้จำหน่ายและกองทุนรวม กำหนดให้ผู้จำหน่ายที่ดินโฉนดเลขที่ 94702 - 94707 ตำบลคลองหนึ่ง (คลอง 1 ออก) อำเภอ

✓ 11 pm

คลองหลวง จังหวัดปทุมธานี (ธัญบุรี) รวม 6 โฉนด พร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคารซึ่งตั้งอยู่บนที่ดิน 6 โฉนดดังกล่าว รวม 16 อาคาร พื้นที่อาคาร (ตามใบอนุญาตก่อสร้าง) รวมประมาณ 87,476 ตารางเมตร (ซึ่งต่อไปในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้จะรวมเรียกว่า "ทรัพย์สินที่จำนอง") เป็นประกันลำดับที่หนึ่ง ในวงเงินจำนอง 400,000,000 บาท (สี่ร้อยล้านบาท) เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุในข้อ 19.5 (ข) ของสัญญาเช่าอาคาร

- (ค) ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคาร กองทุนรวมและผู้จำนองได้ยื่นคำขอจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินที่จำนองต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง แต่เจ้าพนักงานที่ดินจะต้องพิจารณาดำเนินการตามขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการของทางราชการ ซึ่งอาจต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการนานและไม่แล้วเสร็จภายในวันที่กองทุนรวมและผู้จำนองดำเนินการยื่นคำขอจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินที่จำนองซึ่งได้ดำเนินการตามกำหนดเวลาที่ระบุในสัญญาเช่าอาคาร และโดยที่ กองทุนรวมยังมีความประสงค์จะรับจำนองทรัพย์สินที่จำนองและผู้จำนองยังมีความประสงค์ที่จะจำนองทรัพย์สินที่จำนองเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุในข้อ 19.5 (ข) ของสัญญาเช่าอาคารต่อไป

ทั้งสองฝ่ายจึงได้ตกลงกันทำบันทึกข้อตกลงดังต่อไปนี้

1. กองทุนรวมตกลงจะแบ่งชำระค่าตอบแทนตามสัญญาเช่าอาคาร ให้แก่ผู้จำนองในฐานะผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าอาคาร โดยจะชำระในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคาร เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 900,000,000 (เก้าร้อยล้านบาท)

สำหรับเงินค่าตอบแทนตามสัญญาเช่าอาคารส่วนที่เหลืออีกจำนวน 832,000,000 (แปดร้อยสามสิบสองล้านบาท) กองทุนรวมตกลงจะชำระให้แก่ผู้จำนองในฐานะผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าอาคาร โดยจะชำระในวันที่เจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ได้จดทะเบียนจำนองทรัพย์สินที่จำนองเพื่อให้กองทุนรวมเป็นผู้รับจำนองได้เรียบร้อยแล้ว หรือเมื่อผู้จำนองได้ส่งมอบหนังสือค้ำประกันธนาคารที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ของประเทศไทย ในวงเงินเท่ากับวงเงินจำนอง 400,000,000 บาท (สี่ร้อยล้านบาท) มาวางเป็นประกันให้แก่กองทุนรวมในระหว่างเวลาที่การจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินที่จำนองยังไม่แล้วเสร็จ แล้วแต่เวลาใดจะถึงก่อน โดยกองทุนรวมจะชำระเงินค่าตอบแทนตามสัญญาเช่าอาคารส่วนที่เหลือพร้อมผลตอบแทนของเงินจำนวนดังกล่าวในอัตราเท่ากับอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.80 (ศูนย์จุดแปดศูนย์) ต่อปี สำหรับช่วงระยะเวลานับแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคาร จนถึงวันที่ผู้จำนองได้รับเงินจำนวนดังกล่าวครบถ้วน

ทั้งนี้ ผู้จำนองจะต้องจัดหาและส่งมอบหนังสือค้ำประกันธนาคารตามที่กล่าวข้างต้นให้แก่กองทุนรวมภายในระยะเวลา 6 (หก) เดือนนับจากวันที่เจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องดำเนินการ

๗

จดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคาร และหนังสือค้ำประกันธนาคารนั้นจะต้องมีอายุไม่ต่ำกว่า 3 (สาม) เดือนนับแต่วันที่ธนาคารได้ออกหนังสือค้ำประกันดังกล่าว

3. หากพ้นกำหนดระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปีนับจากวันที่กองทุนรวมและผู้จ้างองได้ยื่นคำขอจดทะเบียนจ้างองทรัพย์สินที่จ้างองต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และปรากฏว่าเจ้าพนักงานที่ดินยังไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนจ้างองทรัพย์สินที่จ้างองเพื่อให้กองทุนรวมสามารถเป็นผู้รับจ้างองทรัพย์สินที่จ้างองได้ กองทุนรวมและผู้จ้างองตกลงที่จะทบทวนข้อตกลงเรื่องหลักประกันโดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา และกองทุนรวมตกลงจะดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมเพื่อพิจารณาเรื่องหลักประกันดังกล่าวต่อไป

โดยในระหว่างการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งมติของผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมตามที่กล่าวในวรรคแรก ผู้จ้างองยังมีหน้าที่ต้องต่ออายุของหนังสือค้ำประกันธนาคารตามข้อ 2 ของบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ต่อไปก่อนการสิ้นสุดอายุของหนังสือค้ำประกันธนาคารดังกล่าว เพื่อให้มีกำหนดระยะเวลาครบคลุมและเป็นประกันการปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุในข้อ 19.5 (ข) ของสัญญาเช่าอาคารต่อไปจนถึงวันที่เจ้าพนักงานที่ดินสามารถดำเนินการจดทะเบียนจ้างองทรัพย์สินที่จ้างองเพื่อให้กองทุนรวมเป็นผู้รับจ้างองทรัพย์สินที่จ้างองได้เรียบร้อยแล้ว

4. เหตุที่จะเรียกให้อาคารชำระหนี้ตามหนังสือค้ำประกันธนาคารให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขแห่งการบังคับจ้างองตามที่ระบุไว้ในสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจ้างองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับลงวันที่ 11 พฤศจิกายน พ.ศ. 2553 ระหว่างผู้จ้างองและกองทุนรวม

ทั้งนี้ ผู้จ้างองมีหน้าที่จัดเตรียมหนังสือค้ำประกันธนาคารฉบับใหม่และนำมาวางเป็นประกันให้แก่กองทุนรวมในวันก่อนวันที่หนังสือค้ำประกันธนาคารฉบับล่าสุดที่ผู้จ้างองนำมาวางเป็นประกันต่อกองทุนรวมจะหมดอายุเพื่อให้การประกันการปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุในข้อ 19.5 (ข) ของสัญญาเช่าอาคารมีผลต่อเนื่องกัน หากผู้จ้างองไม่สามารถดำเนินการตามที่กำหนดได้ กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะดำเนินการใดๆ กับธนาคารที่เป็นผู้ออกหนังสือค้ำประกันธนาคารดังกล่าว รวมถึงการชำระค่าธรรมเนียมในการออกหนังสือค้ำประกันธนาคารแทนผู้จ้างอง เพื่อให้หนังสือค้ำประกันธนาคารดังกล่าวมีการต่ออายุออกไปจนมีกำหนดระยะเวลาครบคลุมและมีผลต่อเนื่องกัน เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุในข้อ 19.5 (ข) ของสัญญาเช่าอาคาร ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมและกองทุนรวมจะดำเนินการหักกอบลบนี้อค่าใช้จ่ายดังกล่าว (ถ้ามี) กับค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องชำระให้แก่ผู้จ้างองในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมต่อไป หรือให้ถือเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญาตามข้อ 19.5 ของสัญญาเช่าอาคาร

✓ π PM

5. ภายใต้เงื่อนไขและข้อตกลงที่กำหนดในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ผู้จ้างตกลงให้ผลประโยชน์ทั้งหมดตามสัญญาเช่าอาคารและบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่ายังคงเป็นของกองทุนรวมนับแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคารจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว หรือวันที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลง (แล้วแต่กรณี)
6. บันทึกข้อตกลงฉบับนี้จะสิ้นสุดลงเมื่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องได้ดำเนินการจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินที่จ้างเพื่อให้กองทุนรวมเป็นผู้รับจำนองทรัพย์สินที่จ้างได้เรียบร้อยแล้ว หรือเมื่อสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลง เว้นแต่ในกรณีที่สัญญาจะตกลงเป็นอย่างอื่น


/ ส ปค


คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ


ผู้รับจ้างของ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวม


.....
(นายสมชัย บุญนำศิริ)


.....
(นางวินิดา พาญรัตนกุล)

 ผู้อำนวยการลงนาม

พยาน


.....
(นายไพรัช มิทะเสน)


.....
(นางสาวเย็นฤดี ชอเจริญทรัพย์)

ผู้จ้างของ

บริษัท ไทย แอโกร เอ็กเชนจ์ จำกัด


.....
(นายพิชิต นิยมกุล)


.....
(นายประเสริฐ ชังคณะวิวัฒนา)

 กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

พยาน


.....
(นายชวนชัย พิทักษ์ธนากร)


.....
(นายกัตัญญ์ สุประเสริฐ)



หนังสือสัญญาเช่า ...สิ่งปลูกสร้างมีกำหนดระยะเวลาที่ดิน (20) ปี

สิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 14 รางกวร โดยรวมกวรที่ 1 ใต้เป็นพาณิชย์ ที่นที่ 5,589 ตารางเมตร (รวมกวรที่ 2-14 ตามเอกสารแนบท้าย) ตั้งอยู่เลขที่ 31/32 หมู่ที่ 9 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี อาคารปลูกสร้างอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 94702 (รวมกวรที่ 2-14 ตามเอกสารแนบท้าย) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ไทย แม็คโคร เล็กเซอร์วิส จำกัด

[Handwritten signature]

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 12 เดือน พฤศจิกายน พุทธศักราช 2553

ณ ที่ว่าการ ตำบลบางที่ดิน จังหวัด ปทุมธานี ศาลากลางหลวง

ระหว่าง { บริษัท ไทย แม็คโคร เล็กเซอร์วิส จำกัด (โดยนายถนัดชัย ภูประเสริฐ แทน) } ผู้ให้เช่า อายุ { - } ปี

สัญชาติ ไทย บิดามารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ 31 ตรอก/ซอย ถนน พหลโยธิน กม. 42 หมู่ที่ 9

ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี หมายเลขโทรศัพท์

กับ { กองบริหารที่ดินจังหวัดปทุมธานีเขตกลางไทย (โดยบริษัทจัดการที่ดินของรัฐในภาคตะวันออก) (โดยนางสาวศิริ สันโรจน์ถนอมแทน) } ผู้เช่า อายุ { - } ปี

สัญชาติ ไทย บิดามารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ถนนวิเศษสุวรรณ เลขที่ 11 ตรอก/ซอย ถนน สวท หมู่ที่ -

ตำบล/แขวง พังงา อำเภอ/เขต สวท จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่าเช่า อาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งกล่าวข้างบนนี้ไว้เพื่อ ประดลองกิจการจำหน่ายสินค้าหรือให้บริการภายในโครงการตลาดไท มีกำหนด 20 (ยี่สิบ) ปี เดือน หรือตลอดอายุ

ของผู้ นับตั้งแต่วันที่ 13 เดือน พฤศจิกายน พุทธศักราช 2553 เวลา 8:00 น. เป็นต้นไป

ข้อ ๒ ผู้เช่ายินยอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 1,731,000.000 บาท

(เงิน บาท ห้าหมื่นเจ็ดพันสามร้อยยี่สิบหนึ่งพันบาทถ้วน) โดยชำระภายใน วันที่ชำระเป็นงวดดังต่อไปนี้ ของ

ทุก ๆ ข้อ ๓ ผู้เช่าและผู้เช่าตกลงกันไว้เป็นไปตามสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่าทำกับผู้เช่า และไว้ไม่ทำสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้างนั้น ไม่ถือว่าตนหนังสือสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้างของตนกับงานที่ดิน และให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้างของสำนักงานที่ดินด้วยทุกประการ



เขตวางแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (ท.อ.บ.)

เรื่อง จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทางอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกต้องตามกฎหมาย

อาคารที่เช่า

ตำบลคลองหนึ่ง อําเภอกองทรวง จังหวัดปทุมธานี

| รายการที่ | ลักษณะอาคาร | ใบอนุญาตก่อสร้างฯ | บ้านเลขที่ | ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ | ปีงบประมาณ |
|-----------|--|--------------------------------|----------------------|--|---|
| 1. | ค.ส.ส. โครงเหล็ก (1 หลัง พื้นที่ 5,589 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็น <i>พาณิชย์</i>) | เลขที่ 34/2549 ตว 31/10/2549 | 31/32 | 94702 | ปีงบประมาณ 2553 อาคารตลาดออกไม้ (ส่วนที่ 3) |
| 2. | ค.ส.ส. 1 ชั้น (1 หลัง พื้นที่ 92 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็น <i>ห้องน้ำ</i>) | เลขที่ 366/2550 ตว 31/10/2550 | - ไม่มี - | 93963 - 93965 | ห้องน้ำ 1 หลัง (ส่วนที่ 77) |
| 3. | ค.ส.ส. ชั้นเดียว โครงเหล็ก (3 หลัง พื้นที่รวม 38,810 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็น <i>อาคารเพื่อการพาณิชย์</i>) | เลขที่ 301/2538 ตว 05/07/2538 | 31/1 31/2 31/3 | 94704 (เดิม 418) 94706 (เดิม 418) 94707 (เดิม 418) | อาคารตลาดเดิม (ส่วนที่ 60) อาคารตลาดสดใหม่รวม (ส่วนที่ 75) และ อาคารตลาดใหม่ (ส่วนที่ 76) |
| 4. | ค.ส.ส. โครงเหล็ก (2 หลัง พื้นที่ รวม 1,140 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็น <i>บ้านพัก</i>) | เลขที่ 592/2548 ตว 08/11/2548 | 32/569 - 32/587 | 94704 | อาคารตลาดหินสามง่ามโลก (ส่วนที่ 60) |
| 5. | ค.ส.ส. ชั้นเดียว (2 หลัง พื้นที่รวม 198 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็น <i>ห้องง่าม</i>) | เลขที่ 409/2538 ตว 18/09/2538* | - ไม่มี - | 94704 (เดิม 418) | ห้องน้ำ 2 หลัง (ส่วนที่ 60) |
| 6. | ค.ส.ส. ชั้นเดียว (1 หลัง พื้นที่ 3,780 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็น <i>อาคารตลาดปลา</i>) | เลขที่ 102/2546 ตว 24/03/2546 | - ไม่มี - | 94703 | อาคารตลาดปลาหิน (ส่วนที่ 4) |
| 7. | ค.ส.ส. 1 ชั้น (1 หลัง พื้นที่ 92 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็น <i>ห้องง่าม</i>) | เลขที่ 368/2550 ตว 31/10/2550 | - ไม่มี - | 94011 - 94013 | ห้องน้ำ 1 หลัง (ส่วนที่ 78) (ใบอนุญาตก่อสร้างฯ ระบุ 2899 ซึ่งเป็นเลขที่ต้น) |



W.M.M

Mr. Mr. Pak
 100 100 100
 100 100 100

| รายการที่ | ลักษณะอาคาร | ใบอนุญาตก่อสร้าง | บ้านเลขที่ | ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ | ปัจจุบัน คือ |
|-----------|--|-------------------------------|---------------------|------------------------------------|---|
| 8. | ค.ส.ล. 3 ชั้น (1 หลัง พื้นที่ 13,620 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็น ตลาดสด) | เลขที่ 461/2539 ตว 18/07/2539 | 32/9 | 94705 (เดิม 418) | ขบวนการเกษตร (ส่วนที่ 74) และ ตลาดอนุโตนถาวร (ส่วนที่ 74) |
| 9. | ค.ส.ล. โครงงาเหล็ก (2 หลัง พื้นที่ยรวม 2,622 ตารางเมตร เพื่อ ใช้เป็น อาคารจอดรถทั้ง - ศูนย์อาหาร) | เลขที่ 119/2544 ตว 19/07/2544 | 32/1034 และ 32/1035 | 94705 | อาคารตลาดของแห้ง (ส่วนที่ 74) และ ศูนย์อาหาร 1 (ส่วนที่ 74) |
| 10. | ค.ส.ล. 1 ชั้น (1 หลัง พื้นที่ 548 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็น บ้านพัก) | เลขที่ 593/2548 ตว 08/11/2548 | 32/128 | 94705 | อาคารอพยพชนบทใหม่ (ส่วนที่ 74) |
| 11. | ค.ส.ล. ชั้นเดียว (1 หลัง พื้นที่ 75 ตารางเมตร เพื่อ ใช้เป็น ห้องงา) | เลขที่ 409/2538 ตว 18/09/2538 | ไม่มี | 94705 (เดิม 418) | ห้องงา 1 หลัง (ส่วนที่ 74) |
| 12. | ค.ส.ล. โครงงาเหล็ก (1 หลัง พื้นที่ 19,800 ตารางเมตร เพื่อ ใช้เป็น หลังคาโรงรถขนสัตว์) | เลขที่ 152/2550 ตว 15/05/2550 | ไม่มี | 99705 | อาคารคลุมถนนหลัก (ส่วนที่ 74) และ สำนักงานตลาด (ภาคกลางคืน) (ส่วนที่ 74) |
| 13. | ค.ส.ล. 2 ชั้น (1 หลัง พื้นที่ 1,294 ตารางเมตร เพื่อ ใช้เป็น อาคารตลาดโต้รุ่ง) | เลขที่ 409/2538 ตว 18/09/2538 | 32/6 | 94707 (เดิม 418) | อาคารอเนกประสงค์ (ส่วนที่ 76) |
| 14. | ค.ส.ล. 1 ชั้น (1 หลัง พื้นที่ 400 ตารางเมตร เพื่อ ใช้เป็น พาณิชยพื้นที่ใช้สอยประเภทอุปโภค-บริโภค) | เลขที่ 36/2553 ตว 22/01/2553 | 32/475 | 94099 - 94107 และ 94162 - 94166 | Showroom CHINA MOTOR (ส่วนที่ 76) |

หมายเหตุ

- * ใบอนุญาตก่อสร้าง เลขที่ 409/2538 ตว 18 กันยายน 2538 ประกอบด้วย
 - (1) ค.ส.ล. 2 ชั้น 2 หลัง พื้นที่ยรวม 2,588 ตารางเมตร เพื่อ ใช้เป็น อาคารตลาดโต้รุ่ง และ
 - (2) ค.ส.ล. ชั้นเดียว 4 หลัง พื้นที่ยรวม 396 ตารางเมตร เพื่อ ใช้เป็น ห้องงา

กรมที่ดิน
 กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
 กรุงเทพมหานคร



KTAM
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ
KAM-AG THAI ASSET MANAGEMENT PCL

วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2557

เรื่อง การปรับเพิ่มค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์

เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซ์เชนจ์ จำกัด

อ้างถึง หนังสือของบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซ์เชนจ์ เลขที่ บห. 015 / 2557 ลงวันที่ 29 มกราคม 2557 เรื่อง แจ้งการปรับ
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ตามที่ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซ์เชนจ์ จำกัด ("บริษัท") ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมสิทธิการ
เช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ("กองทุนรวมฯ") ได้แจ้งการปรับเพิ่มค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 5 (ห้า)
ของอัตราเดิมตามที่ได้เรียกเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยมีผลนับแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2556 ซึ่งเป็นไปตามที่ระบุในเอกสารแนบ 4
ข้อ 4 ของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการ ("บริษัทจัดการ") พิจารณาแล้วเห็นว่า
การปรับเพิ่มค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ 5% ดังกล่าว สามารถกระทำได้ เพื่อสะท้อนต้นทุนและค่าใช้จ่าย ที่เพิ่มขึ้น
ตามความเป็นจริง นอกจากนี้เป็นการปรับเพิ่มขึ้นตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และใบรายละเอียด
โครงการ ที่มีสิทธิปรับเพิ่มขึ้นในอัตราไม่เกินร้อยละ 5 ทุกๆ 3 ปี ซึ่งปัจจุบันเรียกเก็บในอัตราเท่ากับ 4,020,000 บาทต่อเดือน
และเรียกเก็บเพิ่มเป็น 4,221,000 บาท ต่อเดือน หรือเท่ากับ 50,652,000 บาท ต่อปี หรือ 54,197,640 บาท รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
(โครงการระยะไม่เกิน 60 ล้านบาทต่อปี) โดยให้มีผลนับตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2556

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นางชวินดา หาญรัตนกุล)

รองกรรมการผู้จัดการ

ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท



บริษัท ไทย แอโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด
THAI AGRO EXCHANGE CO.,LTD.

21 หมู่ 9 คลอง 1, คลองหลวง, ปทุมธานี (21120) โทร: 0-2908-4490-8 โทรสาร: 0-2908-4311

31 MOO 9, KHLONG 1, KHLONG LUANG, PATHUMTANI 12120 TEL 0-2908-4490-8 FAX 0-2908-4311

ที่ บพ. 015 / 2557

วันที่ 29 มกราคม 2557

เรื่อง แจ้งการปรับเพิ่มค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

เรียน คุณชวินดา หาญรัตนกุล หรือ ผู้จัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

อ้างถึง สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2553 ระหว่าง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท กับ บริษัท ไทย แอโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ตารางเปรียบเทียบประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายปี 2557 เปรียบเทียบกับปี 2556 ในกรณีที่มีการปรับและในกรณีที่ไม่มีการปรับเพิ่มค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1 แผ่น

ตามที่ บริษัท ไทย แอโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด ("บริษัท") ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ("กองทุนรวม") ซึ่งมีหน้าที่ ความรับผิดชอบ และได้รับค่าตอบแทน ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามอ้างถึง ความละเอียดแจ้งอยู่แล้วนั้น

บริษัทในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้ปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้กองทุนรวมมีผลประกอบการที่ดี สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ ผู้ถือหน่วยลงทุน เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

โดยที่ ข้อตกลงในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับอ้างถึง ได้กำหนดให้ปรับเพิ่มค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในทุกๆ 3 (สาม) ปี ซึ่งบัดนี้ ได้ล่วงพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวมาแล้ว ในกรณี บริษัทจึงเรียนมาเพื่อแจ้งการปรับเพิ่มค่าธรรมเนียมดังกล่าวในอัตราร้อยละ 5 (ห้า) ของอัตราเดิมตามที่ได้เรียกเก็บอยู่ในปัจจุบัน ทั้งนี้ โดยมีผลนับตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2556 ซึ่งเป็นไปเสมือนหลักเกณฑ์ตามที่ระบุในเอกสารแนบ 4 ข้อ 4. ของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และเมื่อได้ปรับอัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นแล้ว ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุในเอกสารแนบท้าย 4 ทุกรายการรวมกันแล้ว ก็ยังไม่เกิน ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของรายได้ค่าเช่าและค่าตอบแทนสุทธิของกองทุนรวม (โปรดดูตารางเปรียบเทียบประมาณการฯ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย เพื่อประกอบการพิจารณา)

เอกสารแนบท้ายหนังสือ เลขที่ นท. 815 / 2557 ลงวันที่ 29 มกราคม 2557

การเปรียบเทียบกำไรสุทธิ กรณีปรับค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้น 5 % (เปรียบเทียบ)

| | กรณีไม่ปรับค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ | | | | กรณีปรับค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ | | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|------------------|-----------------|---------|----------------------------------|------------------|-----------------|---------|
| | งบประมาณ 2557 | 2556 | เพิ่มขึ้น(ลดลง) | % | งบประมาณ 2557 | 2556 | เพิ่มขึ้น(ลดลง) | % |
| รายได้ | 537,527,532.76 | 532,285,588.82 | 5,241,943.94 | 0.98 | 537,527,532.76 | 532,285,588.82 | 5,241,943.94 | 0.98 |
| ต้นทุนขาย | (95,438,148.76) | (94,459,461.64) | (978,687.12) | 1.04 | (95,438,148.76) | (94,459,461.64) | (978,687.12) | 1.04 |
| กำไรขั้นต้น | 442,089,384.00 | 437,826,127.18 | 4,263,256.82 | 0.97 | 442,089,384.00 | 437,826,127.18 | 4,263,256.82 | 0.97 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | (11,418,669.32) | (16,619,130.16) | 5,200,460.84 | (31.29) | (11,418,669.32) | (16,619,130.16) | 5,200,460.84 | (31.29) |
| กำไรก่อนค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ | 430,670,714.68 | 421,206,997.02 | 9,463,717.66 | 2.25 | 430,670,714.68 | 421,206,997.02 | 9,463,717.66 | 2.25 |
| หัก ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ | (51,616,300.00) | (50,394,550.00) | (1,221,750.00) | 1.42 | (54,197,640.00) | (50,394,550.00) | (3,803,090.00) | 6.49 |
| ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ | (20,130,406.10) | (20,365,380.32) | 234,974.22 | (1.15) | (20,130,406.10) | (20,365,380.32) | 234,974.22 | (1.15) |
| ค่าธรรมเนียมเรื่องสิทธิ์ที่ผ่าน | (34,472,352.60) | (34,584,789.73) | 112,437.13 | (0.33) | (34,472,352.60) | (34,584,789.73) | 112,437.13 | (0.33) |
| ค่าธรรมเนียมที่ดิน | (32,257,236.53) | (31,548,436.54) | (,708,799.99) | 2.25 | (32,257,236.53) | (31,548,436.54) | (,708,799.99) | 2.25 |
| รวมค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ | (138,476,795.23) | (137,393,156.59) | (1,083,638.64) | 0.79 | (141,057,655.23) | (137,393,156.59) | (3,664,478.64) | 2.67 |
| กำไรสุทธิ | 292,193,919.45 | 283,813,840.43 | 8,380,079.02 | 2.95 | 289,613,079.45 | 283,813,840.43 | 5,799,239.02 | 2.04 |

ค่าบริหารคิดเป็น % ของรายได้

25.76

25.81

26.24

25.81

กรณีปรับค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้น 5 % ทำไม่ทำ ไรต่อลา

(7,580,840.00)

ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับเพิ่ม 5 % จำนวนรวมจาก

ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์(เดิม)ณ 1 : 1.56

4,020,000.00

ปรับเพิ่ม 5 %

201,000.00

รวม

4,221,000.00

กรณีลดค่าเดิม 7 %

295,470.00

รวมแก้ไขขึ้นลดสิ้น

4,516,470.00

รวมแก้ไขสิ้นปี

54,197,640.00

5/2/57
29/1/57

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเดิม
(สัญญาเช่าอาคาร)

ระหว่าง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

โดย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

และ

บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด

วันที่ 29 กันยายน 2566

CHANDLER MHM

บริษัท แชนด์เลอร์ เอ็มเอชเอ็ม จำกัด

เลขที่ 98 อาคารสาทรสแควร์ ชั้น 17 และ 36

ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม

เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

สารบัญ

| | |
|--|---|
| 1. คำนิยาม..... | 1 |
| 2. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเดิม | 1 |
| 3. เงื่อนไขบังคับก่อนในการจดทะเบียนการแก้ไขเพิ่มเติมตามสัญญาฉบับใหม่ | 2 |
| 4. การจดทะเบียนการแก้ไขเพิ่มเติมตามสัญญาฉบับใหม่..... | 2 |
| 5. คำรับรอง | 2 |
| 6. เบ็ดเตล็ด | 3 |
| 7. กฎหมายที่ใช้บังคับ..... | 3 |
| เอกสารแนบท้าย 1 สัญญาเช่าอาคาร (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)..... | 6 |

cm/m

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเดิม
(สัญญาเช่าอาคาร)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 29 กันยายน 2566 ณ กรุงเทพมหานคร

โดยและระหว่าง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 รวมถึงส่วนที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมเป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่ ชั้น เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนน สาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า (“กองทุนรวม”) ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งภายใต้กฎหมายไทย สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 31 หมู่ 9 ถนนพหลโยธิน ก.ม. 42 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า (“ผู้ให้เช่า”) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- ก. ผู้ให้เช่าและกองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาเช่าอาคาร ฉบับลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2553 (“สัญญาเดิม”)
- ข. ผู้ให้เช่าและกองทุนรวมประสงค์ที่จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเดิม โดยการแทนที่ด้วยสัญญาฉบับใหม่ (ตามนิยามที่กำหนดไว้ด้านล่าง)
- ค. ผู้ให้เช่าและกองทุนรวมจึงตกลงเข้าทำสัญญาฉบับนี้ เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเดิม และแทนที่ด้วยสัญญาฉบับใหม่ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้

ทั้งนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังต่อไปนี้

1. คำนิยาม

เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ให้คำและข้อความต่าง ๆ ที่ปรากฏในสัญญาฉบับนี้ มีความหมายตามที่ระบุไว้ในคำนิยามตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเดิม

2. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเดิม

- 2.1 คู่สัญญาดตกลงและยินยอมให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเดิม โดยให้ใช้ข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าอาคาร (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาฉบับนี้ (“สัญญาฉบับใหม่”) แทนที่สัญญาเดิม และให้มีผลใช้บังคับนับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 เป็นต้นไป (“วันที่มีผลใช้บังคับ”)
- 2.2 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า การเข้าลงนามในสัญญาฉบับนี้ไม่ถือเป็นการยกเลิกสัญญาเดิม โดยคู่สัญญาทุกฝ่ายยังคงผูกพันตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเดิมเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาฉบับใหม่ รวมทั้งสัญญาฉบับนี้และสัญญาฉบับใหม่เป็นสัญญาฉบับเดียวกันและเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเดิม

ทั้งนี้ การเข้าทำสัญญาฉบับนี้ไม่กระทบถึงสิทธิและหน้าที่ใด ๆ ของคู่สัญญาภายใต้สัญญาเดิมที่เกิดขึ้นก่อนวันที่มีผลใช้บังคับ

cmh/m

- 2.3 คู่สัญญาตกลงว่า บรรดาหนี้ใด ๆ ที่มีอยู่ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเดิม (ถ้ามี) ให้ถือว่าหนี้ดังกล่าวเป็นหนี้ที่ต่อเนื่องภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ และสัญญาฉบับใหม่ โดยสิทธิใด ๆ ที่คู่สัญญามีอยู่เหนือจำนวนเงินใด ๆ ที่เป็นของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งภายใต้สัญญาเดิม ให้คู่สัญญายังคงมีสิทธิในเงินจำนวนดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้และสัญญาฉบับใหม่ทุกประการ

3. เงื่อนไขบังคับก่อนในการจดทะเบียนการแก้ไขเพิ่มเติมตามสัญญาฉบับใหม่

คู่สัญญาตกลงว่า กองทุนรวมมีหน้าที่ในการดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมตามสัญญาฉบับใหม่ตามข้อ 4 ต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุในข้อ 3 นี้ได้สำเร็จครบถ้วนทุกประการ เว้นแต่กองทุนรวมจะได้อินยอมยกเว้นในเรื่องดังกล่าวทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นลายลักษณ์อักษร

- 3.1 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องได้เข้าทำสัญญาดังต่อไปนี้ในวันที่ 29 กันยายน 2566 หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงกัน โดยสัญญาทุกฉบับจะต้องมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 เป็นต้นไป
- 3.1.1 สัญญาเช่าช่วงดำเนินงานระหว่างกองทุนรวมและบริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- 3.1.2 สัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทุนรวมและผู้ให้เช่า
- 3.1.3 สัญญาโอนสิทธิเรียกร้องแบบมีเงื่อนไขระหว่างกองทุนรวมและบริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- 3.2 กองทุนรวมและผู้ให้เช่าได้เข้าทำสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลำดับสองระหว่างกองทุนรวมและผู้ให้เช่าในวันที่ 29 กันยายน 2566 หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงกัน โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงดำเนินการจดทะเบียนจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลำดับสอง ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในวันเดียวกัน
- 3.3 สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทุนรวมและผู้ให้เช่า ลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2553 ถูกยกเลิกโดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 เป็นต้นไป

4. การจดทะเบียนการแก้ไขเพิ่มเติมตามสัญญาฉบับใหม่

ในกรณีที่เงื่อนไขตามที่ระบุในข้อ 3 ได้รับการปฏิบัติอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว หรือ กองทุนรวมจะได้อินยอมยกเว้นในเรื่องดังกล่าวทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นลายลักษณ์อักษร คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมตามสัญญาฉบับนี้และสัญญาฉบับใหม่ ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่มีผลใช้บังคับ หรือวันอื่นใดที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน ("วันจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติม") ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า

5. คำรับรอง

คู่สัญญาตกลงให้คำรับรองแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามรายละเอียดที่ปรากฏในข้อ 8 และข้อ 9 ของสัญญาฉบับใหม่

CMH

6. เบ็ดเตล็ด

- 6.1 ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นใดของสัญญาเดิมที่ระบุนอกเหนือหรือต่างจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญาระบบนี้ และสัญญาระบบใหม่ ให้ใช้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาระบบนี้และสัญญาระบบใหม่แทน
- 6.2 เอกสารใด ๆ ที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจัดทำหรือกำหนดให้มีขึ้นเพื่อปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเดิม (ซึ่งเป็นการจัดทำหรือจัดทำให้มีขึ้นแตกต่างหากจากสัญญาเดิม) (ถ้ามี) ให้ถือว่าเป็นเอกสารดังกล่าวเป็นเอกสารที่จัดทำหรือถูกกำหนดให้มีขึ้นภายใต้สัญญาระบบนี้และสัญญาระบบใหม่
- 6.3 เอกสารหรือข้อมูลใด ๆ ที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายให้ไว้ระหว่างกัน ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเดิม ให้ถือว่าเป็นการให้เอกสารหรือข้อมูลภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาระบบนี้และสัญญาระบบใหม่
- 6.4 คำบอกกล่าวใด ๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งภายใต้สัญญาระบบนี้ให้เป็นไปตามข้อกำหนดภายใต้สัญญาระบบใหม่

7. กฎหมายที่ใช้บังคับ

สัญญาระบบนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

(คู่สัญญาตกลงลงนามในหน้าถัดไป) *cmh/m*

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น 3 (สาม) ฉบับ สำหรับคู่สัญญาฝ่ายละ 1 (หนึ่ง) ฉบับ และอีก 1 (หนึ่ง) ฉบับไว้สำหรับจดทะเบียน
ณ สำนักงานที่ดิน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลง
ลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

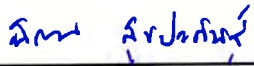


(นางชวินดา หาญรัตนกุล)



(นายไพรัช มิคะเสน)

พยาน



(นางนิตาวรรณ สุขประดิษฐ์)

บริษัท ไทย แอโกร เอ็กซ์เชนจ์ จำกัด

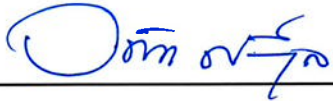


(นายสุเทพ วงศ์วรเศรษฐ์)



(นายสุรพงศ์ สุพรรณพงศ์)

พยาน



(นายวิศรุต ศรีโรจนกุล)

เอกสารแนบท้าย 1
สัญญาเช่าอาคาร
(ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) *CMPT*

สัญญาเช่าอาคาร
(ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)

ระหว่าง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

โดย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

กับ

บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด

วันที่ 11 พฤศจิกายน 2553 และแก้ไขเพิ่มเติม วันที่ 29 กันยายน 2566

สารบัญ

| | หน้า |
|--|------|
| 1. ทรัพย์สินที่เช่า..... | 2 |
| 2. วัตถุประสงค์ในการเช่า..... | 2 |
| 3. ระยะเวลาการเช่า..... | 2 |
| 4. ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า..... | 2 |
| 5. สภาพของทรัพย์สินที่เช่า..... | 3 |
| 6. หน้าที่ของกองทุนรวม..... | 5 |
| 7. หน้าที่ของผู้ให้เช่า..... | 8 |
| 8. คำรับรองของกองทุนรวม..... | 15 |
| 9. คำรับรองของผู้ให้เช่า..... | 15 |
| 10. การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง..... | 16 |
| 11. การประกันภัย..... | 17 |
| 12. ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย..... | 18 |
| 13. ภาษีอากร ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่าย..... | 20 |
| 14. สิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าต่อ..... | 21 |
| 15. สิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินอื่น..... | 22 |
| 16. เหตุสุดวิสัย..... | 23 |
| 17. การถูกเวนคืน..... | 24 |
| 18. ข้อสัญญาในการดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน..... | 24 |
| 19. เหตุแห่งการเลิกสัญญา..... | 25 |
| 20. ผลจากเหตุการณ์ตามข้อ 19..... | 27 |
| 21. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ..... | 32 |
| 22. การแยกต่างหากของสัญญา..... | 33 |
| 23. กฎหมายที่ใช้บังคับ /การระงับข้อพิพาท..... | 33 |
| 24. ความสมบูรณ์ของสัญญา..... | 33 |
| 25. การแก้ไขเพิ่มเติม..... | 33 |
| 26. ดอกเบี้ย..... | 33 |
| 27. คำบอกกล่าว..... | 34 |
| 28. เบ็ดเตล็ด..... | 35 |
| เอกสารแนบท้ายหมายเลข 1..... | 36 |
| เอกสารแนบท้ายหมายเลข 2..... | 41 |
| เอกสารแนบท้ายหมายเลข 3..... | 43 |

cmhm

สัญญาเช่าอาคาร

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2553 ณ กรุงเทพมหานคร

ระหว่าง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 รวมถึงส่วนที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมเป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่ เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนน สาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร (“กองทุนรวม”) ในฐานะผู้เช่าอาคารฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งภายใต้กฎหมายไทย สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 31 หมู่ 9 ถนนพหลโยธิน ก.ม. 42 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ในฐานะผู้ให้เช่าอาคาร (“ผู้ให้เช่า”) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

ก. ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของ (1) อาคาร อันหมายถึงสิ่งปลูกสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กจำนวน 19 อาคาร พื้นที่อาคารรวมประมาณ 84,407.50 ตารางเมตร ภายในโครงการตลาดกลางสินค้าเกษตร (ตลาดไท) ตั้งอยู่ ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งอยู่ภายในหรือเป็นส่วนหนึ่งในโครงการจัดสรรที่ดิน (“โครงการตลาดไท”) ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารดังกล่าว พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนควบที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์สำหรับอาคารดังกล่าวเป็นการเฉพาะ (“ทรัพย์สินที่เช่า”) ซึ่งรายละเอียดทรัพย์สินที่เช่าและแผนผังที่ตั้งทรัพย์สินที่เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 1 และ (2) ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า และที่ดินที่เกี่ยวข้องและเชื่อมต่อกับทรัพย์สินที่เช่า ตามที่คู่สัญญาได้กำหนดและตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร (“ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า”) และเพื่อประโยชน์แห่งสัญญาฉบับนี้ ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าจะไม่รวมถึง (ก) ที่ดินในสวนที่เป็นที่ตั้งของอาคารสิ่งปลูกสร้างของผู้ให้เช่าเลขที่ 32/5 (ศูนย์รวบรวมผักและผลไม้เพื่อการส่งออก) และเลขที่ 32/1036 (โรงพักสินค้า) รวมถึงลานโดยรอบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว และที่ดินในสวนที่เป็นที่ตั้งของอาคารสิ่งปลูกสร้างของผู้ให้เช่าเลขที่ 32 (ศูนย์อำนวยความสะดวก) รวมถึงสวนหย่อมบริเวณหน้าและลานโดยรอบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว และ (ข) ทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งมีไว้เพื่อใช้ประโยชน์สำหรับส่วนรวมร่วมกันภายในโครงการตลาดไท ได้แก่ สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ อาทิ ถนน หม้อแปลงไฟฟ้า ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายน้ำ เป็นต้น (“ทรัพย์สินส่วนกลาง”) และ

ข. ผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าและกองทุนรวมมีความประสงค์จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวเป็นระยะเวลา 20 (ยี่สิบ) ปี ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้

CMHM

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงกันเข้าทำสัญญาโดยมีรายละเอียดดังนี้

1. **ทรัพย์สินที่เช่า**

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าแก่กองทุนรวม และกองทุนรวมตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากผู้ให้เช่าภายใต้ข้อกำหนด และเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

2. **วัตถุประสงค์ในการเช่า**

กองทุนรวมตกลงที่จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวด้วยการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบกิจการตลาดกลางสินค้าเกษตรภายใต้ชื่อโครงการตลาดไท ซึ่งข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับโครงการตลาดไทปรากฏตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 2 หรือเพื่อประกอบกิจการหรือดำเนินการอื่นใดในลักษณะเช่นว่านั้นเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม ตามที่กำหนดภายใต้สัญญาฉบับนี้

3. **ระยะเวลาการเช่า**

ผู้ให้เช่าตกลงให้กองทุนรวมเช่าทรัพย์สินที่เช่าโดยมีกำหนดระยะเวลา 20 (ยี่สิบ) ปี โดยเริ่มจากเวลาแปด (8.00) นาฬิกาของวันถัดจาก วันที่เจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการของทางราชการ ("วันจดทะเบียน") ให้แก่ กองทุนรวม ตามสัญญาฉบับนี้ เสร็จเรียบร้อยแล้ว ("ระยะเวลาการเช่า") โดยคู่สัญญาตกลงจะเปลี่ยนคำขอจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องให้แล้วเสร็จภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับจากวันที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

4. **ค่าตอบแทนและการชำระค่าตอบแทนตามสัญญา**

4.1 เมื่อเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ได้เกิดขึ้นครบถ้วนแล้ว ผู้ให้เช่าและกองทุนรวมจะดำเนินการให้เจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการของทางราชการ และกองทุนรวมจะชำระค่าตอบแทนตามสัญญานี้ให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 1,732,000,000 (หนึ่งพันเจ็ดร้อยสามสิบล้าน) บาท โดยจะชำระทั้งจำนวนในวันจดทะเบียน เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงยินยอมเป็นประการอื่นตามที่เห็นสมควร

(ก) ผู้เช่ารายย่อยเดิมหรือคู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นผู้เช่ารายย่อยเดิมของทรัพย์สินที่เช่าภายใต้หนังสือเช่าพื้นที่และรับมอบพื้นที่เพื่อจำหน่ายสินค้า และ/หรือ สัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงหนังสือหรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่าที่มีอยู่กับผู้ให้เช่าซึ่งมีอยู่ก่อนหรือในวันจดทะเบียนได้ให้ความยินยอมให้หนังสือหรือสัญญาดังกล่าวสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนด และเข้าลงนามในหนังสือหรือสัญญาฉบับใหม่ที่เกี่ยวข้อง

กับการเช่าพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่ากับกองทุนรวมเพื่อให้การเช่าของผู้เช่ารายย่อยดังกล่าว มีความต่อเนื่องในลักษณะของการเช่าช่วงจากกองทุนรวม คิดเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 95 (เก้าสิบห้า) ของจำนวนพื้นที่ที่ผู้เช่ารายย่อยเช่าอยู่ในพื้นที่ทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมด

- (ข) ผู้ให้เช่าได้รับความยินยอมหรือไม่มีการคัดค้านจากเจ้าหนี้เงินกู้ที่เกี่ยวข้องซึ่งมีสิทธิในการคัดค้านหรือระงับการเช่าทำสัญญาฉบับนี้ และสัญญาที่เกี่ยวข้องทั้งหมด หรือมีสิทธิในการคัดค้านหรือระงับการดำเนินการใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้ และสัญญาที่เกี่ยวข้องทั้งหมด
- (ค) ผู้ให้เช่าได้รับอนุมัติหรือไม่มีการคัดค้านจากหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานอื่นใด ตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- (ง) คำรับรองของผู้ให้เช่าตามข้อ 9. ถูกต้องและเป็นจริงทุกประการ และ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าผู้ให้เช่าไม่ได้ปฏิบัติผิดสัญญานี้

4.2 ในการชำระค่าตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะชำระให้กับผู้ให้เช่าในจำนวนที่ได้ดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามอัตราที่กฎหมายกำหนดแล้ว

5. สภาพของทรัพย์สินที่เช่า

5.1 ผู้ให้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมในสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่ของสัญญาฉบับนี้ และภายใต้ข้อกำหนดอื่นใดของสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่เช่าตามงบประมาณที่ผู้ให้เช่าอนุมัติตามข้อ 6.3 ดังต่อไปนี้

- (ก) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างหรือส่วนประกอบที่สำคัญของทรัพย์สินที่เช่า (Structural Repairs)
- (ข) เมื่อมีความจำเป็นจะต้องมีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมอุปกรณ์หรือระบบสาธารณูปโภคหรือสิ่งอำนวยความสะดวกใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ผู้ให้เช่าจะเป็นฝ่ายใช้ดุลยพินิจพิจารณาดำเนินการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมอุปกรณ์หรือระบบสาธารณูปโภคหรือสิ่งอำนวยความสะดวกใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่าโดยให้เป็นค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าตามที่เห็นสมควร และให้ถือว่าอุปกรณ์และระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ได้เปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมใหม่ดังกล่าวนั้นเป็นทรัพย์สินของผู้ให้เช่าและเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป

5.2 นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในข้อ 5.1 เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะรับผิดชอบในการดูแล (Maintenance) ซ่อมแซม (Repairs) รายการอื่นใดตามปกติทั่วไป หรือการกระทำใดๆ ทั้งปวงบนทรัพย์สินที่เช่าที่

จำเป็นเพื่อให้ผู้เช่ารายย่อยสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ รวมทั้งเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่ามีสภาพไม่ด้อยไปกว่าสภาพ ณ วันที่ได้มีการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม

- 5.3 ในกรณีที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อ 5.2 นี้ ผู้ให้เช่าและ/หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ามอบหมายมีสิทธิ (แต่มีเงื่อนไข) ในการดำเนินการใดๆ ทั้งปวงตามที่เห็นสมควรเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของสัญญาข้อดังกล่าว โดยกองทุนรวมตกลงที่จะรับผิดชอบและชดเชยค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่กองทุนรวมได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า พร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าวในอัตราเท่ากับร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปีของเงินทดรองจ่ายดังกล่าวโดยคำนวณจากวันที่ได้มีการทดรองจ่ายเงินดังกล่าวจนถึงวันที่กองทุนรวมได้ชำระเงินให้แก่ผู้ให้เช่าครบถ้วน

เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาฉบับนี้ คำว่า "โครงสร้างหรือส่วนประกอบที่สำคัญของทรัพย์สินที่เช่า (Structure)" หมายถึง ส่วนประกอบที่เป็นสาระสำคัญในการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินที่เช่า ได้แก่ พื้น (ไม่นับรวมวัสดุปูพื้นหรือตกแต่งพื้น) โครงสร้าง เสาและคานที่ใช้รับน้ำหนักโครงสร้าง หลังคา หรือส่วนประกอบที่ให้ร่มเงา (ในลักษณะติดตั้งตึกราวถาวร) รวมถึงงานระบบภายในอาคารและงานระบบภายนอกอาคารที่เป็นส่วนควบที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่เช่าเป็นการเฉพาะ รวมถึงถนนหรือทางเดินภายในทรัพย์สินที่เช่า

6. หน้าทีของกองทุนรวม

ภายใต้เงื่อนไขและข้อตกลงที่กำหนดในสัญญานี้ กองทุนรวมตกลงดำเนินการ ในเรื่องดังต่อไปนี้

- 6.1 ในวันจดทะเบียน กองทุนรวมได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าจากผู้ให้เช่าในสภาพตามที่เป็นอย่างอยู่ในปัจจุบันในวันที่ลงนามของสัญญาฉบับนี้ ซึ่งเหมาะแก่การที่กองทุนรวมจะได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ และกองทุนรวมจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามที่ระบุไว้ใน ข้อ 2. และจะไม่ประกอบธุรกิจที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมายในทรัพย์สินที่เช่า
- 6.2 กองทุนรวมจะต้องใช้ความพยายามอย่างสูงสุดและใช้ฝีมือเท่าที่เป็นปกติซึ่งจะต้องใช้และสมควรจะต้องใช้ในกิจการค้าขายหรืออาชีพอื่นนั้นในการดูแลทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่ดี ตลอดระยะเวลาการเช่า และกองทุนรวมมีหน้าที่ดูแลทรัพย์สินที่เช่าให้มีลักษณะครบถ้วนและเป็นไปตามพระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535 กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องสำหรับการประกอบกิจการตลาด รวมทั้งการกำกับดูแลผู้เช่ารายย่อยที่ได้ทำสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการหรือสัญญาอื่นใดที่มีวัตถุประสงค์ในการได้ใช้พื้นที่ในส่วนทรัพย์สินที่เช่ากับกองทุนรวม เพื่อให้บุคคลดังกล่าวปฏิบัติและดำเนินการให้ถูกต้องตามข้อกำหนดของกฎหมายตามที่กล่าวข้างต้นที่มีบังคับใช้ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ซึ่งกองทุนรวมทราบอยู่แล้วในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ และตามที่ผู้ให้เช่าได้ให้คำแนะนำไว้ ตลอดจนมีหน้าที่ให้ความร่วมมือกับและปฏิบัติตามคำแนะนำของผู้ให้เช่าในการดูแล

ทรัพย์สินที่เขาให้มีลักษณะครบถ้วนและเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายดังกล่าวตามที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมในภายหลัง (ถ้ามี) และเพื่อให้ผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวปฏิบัติและดำเนินการให้ถูกต้องตามข้อกำหนดของกฎหมายตามที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม (ถ้ามี) ดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อให้ทรัพย์สินที่เขามีคุณสมบัติครบถ้วนในอันที่จะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตจัดตั้งตลาดและใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายดังกล่าว ตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ

6.3 กองทุนรวมตกลงที่จะจัดส่งประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ในส่วนที่เกี่ยวกับโครงสร้าง หรือส่วนประกอบที่สำคัญของทรัพย์สินที่เขา (Structural Repairs) (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ให้เช่าภายในวันที่ 15 ธันวาคมของทุกปี เพื่อให้ผู้ให้เช่าพิจารณาและอนุมัติตามที่เห็นสมควร ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบ เว้นแต่ในกรณีที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดจากความประสงค์ในการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ในส่วนที่เกี่ยวกับโครงสร้างซึ่งเป็นความต้องการของกองทุนรวมเอง หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นกับในส่วนที่เกี่ยวกับโครงสร้างอันเกิดจากการใช้งานผิดประเภทโดยกองทุนรวม และ/หรือ ผู้เช่ารายย่อย รวมถึงบริวารของผู้เช่ารายย่อย ทั้งนี้ ในระหว่างที่การเช่าช่วงดำเนินงานยังมีผลใช้บังคับ ให้นำหน้าที่ของคู่สัญญาในข้อนี้เป็นไปตามที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าช่วงดำเนินงานได้ตกลงกัน

6.4 กองทุนรวมยินยอมให้ผู้ให้เช่า และ/หรือ ตัวแทนของผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เช่ามอบหมาย เข้าไปตรวจตราสภาพของทรัพย์สินที่เขาได้ โดยผู้ให้เช่าจะต้องบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้าเป็นเวลาอันสมควร เว้นแต่ในกรณีที่จำเป็นและเร่งด่วนเพื่อดูแลและรักษาทรัพย์สินนั้นหรือเมื่อมีเหตุอันควร ผู้ให้เช่า และ/หรือ ตัวแทนของผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เช่ามอบหมาย สามารถเข้าไปตรวจตราทรัพย์สินดังกล่าวได้ทันทีโดยมิจำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแก่กองทุนรวมแต่อย่างใด ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะใช้ความระมัดระวังอย่างดีที่สุดเพื่อไม่ให้เกิดการตรวจตราสภาพของทรัพย์สินดังกล่าวไปกระทบสิทธิหรือการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ผู้เช่ารายย่อยเช่าอยู่

ภายหลังที่ผู้ให้เช่าเข้าดำเนินการตรวจสภาพทรัพย์สินตามวรรคแรก ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการตรวจสภาพให้กองทุนรวมทราบภายใน 15 (สิบห้า) วันหลังจากการตรวจสภาพทรัพย์สินดังกล่าวในแต่ละคราวแล้วเสร็จ

6.5 กองทุนรวมต้องไม่กระทำหรือยินยอมให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งกระทำการใดๆ บนทรัพย์สินที่เขาซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย หรือการกระทำดังกล่าวอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ หรือมีลักษณะเป็นที่น่ารังเกียจหรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนหรือรำคาญแก่บุคคลอื่นๆ

6.6 กองทุนรวมต้องดูแลมิให้บริวาร และ/หรือ พนักงานของกองทุนรวมกระทำการใดๆ อันอาจก่อความเดือดร้อนรำคาญหรือกระทำการใดๆ หรือสร้างความเสียหาย หรือความเดือดร้อนต่อผู้ให้เช่าหรือบุคคลใดๆ ก็ตาม และกรณีที่เกิดปัญหาหรือความเสียหายดังกล่าว กองทุนรวมมีหน้าที่ที่จะต้องใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการเจรจาแทนผู้ให้เช่าเพื่อทำความเข้าใจและชดเชยสำหรับข้อเรียกร้องใดๆ จากบุคคลที่สามอันเกิดจากการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม

CMH/M

6.7 กองทุนรวมจะปฏิบัติตามข้อตกลง เงื่อนไข และข้อกำหนดของกฎหมายใดๆ อันเป็นสาระสำคัญต่อการจัดตั้งกองทุนรวมตลอดระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้ และกองทุนรวมจะปฏิบัติตาม หรือดูแลให้มีการปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับที่ผู้ให้เข้ากำหนดเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยในการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เข้า

6.8 ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เข้า กองทุนรวมตกลงจะดำเนินการส่งมอบกระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ผู้ให้เข้า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เข้ากำหนดสามารถดำเนินกิจการโครงการตลาดไทได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ จากผู้ให้เข้า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เข้ากำหนด รวมถึง (แต่ไม่จำกัดเพียง) การดำเนินการดังต่อไปนี้ (ตามที่กฎหมายอนุญาตให้ดำเนินการได้) ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงและเมื่อได้รับคำร้องขอจากผู้ให้เข้าเป็นลายลักษณ์อักษร

(ก) ดำเนินการโอนพนักงานที่ใช้ในการดำเนินโครงการตลาดไทให้แก่ผู้ให้เข้า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เข้ากำหนด (ถ้ามี) โดยต้องได้รับความยินยอมจากพนักงานดังกล่าวก่อน รวมทั้งดำเนินการส่งมอบหลักฐานเอกสาร ข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการตลาดไทให้แก่ผู้ให้เข้า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เข้ากำหนด เพื่อให้ผู้ให้เข้า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เข้ากำหนด สามารถดำเนินกิจการโครงการตลาดไทได้อย่างต่อเนื่องต่อไป

(ข) ดำเนินการเพื่อให้ผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ คู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นผู้สัญญาเกี่ยวกับกองทุนรวมภายในทรัพย์สินที่เข้าภายใต้หนังสือเช่าพื้นที่และรับมอบพื้นที่เพื่อจำหน่ายสินค้า และ/หรือ สัญญาเช่าหรือสัญญาบริการ รวมถึงหนังสือหรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าวที่มีอยู่กับกองทุนรวมซึ่งมีอยู่ก่อนหรือในวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ได้ให้ความยินยอมให้หนังสือหรือสัญญาดังกล่าวสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนด และลงนามในหนังสือหรือสัญญาฉบับใหม่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นกับผู้ให้เข้า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เข้ากำหนด เพื่อให้มีความต่อเนื่องโดยมีผลตั้งแต่วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง และดำเนินการทยอยส่งมอบเงินค่าประกันที่เหลืออยู่ของผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ คู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมตามหนังสือหรือสัญญาดังกล่าวซึ่งสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดภายหลังหักหนี้ค้างชำระ (ถ้ามี) ที่เกิดขึ้นตามหนังสือหรือสัญญานั้นซึ่งมีต่อกองทุนรวมทยอยส่งมอบตามจำนวนที่มีอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงให้แก่ ผู้ให้เข้า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เข้ากำหนดเพื่อเป็นเงินค่าประกันของผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ คู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมดังกล่าว ต่อผู้ให้เข้า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เข้ากำหนด ตามหนังสือหรือสัญญาฉบับใหม่ต่อไป รวมทั้งทยอยนำส่งค่าเช่าล่วงหน้าและเงินอื่นใดที่รับล่วงหน้าที่ได้รับไว้จากผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ คู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมตามหนังสือหรือสัญญาข้างต้นตามจำนวนที่มีอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงให้แก่ ผู้ให้เข้า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เข้ากำหนด โดยกองทุนรวม

จะดำเนินการทยอยส่งมอบเงินดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด สามารถดำเนิน กิจกรรมโครงการตลาดไท (ในส่วนทรัพย์สินที่เช่า) ได้ต่อไป

(ค) สำหรับผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ คู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นผู้สัญญาต่อกองทุนรวมที่ยัง ไม่ได้ให้ความยินยอมตามที่กำหนดในข้อ 6.8 (ข) กองทุนรวมตกลงจะดำเนินการโอนสิทธิ และหน้าที่ ภายใต้หนังสือเช่าพื้นที่และรับมอบพื้นที่เพื่อจำหน่ายสินค้า และ/หรือ สัญญาเช่า หรือสัญญาบริการ รวมถึงหนังสือหรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่มีอยู่กับ กองทุนรวมซึ่งมีอยู่ก่อนหรือในวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ให้แก่ผู้ให้เช่า โดยให้การโอนสิทธิ และหน้าที่ดังกล่าวมีผลเริ่มต้นในวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที และจะดำเนินการทยอย นำค่าเช่าล่วงหน้าและเงินอื่นใดที่รับล่วงหน้าที่ได้รับไว้จากผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ คู่สัญญา อื่นที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมที่ยังไม่ได้ให้ความยินยอมดังกล่าว รวมทั้งเงินค้ำประกันตาม จำนวนภายหลังการหักหนี้ค้างชำระ (ถ้ามี) ที่เกิดขึ้นของผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ คู่สัญญาอื่น ที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมรายดังกล่าว ซึ่งมีต่อกองทุนรวมตามหนังสือหรือสัญญาดังกล่าว ตามจำนวนที่มีอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ทยอยส่งมอบให้แก่ผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด โดยกองทุนรวมจะดำเนินการบอกกล่าวการโอนสิทธิและหน้าที่ และ ทยอยส่งมอบเงินดังกล่าวให้แล้วเสร็จ ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายหรือกำหนดโดย ผู้ให้เช่า สามารถดำเนินกิจกรรมโครงการตลาดไท (ในส่วนทรัพย์สินที่เช่า) ได้ต่อไป ทั้งนี้ การ โอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว กองทุนรวมจะทำการบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ คู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมรายดังกล่าวที่ยังไม่ได้ให้ความยินยอมทราบ และจะส่งสำเนาหนังสือบอกกล่าวดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด เพื่อเป็นหลักฐานต่อไป

(ง) ดำเนินการเพื่อให้ผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดสามารถใช้ชื่อ เครื่องหมาย การค้า สัญลักษณ์ รูป หรือแผ่นป้าย ซึ่งกองทุนรวมได้รับจากผู้ให้เช่าเพื่อใช้ในการดำเนินงาน ของโครงการตลาดไทและกองทุนรวมได้ใช้ในการดำเนินงานของโครงการตลาดไท ได้ ต่อเนื่องต่อไป ซึ่งการใช้ชื่อ เครื่องหมายการค้า สัญลักษณ์ รูป หรือแผ่นป้ายดังกล่าว จะ ปลอดภัยจากค่าธรรมเนียม ค่าสิทธิ หรือค่าชดเชยใดๆ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมได้รับหรือมี สิทธิในการใช้ชื่อ เครื่องหมายการค้า สัญลักษณ์ รูป หรือแผ่นป้ายใดๆ ในอนาคตโดยกองทุน รวมเอง กองทุนรวมสงวนสิทธิในการโอนสิทธิในการใช้ชื่อ เครื่องหมายการค้า สัญลักษณ์ รูป หรือแผ่นป้ายดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น

(จ) ดำเนินการใดๆ ทุกประการที่จำเป็นตามที่ผู้เช่าร้องขอเพื่อให้ผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ ผู้ให้เช่ากำหนด สามารถประกอบกิจกรรมโครงการตลาดไทต่อเนื่องต่อไปได้ โดยผู้ให้เช่าจะให้ ความร่วมมือตามที่จำเป็นทุกประการเพื่อการดำเนินการของกองทุนรวมตามที่ระบุข้างต้น ammm

(ฉ) ดำเนินการแจ้งให้ผู้เช่ารายย่อยที่ได้ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการหรือสัญญาอื่นใดที่มีวัตถุประสงค์ในการได้ใช้พื้นที่ในส่วนทรัพย์สินที่เช่ากับกองทุนรวมซึ่งมีผลผูกพันอยู่ก่อนวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทราบถึงการสิ้นสุดผลบังคับใช้ของสัญญาฉบับนี้

6.9 กองทุนรวมจะไม่ดำเนินการหรือให้มีการดำเนินการก่อสร้างส่วนต่อเติมสิ่งติดตั้งตราถาวรลงบนทรัพย์สินที่เช่าในระหว่างระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อน เว้นแต่จะเป็นการดำเนินการตามที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าช่วงดำเนินงานจะได้ตกลงกัน

6.10 กองทุนรวมจะไม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการหรือสัญญาอื่นใดที่มีวัตถุประสงค์ในการได้ใช้ประโยชน์ในส่วนทรัพย์สินที่เช่ากับบุคคลใดๆ โดยมุ่งให้มีผลผูกพันหรือมีระยะเวลาตามสัญญาดังกล่าวเกินกว่าระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อน

6.11 กองทุนรวมจะต้องรับผิดชอบใช้ และกระทำใดๆ ตามที่จำเป็นและสมควรเพื่อเป็นการป้องกันให้ผู้ให้เช่าปลอดภัยจากการเรียกร้องใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่าอันเนื่องมาจากการประกอบธุรกิจของกองทุนรวมในทรัพย์สินที่เช่าโดยเป็นความผิดอย่างมีนัยสำคัญของกองทุนรวม ทั้งนี้ อันเนื่องมาจากการละเลยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือภาวะผูกพันในส่วนของกองทุนรวมตามที่ระบุในสัญญานี้ รวมถึงการกระทำของตัวแทน พนักงาน และ/หรือ บริวารของกองทุนรวม

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าถูกฟ้องร้อง เรียกร้องให้รับผิดชอบ หรือถูกดำเนินคดีเนื่องจากเหตุดังกล่าว กองทุนรวมจะใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการลดความเสี่ยงความรับผิดให้แก่ผู้ให้เช่า โดยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม แต่เพียงฝ่ายเดียว ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่มิใช่ความผิดอย่างมีนัยสำคัญของกองทุนรวม หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่าถูกฟ้องร้อง เรียกร้องให้รับผิดชอบ หรือถูกดำเนินคดีโดยกองทุนรวมตามสัญญานี้

ทั้งนี้ ให้ถือว่าการกระทำหรือไม่กระทำของผู้ให้เช่าในฐานะผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้ให้เช่ากับกองทุนรวมที่เป็นเหตุให้กองทุนรวมต้องผิดสัญญาฉบับนี้ มิใช่การกระทำในฐานะบริวารหรือในนามของกองทุนรวมตามสัญญาฉบับนี้ และให้ถือว่าการกระทำหรือไม่กระทำของ ผู้เช่ารายย่อยที่ได้ทำสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการหรือสัญญาอื่นใดที่มีวัตถุประสงค์ในการได้ใช้พื้นที่ในส่วนทรัพย์สินที่เช่ากับกองทุนรวม เป็นการกระทำในฐานะบริวารหรือในนามของกองทุนรวมตามสัญญานี้

7. หน้าที่ของผู้ให้เช่า

ภายใต้เงื่อนไขและข้อตกลงที่กำหนดในสัญญานี้ ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการ ในเรื่องดังต่อไปนี้

7.1 ในเวลาที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมในสภาพปราศจากความชำรุดบกพร่องในสาระสำคัญเหมาะแก่การใช้ประโยชน์ และให้กองทุนรวมได้ใช้

ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ นอกจากนี้ตลอดระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายรับทราบว่ากองทุนรวม รวมถึงผู้เช่ารายย่อยที่เช่าพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่า และลูกค้าของบุคคลดังกล่าวรวมถึงบุคคลใดๆ ที่กองทุนรวมยินยอมโดยถือประโยชน์ของการดำเนินกิจการตลาดตามสัญญาฉบับนี้เป็นสำคัญ สามารถใช้ประโยชน์บนทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งรวมถึงทางเข้าออกโครงการตลาดไท ถนนรอบโครงการตลาดไท

7.2 ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะดำเนินการลงนามในสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงไว้ (ถ้ามี) รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

7.3 หน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตจัดตั้งตลาดและใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องตามพระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535 กฎกระทรวงและข้อบัญญัติท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องสำหรับการประกอบกิจการตลาด และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ถ้ามี)

(ก) ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะปฏิบัติตามข้อตกลง เงื่อนไข และข้อกำหนดต่างๆ ตามใบอนุญาตต่างๆ ที่จำเป็นสำหรับการประกอบกิจการโครงการตลาดไท โดยเคร่งครัดและต้องดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่างๆ ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงใบอนุญาตจัดตั้งตลาด

(ข) ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพที่ดีและใช้งานได้ตลอดเวลา ระหว่างระยะเวลาการเช่า โดยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเอง เพื่อมิให้กระทบต่อการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า และผู้ให้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบดูแลให้ทรัพย์สินส่วนกลางให้มีลักษณะครบถ้วนและเป็นไปตามพระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535 กฎกระทรวงและข้อบัญญัติท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องสำหรับการประกอบกิจการตลาด ทั้งนี้ เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่ามีคุณสมบัติครบถ้วนในอันที่จะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตจัดตั้งตลาดและใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายดังกล่าว ตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ

(ค) ผู้ให้เช่าได้ให้คำแนะนำแก่กองทุนรวมเพื่อให้กองทุนรวมกำกับดูแลผู้เช่ารายย่อยของกองทุนรวมให้ปฏิบัติและดำเนินการให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535 กฎกระทรวงและข้อบัญญัติท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องสำหรับการประกอบกิจการตลาดตามที่มีอยู่แล้ว และมีหน้าที่ให้คำแนะนำแก่กองทุนรวมเพิ่มเติมในกรณีหากกฎหมายดังกล่าวจะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมในภายหน้า (ถ้ามี) ทั้งนี้ เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่ามีคุณสมบัติครบถ้วนในอันที่จะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตจัดตั้งตลาดหรือใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายดังกล่าว ตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ

7.4 นับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะไม่มีภาระ cmh

จำหน่าย จ่าย โอนหรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นการจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดในข้อ 7.2 ให้กับกองทุนรวม หรือ
- (ข) เป็นกรณีอื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมแต่ผู้ให้เช่ายังคงแสดงเจตนาที่จะดำเนินการดังกล่าว กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่างๆ ที่กองทุนรวมได้รับความเสียหายตามความเป็นจริง ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิของกองทุนรวมในอันที่จะบอกเลิกการเช่ากับผู้รับโอนทรัพย์สินที่เช่าหรือผู้ให้เช่า (แล้วแต่กรณี) และเมื่อบอกเลิกการเช่าแล้ว กองทุนรวมมีสิทธิเรียกให้ผู้ให้เช่าชำระคืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ตลอดจนค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ โดยใช้วิธีการคำนวณตาม เอกสารแนบท้ายหมายเลข 3 รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวม

นอกจากนี้ ในวันจดทะเบียน หรือภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันจดทะเบียน ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการยื่นคำขอจดทะเบียนจำหน่ายที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า (โฉนดเลขที่ 94702 – 94707 ตำบลคลองหนึ่ง (คลอง 1 ออก) อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี (ธัญบุรี) รวม 6 (หก) โฉนด) และรวมถึงสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินที่เช่าซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินแปลงดังกล่าว ตามที่ระบุในข้อ 7.2 ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ดำเนินการจดทะเบียนจำหน่ายที่ดินดังกล่าวตามขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการของทางราชการ เพื่อประกันการปฏิบัติตามสัญญาตามที่กล่าวในข้อ 20.5 ของผู้ให้เช่าต่อกองทุนรวม และจะส่งมอบโฉนดที่ดินที่จดทะเบียนจำหน่ายดังกล่าว (รวม 6 โฉนด) ให้แก่กองทุนรวมเพื่อเก็บรักษาเป็นหลักประกันไว้

7.5 ในวันจดทะเบียน ผู้ให้เช่าจะชำระหนี้ ซึ่งผู้ให้เช่ามีอยู่ต่อเจ้าหนี้อันมีทรัพย์สินที่เช่าเป็นหลักประกัน รวมตลอดจนดำเนินการปลดเปลื้องภาระผูกพันใดๆ ที่มีอยู่เหนือทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อให้ทรัพย์สินนั้นปลอดจากภาระผูกพันทั้งปวงจากเจ้าหนี้

7.6 ในเวลาที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่าและตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการส่งมอบ ภาระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้กองทุนรวม และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายหรือกำหนดโดยกองทุนรวม สามารถดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ตามที่กฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกำหนดหรืออนุญาตให้ดำเนินการได้ โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ จากกองทุนรวม และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายหรือกำหนดโดยกองทุนรวม รวมถึง (แต่ไม่จำกัดเพียง) การดำเนินการดังต่อไปนี้ (ตามที่กฎหมายอนุญาตให้ดำเนินการได้)

- (ก) ดำเนินการส่งมอบหลักฐานเอกสาร ข้อมูลผู้เช่ารายย่อยทั้งหมดที่ได้เช่าทำและที่เช่าทำสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการหรือสัญญาอื่นใดที่มีวัตถุประสงค์ในการได้ใช้พื้นที่ในสวน cmkm

ทรัพย์สินที่เช่า อันจะเป็นการเช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่ากับกองทุนรวมและส่งมอบข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการโครงการตลาดไท (เฉพาะในส่วนทรัพย์สินที่เช่า) ให้แก่กองทุนรวม เพื่อให้กองทุนรวมสามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ต่อไป ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากเวลาที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่า

(ข) ดำเนินการใดๆ ทุกประการที่จำเป็นตามที่กองทุนรวม และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายหรือกำหนดโดยกองทุนรวม ร้องขอเพื่อให้กองทุนรวม และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายหรือกำหนดโดยกองทุนรวม สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกจัดหาผลประโยชน์ได้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการประกอบกิจการโครงการตลาดไท (เฉพาะในส่วนทรัพย์สินที่เช่า) ต่อไปได้ โดยกองทุนรวม และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายหรือกำหนดโดยกองทุนรวม จะให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นทุกประการเพื่อการดำเนินการของผู้ให้เช่าตามที่ระบุข้างต้น

(ค) ดำเนินการเพื่อให้ผู้เช่ารายย่อยเดิม และ/หรือ คู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นผู้ให้เช่าและผู้ให้เช่าภายในทรัพย์สินที่เช่าภายใต้หนังสือเช่าพื้นที่และรับมอบพื้นที่เพื่อจำหน่ายสินค้า และ/หรือ สัญญาเช่าหรือสัญญาบริการ รวมถึงหนังสือหรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าวที่มีอยู่กับผู้ให้เช่าซึ่งมีอยู่ก่อนหรือในวันจดทะเบียน ได้ให้ความยินยอมให้หนังสือหรือสัญญาดังกล่าวสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนด และลงนามในหนังสือหรือสัญญาฉบับใหม่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นกับกองทุนรวมเพื่อให้ความต่อเนื่องโดยมีผลตั้งแต่วันที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และดำเนินการทยอยส่งมอบเงินค่าประกันที่เหลืออยู่ของผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ คู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องของผู้ให้เช่าตามหนังสือหรือสัญญาดังกล่าวซึ่งสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดภายหลังการหักหนี้ค้างชำระ (ถ้ามี) ที่เกิดขึ้นตามหนังสือหรือสัญญานั้น ซึ่งมีต่อผู้ให้เช่า ทยอยส่งมอบตามจำนวนที่มีอยู่ ณ เวลาที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่าให้แก่กองทุนรวม เพื่อเป็นเงินค่าประกันของผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ คู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องของผู้ให้เช่าดังกล่าว ต่อกองทุนรวม ตามหนังสือหรือสัญญาฉบับใหม่ต่อไป รวมทั้งทยอยนำส่งค่าเช่าล่วงหน้าและเงินอื่นใดที่รับล่วงหน้าที่ได้รับไว้จากผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ คู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องของผู้ให้เช่าตามหนังสือหรือสัญญาข้างต้นตามจำนวนที่มีอยู่ ณ เวลาที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่าให้แก่ กองทุนรวม โดยผู้ให้เช่าจะดำเนินการทยอยส่งมอบเงินดังกล่าวให้แล้วเสร็จ ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากเวลาที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ เพื่อให้กองทุนรวม และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายหรือกำหนดโดยกองทุนรวม สามารถดำเนินกิจการโครงการตลาดไท (เฉพาะในส่วนทรัพย์สินที่เช่า) ได้ต่อไป

(ง) สำหรับผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ คู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นผู้ให้เช่าที่ยังไม่ได้ให้ความยินยอมตามที่กำหนดในข้อ 7.6 (ค) ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการโอนสิทธิ และหน้าที่ภายใต้หนังสือเช่าพื้นที่และรับมอบพื้นที่เพื่อจำหน่ายสินค้า และ/หรือ สัญญาเช่าหรือสัญญาบริการ รวมถึงหนังสือหรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่มีอยู่กับผู้ให้เช่าซึ่งมีอยู่ก่อนหรือในวันจดทะเบียนให้แก่กองทุนรวม โดยให้การโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวมีผลตั้งแต่วันที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่า หรือผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้ได้รับความ

cmh

ยินยอมจากผู้เช่ารายย่อยและคู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องดังกล่าวให้ครบถ้วนทุกรายภายใน 3 (สาม) ปีนับจากเวลาที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่า เว้นแต่กรณีที่หนังสือเช่าพื้นที่และรับมอบพื้นที่เพื่อจำหน่ายสินค้า และ/หรือ สัญญาเช่าหรือสัญญาบริการ รวมถึงหนังสือหรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ คู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องดังกล่าวได้สิ้นสุดลงก่อน และเมื่อหนังสือเช่าพื้นที่และรับมอบพื้นที่เพื่อจำหน่ายสินค้า และ/หรือ สัญญาเช่าหรือสัญญาบริการ รวมถึงหนังสือหรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องดังกล่าวสิ้นสุดลงและผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ คู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องดังกล่าวมีความประสงค์จะเช่า และ/หรือ ใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ผู้ให้เช่าจะต้องไม่ต่ออายุการเช่าหรือการใช้ประโยชน์นั้นให้แก่บุคคลดังกล่าว แต่จะต้องดำเนินการให้บุคคลดังกล่าวลงนามในหนังสือหรือสัญญาฉบับใหม่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นกับกองทุนรวมโดยตรง และหากไม่สามารถดำเนินการได้ ผู้ให้เช่าจะช่วยจัดหาผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ คู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องรายใหม่มาเช่าทำหนังสือเช่าพื้นที่และรับมอบพื้นที่เพื่อจำหน่ายสินค้า และ/หรือ สัญญาเช่าหรือสัญญาบริการ รวมถึงหนังสือหรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมต่อไป โดยในระหว่างระยะเวลาที่ยังมิได้รับความยินยอมนั้น ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการนำส่งเงินผลประโยชน์ใดๆ ที่ได้รับจากผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ คู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องที่ยังคงเป็นคู่สัญญากับผู้ให้เช่าและยังไม่ได้ให้ความยินยอมดังกล่าว ส่งมอบให้แก่กองทุนรวมอย่างช้าภายในวันทำการถัดจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับเงินผลประโยชน์นั้น นอกจากนี้ผู้ให้เช่าจะดำเนินการทยอยนำค่าเช่าล่วงหน้าและเงินอื่นใดที่รับล่วงหน้าที่ได้รับไว้จากผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ คู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องของผู้ให้เช่าที่ยังไม่ได้ให้ความยินยอมตามที่กล่าวข้างต้น รวมทั้งเงินค่าประกันตามจำนวนภายหลังการหักหนี้ค้างชำระ (ถ้ามี) ที่เกิดขึ้นของผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ คู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องที่ยังไม่ได้ให้ความยินยอม ซึ่งมีต่อผู้ให้เช่าตามหนังสือหรือสัญญาที่ยังไม่สิ้นสุดลงดังกล่าว ตามจำนวนที่มีอยู่ ณ เวลาที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ทยอยส่งมอบให้แก่กองทุนรวม โดยมีผลตั้งแต่เวลาที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่า โดยผู้ให้เช่าจะดำเนินการบอกกล่าวการโอนสิทธิและหน้าที่ หรือดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้ได้รับความยินยอมตามที่กล่าวข้างต้น รวมทั้งทยอยส่งมอบเงินต่างๆ ดังกล่าวให้แล้วเสร็จ ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากเวลาที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ เพื่อให้กองทุนรวม และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายหรือกำหนดโดยกองทุนรวม สามารถดำเนินกิจการโครงการตลาดไท (เฉพาะในส่วนทรัพย์สินที่เช่า) ได้ต่อไป ทั้งนี้ในกรณีหากเป็นการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะทำการบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ คู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องของผู้ให้เช่ารายดังกล่าวที่ยังไม่ได้ให้ความยินยอมทราบ และจะส่งสำเนาหนังสือบอกกล่าวดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมเพื่อเป็นหลักฐานต่อไป

- 7.7 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าต้องทำการซื้อถอนทรัพย์สินที่ให้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนตามสัญญาฉบับนี้ เนื่องจากคำสั่งหรือระเบียบข้อบังคับของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องใดๆ โดยมีเหตุจากความผิดของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการใดๆ เพื่อจัดให้มีทรัพย์สินใหม่ให้กองทุนรวมใช้จัดหาผลประโยชน์แทนทรัพย์สินในส่วนที่ได้ถูกรื้อถอนไปดังกล่าว ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถจัดให้มีทรัพย์สินใหม่ให้แก่กองทุนรวมดังกล่าวได้ ผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าเช่ารับล่วงหน้าคืนให้แก่กองทุนรวม

รวมถึงค่าเสียหายใดๆ (ถ้ามี) ตามสัดส่วนของทรัพย์สินในส่วนที่ได้ถูกรื้อถอนไปดังกล่าว และตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น

7.8 ผู้ให้เช่ารับรองต่อกองทุนรวมว่า ตลอดระยะเวลาที่สัญญาเช่าฉบับนี้ยังมีผลใช้บังคับ ผู้ให้เช่าจะไม่ประกอบกิจการตลาดใดๆ อันจะมีสินค้าชนิด พันธุ์ ขนาด คุณภาพ ซึ่งมีท้องที่แหล่งผลิต บรรจุภัณฑ์ และรูปแบบวิธีการจัดจำหน่ายเหมือนกับสินค้าที่มีจำหน่ายในปัจจุบันหรือที่จะเปลี่ยนแปลงไปในอนาคต ซึ่งมีจำหน่ายอยู่จริง ณ วันก่อนวันเริ่มต้นการก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการตลาดดังกล่าวของผู้ให้เช่า ภายในพื้นที่เช่าของอาคารซึ่งปัจจุบันเรียกว่าอาคารส้ม (ในส่วนของ 60) อาคารผลไม้รวม (ในส่วนของ 75) อาคารตลาดผัก (ในส่วนของ 76) อาคารคลุมลานผัก (ในส่วนของ 74) และอาคารตลาดสด (ในส่วนของ 74) ของทรัพย์สินที่เช่า ตามที่ระบุในเอกสารแนบท้ายหมายเลข 1 อันมีนัยสำคัญที่จะเป็นการแข่งขันกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นการประกอบกิจการตลาดซึ่งผู้ให้เช่ามีหรือได้ดำเนินการอยู่ก่อนหรือในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้
- (ข) เป็นการประกอบกิจการตลาดซึ่งผู้ให้เช่าในฐานะตลาดกลางสินค้าเกษตรขนาดใหญ่ของประเทศ ให้ความร่วมกับภาครัฐหรือเครือข่ายเกษตรกร อันจะเป็นการช่วยเหลือหรือสนับสนุนผลผลิตทางการเกษตร หรือสินค้าอุปโภคบริโภคอื่นภายใต้ความร่วมมือกับหน่วยราชการ ภาครัฐหรือองค์กรที่มีได้แสวงหากำไร เป็นครั้งคราว
- (ค) เป็นการประกอบกิจการตลาดซึ่งอยู่ห่างจากทรัพย์สินที่เช่าเกินกว่ารัศมี 10 (สิบ) กิโลเมตรนับจากอาณาเขตของทรัพย์สินที่เช่า
- (ง) เมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม
- (จ) เป็นการดำเนินการตามที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าช่วงดำเนินงานตกลงกัน โดยมีระยะเวลาไม่เกินระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือบุคคลซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ให้เช่าตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นเป็นบุคคลเดียวกันกับผู้ให้เช่า มีความประสงค์จะประกอบกิจการตลาดใดๆ บนที่ดินซึ่งผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครอง และตั้งอยู่นอกพื้นที่ของทรัพย์สินที่เช่า อันจะมีสินค้าตามชนิด พันธุ์ ขนาด คุณภาพ ซึ่งมีท้องที่แหล่งผลิต บรรจุภัณฑ์ และรูปแบบวิธีการจัดจำหน่าย เหมือนกับสินค้าที่มีจำหน่ายภายในพื้นที่เช่าของอาคารตลาดต่างๆ ของทรัพย์สินที่เช่าอันมีนัยสำคัญที่จะเป็นการแข่งขันกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวมตามที่กล่าวในวรรคแรกและอยู่นอกเหนือข้อยกเว้นตามที่ระบุข้างต้น ผู้ให้เช่าสามารถดำเนินการได้หากปรากฏว่า พื้นที่ภายในอาคารตลาดแต่ละอาคารดังกล่าวของทรัพย์สินที่เช่าตามที่กล่าวในวรรคแรก ไม่สามารถรองรับหรือไม่เพียงพอต่อการขยายตัวสำหรับการประกอบกิจการตลาด

ประเภทนั้นๆ อย่างไรก็ดี ภายในระยะเวลา 3 (สาม) ปีแรกของการประกอบกิจการตลาดดังกล่าวของผู้ให้เช่า จะต้องไม่ทำให้อัตรากារเช่าพื้นที่ภายในอาคารตลาดแต่ละอาคารนั้นๆ ของทรัพย์สินที่เช่าตามที่กล่าวในวรรคแรก ลดลงต่ำกว่าร้อยละ 95 (เก้าสิบห้า) ของพื้นที่ที่สามารถนำออกให้เช่าได้ทั้งหมดภายในอาคารตลาดแต่ละอาคารดังกล่าวซึ่งมีอยู่ ณ วันก่อนวันเริ่มต้นการก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการตลาดนั้นๆ ของผู้ให้เช่า ในกรณีที่ปรากฏว่า อัตราการเช่าพื้นที่ดังกล่าวลดลงต่ำกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ข้างต้นและการลดลงของอัตราการเช่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นผลโดยตรงจากการประกอบกิจการตลาดดังกล่าวของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องจ่ายค่าชดเชยให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนค่าเช่าตามอัตราการเช่าพื้นที่ที่ลดลงดังกล่าวและตามกำหนดเวลาที่กองทุนรวมเคยได้รับค่าเช่าดังกล่าวอยู่ ณ วันก่อนวันเริ่มต้นการก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการตลาดนั้นๆ ของผู้ให้เช่า จนกว่าอัตราการเช่าพื้นที่ดังกล่าวจะกลับมาเท่ากับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในแต่ละคราว หรือจนกว่าผู้ให้เช่าจะเลิกประกอบกิจการตลาดประเภทนั้นๆ แล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นก่อน ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าสามารถจัดหาบุคคลใดๆ มาเสนอขอเช่าพื้นที่ในส่วนพื้นที่ที่ลดลงดังกล่าวต่อกองทุนรวมเพื่อที่จะทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้น กองทุนรวมจะไม่ปฏิเสธการให้เช่ากับบุคคลดังกล่าว โดยในกรณีหากข้อเสนอการเช่าของบุคคลดังกล่าวมีอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่กองทุนรวมเคยได้รับอยู่เดิม ณ วันก่อนวันเริ่มต้นการก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการตลาดนั้นๆ ของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องจ่ายค่าชดเชยให้แก่กองทุนรวมตามส่วนต่างของค่าเช่าดังกล่าว จนกว่าอัตราการเช่าพื้นที่ดังกล่าวจะกลับมาเท่ากับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในแต่ละคราว หรือจนกว่าผู้ให้เช่าจะเลิกประกอบกิจการตลาดประเภทนั้นๆ แล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นก่อนเช่นกัน อย่างไรก็ดี หากผู้ให้เช่าสามารถพิสูจน์ได้ว่าการลดลงของอัตราการเช่าพื้นที่ดังกล่าวมิได้เป็นผลโดยตรงจากการประกอบกิจการตลาดประเภทนั้นๆ ของผู้ให้เช่า หรือการลดลงของอัตราการเช่าพื้นที่นั้นเป็นผลจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุปัจจัยภายนอกที่ไม่สามารถควบคุมได้ กรณีเช่นนี้ ผู้ให้เช่าไม่ต้องจ่ายค่าชดเชยให้แก่กองทุนรวมตามที่กล่าวข้างต้น นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิกองทุนรวมที่จะเช่าอาคารที่ใช้ในการประกอบกิจการตลาดนั้นๆ ของผู้ให้เช่าเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าก่อนบุคคลอื่น (Right of First Refusal) โดยให้นำหลักเกณฑ์ วิธีการ และขั้นตอนตามที่กำหนดในข้อ 15 มาใช้บังคับตามควรแก่กรณีโดยอนุโลม เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงเป็นอย่างอื่น

ทั้งนี้ เมื่อเกิดเหตุการณ์ตามที่กล่าวข้างต้น กองทุนรวมจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือพร้อมส่งมอบเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้ให้เช่าภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่กองทุนรวมทราบหรือควรจะทราบถึงการลดลงของอัตราการเช่าพื้นที่ต่ำกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนด โดยการจ่ายค่าชดเชยให้แก่กองทุนรวมดังกล่าวจะคิดคำนวณตามสัดส่วนเริ่มตั้งแต่วันที่ปรากฏว่าอัตราการเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ลดลงต่ำกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดเป็นต้นไป หรือเริ่มไม่เกิน 30 (สามสิบ) วันก่อนวันที่ผู้ให้เช่าได้รับการแจ้งให้ทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นภายหลัง และเมื่อผู้ให้เช่าได้จ่ายค่าชดเชยให้แก่กองทุนรวมตามที่กล่าวแล้ว ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะเข้าใช้ประโยชน์จากพื้นที่ในส่วนที่ลดลงนั้นตลอดระยะเวลาที่มีการจ่ายค่าชดเชยดังกล่าว **กททท**

8. คำรับรองของกองทุนรวม

กองทุนรวมเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 รวมถึงส่วนที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ นอกจากนี้ กองทุนรวมจะปฏิบัติตามกฎหมายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามข้อกำหนดซึ่งเป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้

9. คำรับรองของผู้ให้เช่า

ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ารับรองต่อกองทุนรวมว่า

- 9.1 ผู้ให้เช่าเป็นบริษัทจำกัดที่จดทะเบียนจัดตั้งและดำรงอยู่อย่างถูกต้องและสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย
- 9.2 ผู้ให้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ ซึ่งการกระทำดังกล่าวข้างต้นไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของผู้ให้เช่า
- 9.3 การที่ผู้ให้เช่าเข้าทำสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใดๆ ในสัญญาฉบับนี้ ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใดๆ ที่ผู้ให้เช่าได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่า พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือหน่วยราชการใดๆ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือผลประโยชน์ของผู้ให้เช่า ทั้งนี้ เว้นแต่เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่า พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือหน่วยราชการใดๆ มีความเห็นเป็นอย่างอื่นภายหลังจากวันทำสัญญาฉบับนี้ หรือเป็นกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายทราบข้อเท็จจริงอยู่แล้ว
- 9.4 ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าแต่เพียงผู้เดียวในอันที่จะนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าแก่กองทุนรวม
- 9.5 ณ วันจดทะเบียนทรัพย์สินที่เช่าปราศจากภาระผูกพันใดๆ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดอยู่เพียง การจำนอง การจำนำ สิทธิยึดหน่วง ภาระจำยอม ทางจำเป็น และภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์อื่นใด เว้นแต่ตามที่ระบุไว้ในข้อ 7.4 ข้างต้น
- 9.6 ณ วันจดทะเบียนทรัพย์สินที่เช่าได้ดำเนินการก่อสร้างและดัดแปลงไม่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ และวิธีปฏิบัติใดๆ ที่เป็นสาระสำคัญ และทรัพย์สินที่เช่าไม่ชำรุด และ/หรือ มีข้อบกพร่องใดๆ ทางกายภาพในส่วนที่สำคัญ และมีสภาพเหมาะสมตามวัตถุประสงค์การเช่า
- 9.7 ณ วันจดทะเบียนทรัพย์สินที่เช่าสามารถนำมาใช้เพื่อดำเนินกิจการได้ตามวัตถุประสงค์การเช่า และไม่

มีความเสียหายใดๆ เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่สำคัญ เว้นแต่ตามที่ระบุไว้ในข้อ 7.4 ข้างต้น

- 9.8 ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่ามีทางเข้าออกที่ดีและเหมาะสมสำหรับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว จัดให้กองทุนรวมรวมถึงผู้เช่ารายย่อยที่เช่าพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่า และลูกค้าของบุคคลดังกล่าวรวมถึงบุคคลใดๆ ที่กองทุนรวมยินยอมโดยถือประโยชน์ของการดำเนินกิจการตลาดตามสัญญาฉบับนี้เป็นสำคัญ สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางได้ด้วย
- 9.9 ณ วันจดทะเบียน ทรัพย์สินที่เช่ามิได้เป็นทรัพย์สินที่พิพาทแห่งคดีความกับบุคคลใด
- 9.10 ทรัพย์สินที่เช่าปราศจากภาระภาษีและค่าธรรมเนียมใดๆ ซึ่งเกินกำหนดค้างจ่ายแก่หน่วยงานราชการใดๆ ซึ่งรวมถึง ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน
- 9.11 ณ วันจดทะเบียน ทรัพย์สินที่เช่าไม่อยู่ในบริเวณหรือแนวเขต หรืออยู่ภายใต้บังคับการเวนคืน อสังหาริมทรัพย์ของหน่วยงานของรัฐ และ/หรือ รัฐวิสาหกิจใด และไม่มีส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ทรัพย์สินของแผ่นดิน ที่ดินของรัฐ และ/หรือ เป็นของบุคคลอื่น และ/หรือ เป็นมรดกของบุคคลอื่น และ/หรือ บุคคลอื่นมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินดังกล่าว
- 9.12 บรรดาข้อมูลและเอกสารต่างๆ ที่ผู้ให้เช่า และ/หรือ ตัวแทนของผู้ให้เช่าได้ส่งมอบหรือแจ้งให้กองทุนรวม และ/หรือ ตัวแทนของกองทุนรวมมิได้มีข้อความหรือรายการที่ไม่ถูกต้องในสาระสำคัญ หรือเท่าที่ผู้ให้เช่า และ/หรือ ตัวแทนของผู้ให้เช่าทราบ มิได้มีข้อมูลใดๆ ที่ปกปิดมิได้แจ้งให้แก่กองทุนรวมทราบ ซึ่งผู้ให้เช่า และ/หรือ ตัวแทนของผู้ให้เช่าคาดว่าอาจมีผลกระทบต่อ การตัดสินใจในการเช่าทำสัญญาฉบับนี้ของกองทุนรวมและการจัดตั้งกองทุนรวม

นอกจากนี้ในกรณีที่กองทุนรวมได้ชำระภาษี ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายใดๆ (รวมทั้งเบี้ยปรับ และเงินเพิ่ม) แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องแทนผู้ให้เช่าไปก่อน ผู้ให้เช่าตกลงจะชำระเงินทดรองดังกล่าวคืนให้แก่กองทุนรวมภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่ได้รับการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม ทั้งนี้ ข้อตกลงนี้ย่อมไม่เป็นการตัดสิทธิใดๆ ที่กองทุนรวมมีอยู่ตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงสิทธิในการเลิกสัญญาและสิทธิใดๆ ที่กองทุนรวมมีภายหลังจากเลิกสัญญาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

10. การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง

- 10.1 ภายใต้อายุสัญญาเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ใดๆ ภายใต้อายุสัญญาฉบับนี้ให้กับบุคคลอื่นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ ที่ทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิในทรัพย์สินที่เช่า อันจะเป็นการทำให้กองทุนรวมถูกรอนสิทธิ เสื่อมสิทธิ ไม่สามารถบังคับใช้สิทธิใดๆ หรือไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะได้รับค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมหรือเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้ cath

10.2 ภายใต้บังคับของข้อ 10.2 วรรคสอง ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมสามารถให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าแก่บุคคลใดๆ ที่เช่าช่วงพื้นที่ดังกล่าวเพื่อประกอบกิจการจำหน่ายสินค้าหรือให้บริการในลักษณะผู้เช่าพื้นที่รายย่อยได้

ทั้งนี้ ในกรณีเป็นการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าแก่ (ก) บุคคลใดๆ โดยมีขนาดพื้นที่รวมกันน้อยกว่า 1,000 (หนึ่งพัน) ตารางเมตร กองทุนรวมสามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า หรือ (ข) บุคคลใดๆ โดยมีขนาดพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 1,000 (หนึ่งพัน) ตารางเมตรขึ้นไป จะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งความยินยอมให้กองทุนรวมทราบภายใน 15 (สิบห้า) วัน หากกองทุนรวมมิได้รับแจ้งความยินยอมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว จะถือว่าผู้ให้เช่า ให้ความยินยอมดังกล่าว หรือเว้นแต่เป็นการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าช่วงดำเนินงานตามที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าช่วงดำเนินงานจะได้ตกลงกัน

อย่างไรก็ดี ผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอม ทั้งนี้ เว้นแต่การให้เช่าช่วงตาม (ก) หรือ (ข) ดังกล่าวเป็นการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าแก่บุคคลซึ่งประกอบกิจการใดๆ อันมีสภาพอย่างเดียวกัน หรือมีลักษณะเป็นการประกอบธุรกิจการให้เช่าช่วงหรือให้ใช้ประโยชน์พื้นที่แก่ผู้ประกอบการรายอื่น ซึ่งเป็นการแข่งขันกับการประกอบธุรกิจของผู้ให้เช่า หรือบุคคลดังกล่าวประสงค์จะเปลี่ยนแปลงลักษณะธุรกิจตลาดบนทรัพย์สินที่เช่า เป็นต้น กองทุนรวมจะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อนดำเนินการทุกครั้ง

10.3 ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะไม่โอนสิทธิ และหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลใดๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า และในกรณีที่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า กองทุนรวมจะดำเนินการให้บุคคลดังกล่าว ตกลงยอมผูกพันกับข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมหรือบุคคลดังกล่าวซึ่งเป็นผู้รับโอนเอง ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยปราศจากเหตุผลอันสมควรและจะให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นสำหรับการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว

11. การประกันภัย

ตลอดระยะเวลาของสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงที่จะจัดให้มีการประกันภัยภายใต้กรมธรรม์การเลี้ยงภัยทรัพย์สิน (Industrial All Risk Insurance) และกรมธรรม์เพิ่มเติมอื่นใดเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทุนรวมกำหนด โดยมีทุนประกันภัยไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้เกณฑ์การชดใช้ตามมูลค่าในการจัดการทดแทนทรัพย์สิน (Replacement Value) ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เช่าที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุดโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในขณะที่ได้เช่าทำสัญญาประกันภัยหรือในขณะที่มีการต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยนั้นๆ และบริษัทรับประกันภัยในประเทศสามารถรับประกันภัยได้ โดยการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์หรือผู้เอาประกันภัยร่วมกับผู้ให้เช่าตามส่วนได้ส่วนเสียที่มีอยู่ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระเบี้ยประกันสำหรับ

ประกันภัยดังกล่าวแต่เพียงฝ่ายเดียว

นอกจากนี้ กองทุนรวมจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะ (ก) การทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เพื่อคุ้มครองความเสียหายต่อเนื่องจากความเสียหายที่เกิดกับทรัพย์สินที่เช่า โดยมีทุนประกันภัยไม่ต่ำกว่าค่าใช้จ่ายคงที่ ซึ่งคงต้องจ่ายต่อไปในระหว่างที่ธุรกิจหยุดชะงัก รวมถึงผลกำไรที่ขาดหายไป ตามที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับในช่วงระยะเวลาที่คาดว่าจะใช้ในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า โดยจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ และ (ข) การเอาประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอกในบริเวณทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ซึ่งมีสาเหตุจากความประมาทเลินเล่อหรือความบกพร่องของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งกฎหมายได้กำหนดให้ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายภายใต้วงเงินประกันภัย และกองทุนรวมอาจจัดให้มีประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่า ในกรณีที่กองทุนรวมต้องสูญเสียสิทธิการเช่าก่อนสิ้นระยะเวลาเช่าตามที่ระบุในสัญญาเช่า ซึ่งจำนวนเงินเอาประกันสำหรับการประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าจะขึ้นอยู่กับมูลค่าสิทธิการเช่า ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่า โดยจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ ทั้งนี้ กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันภัยสำหรับการประกันภัยทั้งหมดตามที่กล่าวในวรรคนี้แต่เพียงฝ่ายเดียว และกองทุนรวมอาจมอบหมายหน้าที่ในการจัดทำประกันภัยดังกล่าวข้างต้นให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าเป็นผู้จัดทำตามที่กองทุนรวมเห็นสมควรก็ได้

12. ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย

เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ให้ "ค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์การเสี่ยงภัยทรัพย์สิน" หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย (ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับจากการทำการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)) และ/หรือ การประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น

12.1 เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญทำให้ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจได้ต่อไป ทั้งนี้ จะถือว่าทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ ในกรณีที่พื้นที่ของทรัพย์สินที่เช่า (ทั้งหมดตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง) ตั้งแต่ร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ขึ้นไปได้รับความเสียหายจนไม่สามารถนำออกใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจได้ต่อไป คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ภายใน 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับจากวันที่กองทุนรวมและผู้ให้เช่าได้รับทราบถึงความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญที่เกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่เช่าและได้รับข้อมูลเกี่ยวกับการยืนยันการจ่ายค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์การเสี่ยงภัยทรัพย์สินจากบริษัทรับประกันภัยที่เกี่ยวข้อง

(ก) ในกรณีที่เกิดความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญดังกล่าวแก่ทรัพย์สินที่เช่าภายในระยะเวลาการ cm/m

เช่าปีที่ 1 – 17 ของระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการสร้างอาคาร
หลังใหม่ขึ้นเพื่อทดแทนทรัพย์สินที่เช่าหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายจากค่า
สินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์การเสียชีวิตทรัพย์สินที่ได้รับจากการประกันภัย หรือเงิน
จำนวนใดๆ ที่ได้รับจากผู้ที่เกี่ยวข้องให้เกิดความเสียหายดังกล่าวไปเป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง
หรือซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าว และกองทุนรวมตกลงที่จะมอบค่าสินไหมทดแทนภายใต้
กรมธรรม์การเสียชีวิตทรัพย์สินที่ได้รับจากกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวตามที่กองทุนรวม
ได้รับตามจริงทั้งหมด โดยกองทุนรวมจะชำระให้แก่ผู้ให้เช่าโดยพลันตามงวดของการก่อสร้าง
เพื่อนำไปเป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารขึ้นทดแทนทรัพย์สินดังกล่าว หรือการซ่อมแซม
ดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างหรือซ่อมแซมภายใต้แบบแปลน
แผนงาน ระยะเวลา และงบประมาณที่คู่สัญญาจะได้ออกตกลงร่วมกัน และภายใต้หลักเกณฑ์
ข้อกำหนด บทบัญญัติแห่งกฎหมาย หรือทางปฏิบัติโดยทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง หรือ
ซ่อมแซมในขณะนั้น โดยผู้ให้เช่าจะต้องทำการก่อสร้างหรือซ่อมแซมให้แล้วเสร็จโดยเร็วใน
เวลาที่สมควร ตามกรอบที่กฎหมายกำหนด (ถ้ามี) นับแต่เกิดความเสียหาย และให้ถือว่าสิทธิ
และหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปตลอดระยะเวลาที่มีการก่อสร้าง
หรือซ่อมแซมดังกล่าว โดยให้ถือว่าอาคารที่สร้างขึ้นใหม่เป็นทรัพย์สินของผู้ให้เช่าและเป็น
ส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ (ทั้งนี้ กองทุนรวมจะไม่มีภาระหน้าที่ในการ
ชำระค่าเช่าเพิ่มเติมอีกแต่อย่างใด)

(ข) ในกรณีที่เกิดความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญดังกล่าวแก่ทรัพย์สินที่เช่าภายในระยะเวลาการ
เช่าปีที่ 18 – 20 ของระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมมีสิทธิที่จะบอกเลิก
สัญญาเช่าฉบับนี้ โดยการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายในระยะเวลาไม่เกิน
กว่า 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันที่กองทุนรวมและผู้ให้เช่าได้รับทราบถึงความเสียหายอย่างมี
นัยสำคัญที่เกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่เช่า และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตาม
สัดส่วนสำหรับระยะเวลาเช่าที่เหลือตามสัญญาเช่าฉบับนี้โดยวิธีการคำนวณตาม
เอกสารแนบท้ายหมายเลข 3 ของสัญญาฉบับนี้ให้แก่กองทุนรวมภายใน 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ)
วันนับจากวันที่มีผลแห่งการบอกเลิกสัญญา และกองทุนรวมตกลงส่งมอบเงินค่าสินไหม
ทดแทนภายใต้กรมธรรม์การเสียชีวิตทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้รับจากบริษัทประกันภัยเพื่อ
ชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าตามจริงทั้งหมดโดยพลันเมื่อ
กองทุนรวมได้รับเงินค่าเช่าตามสัดส่วนสำหรับระยะเวลาเช่าที่เหลือตามสัญญาเช่าฉบับ
นี้ตามที่กล่าวข้างต้นคืนจากผู้ให้เช่า

ในกรณีที่เกิดความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญดังกล่าวขึ้นในปีที่ 18-20 ของระยะเวลาเช่า
และกองทุนรวมไม่ประสงค์จะบอกเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้ ให้นำความในข้อ (ก) มาใช้บังคับ
โดยอนุโลม

12.2 เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียง
บางส่วน โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าในบางส่วนที่ไม่เสียหายเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ

CHM

ต่อไปได้ ผู้ให้เช่าตกลงจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายจากค่า
สินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์การเสียหายทรัพย์สินที่ได้รับจาก การประกันภัย หรือเงินจำนวนใดๆ ที่
ได้รับจากผู้ที่เกี่ยวข้องให้เกิดความเสียหายดังกล่าวไปเป็นค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าว และ
กองทุนรวมตกลงที่จะมอบค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์การเสียหายทรัพย์สินที่เกิดขึ้นจากการ
ประกันภัยดังกล่าวตามที่กองทุนรวมได้รับตามจริงทั้งหมด โดยกองทุนรวมจะชำระให้แก่ผู้ให้เช่าโดย
พลันตามงวดของการก่อสร้าง เพื่อนำไปเป็นค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าจะ
เป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการซ่อมแซมภายใต้แบบแปลน แผนงาน ระยะเวลาและงบประมาณที่
คู่สัญญาจะได้ออกตกลงร่วมกัน และจะทำการซ่อมแซมให้แล้วเสร็จโดยเร็วในเวลาที่สมควร ตามกรอบที่
กฎหมายกำหนด (ถ้ามี)

12.3 เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับ
หรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง และ/หรือการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าภายใต้แบบแปลน แผนงาน
ระยะเวลา และงบประมาณที่คู่สัญญาได้ออกตกลงร่วมกัน มีจำนวนเกินกว่าค่าสินไหมทดแทนภายใต้
กรมธรรม์การเสียหายทรัพย์สินที่ได้รับจากการประกันภัยและเงินจำนวนใดๆ ที่ได้รับจากผู้ที่เกี่ยวข้อง
ความเสียหายดังกล่าวรวมกัน ซึ่งไม่เพียงพอสำหรับการดำเนินการซ่อมแซม ผู้ให้เช่าตกลงจะ
รับผิดชอบค่าก่อสร้าง ค่าซ่อมแซม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายส่วนที่เกินดังกล่าว

12.4 ก่อนการใช้สิทธิในข้อ 12.1 ดังกล่าว กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้
ประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนพิจารณาอนุมัติก่อน

13. ภาษีอากร ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่าย

13.1 เว้นแต่ที่ระบุเป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ และใน ข้อ 13.2 และ ข้อ 13.3 คู่สัญญาแต่ละฝ่ายตกลงจะ
รับผิดชอบสำหรับภาษีอากร ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า และ
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ทั้งนี้ ในกรณีที่คู่สัญญา
ฝ่ายหนึ่งได้ชำระแทนคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไปก่อน คู่สัญญาฝ่ายที่มีหน้าที่ต้องรับผิดชอบจะชำระคืน
ให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ตรงจ่ายไปก่อนภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ได้รับการบอกกล่าว

13.2 กองทุนรวมตกลงจะรับผิดชอบสำหรับอากรแสตมป์ และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สิน
ที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้

13.3 กองทุนรวมตกลงจะรับผิดชอบต่อค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการ
เช่าทรัพย์สินที่เช่าตามกฎหมายซึ่งใช้บังคับอยู่ในเวลานี้หรือที่จะบัญญัติในภายหน้าตลอดระยะเวลา
การเช่า

CM/HH

14. สิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าต่อ

เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์ที่จะจำหน่าย โอนหรือให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าแก่บุคคลอื่นเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้แล้ว หรือภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาเช่าดังกล่าวแล้วไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิของทุนรวมที่จะซื้อ รับโอนหรือเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากผู้ให้เช่าก่อนบุคคลอื่น (Right of First Refusal) โดยผู้ให้เช่าจะต้องบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ("หนังสือบอกกล่าวข้อเสนอ") เพื่อให้กองทุนรวมพิจารณาลงทุนก่อน โดยหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอจะต้องระบุถึงรายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่าที่จะจำหน่าย โอนหรือให้เช่า ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง รวมถึงราคาขาย ค่าเช่า หรือค่าตอบแทนใดๆ และเงื่อนไขการชำระราคา ("ข้อเสนอ") เมื่อได้รับหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอจากผู้ให้เช่า กองทุนรวมจะต้องแจ้งความประสงค์ในการลงทุนหรือตอบปฏิเสธการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร ("หนังสือตอบข้อเสนอ") เบื้องต้นให้ผู้ให้เช่าทราบภายใน 3 (สาม) เดือนนับจากวันที่กองทุนรวมได้รับหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอ และในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะลงทุน กองทุนรวมต้องดำเนินการลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 6 (หก) เดือน นับจากวันที่กองทุนรวมได้ส่งหนังสือตอบข้อเสนอเบื้องต้น หากกองทุนรวมตอบปฏิเสธการลงทุนหรือไม่ได้ส่งหนังสือตอบข้อเสนอเบื้องต้นดังกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบภายในระยะเวลา 3 (สาม) เดือนนับจากวันที่กองทุนรวมได้รับหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอดังกล่าว ผู้ให้เช่าสามารถจะนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจำหน่าย โอนหรือให้เช่าแก่บุคคลใดๆ ต่อไปได้ แต่ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เสนอให้แก่บุคคลดังกล่าวนั้นจะต้องเป็นข้อเสนอที่ไม่แตกต่างหรือเป็นข้อเสนอที่ดีกว่าข้อเสนอที่ผู้ให้เช่าเสนอให้แก่กองทุนรวม โดยผู้ให้เช่าจะใช้ความพยายามในการดำเนินการขายหรือให้เช่าให้เสร็จสิ้นภายใน 2 (สอง) ปี และจะส่งมอบสำเนาหนังสือสัญญาซื้อขายหรือเช่าฉบับจดทะเบียน (ถ้ามี) ให้แก่กองทุนรวมภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่ากับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วเสร็จ (ถ้ามี)

อนึ่ง ในกรณีตามวรรคแรกหากบุคคลที่จะซื้อ รับโอนหรือเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากผู้ให้เช่าเป็นกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์อื่น ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิของทุนรวมที่จะซื้อหรือรับโอนทรัพย์สินที่เช่าได้ในราคาที่กำหนดไว้ในข้อเสนอหรือในราคาที่กองทุนรวมและผู้ให้เช่าจะได้ตกลงกันต่อไป แต่หากเป็นกรณีการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิของทุนรวมที่จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าได้ในราคาที่กำหนดไว้ในข้อเสนอ แต่ทั้งนี้ราคาดังกล่าวต้องไม่เกินร้อยละ 95 (เก้าสิบห้า) ของราคาตลาด ณ วันประเมิน โดยใช้วิธีการตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมกำหนด โดยให้กำหนดราคาตลาดสำหรับการซื้อ รับโอนหรือเช่าทรัพย์สินที่เช่าโดยใช้ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมิน 2 (สอง) ราย ซึ่งผู้ให้เช่าจะเป็นผู้เสนอรายชื่อผู้ประเมินทั้งหมดเป็นจำนวน 4 (สี่) ราย และกองทุนรวมจะเป็นผู้เลือกผู้ประเมิน 2 (สอง) ราย จากรายชื่อผู้ประเมิน 4 (สี่) รายซึ่งผู้ให้เช่าได้เสนอ และภายในระยะเวลาไม่เกิน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้เสนอรายชื่อผู้ประเมินดังกล่าว โดยรายชื่อผู้ประเมินทั้งหมดจะอยู่ในบัญชีรายชื่อตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาทรัพย์สินดังกล่าว

หากกองทุนรวมได้ส่งหนังสือตอบข้อเสนอเบื้องต้นแสดงความประสงค์ในการลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวแล้ว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะร่วมมือกันในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้อง ให้แล้วเสร็จก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้

cmh

หรือก่อนวันที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายประสงค์จะให้มีการเริ่มการเช่า แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย จะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

15. สิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินอื่น

เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงเป็นอย่างอื่น ภายในระยะเวลา 5 (ห้า) ปี นับจากวันที่ได้มีการจดทะเบียนกองทรัพย์สิน เป็นกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีความ ประสงค์ที่จะนำอาคารอันเป็นที่ตั้งของโครงการตลาดไทในสวนอื่นๆ ที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วนที่ สำคัญออกให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นเช่า หรือขายที่ดินและ/หรืออาคารให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ อื่น ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิกองทุนรวมที่จะเช่า หรือซื้อจากผู้ให้เช่าก่อนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น (Right of First Refusal)

โดยผู้ให้เช่าจะต้องบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ("หนังสือบอกกล่าวข้อเสนอ") เพื่อให้ กองทุนรวมพิจารณาลงทุนก่อน ซึ่งหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอจะต้องระบุถึงรายละเอียดของข้อเสนอให้เช่า หรือ ข้อเสนอในการขาย ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง รวมถึงราคาขาย ค่าเช่า หรือค่าตอบแทนใดๆ และเงื่อนไข การชำระราคา ("ข้อเสนอ") เมื่อได้รับหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอจากผู้ให้เช่า กองทุนรวมจะต้องแจ้งความ ประสงค์ในการลงทุนหรือตอบปฏิเสธการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร ("หนังสือตอบ ข้อเสนอ") เบื้องต้นให้ผู้ให้เช่าทราบภายในระยะเวลา 3 (สาม) เดือนนับจากวันที่กองทุนรวมได้รับหนังสือบอก กล่าวข้อเสนอ และในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะลงทุน กองทุนรวมต้องดำเนินการลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 6 (หก) เดือน นับจากวันที่กองทุนรวมได้ส่งหนังสือตอบข้อเสนอเบื้องต้น หากกองทุนรวมตอบปฏิเสธการลงทุน หรือไม่ได้ส่งหนังสือตอบข้อเสนอเบื้องต้นดังกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบภายในระยะเวลา 3 (สาม) เดือนนับจากวันที่ กองทุนรวมได้รับหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอ ผู้ให้เช่าสามารถนำทรัพย์สินนั้นๆ ไปจำหน่าย โอนหรือให้เช่าแก่ บุคคลใดๆ ต่อไปได้ แต่ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เสนอให้แก่บุคคลดังกล่าวนั้นจะต้องเป็นข้อเสนอที่ไม่ แตกต่างหรือเป็นข้อเสนอที่ดีกว่าข้อเสนอที่ผู้ให้เช่าเสนอให้แก่กองทุนรวม โดยผู้ให้เช่าจะให้ความพยายามในการ ดำเนินการขายหรือให้เช่าให้เสร็จสิ้นภายใน 2 (สอง) ปี และจะส่งมอบสำเนาหนังสือสัญญาซื้อขายหรือเช่าฉบับ จดทะเบียน (ถ้ามี) ให้แก่กองทุนรวมภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่า กับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วเสร็จ (ถ้ามี)

อนึ่ง ในกรณีตามวรรคแรกหากผู้ให้เช่าประสงค์ที่จะนำอาคารดังกล่าวออกให้เช่าแก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ อื่น ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิกองทุนรวมที่จะใช้สิทธิที่จะเช่าทรัพย์สินดังกล่าวได้ในราคาที่กำหนดไว้ในข้อเสนอแต่ ทั้งนี้ราคาดังกล่าวต้องไม่เกินร้อยละ 95 (เก้าสิบห้า) ของราคาตลาด ณ วันประเมิน โดยใช้วิธีการตามที่กฎหมาย ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมกำหนด โดยให้กำหนดราคาตลาดโดยใช้ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมิน 2 (สอง) ราย ซึ่งกองทุนรวมจะเป็นผู้เสนอรายชื่อผู้ประเมินทั้งหมดเป็นจำนวน 4 (สี่) ราย และผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ เลือกผู้ประเมิน 2 (สอง) ราย จากรายชื่อผู้ประเมิน 4 (สี่) รายซึ่งกองทุนรวมได้เสนอ โดยรายชื่อผู้ประเมินทั้งหมด จะอยู่ในบัญชีรายชื่อตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาทรัพย์สินดังกล่าว cmh

ส่วนในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์ที่จะจำหน่ายที่ดินและ/หรืออาคารดังกล่าวแก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นหรือบุคคลใดๆ ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิกองทุนรวมที่จะพิจารณาซื้อหรือรับโอนที่ดินและ/หรืออาคารดังกล่าวก่อนบุคคลอื่นในราคาที่กำหนดไว้ในข้อเสนอหรือในราคาที่กองทุนรวมและผู้ให้เช่าจะได้ตกลงกันต่อไป

หากกองทุนรวมได้ส่งหนังสือตอบข้อเสนอเบื้องต้นแสดงความประสงค์ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะร่วมมือกันในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องต่อไป ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

16. เหตุสุดวิสัย

16.1 เว้นแต่จะได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นประการอื่น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย ทั้งนี้ เพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ "เหตุสุดวิสัย" หมายถึง เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อปฏิบัติตามสัญญานี้ การไม่รับจดทะเบียนสิทธิการเช่า การไม่รับจดทะเบียนจำนองหรือการเพิกถอนการจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือการเพิกถอนการจดทะเบียนจำนอง ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้โดยเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้อง หรือการเพิกถอนนิติกรรมใดๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า หรือทรัพย์สินที่จำนองตามสัญญานี้โดยคำสั่งศาล และโดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาด หรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้

ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้อันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยตามวรรคข้างต้นย่อมหมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย

16.2 เว้นแต่จะได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นประการอื่น หากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในข้อ 16.1 เป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ หรือเป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา

ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันในการดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา ตามที่กำหนดในวรรคแรกได้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงใช้บังคับลง และให้นำความตามข้อ 20.2

ประกอบข้อ 20.7 ของสัญญาฉบับนี้มาบังคับใช้ต่อไป

17. การถูกเวนคืน

17.1 ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญทำให้ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่า เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจตามวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ต่อไปได้ ให้สัญญานี้เป็นอันยุติและยกเลิกต่อกันโดยทันทีในวันที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนนั้น โดยผู้ให้เช่าต้องชำระคืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่โดยวิธีการคำนวณตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 3 ของสัญญาฉบับนี้

17.2 ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วนและทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเหลือจากการถูกเวนคืนบางส่วนยังสามารถใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจตามวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ต่อไปได้ ให้ถือว่าสัญญานี้ยังมีผลใช้บังคับต่อไป โดยผู้ให้เช่าตกลงจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการซ่อมแซมภายใต้แบบแปลน แผนงาน และงบประมาณที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันและจะต้องทำการซ่อมแซมให้แล้วเสร็จโดยเร็ว โดยใช้เงินที่ได้รับมาจากการเวนคืนในการซ่อมแซม ในกรณีที่เงินที่ได้รับมาจากการเวนคืนไม่เพียงพอสำหรับการดำเนินการซ่อมแซม ผู้ให้เช่าตกลงจะรับผิดชอบสำหรับจำนวนเงินที่ยังขาดอยู่

คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายหรือเมื่อได้ทำการซ่อมแซมตามที่กล่าวในวรรคแรกแล้ว และยังคงอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป ทั้งนี้กองทุนรวมและผู้ให้เช่าอาจตกลงเจรจาโดยสุจริตเพื่อเปลี่ยนแปลงสัดส่วนพื้นที่เช่าและกำหนดค่าเช่าให้สอดคล้องกับทรัพย์สินที่เช่าส่วนที่ยังสามารถใช้ประโยชน์ได้ต่อไป ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่มีการเวนคืนดังกล่าวเว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันขยายระยะเวลาการเจรจาดังกล่าวออกไป

อนึ่ง ก่อนการดำเนินการข้างต้น กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติพิจารณาอนุมัติก่อน

18. ข้อสัญญาในการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นของกองทุน

เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นประการอื่น ตลอดระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับจากวันที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเริ่มมีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์วันแรก ผู้ให้เช่าตกลงจะดำรงสัดส่วนการถือหุ้นของกองทุนไว้ตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ได้รับจัดสรรจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก และผู้ให้เช่าตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหน่วยลงทุนดังกล่าว หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนหน่วยลงทุนดังกล่าวทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ไม่รวมถึงการจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวกับสถาบันการเงินซึ่งให้กู้ยืมเงินแก่ผู้ให้เช่าเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ และหากไม่มีการจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงจะนำไปแสดงกรรมสิทธิ์ในหน่วยลงทุนดังกล่าวแก่บริษัทฯ iva แก่กองทุนรวมเพื่อให้กองทุนรวม หรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนดเก็บรักษาตลอดระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้ว กองทุนรวมตกลงที่จะคืนไปแสดง

cm/m

กรรมสิทธิ์ในหน่วยลงทุนนั้นให้แก่ผู้ให้เช่า ทั้งนี้ การเก็บรักษาใบแสดงกรรมสิทธิ์ในหน่วยลงทุนดังกล่าวไม่ใช่การรับจำนำใบแสดงกรรมสิทธิ์ในหน่วยลงทุนหรือก่อให้เกิดสิทธิยึดเหนี่ยวหรือเป็นหลักประกันแต่อย่างใด

19. เหตุแห่งการเลิกสัญญา

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญา

19.1 เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่า

19.2 คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา

19.3 (ก) ในกรณีที่มีการเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการ และกองทุนรวมได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบถึงการเลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว

(ข) กรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เลิกโครงการโดยมิใช่ความผิดของผู้ให้เช่า

(ค) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยบริษัทรับประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องปฏิเสธการจ่ายค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ให้เช่าและกองทุนรวม โดยมิใช่ความผิดของผู้ให้เช่าและกองทุนรวม ซึ่งเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าไม่สามารถสร้างหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าได้ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้

19.4 ในกรณีที่มีกฎหมาย หรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือหน่วยงานใดๆ ของรัฐมีคำสั่งเท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น ให้เลิกกองทุนรวม หรือไม่รับค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าหรือไม่รับจดทะเบียนจำนอง ตามที่กำหนดในสัญญานี้ หรือเพิกถอนการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าหรือเพิกถอนการจดทะเบียนจำนองในภายหลัง และกองทุนรวมได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว และโดยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีหน้าที่ร่วมกันและได้ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ร่วมกันเพื่อไม่ให้สัญญาฉบับนี้ระงับโดยผลจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย หรือจากคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐเท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น เช่น การจัดตั้งหรือจัดหาบุคคลใดๆ มารับโอนสิทธิและหน้าที่ที่กองทุนรวมมีอยู่ตามสัญญาฉบับนี้แล้วก็ตาม

19.5 เว้นแต่จะได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นประการอื่น เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข หรือปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน

เว้นแต่ในกรณีที่เป็นผลเนื่องมาจากกรณีดังต่อไปนี้ (ก) กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง หรือคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือ (ข) เป็นเหตุสุดวิสัย

- (ก) ทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ถูกยึดหรืออายัดตามคำสั่งศาล อันเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนตั้งแต่ร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดรวมกัน
- (ข) ผู้ให้เช่าได้ยื่นคำขอต่อศาลอันเกี่ยวกับการขอฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่าเอง หรือบุคคลอื่นได้ยื่นคำขอต่อศาลเกี่ยวกับการขอฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่าและศาลมีคำสั่งอนุญาตตามคำขอแล้ว
- (ค) ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย
- (ง) ผู้ให้เช่าเลิกบริษัท หรือชำระบัญชีไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ
- (จ) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือผิดนัด ผิดสัญญา หรือ ข้อตกลงหรือคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ จนเป็นเหตุให้กองทุนรวมถูกรอนสิทธิในการใช้ เสื่อมสิทธิในการใช้ หรือไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ จนเป็นเหตุทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ ซึ่งมีอยู่เดิม ณ วันก่อนวันเริ่มต้นการถูกรอนสิทธิ เสื่อมสิทธิ หรือไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว หรือมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมตามสัญญาฉบับนี้ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเป็นกรณีที่มีใช่เป็นความผิดของผู้ให้เช่า
- (ฉ) ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในข้อ 7.3 จนเป็นเหตุให้ถูกสั่งให้พักหรือถูกยกเลิกใบอนุญาตจัดตั้งตลาดหรือใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องดังกล่าวไม่ว่าจะเป็นการชั่วคราวหรือถาวร เว้นแต่การไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้เช่าดังกล่าวเกิดจากการกระทำหรือดเว้นกระทำอันเป็นการผิดสัญญาของกองทุนรวม
- (ช) ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในข้อ 7 และเป็นเหตุทำให้กองทุนรวมถูกรอนสิทธิในการใช้ เสื่อมสิทธิในการใช้ หรือไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าตามที่ผู้ให้เช่าและกองทุนรวมตกลงร่วมกันตามข้อ 7.1 และ 7.6 วรรคแรกไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ และมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ จนเป็นเหตุทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ซึ่งมีอยู่เดิม ณ วันก่อนวันเริ่มต้นการถูกรอนสิทธิ เสื่อมสิทธิ หรือไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว เว้นแต่การไม่ปฏิบัติ

หน้าที่หรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้เข้าดังกล่าวเกิดจากการกระทำหรืองดเว้น
กระทำอันเป็นการผิดสัญญาของกองทุนรวม หรือเป็นเหตุสุดวิสัย

19.6 เหตุแห่งการเลิกสัญญาที่เกิดขึ้นจากฝ่ายกองทุนรวม

เว้นแต่จะได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นประการอื่น ในกรณีที่กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามตาม
หน้าที่ หรือผิดนัด ผิดสัญญา หรือข้อตกลง หรือคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับ
นี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 45 (สี่สิบห้า)
วันนับจากวันที่กองทุนรวมได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ
ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่กรณีดังกล่าวเป็นผลเนื่องมาจากกรณีดังต่อไปนี้ (ก) ผู้ให้เข้าฝ่าฝืนหรือไม่
ปฏิบัติตามข้อตกลง หน้าที่ หรือคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือ (ข) เป็น
เหตุสุดวิสัย หรือ (ค) กรณีที่ผู้ให้เข้าในฐานะผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมปฏิบัติผิดหน้าที่
หรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่โดยตกเป็นผู้ผิดสัญญาภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์
ระหว่างกองทุนรวมและผู้ให้เข้า หรือ (ง) กรณีที่ผู้เข้าช่วงดำเนินการปฏิบัติผิดหน้าที่หรือละเว้นการ
ปฏิบัติหน้าที่โดยตกเป็นผู้ผิดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าช่วงดำเนินการระหว่างกองทุนรวมและผู้เข้าช่วง
ดำเนินการ จนเป็นผลทำให้กองทุนรวมไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ หรือผิดนัด ผิดสัญญา หรือ
ข้อตกลง หรือคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมไม่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเข้ากับผู้ให้เข้าตามสัญญาฉบับนี้ให้
ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเป็นกรณีที่มีใช่เป็นความผิดของ
กองทุนรวม

20. ผลจากเหตุการณ์ตามข้อ 19.

ในกรณีที่เกิดเหตุแห่งการเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19 ของสัญญาฉบับนี้ ให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิ
ดังนี้

20.1 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ระบุไว้ในข้อ 19.1 ข้อ 19.3 (ก) หรือข้อ 19.3 (ข) ให้ถือ
ว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่า หรือเงิน
หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่าง
อื่น

20.2 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ระบุไว้ในข้อ 16.2 วรรคสอง 19.2 หรือ ข้อ 19.4 ให้ถือ
ว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่ผู้ให้เข้าจะต้องชำระคืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของ
ระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่โดยใช้วิธีการคำนวณตาม เอกสารแนบท้ายหมายเลข 3 ให้แก่กองทุนรวม
ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้

20.3 ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 19.3 (ค) ผู้ให้เช่าจะต้องใช้ความพยายามในการดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายดังกล่าวสามารถหาประโยชน์ได้ในกรณีที่การดำเนินการดังกล่าวไม่ประสบผลสำเร็จ กองทุนรวมมีสิทธิดังต่อไปนี้

(ก) กองทุนรวมมีสิทธิก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างลงบนที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าเพื่อทดแทนทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายได้โดยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเอง หากกองทุนรวมได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นลงทุนและสามารถดำเนินการได้ตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวจะต้องมีรูปแบบ ขนาดพื้นที่ และคุณสมบัติไม่แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญและไม่ด้อยไปกว่าทรัพย์สินที่เช่าเดิม ทั้งนี้อาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวถือเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวของกองทุนรวมไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า เว้นแต่ในกรณีที่อาคารสิ่งปลูกสร้างที่จะก่อสร้างขึ้นใหม่ดังกล่าว มีรูปแบบ ขนาดพื้นที่ หรือคุณสมบัติแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญหรือด้อยไปจากทรัพย์สินที่เช่าเดิม ในกรณีเช่นว่านี้ กองทุนรวมจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน

ทั้งนี้ ภายหลังจากที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง หากผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะถือกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะต้องซื้อจากกองทุนรวมในราคาและวิธีการตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะถือกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว กองทุนรวมจะดำเนินการซื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวภายใน 4 (สี่) เดือนนับจากวันสิ้นสุดสัญญาเช่าฉบับนี้ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม หรือ

(ข) ในกรณีที่หากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายอย่างมีนัยสำคัญทำให้ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจได้ต่อไป กองทุนรวมมีสิทธิในการโอนสิทธิการเช่าบนทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายดังกล่าวให้แก่บุคคลใดๆ ได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ในกรณีดังกล่าวนี้กองทุนรวมมีสิทธิกำหนดวิธีการ เงื่อนไข รวมทั้งค่าตอบแทนในการโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวกับผู้รับโอนได้โดยกองทุนรวมเองและเป็นไปตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมกำหนด ทั้งนี้ กองทุนรวมจะไม่ทำข้อตกลงใดๆ ที่มีผลทำให้ผู้รับโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวมีสิทธิดีกว่ากองทุนรวมในการใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่า อันอาจจะเป็นการรอนสิทธิของผู้ให้เช่าเกินกว่าภาระหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะใช้สิทธิตามข้อ 20.3 (ข) วรรคแรก และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมกำหนดให้กองทุนรวมสามารถดำเนินการได้ กองทุนรวมตกลงให้สิทธิผู้ให้เช่า ดังนี้

(1) จัดหาบุคคลใดๆ มารับโอนสิทธิการเช่าบนทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายดังกล่าวจากกองทุนรวมก่อนบุคคลที่กองทุนรวมประสงค์จะโอนสิทธิ

cmh

การเช่าให้ตามข้อ 20.3 (ข) วรรคแรก (Right of First Refusal) โดยให้นำหลักเกณฑ์วิธีการ และขั้นตอนตามที่กำหนดในข้อ 14. และข้อ 15. มาปรับใช้บังคับตามควรแก่กรณีโดยอนุโลม เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงเป็นอย่างอื่น โดยกองทุนรวมจะต้องระบุชื่อบุคคลที่กองทุนรวมประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวในหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอด้วย ทั้งนี้หากผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการให้มีการรับโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด กองทุนรวมสงวนสิทธิในการโอนสิทธิการเช่าบนทรัพย์สินในส่วนที่ได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นที่กองทุนรวมเห็นสมควรได้โดยมิต้องให้สิทธิแก่ผู้ให้เช่าในการที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) อีกครั้งหนึ่ง แต่ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมเสนอให้แก่บุคคลดังกล่าวนั้นจะต้องเป็นข้อเสนอมือที่ไม่แตกต่างหรือเป็นข้อเสนอมือที่ดีกว่าข้อเสนอมือที่เสนอให้แก่บุคคลที่ผู้ให้เช่าจัดหา มา โดยกองทุนรวมจะส่งสำเนาหนังสือและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อเป็นหลักฐานต่อไป

- (2) เลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงชำระคืนค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้เป็นการล่วงหน้าจากกองทุนรวมตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่นับจากวันที่ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ วิธีการคำนวณให้เป็นไปตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 3 เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ"หลักการคำนวณการคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้า"

20.4 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ระบุไว้ในข้อ 19.5 และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข หรือปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดในข้อ 19.5 วรรคแรกได้ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่างๆ ที่กองทุนรวมได้รับความเสียหายตามความเป็นจริง และมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และเมื่อบอกเลิกสัญญาแล้ว กองทุนรวมมีสิทธิเรียกให้ผู้ให้เช่าชำระคืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ตลอดจนค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ โดยใช้วิธีการคำนวณตาม เอกสารแนบท้ายหมายเลข 3 รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวม ภายในระยะเวลา 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง

นอกจากนี้ ในระหว่างระยะเวลาที่ผู้ให้เช่าดำเนินการแก้ไขหรือปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาเนื่องจากมีการยึดหรืออายัดทรัพย์สินตามข้อ 19.5 (ก) กองทุนรวมยังคงมีสิทธิได้รับผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ถูกยึดหรืออายัดตามที่กล่าว และในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่ถูกยึดหรืออายัดตามที่กล่าวได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ผู้ให้เช่าจะชดเชยเงินผลประโยชน์ที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับนั้นให้แก่กองทุนรวมตามจำนวนที่กองทุนรวมได้รับอยู่ ณ วันก่อนการถูกยึดหรืออายัดนับแต่วันที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่ถูกยึดหรืออายัด เหตุการณ์ดังกล่าวจนถึงวันที่กองทุนรวมสามารถใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่ถูกยึดหรืออายัด

นั้น หรือจนถึงวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง แล้วแต่กรณีใดจะถึงก่อน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถชดเชยเงินผลประโยชน์ให้แก่กองทุนรวมตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ตามข้อ 20.4 วรรคสองได้ โดยกองทุนรวมยังมีได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ตามข้อ 20.4 วรรคแรก กองทุนรวมมีสิทธิที่จะซื้อทรัพย์สินในส่วนที่ถูกยึดหรืออายัดดังกล่าวจากผู้ให้เช่าในราคาตลาด ณ วันที่กองทุนรวมส่งคำเสนอซื้อ หักด้วย (ก) ค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของทรัพย์สินในส่วนที่ถูกยึดหรืออายัดดังกล่าว นับจากวันที่พ้นกำหนดเวลาที่ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการแก้ไขหรือปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาตามที่กำหนดในข้อ 19.5 วรรคแรก จนถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินในส่วนที่ถูกยึดหรืออายัดดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วเสร็จ หรือวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง แล้วแต่กรณีใดจะถึงก่อน โดยให้นำวิธีการคำนวณตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 3 มาปรับใช้บังคับตามควรแก่กรณีโดยอนุโลม และ (ข) เงินผลประโยชน์ที่ผู้ให้เช่าค้างชำระต่อกองทุนรวมตามที่กล่าวในข้อ 20.4 วรรคสองดังกล่าว ทั้งนี้ ให้กำหนดราคาตลาดโดยใช้ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมิน 2 (สอง) ราย ซึ่งกองทุนรวมจะเป็นผู้เสนอรายชื่อผู้ประเมินทั้งหมดเป็นจำนวน 4 (สี่) ราย และผู้ให้เช่าจะเป็นผู้เลือกผู้ประเมิน 2 (สอง) จากรายชื่อผู้ประเมิน 4 (สี่) รายซึ่งกองทุนรวมได้เสนอ และภายภายในระยะเวลาไม่เกิน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่กองทุนรวมได้เสนอรายชื่อผู้ประเมินดังกล่าว โดยรายชื่อผู้ประเมินทั้งหมดจะอยู่ในบัญชีรายชื่อตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาทรัพย์สินดังกล่าว

- 20.5 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 19.5 (ข) และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข หรือปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดในข้อ 19.5 วรรคแรกได้ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่างๆ ที่กองทุนรวมได้รับความเสียหายตามความเป็นจริง และมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และเมื่อบอกเลิกสัญญาแล้ว กองทุนรวมมีสิทธิฟ้องบังคับจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่าได้มีภาระจดทะเบียนจำนองไว้แก่กองทุนรวม ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ระบุในข้อ 7.4
- 20.6 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ใน ข้อ 19.6 และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไข หรือปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในข้อ 19.6 ได้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องคืนเงินใดๆ ให้แก่กองทุนรวมแต่อย่างใด และให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง
- 20.7 เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้โดยไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าต่อเนื่อง หรือเมื่อสัญญานี้เลิกกันไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ กองทุนรวมมีหน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้ผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด เข้ายึดถือครอบครองทรัพย์สินที่เช่าในสภาพตามปกติเรียบร้อย และกองทุนรวมจะดำเนินการใดๆ กับผู้เช่าช่วงและบริวารของผู้เช่าช่วงของกองทุนรวมเพื่อให้ผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้ทั้งหมดโดยทันที และสามารถดำเนินการใดๆ กับทรัพย์สินที่เช่าได้ตามที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควรเพื่อประโยชน์ในการประกอบกิจการโครงการตลาดไทได้

ต่อเนื่องต่อไป เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

- (ก) กรณีที่มีการเลิกสัญญาเนื่องจากเหตุการณ์ตามที่ได้ระบุไว้ใน ข้อ 19.5 ซึ่งกองทุนรวมไม่จำเป็นต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า จนกว่าผู้ให้เช่าจะได้ชำระค่าเสียหาย ค่าขาดประโยชน์ ค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่โดยใช้วิธีการคำนวณตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 3 รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวม ได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้และตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

อย่างไรก็ดี หากกองทุนรวมได้รับเงินหรือผลประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดๆ ที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่เช่าภายหลังจากสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง กองทุนรวมจะส่งมอบเงินหรือผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวคืนแก่ผู้ให้เช่าภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากวันสิ้นสุดสัญญาเช่าฉบับนี้หรือนับจากวันที่กองทุนรวมได้รับเงินหรือผลประโยชน์ตอบแทนจำนวนนั้นๆ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ กองทุนรวมอาจใช้สิทธิหักกลบลบหนี้ที่ผู้ให้เช่าต้องชำระแก่กองทุนรวมกับเงินหรือผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว

- (ข) กรณีทรัพย์สินที่เช่าต้องเสียหาย หรือสูญหาย หรือเสื่อมสลาย ไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือการเสื่อมสภาพของทรัพย์สินที่เช่า เนื่องจากการใช้งานตามปกติหรืออายุการใช้งานของทรัพย์สินที่เช่าจากการใช้งานในลักษณะและตามสภาพปกติเยี่ยงวิญญูชนพึงใช้และระมัดระวังดูแลรักษาทรัพย์สินของตนเอง กองทุนรวมไม่มีภาระหน้าที่ใดๆ ในการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าเฉพาะในส่วนที่มีความเสียหาย หรือสูญหาย หรือเสื่อมสลายดังกล่าว

- (ค) กรณีที่มีการสร้างส่วนต่อเติมที่ติดตึตรงตราบนทรัพย์สินที่เช่าในระหว่างระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการเลือกที่จะรับมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนในสภาพเดิมก่อนการสร้างส่วนต่อเติมที่ติดตึตรงตราบนดังกล่าว หรือรับเอาทรัพย์สินที่เช่าคืนตามสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบันก็ได้ ทั้งนี้ การดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนตามสภาพที่ผู้ให้เช่ากำหนดหากมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้น กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบทั้งสิ้น ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น หรือเว้นแต่กรณีที่ส่วนต่อเติมดังกล่าวได้ทำขึ้นโดยความยินยอมของผู้ให้เช่าหรือเป็นไปตามคำแนะนำของผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร ในกรณีเช่นว่านี้ หากผู้ต่อเติมไม่ดำเนินการรื้อถอนและผู้ให้เช่าไม่ยอมรับมอบส่วนต่อเติมดังกล่าว กองทุนรวมมีสิทธิเลือกที่จะรื้อถอนส่วนต่อเติมดังกล่าวออกไปหรือเรียกให้ผู้ให้เช่ารับผิดชอบการรื้อถอนส่วนต่อเติมดังกล่าวเอง

นอกจากนี้ การสร้างส่วนต่อเติมที่ติดตึตรงตราบนทรัพย์สินที่เช่าตามผู้ให้เช่าและผู้เช่าช่วงดำเนินงานตกลงกัน ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่ผู้เช่าช่วงดำเนินงานไม่ต่อระยะเวลาการเช่าช่วงดำเนินงาน หรือสัญญาเช่าช่วงดำเนินงานสิ้นสุดลง

cmw

ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้กองทุนรวมมีสิทธิเลือกที่จะรื้อถอนส่วนต่อเติมดังกล่าวออกไปหรือเรียกให้ผู้เช่าช่วงดำเนินงานรับผิดชอบการรื้อถอนส่วนต่อเติมดังกล่าวเอง หรือเว้นแต่เป็นไปตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกัน

- 20.8 ในกรณีที่สัญญานี้เลิกกัน คู่สัญญาจะไม่สิ้นสิทธิในการเรียกค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายใดๆ ที่ได้มีอยู่ก่อนมีการเลิกสัญญา ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากการเลิกสัญญา และ/หรือค่าเสียหายใดๆ ตามที่กฎหมายกำหนด หรือค่าเสียหายใดๆ ที่สามารถเรียกร้องได้ตามกฎหมาย
- 20.9 การเลิกสัญญาย่อมไม่มีผลต่อการมีผลใช้บังคับของ ข้อ 19 (เหตุแห่งการเลิกสัญญา) ข้อ 20 (ผลจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา) และข้อ 21 (การเก็บข้อมูลเป็นความลับ) ของสัญญานี้

21. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ

ระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ และภายในกำหนด 2 (สอง) ปี ภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลของสัญญานี้ ตลอดจนข้อมูล เอกสารสัญญาต่างๆ และความรู้ที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของผู้ให้เช่า และกองทุนรวม รวมทั้งข้อมูลและรายชื่อของผู้เช่าใดๆ ไว้เป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้แก่บุคคลใดๆ ทราบ เว้นแต่

- 21.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญา เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน
- 21.2 เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมาย หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยินยอมอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรให้เปิดเผยได้ หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 21.3 เป็นการเปิดเผยรายละเอียดโครงการกองทุนรวม หรือการเปิดเผยในหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวม หรือ
- 21.4 เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่แล้ว
- 21.5 ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง *CMAN*

22. การแยกต่างหากของสัญญา

หากมีข้อความหรือข้อตกลงใดในสัญญาฉบับนี้เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ไม่ว่าจะด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกัน ดังนี้

22.1 ข้อความและข้อตกลงอื่นๆ ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่มีผลบังคับใช้ของสัญญาฉบับนี้ ไม่มีผลกระทบ หรือทำให้เสื่อมเสียต่อข้อความและข้อตกลงอื่นๆ ที่ยังคงสมบูรณ์ในสัญญาฉบับนี้

22.2 ร่วมกันแก้ไขข้อความ และข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้

23. กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท

23.1 สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

23.2 ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลไทยที่มีเขตอำนาจ

24. ความสมบูรณ์ของสัญญา

คู่สัญญาแต่ละฝ่ายรับรองและรับประกันว่าการลงนาม การส่งมอบ และการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้จะไม่ขัดแย้งหรือก่อให้เกิดการผิดนัดตามหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับบริษัท หรือตราสารจัดตั้งกองทุนรวม ข้อตกลงสัญญา ตราสาร หรือข้อผูกมัดอื่นใดที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายผูกพัน

25. การแก้ไขเพิ่มเติม

การแก้ไขเพิ่มเติม การเปลี่ยนแปลง การให้อำนาจ หรือการสละบทบัญญัติใดแห่งสัญญานี้ หรือการให้ความยินยอมของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งให้มีการกระทำดังกล่าว จะมีผลต่อเมื่อได้มีการทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร และลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

26. ดอกเบี้ย

ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดได้ชำระเงินใดๆ แทนคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งถึงกำหนดชำระและคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีหน้าที่จะต้องชำระตามสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่มีหน้าที่จะต้องชำระเงินดังกล่าวนั้นตกลงจะชำระเงินทดรองดังกล่าวคืนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง พร้อมทั้งดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปีนับจากวันที่คู่สัญญาฝ่ายแรกได้ชำระเงินทดรองดังกล่าวไป โดยจะชำระภายในระยะเวลา 7 (เจ็ด) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งนั้น

CMHM

27. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญานี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใด ๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่
ตั้งที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจ
ส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร หรือโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามีผล (ก) ในวันที่ตามตราประจำวันที่ทำการไปรษณีย์รับฝาก ซึ่งปรากฏในใบ
ตอบรับทางไปรษณีย์ หรือหลักฐานอื่นของที่ทำการไปรษณีย์รับฝาก ในกรณีที่เป็นการส่งทางไปรษณีย์
ลงทะเบียน หรือ (ข) ในวันที่ปรากฏตามใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่น ในกรณีที่มีการส่งด้วยตนเอง หรือ
พนักงานส่งเอกสาร

ทั้งนี้ ในกรณีของการส่งคำบอกกล่าวให้ดำเนินการแก้ไข และ/หรือ ปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญา หรือบอกกล่าว
เลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะบอกกล่าวจะต้องส่งคำบอกกล่าวด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร
หรือโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนเท่านั้น

หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งย้าย หรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่ หรือสถานที่อื่นตามที่ได้แจ้งไว้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้อง
แจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ย้าย หรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่ หรือ
สถานที่อื่นตามที่ได้แจ้งไว้ มิฉะนั้นให้ถือตามที่อยู่ตามที่ระบุไว้ข้างล่างนี้เป็นสำคัญ

หากส่งให้กับกองทุนรวม

เรียน ผู้จัดการกองทุนรวม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวม

ที่อยู่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32

ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา

เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ 0-2686-6145

โทรสาร 0-2670-0417

บุคคลที่ติดต่อ นายไพรัช มิคะเสน หรือผู้จัดการกองทุนรวม

อีเมลล์ piraj@ktam.co.th

หากส่งให้กับผู้ให้เช่า

เรียน ผู้อำนวยการฝ่ายกลยุทธ์และเลขานุการ

บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด

ที่อยู่ เลขที่ 31 หมู่ที่ 9 ถนนพหลโยธิน ก.ม. 42

ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง

จังหวัดปทุมธานี 12120

CPH

โทรศัพท์ (02) 908-4490-9
โทรสาร (02) 908-4914
บุคคลที่ติดต่อ นายวิศรุต ศรีโรจนกุล หรือผู้อำนวยการฝ่ายกลยุทธ์และเลขานุการ
อีเมลล์ secretariat@talaadthai.com

28. เบ็ดเตล็ด

การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิหรือความล่าช้าใดๆ ในการใช้สิทธิภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น และไม่ถือว่าการใช้สิทธิใดๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้เพียงครั้งเดียวหรือบางส่วน ของคู่สัญญาเป็นการจำกัดในการใช้สิทธิอื่นใด หรือใช้สิทธิเพิ่มเติมใดๆ ของคู่สัญญาฝ่ายดังกล่าว

CMH/M

เอกสารแนบท้ายหมายเลข 1

ทรัพย์สินที่เช่า

ตั้งอยู่ภายในโครงการตลาดไท ตำบลคลองใหญ่ อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

| รายการที่ | ลักษณะอาคาร | ใบอนุญาตก่อสร้าง | เลขที่อาคาร | ปัจจุบันคือ | พื้นที่ตาม ใบอนุญาตก่อสร้าง (ตารางเมตร) | พื้นที่อาคาร (พื้นที่ใช้สอย) (ตารางเมตร) โดยประมาณ |
|-----------|--|---|-------------|--------------------------------|---|--|
| 1 | คอนกรีตเสริมเหล็ก โครงเหล็ก (1 หลัง) | เลขที่ 34/2549 ออกให้ ณ วันที่ 31 มกราคม 2549 เพื่อใช้เป็น พาณิชยกรรม | 31/32 | อาคารตลาดดอกไม้ (ส่วนที่ 3) | 5,589.00 | 5,589.00 |
| 2 | คอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น (1 หลัง) | เลขที่ 366/2550 ออกให้ ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2550 เพื่อใช้เป็น ห้องงา | -- | ห้องนำ 1 หลัง (ส่วนที่ 77) | 92.00 | 50.00 |

Crmlr

| รายการที่ | ลักษณะอาคาร | ใบอนุญาตก่อสร้างฯ | เลขที่อาคาร | ปัจจุบัน คือ | พื้นที่ตาม ใบอนุญาตก่อสร้างฯ (ตารางเมตร) | พื้นที่อาคาร (พื้นที่ใช้สอย) (ตารางเมตร) โดยประมาณ |
|-----------|---|--|-------------------------------------|---|--|--|
| 3 | คอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว (3 หลัง) | เลขที่ 301/2538 ออกให้ ณ วันที่ 5 กรกฎาคม 2538 เพื่อใช้เป็น อาคารเพื่อการพาณิชย์ | 31/1 31/2 | อาคารตลาดส้ม (ส่วนที่ 60) อาคารตลาดผลไม้รวม (ส่วนที่ 75) | 38,810.00 (รวม 3 หลัง) | 12,802.24 12,802.24 |
| 4 | คอนกรีตเสริมเหล็ก โครงเหล็ก (2 หลัง) | เลขที่ 592/2548 ออกให้ ณ วันที่ 8 พฤศจิกายน 2548 เพื่อใช้เป็น ร้านค้า | 31/3 32/369 ถึง 32/387 | อาคารตลาดผัก (ส่วนที่ 76) อาคารตลาดสินค้า ชุมชนโคกบริเวณ (ส่วนที่ 60) | 1,140.00 | 10,593.64 912.00 |
| 5 | (ก) คอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น (1 หลัง) | เลขที่ 409/2538 * ออกให้ ณ วันที่ 18 กันยายน 2538 เพื่อใช้เป็น อาคารตลาดโต้รุ่ง | 32/6 | อาคารอเนกประสงค์ รวมห้องน้ำขึ้นสูง (ส่วนที่ 76) | 2,588.00 (รวม 2 หลัง) | 1,236.00 |

On/In

| รายการที่ | ลักษณะอาคาร | ใบอนุญาตก่อสร้างฯ | เลขที่อาคาร | ปัจจุบัน คือ | พื้นที่ตาม ใบอนุญาตก่อสร้างฯ (ตารางเมตร) | พื้นที่อาคาร (พื้นที่ใช้สอย) (ตารางเมตร) โดยประมาณ |
|-----------|--|--|-------------|--|--|--|
| | (ข) คอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว (3 หลัง) | เลขที่ 409/2538 * ออกให้ ณ วันที่ 18 กันยายน 2538 เพื่อใช้เป็น ห้องน้ำ | -- | (1) ห้องน้ำ 2 หลัง (ส่วนที่ 60) (2) ห้องน้ำ 1 หลัง (ส่วนที่ 74) | 396.00 (รวม 4 หลัง) | 198.00 75.00 |
| 6 | คอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว (1 หลัง) | เลขที่ 102/2546 ออกให้ ณ วันที่ 24 มีนาคม 2546 เพื่อใช้เป็น อาคารตลาดปลา | -- | อาคารตลาดปลาน้ำจืด (ส่วนที่ 4) | 3,780.00 | 3,564.00 |
| 7 | คอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น (1 หลัง) | เลขที่ 368/2550 ออกให้ ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2550 เพื่อใช้เป็น ห้องน้ำ | -- | ห้องน้ำ 1 หลัง (ส่วนที่ 78) | 92.00 | 75.00 |
| 8 | คอนกรีตเสริมเหล็ก 3 ชั้น (1 หลัง) | เลขที่ 461/2539 ออกให้ ณ วันที่ 16 กรกฎาคม 2539 เพื่อใช้เป็น ตลาดสด | 32/9 | อาคารตลาดสดและ โถงตลาดหมู่ปลอดสาร (ส่วนที่ 74) | 13,620.00 | 13,226.62 / 362.76 |

| รายการที่ | ลักษณะอาคาร | ใบอนุญาตก่อสร้าง | เลขที่อาคาร | ปัจจุบัน คือ | พื้นที่ตาม ใบอนุญาตก่อสร้าง (ตารางเมตร) | พื้นที่อาคาร (พื้นที่ใช้สอย) (ตารางเมตร) โดยประมาณ |
|-----------|--|---|-------------|---|---|--|
| 9 | คอนกรีตเสริมเหล็ก โครงเหล็ก (2 หลัง) | เลขที่ 119/2544 ออกให้ ณ วันที่ 19 กรกฎาคม 2544 เพื่อใช้เป็น อาคารอาหารแห้ง - ศูนย์อาหาร | 32/1034 | อาคารตลาดของแห้ง (ส่วนที่ 74) และศูนย์อาหาร 1 (ส่วนที่ 74) | 2,622.00 (รวม 2 หลัง) | 1,710.00 675.00 |
| 10 | คอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น (1 หลัง) | เลขที่ 593/2548 ออกให้ ณ วันที่ 8 พฤศจิกายน 2548 เพื่อใช้เป็น ร้านค้า | 32/128 | อาคารตลาดขนมอบใหม่ (ส่วนที่ 74) | 548.00 | 336.00 |
| 11 | คอนกรีตเสริมเหล็ก โครงเหล็ก (1 หลัง) | เลขที่ 152/2550 ออกให้ ณ วันที่ 15 พฤษภาคม 2550 เพื่อใช้เป็น หลังคาโรงรถเหล็ก | -- | อาคารคลุมลานผักและ สำนักงานตลาด (ภาค กลางคืน) (ส่วนที่ 74) | 19,800.00 | 19,800.00 |

CMH/M

| รายการที่ | ลักษณะอาคาร | ใบอนุญาตก่อสร้าง | เลขที่อาคาร | ปัจจุบันคือ | พื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้าง (ตารางเมตร) | พื้นที่อาคาร (พื้นที่ใช้สอย) (ตารางเมตร) โดยประมาณ |
|-----------|-----------------------------------|--|-------------|-----------------------------------|--|--|
| 12 | คอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น (1 หลัง) | เลขที่ 26/2553 ออกให้ ณ วันที่ 22 มกราคม 2553 เพื่อใช้เป็นพาณิชย์ที่ไม่ใช่ค้าปลีก - ค้าส่ง ประเภทอุปโภค - บริโภค | 32/475 | Showroom CHINA MOTOR (ส่วนที่ 22) | 400.00 | 400.00 |
| รวม | | | | | 89,477.00 ** | 84,407.50 |

หมายเหตุ

* ใบอนุญาตก่อสร้างฯ เลขที่ 409/2538 ออกเมื่อวันที่ 18 กันยายน 2538 ประกอบด้วย 2 รายการ คือ

(ก) อาคาร คสล. 2 ชั้น 2 หลัง พื้นที่รวม 2,588 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นอาคารตลาดได้รั้ง

ปัจจุบันคือ 1. อาคารอเนกประสงค์ เลขที่ 32/6 (ส่วนที่ 76) และ 2. อาคารศูนย์ POSSEC เลขที่ 32/5 ซึ่งไม่รวมอยู่ในทรัพย์สินที่เช่า และ

(ข) อาคาร คสล. 2 ชั้น 2 หลัง พื้นที่รวม 396 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นห้องน้ำ

ปัจจุบันคือ ห้องน้ำ 2 หลัง (ส่วนที่ 60) และห้องน้ำอีก 1 หลัง (ส่วนที่ 74) ส่วนห้องน้ำอีก 1 หลังตามใบอนุญาตก่อสร้างฯ นี้ไม่รวมอยู่ในทรัพย์สินที่เช่า

** พื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้างฯ ตามตารางทรัพย์สินที่เช่าข้างต้น รวม 89,477.00 ตารางเมตร จะต้องหักออกด้วย

(ก) พื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้างฯ เลขที่ 409/2538 ในส่วนของอาคาร คสล. 2 ชั้น 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารตลาดได้รั้ง (ปัจจุบันคือ อาคารศูนย์ POSSEC เลขที่ 32/5) และ

(ข) พื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้างฯ เลขที่ 409/2538 ในส่วนของอาคาร คสล. 2 ชั้นเดียว 1 หลัง เพื่อใช้เป็นห้องน้ำ (ซึ่งเป็นหลังที่มีไว้ห้องน้ำ 2 หลัง (ส่วนที่ 60) และ

ห้องน้ำ 1 หลัง (ส่วนที่ 74) อันเป็นทรัพย์สินที่เช่า

กมล

แผนผังที่ตั้งทรัพย์สินที่เช่า *Cham*

ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับโครงการ

| | |
|--------------------------------------|--|
| เจ้าของ | บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนซ์ จำกัด |
| ที่ตั้ง | โครงการตลาดกลางสินค้าเกษตร (ตลาดไท) ("โครงการตลาดไท") ถนนพหลโยธิน ก.ม. 42 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12120 |
| วันเริ่มเปิดดำเนินการ | ตลาดไทได้สร้างเสร็จและเปิดดำเนินการอย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2540 |
| ผู้บริหารโครงการ | ปัจจุบันโครงการอยู่ภายใต้การบริหารงานโดยบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการตลาดไท ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540 จนถึงปัจจุบัน |
| ลักษณะของโครงการ | <p>พื้นที่ภายในโครงการแบ่งออกเป็น 4 ส่วน ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ตลาดในอาคาร ได้แก่ ตลาดส้ม ตลาดผลไม้รวม ตลาดผัก ตลาดสด ตลาดข้าวสาร ตลาดแตงโม ตลาดขนม ตลาดของแห้งและแปรรูป ตลาดดอกไม้ ตลาดสัตว์เลี้ยว ตลาดสินค้าเบ็ดเตล็ด ศูนย์ประดับยนต์ ตลาดนัดไทสแควร์ และศูนย์ไอที เป็นต้น 2. ตลาดบนลาน ได้แก่ ลานผัก ลานผลไม้ฤดูกลาง ลานพืชไร่ ตลาดแพปลา ตลาดปลาน้ำจืดและอาหารทะเล และตลาดต้นไม้ เป็นต้น 3. อาคารอพาร์ทเมนท์ และอาคารพาณิชย์ ได้แก่ อพาร์ทเมนท์สูง 5 ชั้น 2 อาคาร และอาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้น 7 โครงการ 4. โครงการสนับสนุนการตลาด ได้แก่ ห้องเย็น ศูนย์กระจายสินค้า (DC) ศูนย์รวบรวมผักและผลไม้เพื่อการส่งออก (POSSEC) ห้องปฏิบัติการตรวจสอบปนเปื้อน ชุมน้ำ ศูนย์อาหาร ห้องอาบน้ำและสุขา เป็นต้น <p>ตลาดไทตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่ประมาณ 450 ไร่ และมีพื้นที่ใช้สอยในปัจจุบันรวมทั้งสิ้นประมาณ 699,402 ตารางเมตร ตั้งอยู่ภายในหรือเป็นส่วนหนึ่งของโครงการจัดสรรที่ดิน</p> |
| พื้นที่ส่วนกลางที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน | พื้นที่รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในโครงการตลาดไทที่ผู้เช่าทุกรายสามารถใช้ประโยชน์ร่วมกันได้ ประกอบด้วย ระบบสาธารณูปโภคของตลาดไท ถนนหลัก (เมน) 6 ช่องทางเดินรถ กว้าง 30 เมตร ที่จอดรถซึ่งสามารถรองรับรถยนต์และรถจักรยานยนต์ได้จำนวนมาก ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำ ระบบรักษาความสะอาด ระบบรักษาความปลอดภัยและระบบจัดการจราจร ระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานอื่น ๆ |

CM/Am

หลักการคำนวณการคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้าและค่าขาดประโยชน์สำหรับระยะเวลาเช่าคงเหลือ

$$\text{เงินค่าเช่าล่วงหน้าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือ} = (A) + (B) + (C)$$

โดยที่

1. หาระยะเวลาเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่า เช่น คงเหลือ 10 ปี 8 เดือน 13 วัน เป็นต้น โดยจำนวนวันให้คิดตามวันที่คงเหลือของเดือนที่เลิกสัญญา
2. นำจำนวน ปี เดือน วัน ที่ คำนวณได้ตามข้อ 1. แทนค่าตามสูตร

$$(A) = a \times \text{จำนวนปีที่คงเหลือ}$$

$$(B) = b \times \text{จำนวนเดือนที่คงเหลือ}$$

$$(C) = c \times \text{จำนวนวันที่คงเหลือ}$$

หมายเหตุ

$$a = \text{ค่าเช่าล่วงหน้า} / \text{ระยะเวลาการเช่า (ปี)*}$$

$$b = a / 12$$

$$c = b / \text{จำนวนวันในเดือนนั้น ๆ ตามที่ปรากฏในปีปฏิทิน}$$

หมายเหตุ : * เท่ากับ 20 ปี สำหรับการคำนวณการคืนค่าเช่าล่วงหน้าในช่วงการเช่า 20 ปี

3. ค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาการเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า
 ค่าขาดประโยชน์ = Present value ของกำไรสุทธิที่คาดว่าจะกองทุนรวมจะได้รับในระหว่างระยะเวลานับแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าหักด้วย ค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามที่กองทุนรวมได้รับคืน *cm hm*

หนังสือสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน

สัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน

ระหว่าง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท
โดย
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

และ

บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

วันที่ 29 กันยายน 2566

CHANDLER MHM

บริษัท แชนด์เลอร์ เอ็มเอชเอ็ม จำกัด
เลขที่ 98 อาคารสาทรสแควร์ ชั้น 17 และ 36
ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม
เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

สารบัญ

| | หน้า |
|--|------|
| 1. คำนิยาม | 2 |
| 2. ทรัพย์สินที่เช่าช่วง | 4 |
| 3. วัตถุประสงค์ในการเช่าช่วง | 4 |
| 4. ระยะเวลาการเช่าช่วงฯ | 4 |
| 5. การต่ออายุสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ภายหลังจากที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงฯ | 5 |
| 6. ค่าเช่าช่วงและหลักประกันการเช่าช่วง | 5 |
| 7. หน้าที่ของกองทุนรวม | 7 |
| 8. การดำเนินการ ณ วันที่ลงนามในสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน | 8 |
| 9. หน้าที่และข้อตกลงของผู้เช่าช่วงดำเนินงาน | 8 |
| 10. การซ่อมแซม ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง ทรัพย์สินที่เช่าช่วง | 12 |
| 11. ข้อตกลงเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง | 13 |
| 12. คำรับรอง | 13 |
| 13. การประกันภัย | 13 |
| 14. ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายหรือถูกทำลาย | 14 |
| 15. ทรัพย์สินที่เช่าช่วงถูกเวนคืน | 16 |
| 16. การโอนสิทธิการเช่าช่วงและการให้เช่าช่วง | 17 |
| 17. ภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง | 17 |
| 18. เหตุผิดนัดผิดสัญญา | 18 |
| 19. สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญา | 19 |
| 20. การสิ้นสุดของสัญญา | 20 |
| 21. ผลของการสิ้นสุดของสัญญา | 21 |
| 22. เหตุสุดวิสัย | 22 |
| 23. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ | 22 |
| 24. การแยกต่างหากของสัญญา | 23 |
| 25. ความสมบูรณ์ของสัญญา | 23 |
| 26. การแก้ไขเพิ่มเติม | 23 |
| 27. ดอกเบี้ย | 23 |
| 28. คำบอกกล่าว | 23 |
| 29. กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท | 25 |
| 30. เบ็ดเตล็ด | 25 |
| เอกสารแนบท้าย 1 รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่าช่วง | 28 |
| เอกสารแนบท้าย 2 ค่าเช่าช่วงและเงินประกันการเช่าช่วง | 34 |
| เอกสารแนบท้าย 3 คำรับรอง | 42 |

cmmm

Orn

สัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 29 กันยายน 2566 ณ กรุงเทพมหานคร

โดยและระหว่าง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 รวมถึงส่วนที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมเป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่ เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "กองทุนรวม" ฝ่ายหนึ่ง

กับ

บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งมีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 31 หมู่ที่ 9 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน" อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- ก. บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด ("เจ้าของทรัพย์สิน") เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโครงการตลาดไท
- ข. กองทุนรวมได้เช่าอาคารโครงการตลาดไทจากเจ้าของทรัพย์สิน เป็นระยะเวลา 20 (ยี่สิบ) ปี นับตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2553 เวลา 8.00 น. จนถึงวันที่ 12 พฤศจิกายน 2573 ตาม (1) สัญญาเช่าอาคารระหว่างเจ้าของทรัพย์สินและกองทุนรวม ลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2553 ซึ่งได้จดทะเบียนต่อสำนักงานที่ดินเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2553 และ (2) บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคาร ฉบับลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2553 (ครั้งที่ 1) ซึ่งคู่สัญญาได้เข้าทำเมื่อวันที่ [•] และจะดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขต่อสำนักงานที่ดินต่อไป (รวมเรียกว่า "สัญญาเช่าหลัก")
- ค. กองทุนรวมประสงค์จะให้ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วง
- ง. ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน มีความประสงค์จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงจากกองทุนรวม เพื่อดำเนินการตามแผนดำเนินการที่เจ้าของทรัพย์สินและผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ได้ตกลงกันและนำไปใช้ในการดำเนินกิจการฯ โดยให้อยู่ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน
- จ. คู่สัญญาเข้าใจดีว่าการดำเนินการใด ๆ ของผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ที่เกี่ยวข้องกับกิจการฯ นั้น เป็นการดำเนินการในฐานะผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน เท่านั้น ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน มิใช่ตัวแทนของกองทุนรวม และมีได้มีการดำเนินการใด ๆ ของผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ในฐานะตัวแทนของกองทุนรวมแต่อย่างใด

ทั้งนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังต่อไปนี้ *cmhm*

1. คำนิยาม

เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ให้คำและข้อความต่าง ๆ ที่ปรากฏในสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน มีความหมายตามที่ระบุไว้ในคำนิยามดังต่อไปนี้

| | | |
|--|---------|--|
| กิจการฯ | หมายถึง | ตามที่ได้ให้คำนิยามไว้ใน <u>ข้อ 3</u> |
| ความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ | หมายถึง | กรณีที่พื้นที่ของทรัพย์สินที่เช่าช่วง ตั้งแต่ร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ขึ้นไปได้รับความเสียหายจนไม่สามารถนำออกใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจได้ต่อไป |
| ค่าเช่าช่วง | หมายถึง | ค่าเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเป็นจำนวนเงินตามรายละเอียดปรากฏตาม <u>เอกสารแนบท้าย 2</u> |
| คำรับรอง | หมายถึง | คำรับรองของ กองทุนรวมและผู้เช่าช่วงดำเนินงาน โดยมีรายละเอียดปรากฏตาม <u>เอกสารแนบท้าย 3</u> |
| โครงการตลาดไท | หมายถึง | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กจำนวน 19 อาคาร พื้นที่อาคารรวมประมาณ 84,407.50 ตารางเมตร ภายในโครงการตลาดกลางสินค้าเกษตร (ตลาดไท) ตั้งอยู่ ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งอยู่ภายในหรือเป็นส่วนหนึ่งในโครงการตลาดไท และให้หมายความรวมถึงส่วนต่อเติม แก้ไข หรือตัดแปลงใด ๆ ตามที่เจ้าของทรัพย์สินและผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ได้ตกลงกันตามความในสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน |
| คู่สัญญารายย่อยของผู้เช่าช่วงดำเนินงาน | หมายถึง | ตามที่ได้ให้คำนิยามไว้ใน <u>ข้อ 9.8(2)</u> |
| คู่สัญญารายย่อยเดิมของกองทุนรวมฯ | หมายถึง | ตามที่ได้ให้คำนิยามไว้ใน <u>ข้อ 7.2(3)</u> |
| เงินประกันการเช่าช่วง | หมายถึง | ตามที่ได้ให้คำนิยามไว้ใน <u>ข้อ 6.3</u> |
| ทรัพย์สินที่เช่าช่วง | หมายถึง | อาคารโครงการตลาดไท |
| ทรัพย์สินส่วนกลาง | หมายถึง | ทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งมีไว้เพื่อใช้ประโยชน์สำหรับส่วนรวมร่วมกันภายในโครงการตลาดไท ได้แก่ สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ อาทิ ถนน หม้อแปลงไฟฟ้า ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายน้ำ เป็นต้น |
| ที่ดิน | หมายถึง | โฉนดเลขที่ 94702 – 94707 ตำบลคลองหนึ่ง (คลอง 1 ออก) อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี (ธัญบุรี) รวม 6 (หก) โฉนด ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการตลาดไท รายละเอียดปรากฏตาม <u>เอกสารแนบท้าย 1</u> <i>CMH</i> |

| | | |
|--|---------|--|
| ไทย แอ็กโกร | หมายถึง | บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| ผู้เช่าช่วงพื้นที่และผู้รับบริการ | หมายถึง | ผู้เช่าช่วงพื้นที่และผู้รับบริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการ |
| พรบ. การสาธารณสุข | หมายถึง | ตามที่ได้ให้คำนิยามไว้ใน <u>ข้อ 9.11</u> |
| ระยะเวลาการเช่าช่วงที่ต่ออายุออกไป | หมายถึง | ระยะเวลาการเช่าช่วงที่ต่อออกไปครั้งที่ 1 <u>หรือ</u> ระยะเวลาการเช่าช่วงที่ต่อออกไปครั้งที่ 2 (แล้วแต่กรณี) |
| ระยะเวลาการเช่าช่วงที่ต่อออกไปครั้งที่ 1 | หมายถึง | ตามที่ได้ให้คำนิยามไว้ใน <u>ข้อ 5.1(1)</u> |
| ระยะเวลาการเช่าช่วงที่ต่อออกไปครั้งที่ 2 | หมายถึง | ตามที่ได้ให้คำนิยามไว้ใน <u>ข้อ 5.1(2)</u> |
| วันทำการ | หมายถึง | วันที่ธนาคารพาณิชย์โดยทั่วไปเปิดทำการในกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีในวันเสาร์หรือวันอาทิตย์ หรือวันที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศให้เป็นวันหยุดทำการของธนาคารพาณิชย์ |
| สัญญาจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างลำดับสอง | หมายถึง | สัญญาจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างลำดับสอง (โฉนดเลขที่ 94702 – 94707 ตำบลคลองหนึ่ง (คลอง 1 ออก) อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี (ธัญบุรี) รวม 6 (หก) โฉนด) ระหว่างกองทุนรวมและไทย แอ็กโกร ลงวันที่ 29 กันยายน 2566 |
| สัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน | หมายถึง | สัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ลงวันที่ 29 กันยายน 2566 ระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ฉบับนี้ |
| สัญญาตกลงกระทำการของไทย แอ็กโกร | หมายถึง | สัญญาตกลงกระทำการของไทย แอ็กโกรระหว่างกองทุนรวมและไทย แอ็กโกร ลงวันที่ 29 กันยายน 2566 |
| สัญญาเพื่อการลงทุนโครงการตลาดไท | หมายถึง | สัญญาดังต่อไปนี้ (ก) สัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน และ (ข) สัญญาโอนสิทธิเรียกร้องแบบมีเงื่อนไข และ (ค) สัญญาจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างลำดับสอง และ (ง) สัญญาตกลงกระทำการของไทย แอ็กโกร |
| สัญญาโอนสิทธิเรียกร้องแบบมีเงื่อนไข | หมายถึง | สัญญาโอนสิทธิเรียกร้องแบบมีเงื่อนไข (Conditional Assignment) ระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ลงวันที่ 29 กันยายน 2566 |
| สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. <i>cmh</i> | หมายถึง | สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ |

เหตุสุดวิสัย

หมายถึง

เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในสถานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการใช้ปฏิบัติตามสัญญา การไม่รับจดทะเบียนจำนองหรือการเพิกถอนการจดทะเบียนจำนองตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน โดยเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้อง หรือการเพิกถอนนิติกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าช่วงหรือทรัพย์สินที่จำนองตามสัญญาโดยคำสั่งศาล และโดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาด หรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผลทำนองเดียวกัน ซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้

ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน อันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยตามวรรคข้างต้นย่อมหมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย

2. ทรัพย์สินที่เช่าช่วง

กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วง และผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ตกลงเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงจากกองทุนรวม ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน

3. วัตถุประสงค์ในการเช่าช่วง

ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ตกลงว่าจะเข้าครอบครอง ใช้หาประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง เพื่อดำเนินการตามแผนการปรับปรุงและพัฒนาโครงการตลาดไทตามที่เจ้าของทรัพย์สินและผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ได้ตกลงกัน และเมื่อปรับปรุงแล้วเสร็จจะนำไปใช้เป็นส่วนหนึ่งในการประกอบกิจการตลาดกลางสินค้าเกษตรภายใต้ชื่อโครงการตลาดไท ("กิจการฯ") ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน และสัญญาเช่าหลัก

4. ระยะเวลาการเช่าช่วงฯ

กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงมีกำหนดระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับแต่เวลา 0.00 น. ของวันที่ 1 ตุลาคม 2566 จนถึงเวลา 23.59 น. ของวันที่ 30 กันยายน 2569 ("ระยะเวลาการเช่าช่วงฯ") ทั้งนี้ เว้นแต่ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน จะตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ต่อไปอีกตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน

อนันต์

5. การต่ออายุสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ภายหลังจากที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงฯ

5.1 กองทุนรวมตกลงให้คำมั่นแก่ผู้เช่าช่วงดำเนินงานว่าจะให้ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ออกไปได้อีก 2 (สอง) คราว ดังมีรายละเอียดดังนี้

- (1) กองทุนรวมตกลงให้คำมั่นแก่ผู้เช่าช่วงดำเนินงานว่าจะให้ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน คราวแรกออกไปอีกเป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี โดยให้ระยะเวลาการเช่าช่วงที่ต่ออายุออกไปเริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 0.00 น. ของวันถัดจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงฯ และมีผลสิ้นสุดในเวลา 23.59 น. ของวันที่ครบกำหนดสามปีนับจากวันที่ระยะเวลาการเช่าช่วงที่ต่ออายุออกไปมีผลบังคับใช้ดังกล่าว (ให้เรียกระยะเวลาการเช่าช่วงที่ถูกต้องอายุออกไปในคราวนี้ว่า "ระยะเวลาการเช่าช่วงที่ต่อออกไปครั้งที่ 1")
- (2) กองทุนรวมตกลงให้คำมั่นแก่ผู้เช่าช่วงดำเนินงานว่าจะให้ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน คราวที่สองออกไปอีกเป็นระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี 1 (หนึ่ง) เดือน 12 (สิบสอง) วัน โดยให้ระยะเวลาการเช่าช่วงที่ต่ออายุออกไปในคราวนี้เริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 0.00 น. ของวันถัดจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงที่ต่อออกไปครั้งที่ 1 และมีผลสิ้นสุดในเวลา 23.59 น. ของวันที่ 12 พฤศจิกายน พ.ศ. 2573 (ให้เรียกระยะเวลาการเช่าช่วงที่ถูกต้องอายุออกไปในคราวนี้ว่า "ระยะเวลาการเช่าช่วงที่ต่อออกไปครั้งที่ 2")

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน จะใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ดังกล่าว ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน จะต้องแจ้งเจตนาการใช้สิทธิโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่กองทุนรวมอย่างน้อย 12 (สิบสอง) เดือนก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงฯ หรือ ระยะเวลาการเช่าช่วงที่ต่อออกไปครั้งที่ 1 (แล้วแต่กรณี) ("ระยะเวลาขอใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าช่วง") ตามรูปแบบของหนังสือที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้าย 4 (แบบแจ้งการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน)

5.2 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ ของการเช่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงสำหรับระยะเวลาการเช่าช่วงที่ต่ออายุออกไป ที่ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ตามความในข้อ 5.1 นั้น เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ฉบับนี้ทุกประการ เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าช่วง และเงินประกันการเช่าช่วงสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ในระยะเวลาการเช่าช่วงที่ต่ออายุออกไป ดังกล่าวให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ฉบับนี้

6. ค่าเช่าช่วงและหลักประกันการเช่าช่วง

6.1 ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ตกลงชำระค่าเช่าช่วงงวดแรกสำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่เข้าทำสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ถึงวันสิ้นเดือนของวันที่เข้าทำสัญญา และค่าเช่าช่วงของเดือนถัดไปนับจากวันที่เข้าทำสัญญา (ระหว่างวันที่ [*] ถึงวันที่ [*]) ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน จะชำระ ณ วันที่เข้าทำสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน เป็นจำนวนรวม [*] บาท ([*]) cmth

- 6.2 สำหรับค่าเช่าช่วงที่นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในข้อ 6.1 ข้างต้น ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ตกลงชำระค่าเช่าช่วงให้แก่กองทุนรวมเป็นรายเดือน โดยกำหนดชำระภายในวันที่ 5 ของเดือนนั้น ๆ หากวันกำหนดชำระค่าเช่าช่วงดังกล่าวในเดือนใดไม่ตรงกับวันทำการให้ชำระในวันทำการก่อนหน้า รายละเอียดค่าเช่าช่วงปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ทั้งนี้ เว้นแต่กองทุนรวมและผู้เช่าช่วงดำเนินงาน จะตกลงยินยอมเป็นประการอื่นตามที่เห็นสมควร
- 6.3 การชำระค่าเช่าช่วง และเงินใด ๆ ตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ด้วยเช็ค ตราสาร หรือตัวเงินอื่นใด นอกเหนือจากเช็คเงินสด (Cashier Cheque) จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อกองทุนรวมได้รับชำระเงินตามเช็ค ตราสาร หรือตัวเงินนั้นแล้วเท่านั้น นอกจากนี้ ในกรณีที่ชำระเงินใด ๆ ตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ด้วยการโอนเงินเข้าบัญชีของกองทุนรวม จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อกองทุนรวมซึ่งเป็นเจ้าของบัญชีได้รับการยืนยันยอดเงินที่ได้รับชำระจากธนาคารที่เกี่ยวข้องกับบัญชีที่ได้รับเงินครบตามจำนวนที่ต้องได้รับชำระแล้วเท่านั้น
- 6.4 ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ตกลงวางเงินประกันการเช่าช่วงเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน เท่ากับจำนวนค่าเช่าช่วงรวม 3 (สาม) เดือน (“เงินประกันการเช่าช่วง”) ในวันที่ลงนามในสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน และตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงฯ หรือ ระยะเวลาการเช่าช่วงที่ต้องอายุออกไปฯ (หากมี) โดยจะวางเงินประกันการเช่าช่วงดังกล่าวเป็น
- (1) เงินสด (โดยการโอนเงินเข้าบัญชีของกองทุนรวมตามที่กองทุนรวมจะได้แจ้งให้แก่ผู้เช่าช่วงดำเนินงานทราบ หรือจะชำระด้วยวิธีการอื่นใดตามที่กองทุนรวมและผู้เช่าช่วงดำเนินงาน จะได้ตกลงร่วมกัน) เท่ากับจำนวนค่าเช่าช่วงรวม 1 (หนึ่ง) เดือน รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 2
และ
 - (2) หนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ (Letter of Guarantee) (แบบไม่มีเงื่อนไขที่ธนาคารพาณิชย์ต้องกลับไปขอความยินยอมจากผู้ออกหนังสือค้ำประกันก่อน) และ/หรือเงินสด (โดยการโอนเงินเข้าบัญชีของกองทุนรวมตามที่กองทุนรวมจะได้แจ้งให้แก่ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ทราบหรือจะชำระด้วยวิธีการอื่นใดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกัน) เท่ากับจำนวนค่าเช่าช่วงรวม 2 (สอง) เดือน รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 2
- 6.5 ในกรณีที่เกิดเหตุตามข้อ 18.1(1) วรรคสอง และผู้เช่าช่วงดำเนินงาน มิได้นำเงินประกันการเช่าช่วงมาวางให้แก่กองทุนรวมให้ครบตามจำนวนที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย 2 ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในข้อ 18.1(1) วรรคสอง ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ตกลงให้กองทุนรวมมีสิทธิคิดดอกเบี้ยสำหรับการผิดนัดการวางเงินประกันการเช่าช่วงในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปี โดยคำนวณจากจำนวนเงินประกันการเช่าช่วงที่ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ยังนำมาวางไม่ครบนับแต่วันที่มีการปรับอัตราค่าเช่าช่วงตามข้อ 18.1(1) วรรคสอง จนถึงวันที่ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ได้นำเงินประกันการเช่าช่วงมาวางเพิ่มเติมจนครบจำนวนตามที่ได้รับไว้ในเอกสารแนบท้าย 2 amw

7. หน้าที่ของกองทุนรวม

ภายใต้เงื่อนไขและข้อตกลงที่กำหนดในสัญญานี้ กองทุนรวมตกลงดำเนินการ ในเรื่องดังต่อไปนี้

- 7.1 ในวันที่ลงนามในสัญญาเข้าช่วงดำเนินงาน กองทุนรวมจะส่งมอบทรัพย์สินที่เข้าช่วงตามสภาพ (as is) โดยคู่สัญญาตกลงให้ถือว่ากองทุนรวมได้ส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่เข้าช่วงให้แก่ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน ในวันที่ลงนามในสัญญาเข้าช่วงดำเนินงาน แล้ว
- 7.2 ในเวลาที่เริ่มต้นระยะเวลาการเข้าช่วงฯ และตลอดระยะเวลาการเข้าช่วงฯ หรือ ระยะเวลาการเข้าช่วงที่ต่ออายุออกไป (หากมี) ตามสัญญาเข้าช่วงดำเนินงาน นั้น กองทุนรวมตกลงจะดำเนินการส่งมอบ กระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ผู้เข้าช่วงฯ และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายหรือกำหนดโดยผู้เข้าช่วงดำเนินงาน สามารถดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าช่วง ทั้งนี้ตามที่กฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกำหนดหรืออนุญาตให้ดำเนินการได้ โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใด ๆ จากผู้เข้าช่วงฯ และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายหรือกำหนดโดยผู้เข้าช่วงดำเนินงาน รวมถึง (แต่ไม่จำกัดเพียง) การดำเนินการดังต่อไปนี้ (ตามที่กฎหมายอนุญาตให้ดำเนินการได้)
 - (1) ดำเนินการส่งมอบหลักฐานเอกสาร ข้อมูลผู้เช่ารายย่อยทั้งหมดที่ได้เข้าทำและที่จะเข้าทำสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการหรือสัญญาอื่นใดที่มีวัตถุประสงค์ในการได้ใช้พื้นที่ในสวนทรัพย์สินที่เข้าช่วง อันจะเป็นการเช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เข้าช่วงกับผู้เช่าช่วงดำเนินงาน และส่งมอบข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการฯ ให้แก่ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายหรือกำหนดโดยผู้เช่าช่วงดำเนินงาน เพื่อให้ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายหรือกำหนดโดยผู้เช่าช่วงดำเนินงาน สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าช่วงได้ต่อไป ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากเวลาที่เริ่มต้นระยะเวลาการเข้าช่วงฯ
 - (2) ดำเนินการใด ๆ ทุกประการที่จำเป็นตามที่ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายหรือกำหนดโดยผู้เช่าช่วงฯ ร้องขอเพื่อให้ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายหรือกำหนดโดยผู้เช่าช่วงฯ สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ในการเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงฯ โดยผู้เช่าช่วงฯ และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายหรือกำหนดโดยผู้เช่าช่วงดำเนินงาน จะให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นทุกประการเพื่อการดำเนินการของกองทุนรวมตามที่ระบุข้างต้น
 - (3) ดำเนินการเพื่อให้ ผู้เช่าช่วงพื้นที่และผู้รับบริการ ผู้เช่ารายย่อยเดิม และ/หรือ คู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นคู่สัญญากับกองทุนรวมภายในทรัพย์สินที่เช่าภายใต้หนังสือเช่าพื้นที่และรับมอบพื้นที่เพื่อจำหน่ายสินค้า และ/หรือ สัญญาเช่าหรือสัญญาบริการ รวมถึงหนังสือหรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าวที่มีอยู่กับกองทุนรวมซึ่งมีอยู่ก่อนเวลาที่เริ่มต้นระยะเวลาการเข้าช่วงฯ ("คู่สัญญารายย่อยเดิมของกองทุนรวมฯ") ได้ให้ความยินยอมให้หนังสือหรือสัญญาดังกล่าวสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนด และลงนามในหนังสือหรือสัญญาฉบับใหม่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นกับผู้เช่าช่วงดำเนินงาน เพื่อให้มีความต่อเนื่องโดยมีผลตั้งแต่วันที่เริ่มต้นระยะเวลาการเข้าช่วงตามสัญญาเช่าช่วง

Amthol

ดำเนินงาน ฉบับนี้ ทั้งนี้ กองทุนรวมตกลงจะดำเนินการใด ๆ เพื่อโอนสิทธิ และหน้าที่ ภายใต้งานหรือสัญญาที่คู่สัญญารายย่อยเดิมของกองทุนรวมฯ ดังกล่าวมีกับ กองทุนรวม ให้แก่ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน โดยให้การโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวมีผล สมบูรณ์ตามกฎหมายตั้งแต่เวลาที่เริ่มต้นระยะเวลาการเข้าช่วงตามสัญญาเข้าช่วง ดำเนินงาน ฉบับนี้

- (4) ดำเนินการส่งมอบเงินค้ำประกัน ค่าเช่าล่วงหน้า และเงินรับล่วงหน้าอื่นใดทั้งหมดที่ กองทุนรวมได้รับไว้จากคู่สัญญารายย่อยเดิมของกองทุนรวมฯ (ภายหลังการหัก (ก) หนี้ค้างชำระใด ๆ ซึ่งคู่สัญญารายย่อยเดิมของกองทุนรวมฯ มีต่อกองทุนรวมที่เกิดขึ้น ตามหนังสือหรือสัญญาที่เกี่ยวข้องและ (ข) หนี้ค้างชำระใด ๆ ที่กองทุนรวมมีต่อคู่สัญญา ที่เกี่ยวข้อง ก่อนเวลาที่เริ่มต้นระยะเวลาการเข้าช่วงฯ (ถ้ามี)) ให้แก่ผู้เข้าช่วง ดำเนินงาน โดยกองทุนรวมจะดำเนินการทยอยส่งมอบเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้เข้า ช่วงดำเนินงานจำนวนแรก (อ้างอิงจากงบการเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566) ในวันเดียวกันกับวันที่ผู้เข้าช่วงดำเนินงานได้วางเงินประกันการเข้าช่วงตาม ข้อ 6.4 และจะดำเนินการทยอยส่งมอบเงินจำนวนทั้งหมดดังกล่าว (หากมีเพิ่มเติมโดยอ้างอิงจาก งบการเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566) ให้แก่ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากเวลาที่เริ่มต้นระยะเวลาการเข้าช่วงฯ

8. การดำเนินการ ณ วันที่ลงนามในสัญญาเข้าช่วงดำเนินงาน

8.1 ในวันที่ทำสัญญาเข้าช่วงดำเนินงาน ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน จะดำเนินการ (และจะดำเนินการให้ ไทย แอ็กโกร) ลงนามในสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนรวม ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน และไทย แอ็กโกรตกลงไว้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสัญญาดังต่อไปนี้

- (1) สัญญาโอนสิทธิเรียกร้องแบบมีเงื่อนไข
- (2) สัญญาจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างลำดับสอง
- (3) สัญญาตกลงกระทำการของไทย แอ็กโกร

8.2 ในวันที่ทำสัญญาเข้าช่วงดำเนินงาน ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน จะดำเนินการให้ไทย แอ็กโกรจดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างลำดับสอง ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ตามสัญญาจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างลำดับสอง

9. หน้าที่และข้อตกลงของผู้เข้าช่วงดำเนินงาน

ตลอดระยะเวลาการเข้าช่วงฯ หรือ ระยะเวลาการเข้าช่วงที่ต่ออายุออกไปฯ (หากมี) ตามสัญญาเข้า ช่วงดำเนินงาน และตราบเท่าที่ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน ยังคงสถานะเป็นผู้เข้าช่วงภายใต้งานสัญญาและสัญญา เข้าช่วงที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไป

9.1 ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน ตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุ ไว้ในสัญญาเข้าช่วงดำเนินงาน และสัญญาเข้าหลัก *cmam*


- 9.2 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน และ/หรือบุคคลที่ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน กำหนดมี สิทธิต่อเติม แก้ไข หรือตัดแปลงส่วนใด ๆ ของทรัพย์สินที่เข้าช่วงตามที่เจ้าของทรัพย์สินและผู้ เข้าช่วงดำเนินงาน ได้ตกลงกัน และผู้เข้าช่วงดำเนินงาน และ/หรือบุคคลที่ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน กำหนดตกลงที่จะดำเนินการให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตที่จำเป็นต่อการต่อเติม แก้ไข หรือตัดแปลงส่วน ใด ๆ ของทรัพย์สินที่เข้าช่วงจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (หากมี) ก่อนการดำเนินการ ดังกล่าว และผู้เข้าช่วงดำเนินงาน และ/หรือบุคคลที่ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน กำหนดจะปฏิบัติตาม ข้อตกลง เงื่อนไข และข้อกำหนดต่าง ๆ ตามใบอนุญาตต่าง ๆ ที่จำเป็นนั้นโดยเคร่งครัด

โดยในกรณีที่จะต้องได้รับความยินยอมตามสัญญาเช่าหลัก คู่สัญญารับทราบว่าการลงทุนรวมจะต้อง ได้รับความยินยอมดังกล่าวจากเจ้าของทรัพย์สินก่อนการดำเนินการตามวรรคแรกของข้อ 9.2 นี้ ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงให้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ที่ได้ก่อสร้างหรือแก้ไขตัดแปลง เพิ่มเติมดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของทรัพย์สินทันทีที่ก่อสร้างหรือแก้ไขตัดแปลงเพิ่มเติม ดังกล่าวแล้วเสร็จ

- 9.3 เว้นแต่จะได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน จะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมก่อนดำเนินการใด ๆ กับทรัพย์สินที่เข้าช่วง เว้นแต่การดำเนินการตามข้อ 9.2 และการบำรุงรักษา และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าช่วงตาม ข้อ 10.1 ที่ไม่ส่งผลกระทบต่อโครงสร้าง หรือก่อให้เกิดความเสียหายใด ๆ หรือความปลอดภัยต่อ ทรัพย์สินที่เข้าช่วง อีกทั้ง ไม่ทำให้มาตรฐานและคุณภาพของวัสดุย่อยลงจากเดิม รวมถึงไม่ทำให้ ประโยชน์การใช้งานแตกต่างไปจากเดิมซึ่งอาจส่งผลให้ใบอนุญาตหรือใบรับรองที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ถูกเพิกถอน

ทั้งนี้ หากผู้เข้าช่วงดำเนินงาน ได้ดำเนินการบำรุงรักษา และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าช่วง ตามวรรคก่อน ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน จะแจ้งการดำเนินการดังกล่าวแก่กองทุนรวมภายหลัง การดำเนินการเป็นรายไตรมาส

- 9.4 ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง หรือส่วนควบ หรือการแก้ไขตัดแปลงส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินที่ เข้าช่วงตามข้อ 9.2 ข้างต้น ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่ผู้เข้า ช่วงดำเนินงาน กระทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงาน ราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมด ทั้งทางแพ่งและทางอาญา ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้เข้าช่วงดำเนินงาน ในการได้รับค่าเสียหายดังกล่าวที่ผู้ เข้าช่วงดำเนินงาน จะได้รับชดเชยจากบริษัทประกันภัยที่ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน จัดทำเพิ่มเติม

- 9.5 ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน ยินยอมให้กองทุนรวม และ/หรือ ตัวแทนของกองทุนรวม และ/หรือ บุคคลที่ กองทุนรวมมอบหมาย เข้าไปตรวจตราสภาพของทรัพย์สินที่เข้าช่วงได้ โดยกองทุนรวมจะต้อง บอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน ทราบล่วงหน้าเป็นเวลาอันสมควร เว้นแต่ ในกรณีที่จำเป็นและเร่งด่วนเพื่อดูแลและรักษาทรัพย์สินนั้นหรือเมื่อมีเหตุอันควร กองทุนรวม และ/ หรือ ตัวแทนของกองทุนรวม และ/หรือ บุคคลที่กองทุนรวมมอบหมาย สามารถเข้าไปตรวจตรา ทรัพย์สินดังกล่าวได้ทันทีโดยมีจำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน แต่อย่างไร ทั้งนี้ กองทุนรวมจะใช้ความระมัดระวังอย่างดีที่สุดเพื่อไม่ให้เกิดการตรวจตราสภาพของทรัพย์สิน ดังกล่าวไปกระทบสิทธิหรือการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เข้าช่วงของผู้เข้าช่วงดำเนินงาน 

- 9.6 ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน ต้องไม่กระทำหรือยินยอมให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งกระทำการใด ๆ บนทรัพย์สินที่เข้าช่วงซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย หรือการกระทำดังกล่าวอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ หรือมีลักษณะเป็นที่น่ารังเกียจหรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนหรือรำคาญแก่บุคคลอื่น ๆ
- 9.7 ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน ต้องดูแลมิให้บริวาร และ/หรือ พนักงานของผู้เข้าช่วงดำเนินงาน กระทำการใด ๆ อันอาจก่อความเดือดร้อนรำคาญหรือกระทำการใด ๆ หรือสร้างความเสียหาย หรือความเดือดร้อนต่อกองทุนรวมหรือบุคคลใด ๆ ก็ตาม และกรณีที่เกิดปัญหาหรือความเสียหายดังกล่าว ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน มีหน้าที่ที่จะต้องใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการเจรจาแทนกองทุนรวมเพื่อทำความเข้าใจและชดเชยสำหรับข้อเรียกร้องใด ๆ จากบุคคลที่สามอันเกิดจากการประกอบธุรกิจของผู้เข้าช่วงดำเนินงาน
- 9.8 ในกรณีที่สัญญาเข้าช่วงดำเนินงาน สิ้นสุดลงโดยไม่ใช้ความผิดของกองทุนรวม ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน ตกลงจะดำเนินการส่งมอบ กระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทุนรวม และ/หรือ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนดสามารถใช้ทรัพย์สินที่เข้าช่วงเพื่อดำเนินกิจการฯ ได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใด ๆ จากกองทุนรวมและ/หรือ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด รวมถึง (แต่ไม่จำกัดเพียง) การดำเนินการดังต่อไปนี้ (ตามที่กฎหมายอนุญาตให้ดำเนินการได้) ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่สัญญาเข้าช่วงดำเนินงาน สิ้นสุดลงและเมื่อได้รับคำร้องขอจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร

- (1) ดำเนินการส่งมอบหลักฐานเอกสาร ข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ทรัพย์สินที่เข้าช่วงเพื่อดำเนินกิจการฯ ให้แก่กองทุนรวม และ/หรือ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด เพื่อให้กองทุนรวม และ/หรือ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด สามารถใช้ทรัพย์สินที่เข้าช่วงเพื่อดำเนินกิจการฯ ได้อย่างต่อเนื่องต่อไป
- (2) ดำเนินการเพื่อให้ ผู้เข้าช่วงพื้นที่และผู้รับบริการ ผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ คู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นผู้สัญญาและผู้เข้าช่วงดำเนินงาน ภายในทรัพย์สินที่เข้าช่วงภายใต้หนังสือเช่าพื้นที่และรับมอบพื้นที่เพื่อจำหน่ายสินค้า และ/หรือ สัญญาเช่าหรือสัญญาบริการ รวมถึงหนังสือหรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าวที่มีอยู่กับผู้เข้าช่วงดำเนินงาน ซึ่งมีอยู่ก่อนหรือในวันที่สัญญาเข้าช่วงดำเนินงาน สิ้นสุดลง ("คู่สัญญารายย่อยของผู้เข้าช่วงดำเนินงาน") ได้ให้ความยินยอมให้หนังสือหรือสัญญาดังกล่าวสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนด และลงนามในหนังสือหรือสัญญาฉบับใหม่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นกับกองทุนรวม และ/หรือ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด เพื่อให้มีความต่อเนื่องโดยมีผลตั้งแต่วันที่สัญญาเข้าช่วงดำเนินงาน สิ้นสุดลง ทั้งนี้ ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน ตกลงจะดำเนินการใด ๆ เพื่อโอนสิทธิ และหน้าที่ ภายใต้หนังสือหรือสัญญาที่คู่สัญญารายย่อยของผู้เข้าช่วงดำเนินงาน ดังกล่าวมักกับผู้เข้าช่วงดำเนินงาน ให้แก่กองทุนรวม และ/หรือ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด โดยให้การโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายตั้งแต่วันที่สัญญาเข้าช่วงดำเนินงาน สิ้นสุดลง เพื่อให้กองทุนรวม และ/หรือ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด สามารถใช้ทรัพย์สินที่เข้าช่วงเพื่อดำเนินกิจการฯ ได้อย่างต่อเนื่องต่อไป

CMH

- (3) ดำเนินการส่งมอบเงินค้ำประกัน ค่าเช่าล่วงหน้า และเงินรับล่วงหน้าอื่นใดทั้งหมดที่ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ได้รับไว้จากคู่สัญญารายย่อยของผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ตามหนังสือหรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง (ภายหลังการหัก (ก) หนี้ค้างชำระใด ๆ ซึ่งคู่สัญญารายย่อยของผู้เช่าช่วงดำเนินงาน มีต่อผู้เช่าช่วงดำเนินงานที่เกิดขึ้นตามหนังสือหรือสัญญาดังกล่าว และ (ข) หนี้ค้างชำระใด ๆ ที่ผู้เช่าช่วงดำเนินงานมีต่อคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่สัญญาเช่าช่วงดำเนินงานสิ้นสุดลง) ให้แก่กองทุนรวม
- (4) ดำเนินการเพื่อให้กองทุนรวม และ/หรือ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนดสามารถใช้ชื่อเครื่องหมายการค้า สัญลักษณ์ รูป หรือแผนป้าย ซึ่งผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ได้รับจากกองทุนรวมเพื่อใช้ในการดำเนินกิจการฯ เพื่อให้ กองทุนรวม และ/หรือ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อดำเนินกิจการฯ ได้อย่างต่อเนื่องต่อไป ซึ่งการใช้ชื่อ เครื่องหมายการค้า สัญลักษณ์ รูป หรือแผนป้ายดังกล่าว จะปลอดจากค่าธรรมเนียม ค่าสิทธิ หรือค่าชดเชยใด ๆ เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น
- (5) ดำเนินการใด ๆ ทุกประการที่จำเป็นตามที่กองทุนรวมร้องขอเพื่อให้กองทุนรวม และ/หรือ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด สามารถประกอบกิจการฯ ต่อเนื่องต่อไปได้ โดยกองทุนรวมจะให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นทุกประการเพื่อการดำเนินการของผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ตามที่ระบุข้างต้น

9.9 ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน จะไม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการหรือสัญญาอื่นใดที่มีวัตถุประสงค์ในการได้ใช้ประโยชน์ในส่วนทรัพย์สินที่เช่าช่วงกับบุคคลใด ๆ โดยมุ่งให้มีผลผูกพันหรือมีระยะเวลาตามสัญญาดังกล่าวเกินกว่าระยะเวลาการเช่าช่วงฯ หรือ ระยะเวลาการเช่าช่วงที่ต่ออายุออกไป (หากมี) ตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมก่อน

9.10 ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน จะต้องรับผิดชอบใช้ และกระทำการใด ๆ ตามที่จำเป็นและสมควรเพื่อเป็นการป้องกันให้กองทุนรวมปลอดจากการเรียกร้องใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงอันเนื่องมาจากการประกอบธุรกิจของผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ในทรัพย์สินที่เช่าช่วง โดยเป็นความผิดอย่างมีนัยสำคัญของผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ทั้งนี้ อันเนื่องมาจากการละเลยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือภาระผูกพันในส่วนของผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ตามที่ระบุในสัญญานี้ รวมถึงการกระทำของตัวแทนพนักงาน และ/หรือ บริวารของผู้เช่าช่วงดำเนินงาน

ในกรณีที่กองทุนรวมถูกฟ้องร้อง เรียกร้องให้รับผิดชอบ หรือถูกดำเนินคดีเนื่องจากเหตุดังกล่าว ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน จะใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการปลดปล่อยความรับผิดชอบให้แก่กองทุนรวม โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วงดำเนินงาน แต่เพียงฝ่ายเดียว ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่ไม่ใช่ความผิดอย่างมีนัยสำคัญของผู้เช่าช่วงดำเนินงาน หรือในกรณีที่กองทุนรวมถูกฟ้องร้อง เรียกร้องให้รับผิดชอบ หรือถูกดำเนินคดีโดยผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ตามสัญญานี้

9.11 ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน จะให้ความร่วมมือกับเจ้าของทรัพย์สินในการปฏิบัติตามข้อตกลง เงื่อนไข และข้อกำหนดต่าง ๆ ตามใบอนุญาตต่าง ๆ ที่จำเป็นสำหรับการประกอบกิจการฯ โดยเคร่งครัดและเพื่อดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงใบอนุญาตจัดตั้งตลาด อนันท์

- 9.12 ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน จะแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยทันที ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ในการปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน
- 9.13 ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน จะไม่ให้กู้ยืมเงิน หรือกระทำการใด ๆ ให้ตนมีฐานะเป็นเจ้าของ ซึ่งรวมถึงการค้ำประกัน หรือยอมรับผิดชัดใช้ค่าเสียหาย หรือก่อนนี้เพื่อประโยชน์ของบุคคลอื่น หรือยอมรับโอนหนี้จากบุคคลอื่น เว้นแต่เป็นการดำเนินการเพื่อวัตถุประสงค์ในการดำเนินกิจการ
- 9.14 ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน จะไม่ก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันบนบัญชีลูกหนี้ (Receivables) ที่เป็นลูกหนี้/คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง รวมถึงสัญญาจัดหาประโยชน์จากผู้เช่าหรือลูกค้าของผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ยกเว้นกรณีการก่อหลักประกันบนบัญชีลูกหนี้ของผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ให้แก่เจ้าหนี้ใด ๆ เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการก่อหลักประกันนั้นมาใช้ในการดำเนินธุรกิจปกติ
- 9.15 ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน จะไม่เข้าทำธุรกรรมกับบุคคลอื่นที่ไม่อยู่บนเงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไป (Arms' Length Basis) และไม่เป็นไปตามทางการค้าปกติ
- 9.16 ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน จะไม่ตกลงที่จะประนีประนอมยอมความ หรือทำการประนีประนอมยอมความ ในการเรียกร้องหรือข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่การประนีประนอมยอมความดังกล่าวมิได้ส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินของผู้เช่าช่วงดำเนินงาน
- 9.17 ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน จะส่งมอบรายงานทางการเงินรายไตรมาส (Quarterly Financial Report) สำหรับทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้แก่กองทุนรวม เพื่อให้กองทุนรวมทราบ โดยจะส่งมอบรายงานดังกล่าวภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันหลังจากวันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส
- 9.18 ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการติดตั้งสาธารณูปโภค การติดตั้งมิเตอร์สำหรับสาธารณูปโภค การวางเงินหลักประกัน รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้สาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในทรัพย์สินที่เช่าช่วง

10. การซ่อมแซม ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง ทรัพย์สินที่เช่าช่วง

- 10.1 ภายหลังจากเสร็จสิ้นการดำเนินการตามแผนดำเนินการที่เจ้าของทรัพย์สินและผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ได้ตกลงกัน เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่ดี และเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ตั้งที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการดำเนินการตาม **ข้อ 9.2** ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ตกลงจะรับผิดชอบโดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ในการดำเนินการดูแล รักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่ดี และเหมาะสมกับการดำเนินกิจการฯ ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงฯ หรือระยะเวลาการเช่าช่วงที่ต่ออายุออกไปฯ (หากมี)

เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน คู่สัญญารับทราบ ว่า เจ้าของทรัพย์สินมีหน้าที่ดูแลรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงที่ดินเพื่อให้ที่ดินอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ตั้งที่ระบุไว้ในสัญญานี้ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงฯ หรือ ระยะเวลาการเช่าช่วงที่ต่ออายุออกไปฯ (หากมี) ทั้งการซ่อมบำรุงหรือปรับปรุงทรัพย์สินครั้งใหญ่ (Major Maintenance) และการซ่อมแซมเล็กน้อย หรือซึ่งเป็นการจำเป็นและเพื่อประโยชน์ในการใช้ที่ดิน (General Maintenance) ด้วย

ค่าใช้จ่ายของเจ้าของทรัพย์สินทั้งสิ้น ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินบางส่วนและพื้นที่อาคาร
บางส่วน

- 10.2 ทั้งนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ส่วนควบกับทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการของผู้
เช่าช่วงดำเนินงาน ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของกรรมสิทธิ์ และกองทุนรวมจะให้สิทธิแก่ผู้เช่า
ช่วงดำเนินงาน ในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ตลอด
ระยะเวลาการเช่าช่วงฯ หรือ ระยะเวลาการเช่าช่วงที่ต่ออายุออกไป (หากมี) โดยถือว่า
ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน

11. ข้อตกลงเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง

คู่สัญญารับทราบว่ากิจการฯ ประกอบไปด้วยส่วนที่เป็นทรัพย์สินที่เช่าช่วง ส่วนที่ไม่เป็นทรัพย์สินที่เช่า
ช่วง และมีทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันระหว่าง เจ้าของทรัพย์สินและกองทุนรวมหรือผู้เช่า
ช่วงดำเนินงาน ซึ่งเจ้าของทรัพย์สินได้ให้สิทธิการใช้แก่กองทุนรวมและผู้เช่าช่วงดำเนินงาน เพื่อ
ประโยชน์แห่งการใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน

12. คำรับรอง

- 12.1 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะให้คำรับรองตามรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 3 และ
คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเข้าใจดีว่าคำรับรองดังกล่าวถือเป็นสาระสำคัญในการเข้าทำและปฏิบัติตาม
สัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน โดยเฉพาะคำรับรองของผู้เช่าช่วงดำเนินงาน
- 12.2 ในกรณีที่กองทุนรวมตรวจพบภายหลังวันที่ทำสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ว่าคำรับรองใด ๆ ของ
ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นจริง ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ยังคงต้องรับผิดชอบกองทุน
รวมในบรรดาความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการผิดคำรับรองดังกล่าว รวมทั้งรับผิดชอบสำหรับ
ค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม ค่าปรับใด ๆ (ถ้ามี) ในการดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงใด ๆ เพื่อให้
เป็นไปตามคำรับรอง

13. การประกันภัย

- 13.1 นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน และตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงฯ ผู้เช่าช่วง
ดำเนินงาน จะจัดให้มีประกันภัยในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่กองทุนรวมกำหนดตาม
รายละเอียดดังต่อไปนี้ พร้อมส่งมอบ (1) กรมธรรม์ และ (2) คู่ฉบับหรือสำเนากรมธรรม์ดังกล่าวที่
ออกโดยบริษัทประกันภัย ให้แก่กองทุนรวมภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่วันที่เข้าทำสัญญาเช่าช่วง
ดำเนินงาน หรือส่งมอบภายใน 3 (สาม) วันทำการนับแต่วันที่ได้รับการอนุมัติฉบับใหม่จากบริษัท
ประกันภัย ในกรณีต่ออายุกรมธรรม์ ทั้งนี้ ต้องจัดส่งใบสลักหลังกรมธรรม์ประกันภัย (Endorsement)
ที่มีกรณีการแก้ไข และ/หรือเปลี่ยนแปลงหรือ ฉบับหนังสือคุ้มครองชั่วคราว (Cover Note) ต้องส่ง
ภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการ ก่อนที่จะครบรอบกรมธรรม์ประกันภัย ทั้งนี้ เว้นแต่กองทุนรวมกำหนด
เป็นอย่างอื่น

- (1) ในระหว่างการดำเนินการก่อสร้างต่อเติม แก้ไข ดัดแปลงทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามแผน
ดำเนินการที่เจ้าของทรัพย์สินและผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ได้ตกลงกันตามความในข้อ 9.2

อนุมัติ

อนุมัติ

ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน จะจัดทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Contractor All Risk Insurance) เพื่อครอบคลุมความเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการก่อสร้างต่อเติม แก้ไข ดัดแปลงทรัพย์สินที่เช่าช่วงดังกล่าว โดยให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์หรือผู้เอาประกันภัยร่วม

- (2) ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงฯ โดยให้มีรายละเอียดผู้เอาประกันภัยเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหลัก
- (3) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงฯ โดยให้มีรายละเอียดผู้เอาประกันภัยและผู้รับผลประโยชน์เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหลัก

13.2 ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัย ณ วันที่ทำสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน และ/หรือ ธรรมเนียมอื่นใดที่ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน จะจัดให้มีในอนาคต ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง

ทั้งนี้ หากกองทุนรวมได้ทำการชำระค่าเบี้ยประกันแทนผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ไปก่อน ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ตกลงที่จะชำระคืนค่าเบี้ยประกันให้แก่กองทุนรวมภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษร หากผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าว ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ตกลงชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปี ตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้ชำระค่าเบี้ยประกันแทนจนถึงวันที่ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ชำระคืนกองทุนรวม

13.3 ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงฯ ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน จะไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ความคุ้มครองตามกรมธรรม์ดังกล่าวสิ้นสุดลงบางส่วนหรือทั้งหมด หรือเป็นเหตุให้ผู้รับประกันภัยปฏิเสธการชำระค่าสินไหมทดแทนให้แก่กองทุนรวมไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

14. ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายหรือถูกทำลาย

เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ให้ "ค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์การเสี่ยงภัยทรัพย์สิน" หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย (ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับจากการทำการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)) และ/หรือ การประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น

14.1 เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับความเสียหายทั้งหมด หรือได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญนั้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ภายใน 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับจากวันที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้รับทราบถึงความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญที่เกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วง และได้รับข้อมูลเกี่ยวกับการยืนยันการจ่ายค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์การเสี่ยงภัยทรัพย์สินจากบริษัทรับประกันภัยที่เกี่ยวข้อง

- (1) ในกรณีที่เกิดความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญดังกล่าวแก่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายในระยะเวลาการเช่าปีที่ 1 - 17 ของระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าหลัก (ระหว่างวันที่ 13

พฤษภาคม 2553 ถึง 12 พฤษภาคม 2570) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายรับทราบว่าเป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือกองทุนรวม (ตามที่เจ้าของทรัพย์สินหรือกองทุนรวมได้ตกลงกัน) ตกลงดำเนินการสร้างอาคารหลังใหม่ขึ้นเพื่อทดแทนทรัพย์สินที่เช่าช่วงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าช่วงด้วยค่าใช้จ่ายจากค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์การเสียหายทรัพย์สินที่ได้รับจากการประกันภัย หรือเงินจำนวนใด ๆ ที่ได้รับจากผู้ที่เกี่ยวข้องให้เกิดความเสียหายดังกล่าวไปเป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าว

ทั้งนี้ กองทุนรวมและผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ตกลงให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ยังคงมีผลต่อไปตลอดระยะเวลาที่มีการก่อสร้างหรือซ่อมแซมดังกล่าว โดยให้ถือว่าอาคารที่สร้างขึ้นใหม่เป็นทรัพย์สินของเจ้าของทรัพย์สินและเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน

- (2) ในกรณีที่เกิดความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญดังกล่าวแก่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายในระยะเวลาการเช่าปีที่ 18 - 20 ของระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าหลัก (ระหว่างวันที่ 13 พฤษภาคม 2570 ถึง 12 พฤษภาคม 2573) ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้ โดยการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายในระยะเวลาไม่เกินกว่า 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้รับทราบถึงความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญที่เกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วง และกองทุนรวมตกลงคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือตามสัญญาเช่าฉบับนี้ให้แก่ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ภายใน 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับจากวันที่มีผลแห่งการบอกเลิกสัญญา

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญดังกล่าวขึ้นในปีที่ 18 - 20 ของระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าหลักแต่กองทุนรวมไม่ได้ใช้สิทธิเลิกสัญญาตามสัญญาเช่าหลัก กองทุนรวมและผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ตกลงให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ยังคงมีผลต่อไปตลอดระยะเวลาที่มีการก่อสร้างหรือซ่อมแซมดังกล่าว โดยให้ถือว่าอาคารที่สร้างขึ้นใหม่เป็นทรัพย์สินของเจ้าของทรัพย์สินและเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน

- 14.2 เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วน โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงในบางส่วนที่ไม่เสียหายเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ ต่อไปได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายรับทราบว่าเจ้าของทรัพย์สินจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าช่วงด้วยค่าใช้จ่ายจากค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์การเสียหายทรัพย์สินที่ได้รับจากการประกันภัย หรือเงินจำนวนใด ๆ ที่ได้รับจากผู้ที่เกี่ยวข้องให้เกิดความเสียหายดังกล่าว เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าว

ทั้งนี้ กองทุนรวมและผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ตกลงให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

ตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ยังคงมีผลต่อไปตลอดระยะเวลาที่มีการก่อสร้างหรือซ่อมแซมดังกล่าว

- 14.3 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายรับทราบว่าในกรณีที่ค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง และ/หรือการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้แบบแปลน แผนงาน ระยะเวลา และงบประมาณที่เจ้าของทรัพย์สินและกองทุนรวมตกลงกัน มีจำนวนเกินกว่าค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์การเสียชีวิตทรัพย์สินที่ได้รับจากการประกันภัยและเงินจำนวนใด ๆ ที่ได้รับจากผู้ที่เกี่ยวข้องให้เกิดความเสียหายดังกล่าวรวมกัน ซึ่งไม่เพียงพอสำหรับการดำเนินการซ่อมแซม เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะรับผิดชอบค่าก่อสร้าง ค่าซ่อมแซม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายส่วนที่เกินดังกล่าว
- 14.4 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายรับทราบว่าการใช้สิทธิในข้อ 14.1 ดังกล่าว กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยงานพิจารณาอนุมัติก่อน

15. ทรัพย์สินที่เช่าช่วงถูกเวนคืน

- 15.1 ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญทำให้ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ต่อไปได้ ให้สัญญานี้เป็นอันยุติและยกเลิกต่อกันโดยทันทีในวันที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนนั้น โดยผู้ให้เช่าต้องชำระคืนเงินประกันการเช่าช่วงและค่าเช่าช่วงล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงฯ ที่เหลืออยู่
- 15.2 ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงถูกเวนคืนบางส่วนและทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งเหลือจากการถูกเวนคืนบางส่วนยังสามารถใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ต่อไปได้ ให้ถือว่าสัญญานี้ยังมีผลใช้บังคับต่อไป ในกรณีที่ต้องมีการซ่อมแซมหรือเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่เช่าช่วงจากการเวนคืน โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายรับทราบเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตกลงจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าช่วงส่วนที่เหลือจากการเวนคืนภายใต้แบบแปลน แผนงาน และงบประมาณที่คู่สัญญาจะตกลงร่วมกันและจะต้องทำการซ่อมแซมให้แล้วเสร็จ โดยเร็ว โดยใช้เงินที่ได้รับมาจากการเวนคืนในการซ่อมแซม ในกรณีที่เงินที่ได้รับมาจากการเวนคืนไม่เพียงพอสำหรับการดำเนินการซ่อมแซม เจ้าของกรรมสิทธิ์ตกลงจะรับผิดชอบสำหรับจำนวนเงินที่ยังขาดอยู่

คู่สัญญาตกลงให้สัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ยังคงมีผลบังคับใช้ต่อไป ทั้งนี้เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าช่วงในส่วนที่ไม่เสียหายหรือเมื่อได้ทำการซ่อมแซมตามที่กล่าวในวรรคแรกแล้วจากการเวนคืนบางส่วน และยังคงอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่าช่วงกันตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ต่อไป ทั้งนี้ กองทุนรวมและผู้เช่าช่วงดำเนินงาน อาจตกลงเจรจาโดยสุจริตเพื่อเปลี่ยนแปลงสัดส่วนพื้นที่เช่าและกำหนดค่าเช่าให้สอดคล้องกับทรัพย์สินที่เช่าช่วงส่วนที่ยังสามารถใช้ประโยชน์ได้ต่อไป ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่มีการเวนคืนดังกล่าวเว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันขยายระยะเวลาการเจรจาดังกล่าวออกไป

อนึ่ง ก่อนการดำเนินการข้างต้น กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่

16. การโอนสิทธิการเข้าช่วงและการให้เข้าช่วง

16.1 ภายใต้บังคับของข้อ 16.3 วรรคสอง ภายในระยะเวลาการเข้าช่วงฯ หรือ ระยะเวลาการเข้าช่วงที่ต่ออายุออกไปฯ (หากมี) ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน ไม่สามารถโอนสิทธิและหน้าที่ในการเข้าทรัพย์สินที่เข้าช่วงภายใต้สัญญาเข้าช่วงดำเนินงาน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ ได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร หรือ เป็นการโอนสิทธิและหน้าที่ หรือ เปลี่ยนตัวผู้เข้าช่วง ระหว่างไทย แอ็กโกร และผู้เข้าช่วงดำเนินงาน เนื่องจากการปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการของไทย แอ็กโกร

ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงรับทราบว่าผู้เข้าช่วงดำเนินงาน มีสิทธิว่าจ้าง และ/หรือเข้าทำสัญญาใด ๆ กับบุคคลอื่นเพื่อให้เป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินที่เข้าช่วงเพื่อการปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่ของผู้เข้าช่วงดำเนินงาน ตามสัญญาเข้าช่วงดำเนินงาน ฉบับนี้ได้

16.2 ภายในระยะเวลาการเข้าช่วงฯ หรือ ระยะเวลาการเข้าช่วงที่ต่ออายุออกไปฯ (หากมี) กองทุนรวมสามารถโอนสิทธิและหน้าที่ในการให้เข้าทรัพย์สินที่เข้าช่วงภายใต้สัญญาเข้าช่วงดำเนินงาน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ ได้ ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญาเข้าหลักโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้เข้าช่วงดำเนินงาน ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร

16.3 กองทุนรวมยินยอมให้ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน นำทรัพย์สินที่เข้าช่วงออกให้เข้าช่วงเพื่อประกอบกิจการจำหน่ายสินค้าหรือให้บริการในลักษณะผู้เช่าพื้นที่รายย่อยได้ภายในโครงการตลาดไทไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากกองทุนรวมก่อน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าการให้เข้าช่วงนั้นต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์การหาประโยชน์ของผู้เข้าช่วงดำเนินงาน และไม่เป็นการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

อย่างไรก็ดี ระยะเวลาการให้เข้าช่วงหรือข้อกำหนดในการต่ออายุสัญญาจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเข้าช่วงฯ ที่ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน สามารถต่ออายุได้ตามข้อ 5.1

17. ภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เข้าช่วง

17.1 ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน ตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าอากรแสตมป์ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน และค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) เกี่ยวกับการเข้าช่วงทรัพย์สินที่เข้าช่วง ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ รายได้หรือการใช้ประโยชน์ครอบครองจากทรัพย์สินที่เข้าช่วงนับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาเข้าช่วงดำเนินงาน เป็นต้นไป

17.2 ในกรณีที่กองทุนรวมได้ชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และ/หรือ ภาษีอื่นใดที่กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องชำระแทนผู้เข้าช่วงดำเนินงาน ไปก่อน ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน ตกลงชำระคืนเงินที่กองทุนรวมได้ชำระแทนไปก่อนจนครบถ้วนภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากกองทุนรวม CMH

18. เหตุผิดนัดผิดสัญญา

18.1 เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยผู้เช่าช่วงดำเนินงาน

คู่สัญญาตกลงให้เหตุการณ์กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้ เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาของผู้เช่าช่วงดำเนินงาน

- (1) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน และ/หรือ ไทย แอ็กโกรฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน และ/หรือ สัญญาเพื่อการลงทุนโครงการตลาดไท (แล้วแต่กรณี) หรือผู้เช่าช่วงดำเนินงาน และ/หรือ ไทย แอ็กโกรผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน และ/หรือ สัญญาเพื่อการลงทุนโครงการตลาดไท (แล้วแต่กรณี) และผู้เช่าช่วงดำเนินงาน และ/หรือ ไทย แอ็กโกรไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม (โดยหนังสือแจ้งดังกล่าวต้องประกอบด้วยหลักฐานที่ชัดเจนที่แสดงถึงการฝ่าฝืน ปฏิบัติตามข้อตกลง หรือผิดคำรับรองที่เกี่ยวข้องด้วย) หรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ผิดนัดการชำระค่าเช่าช่วง และ/หรือ เงินค้ำชำระอย่างใด ๆ ที่ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน มีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน กองทุนรวมมีสิทธิหักเงินประกันการเช่าช่วง ได้ทันทีโดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า และ/หรือ บังคับหลักประกันทางธุรกิจ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่น ๆ ตามสัญญาหลักประกันอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน จะต้องนำเงินประกันการเช่าช่วงมาวางเพิ่มเติมแก่กองทุนรวมให้ครบตามจำนวนที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย 2 ภายใน 15 (สิบห้า) วัน สำหรับกรณีเงินประกันการเช่าช่วงเป็นเงินสด นับแต่วันที่ผิดนัดชำระเงินดังกล่าว สำหรับกรณีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ (Letter of Guarantee) นับแต่วันที่ผิดนัดชำระเงินดังกล่าว ซึ่งหากผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ไม่นำเงินประกันการเช่าช่วงมาวางเพิ่มเติมตามกำหนดระยะเวลาดังกล่าว กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ทันที

ทั้งนี้ หากกองทุนรวมใช้สิทธิในการหักเงินประกันการเช่าช่วงตามวรรคก่อนครบ 2 (สอง) ครั้ง ในรอบระยะเวลา 12 (สิบสอง) เดือนใด ๆ และผู้เช่าช่วงดำเนินงานผิดนัดการชำระค่าเช่าช่วง และ/หรือ เงินค้ำชำระอย่างใด ๆ อีกในรอบระยะเวลา 12 (สิบสอง) เดือนดังกล่าว หรือกองทุนรวมใช้สิทธิในการหักเงินประกันการเช่าช่วงจนครบจำนวนเงินประกันการเช่าช่วงที่ได้รับ กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาเช่าช่วงดำเนินงานทันที

- (2) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมดในทรัพย์สินที่เช่าช่วง หรือบางส่วนอย่างมีนัยสำคัญ และพื้นที่ที่หยุดประกอบกิจการนั้นคิดเป็นพื้นที่มากกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ขึ้นไป ของทรัพย์สินที่เช่าช่วง ณ วันที่หยุดประกอบกิจการดังกล่าว
- (3) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ได้เข้าสู่กระบวนการประណอมหนี้ หรืออยู่ภายใต้การพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดตามคำสั่งศาล หรือผู้เช่าช่วงดำเนินงานยื่นคำร้องขอฟื้นฟูกิจการของผู้เช่า

CMH/M

ช่วงดำเนินงานต่อศาลเอง ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรือถูกศาลสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ หรือ
ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ได้ยื่นขอเลิกกิจการ

18.2 เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยกองทุนรวม

คู่สัญญาตกลงให้ถือว่ากองทุนรวมผิดนัดผิดสัญญาตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ฉบับนี้ ในกรณีที่
ที่กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน
หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ อันส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการใช้ประโยชน์
ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงของผู้เช่าช่วงดำเนินงาน และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและ
ปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษร
จากผู้เช่าช่วงดำเนินงาน (โดยหนังสือแจ้งดังกล่าวต้องประกอบด้วยหลักฐานที่ชัดเจนที่แสดงถึง
การฝ่าฝืน ปฏิบัติตามข้อตกลง หรือผิดคำรับรองที่เกี่ยวข้องด้วย) หรือทราบถึงเหตุแห่งการผิด
สัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือในกรณีที่
การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน เป็นผลเนื่องมาจาก
เจ้าของทรัพย์สินไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหลัก

19. สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญา

19.1 สิทธิของกองทุนรวมเมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยผู้เช่าช่วงดำเนินงาน

กองทุนรวมมีสิทธิริบเงินประกันการเช่าช่วงที่ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ได้ชำระล่วงหน้าให้แก่
กองทุนรวม

นอกจากนี้ ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 18.1(1), ข้อ 18.1(2) หรือ ข้อ 18.1(3)
กองทุนรวมมีสิทธิที่จะเรียกให้ไทย แอ็กโพรปฏิบัติตามสัญญาตกลงกระทำกรของไทย แอ็ก
โพรโดยให้เข้าแก้ไขการผิดสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน โดยไม่ชักช้า โดยรวมถึง (แต่ไม่จำกัด
เพียง) การให้ไทย แอ็กโพร เข้ามาเป็นผู้เช่าช่วงเพื่อดำเนินงานโครงการตลาดไทแทนผู้เช่าช่วง
ดำเนินงาน หรือบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ได้ทันที หรือดำเนินการอื่นใดตามมติที่
ประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติและผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ตกลงจะปฏิบัติตามมติดังกล่าว ทั้งนี้
เพื่อให้การดำเนินงานของโครงการตลาดไทเป็นไปอย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ การดำเนินการใด ๆ ภายใต้ข้อ 19.1 นี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทุนรวมในการเรียกร้องค่าเสียหาย
และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น

19.2 สิทธิของผู้เช่าช่วงดำเนินงาน เมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยกองทุนรวม

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 18.2 ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจาก
กองทุนรวมจากเหตุดังกล่าว โดยผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ไม่อาจบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน
เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากกองทุนรวมฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้
ซึ่งส่งผลกระทบต่อผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงตาม
เจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน มีสิทธิบอกเลิก
สัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ได้ทันที *OKTT*

ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน บอกลีกสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ตามกรณีที่ระบุข้างต้น กองทุนรวมจะต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงฯ ที่เหลืออยู่ในส่วนที่กองทุนรวมได้รับชำระไปแล้วและเงินประกันการเช่าช่วงตามข้อ 5 ให้แก่ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่สัญญาสิ้นสุดลง รวมถึงดำเนินการใด ๆ เพื่อยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และสัญญาก่อตั้งหลักประกันใด ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยเร็ว นอกจากนี้ กองทุนรวมตกลงชดเชยค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามระยะเวลาการเช่าช่วงฯ ที่เหลือ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการบอกลีกสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน

20. การสิ้นสุดของสัญญา

เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้สัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน สิ้นสุดลง

- 20.1 เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงฯ และไม่มีการต่อระยะเวลาการเช่าช่วงฯ หรือ ระยะเวลาการเช่าช่วงที่ต่ออายุออกไป (แล้วแต่กรณี) ตามคำมั่นที่ระบุไว้ในข้อ 5.1 ของสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ให้ถือว่าสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน สิ้นสุดลงทันที โดยในกรณีที่ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ไม่มีหนี้ค้างชำระใดๆ ต่อกองทุนรวม ให้กองทุนรวมจะต้องชำระคืนเงินประกันการเช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน โดยไม่มีดอกเบี้ย หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใด ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่สัญญาสิ้นสุดลง
- 20.2 เมื่อสัญญาเช่าหลัก สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดให้ถือว่าสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน สิ้นสุดลงทันที โดยหากไม่ได้เกิดจากความผิดของผู้เช่าช่วงดำเนินงาน และไทย แอ็กโกร โดยในกรณีที่ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ไม่มีหนี้ค้างชำระใด ๆ ต่อกองทุนรวม กองทุนรวมจะต้องชำระคืนเงินประกันการเช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน โดยไม่มีดอกเบี้ย หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดและคืนค่าเช่าช่วงล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงฯ ที่เหลือ ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่สัญญาสิ้นสุดลง
ทั้งนี้ หากสัญญาเช่าหลักสิ้นสุดลงอันเป็นผลจากความผิดของผู้เช่าช่วงดำเนินงาน และ/หรือ ไทย แอ็กโกร กองทุนรวมมีสิทธิหักเงินประกันการเช่าช่วงและเรียกค่าเสียหายเพิ่มเติม (หากมี) จากความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการเลิกสัญญา
- 20.3 เมื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้เลิกสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน โดยให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน
- 20.4 ในกรณีที่มีการเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการ และกองทุนรวมได้แจ้งให้ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ทราบถึงการเลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วหรือกรณีที่ผู้ถือหุ้นวงลงทุนมีมติให้เลิกโครงการโดยมิใช่ความผิดของผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ให้ถือว่าสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน สิ้นสุดลง กองทุนรวมจะชำระคืนเงินประกันการเช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน โดยไม่มีดอกเบี้ย หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดและคืนค่าเช่าช่วงล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงฯ ที่เหลือ ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่สัญญาสิ้นสุดลง

ลง 

20.5 ในกรณีที่มิฎหมาย หรือ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานใด ๆ ของรัฐมีคำสั่งเท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น ให้เลิกกองทุนรวม หรือมีการเพิกถอนการจดทะเบียนสิทธิการเข้าทรัพย์สินที่เข้าภายใต้สัญญาเช่าหลักหรือเพิกถอนการจดทะเบียนจำนองภายใต้สัญญาจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างลำดับสองในภายหลัง และกองทุนรวมได้แจ้งให้ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน ทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว และโดยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีหน้าที่ร่วมกันและได้ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ร่วมกันเพื่อไม่ให้สัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ระบุโดยผลจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย หรือจากคำสั่งของหน่วยงานใด ๆ ของรัฐเท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือคำสั่งของหน่วยงานใด ๆ ของรัฐที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น เช่น การจัดตั้งหรือจัดหาคูคณใด ๆ มารับโอนสิทธิและหน้าที่ที่กองทุนรวมมีอยู่ตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน แล้วก็ตาม ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญา ให้ถือว่าสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน สิ้นสุดลงทันที โดยคู่สัญญาตกลงกันดังนี้

- (1) คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น
- (2) ในกรณีที่ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน ไม่มีหนี้ค้างชำระใดๆ ต่อกองทุนรวม กองทุนรวมจะชำระคืนเงินประกันการเช่าช่วงให้แก่ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน โดยไม่มีดอกเบี้ย หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดและคืนค่าเช่าช่วงล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงฯ ที่เหลือภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่สัญญาสิ้นสุดลง

20.6 กรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิเลิกสัญญาตาม ข้อ 19

ทั้งนี้ เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน การสิ้นสุดของสัญญาไม่ตัดสิทธิคู่สัญญาในการเรียกค่าเสียหาย

21. ผลของการสิ้นสุดของสัญญา

เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

21.1 ในกรณีที่ครบกำหนดระยะเวลาขอใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าช่วงแล้ว และผู้เข้าช่วงดำเนินงาน ยังไม่ใช้สิทธิในการต่ออายุตามที่ระบุไว้ใน ข้อ 5 คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าผู้เข้าช่วงดำเนินงาน ไม่มีความประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ไปอีก และผู้เข้าช่วงดำเนินงาน จะต้องทำทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้กลับคืนสู่สภาพเดิม ณ วันที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วงฯ

21.2 เมื่อสัญญาเช่าช่วงฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่ใช้เหตุการณ์ตาม ข้อ 21.1 ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน จะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงคืนตามสภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปกติของทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งเป็นอยู่ ณ เวลานั้น เพื่อให้กองทุนรวม และ/หรือ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ซึ่งผู้เข้าช่วงดำเนินงานได้ใช้ความระมัดระวังในการดูแลรักษาทรัพย์สินดังกล่าวด้วยวิญญูชนรักษาทรัพย์สินของตนเองแต่ทั้งนี้ ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน ไม่จำเป็นต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงคืนให้แก่กองทุนรวม หาก (ก) ทรัพย์สินดังกล่าวสูญหายหรือเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือ ไม่สามารถส่งมอบได้ เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือ

(ข) ทรัพย์สินดังกล่าวเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้ เนื่องจากการใช้งานตามปกติ หรือตามอายุของทรัพย์สินนั้นหรือเป็นกรณีที่สัญญาเช่าช่วงสิ้นสุดลงตาม **ข้อ 20.6**

- 21.3 การสิ้นสุดสัญญาหรือการเลิกสัญญาตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน จะไม่เป็นผลทำให้คู่สัญญาหลุดพ้นจากหน้าที่และความรับผิดชอบต่อกู้สัญญาอีกฝ่ายในการชำระเงินจำนวนต่าง ๆ ที่ถึงกำหนดชำระ หรือค้างชำระ หรือการกระทำ หรือตเว้นกระทำใด ๆ ณ เวลา หรือก่อนวันสิ้นสุดสัญญา หรือวันที่มีการเลิกสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน
- 21.4 การเลิกสัญญาย่อมไม่มีผลต่อการมีผลใช้บังคับของ **ข้อ 20** (การสิ้นสุดของสัญญา) **ข้อ 21** (ผลของการสิ้นสุดของสัญญา) และ **ข้อ 23** (การเก็บข้อมูลเป็นความลับ) ของสัญญานี้

22. เหตุสุดวิสัย

- 22.1 เว้นแต่จะได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน เป็นประการอื่น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย
- 22.2 เว้นแต่จะได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน เป็นประการอื่น หากเหตุสุดวิสัยเป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ได้ หรือเป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน โดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา

ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันในการดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา ตามที่กำหนดในวรรคแรกได้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน สิ้นผลใช้บังคับลง โดยที่กองทุนรวมจะชำระคืนเงินประกันการเช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน โดยไม่มีดอกเบี้ย หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดและคืนค่าเช่าช่วงล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงฯ ที่เหลือ และให้นำความตาม **ข้อ 21.1** ของสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน มาบังคับใช้ต่อไป

23. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ

ระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ และภายในกำหนด 2 (สอง) ปี ภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน คู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลของสัญญานี้ ตลอดจนข้อมูล เอกสารสัญญาต่าง ๆ และความรู้ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของผู้ให้เช่า และกองทุนรวม รวมทั้งข้อมูลและรายชื่อของผู้เช่าใด ๆ ไว้เป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้แก่บุคคลใด ๆ ทราบ เว้นแต่

- 23.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญา เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน
- 23.2 เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมาย หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยินยอมอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรให้เปิดเผยได้ หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย *คทท*

23.3 เป็นการเปิดเผยรายละเอียดโครงการกองทุนรวม หรือการเปิดเผยในหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวม หรือ เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่ก่อนแล้ว

23.4 ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง

24. การแยกต่างหากของสัญญา

หากมีข้อความหรือข้อตกลงใดในสัญญาเข้าช่วงดำเนินงาน ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลใช้บังคับ ไม่ว่าจะด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงกัน ดังนี้

24.1 ข้อความและข้อตกลงอื่น ๆ ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือส่วนที่ไม่มีผลใช้บังคับของสัญญาเข้าช่วงดำเนินงาน ไม่มีผลกระทบ หรือทำให้เสื่อมเสียต่อข้อความและข้อตกลงอื่น ๆ ที่ยังคงสมบูรณ์ในสัญญาเข้าช่วงดำเนินงาน

24.2 ร่วมกันแก้ไขข้อความ และข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลใช้บังคับให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาเข้าช่วงดำเนินงาน

25. ความสมบูรณ์ของสัญญา

คู่สัญญาแต่ละฝ่ายรับรองและรับประกันว่าการลงนาม การส่งมอบ และการปฏิบัติตามสัญญาเข้าช่วงดำเนินงาน จะไม่ขัดแย้งหรือก่อให้เกิดการผิดนัดตามหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับบริษัท หรือตราสารจัดตั้งกองทุนรวม ข้อตกลง สัญญา ตราสาร หรือข้อผูกมัดอื่นใดที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายผูกพัน

26. การแก้ไขเพิ่มเติม

การแก้ไขเพิ่มเติม การเปลี่ยนแปลง การให้อำนาจ หรือการสละบทบัญญัติใดแห่งสัญญานี้ หรือการให้ความยินยอมของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งให้มีการกระทำดังกล่าว จะมีผลต่อเมื่อได้มีการทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษรและลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

27. ดอกเบี้ย

ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดได้ชำระเงินใด ๆ แทนคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งถึงกำหนดชำระและคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีหน้าที่จะต้องชำระตามสัญญาเข้าช่วงดำเนินงาน คู่สัญญาฝ่ายที่มีหน้าที่จะต้องชำระเงินดังกล่าวนั้นตกลงจะชำระเงินทดรองดังกล่าวคืนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง พร้อมทั้งดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปีนับจากวันที่คู่สัญญาฝ่ายแรกได้ชำระเงินทดรองดังกล่าวไป โดยจะชำระภายในระยะเวลา 7 (เจ็ด) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งนั้น

28. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญานี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใด ๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร หรือโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามิผล (ก) ในวันที่ตามตราประจำวันที่ทำการไปรษณีย์รับฝาก ซึ่งปรากฏในใบตอบรับทางไปรษณีย์ หรือหลักฐานอื่นของที่ทำการไปรษณีย์รับฝาก ในกรณีที่เป็นการส่งทางไปรษณีย์

ลงทะเบียน หรือ (ข) ในวันที่ปรากฏตามใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่น ในกรณีที่มีการส่งด้วยตนเอง หรือ พนักงานส่งเอกสาร

ทั้งนี้ ในกรณีของการส่งคำบอกกล่าวให้ดำเนินการแก้ไข และ/หรือ ปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญา หรือบอกกล่าวเลิกสัญญา **เข้าช่วงดำเนินการ** คู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะบอกกล่าวจะต้องส่งคำบอกกล่าวด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร หรือโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนเท่านั้น

หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งย้าย หรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่ หรือสถานที่อื่นตามที่ได้แจ้งไว้ คู่สัญญาฝ่ายนั้น จะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ย้าย หรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่ หรือสถานที่อื่นตามที่ได้แจ้งไว้ มิฉะนั้นให้ถือตามที่อยู่ตามที่ระบุไว้ข้างล่างนี้เป็นสำคัญ

หากส่งให้กับกองทุนรวม

เรียน ผู้จัดการกองทุนรวม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวม

ที่อยู่ เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32

ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา

เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ 0-2686-6145

โทรสาร 0-2670-0417

บุคคลที่ติดต่อ นายไพรัช มิคะเสน หรือผู้จัดการกองทุนรวม

อีเมล pirai@ktam.co.th

หากส่งให้กับผู้ให้เช่า

เรียน ผู้อำนวยการฝ่ายกลยุทธ์และเลขานุการ

บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ที่อยู่ เลขที่ 31 หมู่ที่ 9 ถนนพหลโยธิน ก.ม. 42

ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง

จังหวัดปทุมธานี 12120

โทรศัพท์ 08-0976-1168

บุคคลที่ติดต่อ นายวิศรุต ศรีโรจนกุล หรือผู้อำนวยการฝ่ายกลยุทธ์และเลขานุการ

Amth

อีเมลล์ secretariat@talaadthai.com

29. กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท

29.1 สัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

29.2 ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใด ๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ

30. เบ็ดเตล็ด

การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิหรือความล่าช้าใดๆ ในการใช้สิทธิภายใต้สัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน มิให้ถือว่าเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น และไม่ถือว่าการใช้สิทธิใดๆ ภายใต้สัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน เพียงครั้งเดียวหรือบางส่วนของคู่สัญญาเป็นการจำกัดในการใช้สิทธิอื่นใด หรือใช้สิทธิเพิ่มเติมใดๆ ของคู่สัญญาฝ่ายดังกล่าว *CMH*

สัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ทำขึ้น 2 (สอง) ฉบับ สำหรับคู่สัญญาฝ่ายละ 1 (หนึ่ง) ฉบับ คู่สัญญาทั้งสองได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

กองทุนรวม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวม



(นางชวินดา หาญรัตนกุล)



(นายไพรัช มิคะเสน)


พยาน

พยาน



(นางนิตาวรรณ สุขประติษฐ์)

บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

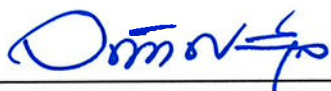


(นายสุรพงศ์ สุพรรณพงศ์)



(นายจักรพงศ์ เลียบศิริรินทร์)

พยาน



(นายวิศรุต ศรีโรจนกุล)

เอกสารแนบท้าย 1

รายละเอียดทรัพย์สินที่เข้าช่วง

ตั้งอยู่ภายในโครงการตลาดไท ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

| รายการ ที่ | ลักษณะอาคาร | ใบอนุญาตก่อสร้าง | เลขที่อาคาร | ปัจจุบันคือ | พื้นที่ตาม ใบอนุญาตก่อสร้าง (ตารางเมตร) | พื้นที่อาคาร (พื้นที่ใช้สอย) (ตารางเมตร) โดยประมาณ |
|---------------|---|--|-------------|---|---|---|
| 1 | คอนกรีตเสริมเหล็ก โครง เหล็ก (1 หลัง) | เลขที่ 34/2549 ออกให้ ณ วันที่ 31 มกราคม 2549 เพื่อใช้เป็น พาณิชย | 31/32 | อาคารตลาดดอกไม้ (ส่วนที่ 3) | 5,589.00 | 5,589.00 |
| 2 | คอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น (1 หลัง) | เลขที่ 366/2550 ออกให้ ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2550 เพื่อใช้เป็น ห้องน้ำ | -- | ห้องน้ำ 1 หลัง (ส่วนที่ 77) | 92.00 | 50.00 |
| 3 | คอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว (3 หลัง) | เลขที่ 301/2538 ออกให้ ณ วันที่ 5 กรกฎาคม 2538 เพื่อใช้เป็น อาคารเพื่อ การพาณิชย์ | 31/1 | อาคารตลาดส้ม (ส่วนที่ 60) อาคารตลาดผลไม้รวม (ส่วนที่ 75) | 38,810.00 (รวม 3 หลัง) | 12,802.24 12,802.24 |

| รายการ ที่ | ลักษณะอาคาร | ใบอนุญาตก่อสร้าง | เลขที่อาคาร | ปัจจุบัน คือ | พื้นที่ตาม ใบอนุญาตก่อสร้างฯ (ตารางเมตร) | พื้นที่อาคาร (พื้นที่ใช้สอย) (ตารางเมตร) โดยประมาณ |
|---------------|--|--|-------------------------|--|--|---|
| | | | 31/3 | อาคารตลาดผัก (ส่วนที่ 76) | | 10,593.64 |
| 4 | คอนกรีตเสริมเหล็ก โครงเหล็ก (2 หลัง) | เลขที่ 592/2548 ออกให้ ณ วันที่ 8 พฤศจิกายน 2548 เพื่อใช้เป็น ร้านค้า | 32/369 ถึง 32/387 | อาคารตลาดสินค้า อุปกอบริโภค (ส่วนที่ 60) | 1,140.00 | 912.00 |
| 5 | (ก) คอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น (1 หลัง) | เลขที่ 409/2538 * ออกให้ ณ วันที่ 18 กันยายน 2538 เพื่อใช้เป็น อาคารตลาดโต้รุ่ง | 32/6 | อาคารอเนกประสงค์ รวมห้องน้ำชั้นล่าง (ส่วนที่ 76) | 2,588.00 (รวม 2 หลัง) | 1,236.00 |
| | (ข) คอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว (3 หลัง) | เลขที่ 409/2538 * ออกให้ ณ วันที่ 18 กันยายน 2538 เพื่อใช้เป็น ห้องน้ำ | -- | (1) ห้องน้ำ 2 หลัง (ส่วนที่ 60) (2) ห้องน้ำ 1 หลัง (ส่วนที่ 74) | 396.00 (รวม 4 หลัง) | 198.00 75.00 |
| 6 | คอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว (1 หลัง) | เลขที่ 102/2546 ออกให้ ณ วันที่ 24 มีนาคม 2546 เพื่อใช้เป็น อาคารตลาดปลา | -- | อาคารตลาดปลาหน้าจอด (ส่วนที่ 4) | 3,780.00 | 3,564.00 |

CMH

| รายการ ที่ | ลักษณะอาคาร | ใบอนุญาตก่อสร้าง | เลขที่อาคาร | ปัจจุบัน คือ | พื้นที่ตาม ใบอนุญาตก่อสร้าง (ตารางเมตร) | พื้นที่อาคาร (พื้นที่ใช้สอย) (ตารางเมตร) โดยประมาณ |
|---------------|--|--|------------------------|---|---|---|
| 7 | คอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น (1 หลัง) | เลขที่ 368/2550 ออกให้ ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2550 เพื่อใช้เป็น ห้องน้ำ | -- | ห้องน้ำ 1 หลัง (ส่วนที่ 78) | 92.00 | 75.00 |
| 8 | คอนกรีตเสริมเหล็ก 3 ชั้น (1 หลัง) | เลขที่ 461/2539 ออกให้ ณ วันที่ 16 กรกฎาคม 2539 เพื่อใช้เป็น ตลาดสด | 32/9 | อาคารตลาดสดและ โซนตลาดหมูปลอด สาร (ส่วนที่ 74) | 13,620.00 | 13,226.62 / 362.76 |
| 9 | คอนกรีตเสริมเหล็ก โครงเหล็ก (2 หลัง) | เลขที่ 119/2544 ออกให้ ณ วันที่ 19 กรกฎาคม 2544 เพื่อใช้เป็น อาคารอาหารแห้ง - ศูนย์ อาหาร | 32/1034 32/1035 | อาคารตลาดของแห้ง (ส่วนที่ 74) และศูนย์อาหาร 1 (ส่วนที่ 74) | 2,622.00 (รวม 2 หลัง) | 1,710.00 675.00 |
| 10 | คอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น (1 หลัง) | เลขที่ 593/2548 ออกให้ ณ วันที่ 8 พฤศจิกายน 2548 เพื่อใช้เป็น ร้านค้า | 32/128 | อาคารตลาดขนใหม่ (ส่วนที่ 74) | 548.00 | 336.00 |

CAFM

| รายการ ที่ | ลักษณะอาคาร | ใบอนุญาตก่อสร้าง | เลขที่อาคาร | ปัจจุบัน คือ | พื้นที่ตาม ใบอนุญาตก่อสร้างฯ (ตารางเมตร) | พื้นที่อาคาร (พื้นที่ใช้สอย) (ตารางเมตร) โดยประมาณ |
|---------------|--|---|-------------|--|--|---|
| 11 | คอนกรีตเสริมเหล็ก โครงเหล็ก (1 หลัง) | เลขที่ 152/2550 ออกให้ ณ วันที่ 15 พฤษภาคม 2550 เพื่อใช้เป็น หลังคาโรงรถ ฝัก | -- | อาคารคลุมลานฝัก และสำนักงานตลาด (ภาคกลางคืน) (ส่วนที่ 74) | 19,800.00 | 19,800.00 |
| 12 | คอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น (1 หลัง) | เลขที่ 26/2553 ออกให้ ณ วันที่ 22 มกราคม 2553 เพื่อใช้เป็น พาณิชย์ที่ไม่ใช่ค้าปลีก - ค่า ส่ง ประเภทอุปโภค - บริโภค | 32/475 | Showroom CHINA MOTOR (ส่วนที่ 22) | 400.00 | 400.00 |
| รวม | | | | | 89,477.00 ** | 84,407.50 |

หมายเหตุ

*ใบอนุญาตก่อสร้างฯ เลขที่ 409/2538 ออกเมื่อวันที่ 18 กันยายน 2538 ประกอบด้วย 2 รายการ คือ

(ก) อาคาร คสล. 2 ชั้น 2 หลัง พื้นที่รวม 2,588 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นอาคารตลาดได้รุ่ง

ปัจจุบัน คือ 1. อาคารอเนกประสงค์ เลขที่ 32/6 (ส่วนที่ 76) และ 2. อาคารศูนย์ POSSEC เลขที่ 32/5 ซึ่งไม่รวมอยู่ในทรัพย์สินที่เช่า และ

(ข) อาคาร คสล. ชั้นเดียว 4 หลัง พื้นที่รวม 396 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นห้องน้ำ

ปัจจุบัน คือ ห้องน้ำ 2 หลัง (ส่วนที่ 60) และห้องน้ำ 1 หลัง (ส่วนที่ 74) ส่วนห้องน้ำอีก 1 หลังตามใบอนุญาตก่อสร้างฯ นี้ไม่รวมอยู่ในทรัพย์สินที่เช่า

** พื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้างฯ ตามตารางทรัพย์สินที่เช่าข้างต้น รวม 89,477.00 ตารางเมตร จะต้องหักออกด้วย *Amth*

- (ก) พื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้างฯ เลขที่ 409/2538 ในส่วนของอาคาร คสล. 2 ชั้น 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารตลาดโต้รุ่ง (ปัจจุบัน คือ อาคารศูนย์ POSSEC เลขที่ 32/5) และ
- (ข) พื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้างฯ เลขที่ 409/2538 ในส่วนของอาคาร คสล. ชั้นเดียว 1 หลัง เพื่อใช้เป็นห้องน้ำ (ซึ่งเป็นหลังที่ไม่มีใช้ห้องน้ำ 2 หลัง (ส่วนที่ 60) และห้องน้ำ 1 หลัง (ส่วนที่ 74) อันเป็นทรัพย์สินที่เช่า)

เพื่อความชัดเจน ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง ต่อเติม ถ้าเป็นกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินทันทีที่ดำเนินการแล้วเสร็จ โดยที่

- 1) หากผู้เช่าช่วงดำเนินการอยู่ไม่ครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วงเหลือของกองทุนรวม ภายใต้สัญญาเช่าหลัก ผู้เช่าช่วงดำเนินการตามข้อ 21.1 หรือ
 - 2) หากผู้เช่าช่วงดำเนินการอยู่จนครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วงที่มีการต่ออายุซึ่งเป็นวันครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าหลัก ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้
- การส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงคืนเป็นไปตามข้อ 21.2 *CPMPH*

1. รายละเอียดที่ดิน

| | โฉนดที่ดิน เลขที่ | ระวาง | เลขที่ ดิน | หน้าสำรวจ | ขนาดที่ดิน (ประมาณ) ไร่-งาน-ตร.ว. |
|----|----------------------|--------------------|---------------|-----------|--------------------------------------|
| 1) | 94702 | 5137 III 7456 - 7 | 47 | 10249 | 9 - 2 - 74.10 |
| 2) | 94703 | 5137 III 7456 - 11 | 3 | 10250 | 9 - 1 - 27.40 |
| 3) | 94704 | 5137 III 7456 - 8 | 203 | 10251 | 22 - 0 - 57.60 |
| 4) | 94705 | 5137 III 7456 - 8 | 345 | 10252 | 24 - 3 - 20.30 |
| 5) | 94706 | 5137 III 7458 - 8 | 200 | 10253 | 22 - 1 - 80.20 |
| 6) | 94707 | 5137 III 7456 - 8 | 340 | 10254 | 17 - 2 - 95.00 |

cm/m

เอกสารแนบท้าย 2

ค่าเช่าช่วงและเงินประกันการเช่าช่วง

1) ค่าเช่าช่วง (สำหรับระยะเวลาการเช่าช่วง)

| ระยะเวลาการเช่าช่วงปี 2566 | | อัตราค่าเช่าช่วง |
|----------------------------|-------------------|--------------------------|
| เริ่มต้น | สิ้นสุด | บาท |
| 1 ตุลาคม 2566 | 31 ตุลาคม 2566 | 29,669,000 |
| 1 พฤศจิกายน 2566 | 30 พฤศจิกายน 2566 | 28,712,000 |
| 1 ธันวาคม 2566 | 31 ธันวาคม 2566 | 29,669,000 |
| รวม | | <u>88,050,000</u> |

| ระยะเวลาการเช่าช่วงปี 2567 | | อัตราค่าเช่าช่วง |
|----------------------------|--------------------|------------------|
| เริ่มต้น | สิ้นสุด | บาท |
| 1 มกราคม 2567 | 31 มกราคม 2567 | 29,669,000 |
| 1 กุมภาพันธ์ 2567 | 29 กุมภาพันธ์ 2567 | 26,798,000 |
| 1 มีนาคม 2567 | 31 มีนาคม 2567 | 29,669,000 |
| 1 เมษายน 2567 | 30 เมษายน 2567 | 28,712,000 |
| 1 พฤษภาคม 2567 | 31 พฤษภาคม 2567 | 29,669,000 |
| 1 มิถุนายน 2567 | 30 มิถุนายน 2567 | 28,712,000 |
| 1 กรกฎาคม 2567 | 31 กรกฎาคม 2567 | 29,997,000 |
| 1 สิงหาคม 2567 | 31 สิงหาคม 2567 | 29,997,000 |
| 1 กันยายน 2567 | 30 กันยายน 2567 | 29,029,000 |
| 1 ตุลาคม 2567 | 31 ตุลาคม 2567 | 29,997,000 |
| 1 พฤศจิกายน 2567 | 30 พฤศจิกายน 2567 | 29,029,000 |

0/11/17

| ระยะเวลาการเช่าช่วง ปี 2567 | | อัตราค่าเช่าช่วง |
|-----------------------------|-----------------|---------------------------|
| 1 ธันวาคม 2567 | 31 ธันวาคม 2567 | 29,997,000 |
| รวม | | <u>351,275,000</u> |

| ระยะเวลาการเช่าช่วง ปี 2568 | | อัตราค่าเช่าช่วง |
|-----------------------------|--------------------|---------------------------|
| เริ่มต้น | สิ้นสุด | บาท |
| 1 มกราคม 2568 | 31 มกราคม 2568 | 29,997,000 |
| 1 กุมภาพันธ์ 2568 | 28 กุมภาพันธ์ 2568 | 28,062,000 |
| 1 มีนาคม 2568 | 31 มีนาคม 2568 | 29,997,000 |
| 1 เมษายน 2568 | 30 เมษายน 2568 | 29,029,000 |
| 1 พฤษภาคม 2568 | 31 พฤษภาคม 2568 | 29,997,000 |
| 1 มิถุนายน 2568 | 30 มิถุนายน 2568 | 29,029,000 |
| 1 กรกฎาคม 2568 | 31 กรกฎาคม 2568 | 30,494,000 |
| 1 สิงหาคม 2568 | 31 สิงหาคม 2568 | 30,494,000 |
| 1 กันยายน 2568 | 30 กันยายน 2568 | 29,510,000 |
| 1 ตุลาคม 2568 | 31 ตุลาคม 2568 | 30,494,000 |
| 1 พฤศจิกายน 2568 | 30 พฤศจิกายน 2568 | 29,510,000 |
| 1 ธันวาคม 2568 | 31 ธันวาคม 2568 | 30,494,000 |
| รวม | | <u>357,107,000</u> |

| ระยะเวลาการเช่าช่วง ปี 2569 | | อัตราค่าเช่าช่วง |
|-----------------------------|----------------|------------------|
| เริ่มต้น | สิ้นสุด | บาท |
| 1 มกราคม 2569 | 31 มกราคม 2569 | 30,494,000 |

CMH

| ระยะเวลาการเช่าช่วง ปี 2569 | | อัตราค่าเช่าช่วง |
|-----------------------------|--------------------|---------------------------|
| 1 กุมภาพันธ์ 2569 | 28 กุมภาพันธ์ 2569 | 27,543,000 |
| 1 มีนาคม 2569 | 31 มีนาคม 2569 | 30,494,000 |
| 1 เมษายน 2569 | 30 เมษายน 2569 | 29,510,000 |
| 1 พฤษภาคม 2569 | 31 พฤษภาคม 2569 | 30,494,000 |
| 1 มิถุนายน 2569 | 30 มิถุนายน 2569 | 29,510,000 |
| 1 กรกฎาคม 2569 | 31 กรกฎาคม 2569 | 30,914,000 |
| 1 สิงหาคม 2569 | 31 สิงหาคม 2569 | 30,914,000 |
| 1 กันยายน 2569 | 30 กันยายน 2569 | 29,917,000 |
| รวม | | <u>269,790,000</u> |

2) ค่าเช่าช่วง (สำหรับระยะเวลาเช่าช่วงที่ต่อออกไปครั้งที่ 1)

| ระยะเวลาการเช่าช่วง ปี 2569 | | อัตราค่าเช่าช่วง |
|-----------------------------|-------------------|--------------------------|
| เริ่มต้น | สิ้นสุด | บาท |
| 1 ตุลาคม 2569 | 31 ตุลาคม 2569 | 30,914,000 |
| 1 พฤศจิกายน 2569 | 30 พฤศจิกายน 2569 | 29,917,000 |
| 1 ธันวาคม 2569 | 31 ธันวาคม 2569 | 30,914,000 |
| รวม | | <u>91,745,000</u> |

บาท

| ระยะเวลาการเช่าช่วง ปี 2570 | | อัตราค่าเช่าช่วง |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| เริ่มต้น | สิ้นสุด | บาท |
| 1 มกราคม 2570 | 31 มกราคม 2570 | 30,914,000 |
| 1 กุมภาพันธ์ 2570 | 28 กุมภาพันธ์ 2570 | 27,922,000 |
| 1 มีนาคม 2570 | 31 มีนาคม 2570 | 30,914,000 |
| 1 เมษายน 2570 | 30 เมษายน 2570 | 29,917,000 |
| 1 พฤษภาคม 2570 | 31 พฤษภาคม 2570 | 30,914,000 |
| 1 มิถุนายน 2570 | 30 มิถุนายน 2570 | 29,917,000 |
| 1 กรกฎาคม 2570 | 31 กรกฎาคม 2570 | 31,291,000 |
| 1 สิงหาคม 2570 | 31 สิงหาคม 2570 | 31,291,000 |
| 1 กันยายน 2570 | 30 กันยายน 2570 | 30,282,000 |
| 1 ตุลาคม 2570 | 31 ตุลาคม 2570 | 31,291,000 |
| 1 พฤศจิกายน 2570 | 30 พฤศจิกายน 2570 | 30,282,000 |
| 1 ธันวาคม 2570 | 31 ธันวาคม 2570 | 31,291,000 |
| รวม | | 366,226,000 |

| ระยะเวลาการเช่าช่วง ปี 2571 | | อัตราค่าเช่าช่วง |
|-----------------------------|--------------------|------------------|
| เริ่มต้น | สิ้นสุด | บาท |
| 1 มกราคม 2571 | 31 มกราคม 2571 | 31,291,000 |
| 1 กุมภาพันธ์ 2571 | 29 กุมภาพันธ์ 2571 | 28,263,000 |
| 1 มีนาคม 2571 | 31 มีนาคม 2571 | 31,291,000 |
| 1 เมษายน 2571 | 30 เมษายน 2571 | 30,282,000 |
| 1 พฤษภาคม 2571 | 31 พฤษภาคม 2571 | 31,291,000 |

CPM

| ระยะเวลาการเข้าร่วม ปี 2571 | | อัตราค่าเช่าช่วง |
|-----------------------------|------------------|---------------------------|
| 1 มิถุนายน 2571 | 30 มิถุนายน 2571 | 30,282,000 |
| 1 กรกฎาคม 2571 | 31 กรกฎาคม 2571 | 31,426,000 |
| 1 สิงหาคม 2571 | 31 สิงหาคม 2571 | 31,426,000 |
| 1 กันยายน 2571 | 30 กันยายน 2571 | 30,412,000 |
| รวม | | <u>275,964,000</u> |

3) ค่าเช่าช่วง (สำหรับระยะเวลาการเข้าร่วมที่ต่อออกไปครั้งที่ 2)

| ระยะเวลาการเข้าร่วม ปี 2571 | | อัตราค่าเช่าช่วง |
|-----------------------------|-------------------|--------------------------|
| เริ่มต้น | สิ้นสุด | บาท |
| 1 ตุลาคม 2571 | 31 ตุลาคม 2571 | 31,426,000 |
| 1 พฤศจิกายน 2571 | 30 พฤศจิกายน 2571 | 30,412,000 |
| 1 ธันวาคม 2571 | 31 ธันวาคม 2571 | 31,426,000 |
| รวม | | <u>93,264,000</u> |

| ระยะเวลาการเข้าร่วม ปี 2572 | | อัตราค่าเช่าช่วง |
|-----------------------------|--------------------|------------------|
| เริ่มต้น | สิ้นสุด | บาท |
| 1 มกราคม 2572 | 31 มกราคม 2572 | 31,426,000 |
| 1 กุมภาพันธ์ 2572 | 28 กุมภาพันธ์ 2572 | 29,398,000 |
| 1 มีนาคม 2572 | 31 มีนาคม 2572 | 31,426,000 |
| 1 เมษายน 2572 | 30 เมษายน 2572 | 30,412,000 |
| 1 พฤษภาคม 2572 | 31 พฤษภาคม 2572 | 31,426,000 |
| 1 มิถุนายน 2572 | 30 มิถุนายน 2572 | 30,412,000 |

บาท

| ระยะเวลาการเช่าช่วง ปี 2572 | | อัตราค่าเช่าช่วง |
|-----------------------------|-------------------|---------------------------|
| 1 กรกฎาคม 2572 | 31 กรกฎาคม 2572 | 31,947,000 |
| 1 สิงหาคม 2572 | 31 สิงหาคม 2572 | 31,947,000 |
| 1 กันยายน 2572 | 30 กันยายน 2572 | 30,916,000 |
| 1 ตุลาคม 2572 | 31 ตุลาคม 2572 | 31,947,000 |
| 1 พฤศจิกายน 2572 | 30 พฤศจิกายน 2572 | 30,916,000 |
| 1 ธันวาคม 2572 | 31 ธันวาคม 2572 | 31,947,000 |
| รวม | | <u>374,120,000</u> |

| ระยะเวลาการเช่าช่วง ปี 2573 | | อัตราค่าเช่าช่วง |
|-----------------------------|--------------------|---------------------------|
| เริ่มต้น | สิ้นสุด | บาท |
| 1 มกราคม 2573 | 31 มกราคม 2573 | 31,947,000 |
| 1 กุมภาพันธ์ 2573 | 28 กุมภาพันธ์ 2573 | 28,855,000 |
| 1 มีนาคม 2573 | 31 มีนาคม 2573 | 31,947,000 |
| 1 เมษายน 2573 | 30 เมษายน 2573 | 30,916,000 |
| 1 พฤษภาคม 2573 | 31 พฤษภาคม 2573 | 31,947,000 |
| 1 มิถุนายน 2573 | 30 มิถุนายน 2573 | 30,916,000 |
| 1 กรกฎาคม 2573 | 31 กรกฎาคม 2573 | 32,318,000 |
| 1 สิงหาคม 2573 | 31 สิงหาคม 2573 | 32,318,000 |
| 1 กันยายน 2573 | 30 กันยายน 2573 | 31,275,000 |
| 1 ตุลาคม 2573 | 31 ตุลาคม 2573 | 32,318,000 |
| 1 พฤศจิกายน 2573 | 12 พฤศจิกายน 2573 | 12,510,000 |
| รวม | | <u>327,267,000</u> |

CMHKT

เงินประกันการเช่าช่วง

เงินประกันการเช่าช่วงเท่ากับจำนวนค่าเช่าช่วงรวม 3 (สาม) เดือน โดยเงินประกันการเช่าช่วงในแต่ละเดือน เป็นดังต่อไปนี้

1) เงินประกันการเช่าช่วง (สำหรับระยะเวลาการเช่าช่วงฯ)

| ระยะเวลา | เงินประกันการเช่าช่วง (บาท) | เงินสด (บาท) | หนังสือค้ำประกันของ ธนาคารพาณิชย์ (บาท) | รวม (บาท) |
|------------------------------------|--------------------------------|-----------------|--|--------------|
| 1 ตุลาคม 2566 - 30 กันยายน 2569 | 92,742,000 | 30,914,000 | 61,828,000 | 92,742,000 |

2) เงินประกันการเช่าช่วง (สำหรับระยะเวลาการเช่าช่วงที่ต่อออกไปครั้งที่ 1)

| ระยะเวลา | เงินประกันการเช่าช่วง (บาท) | เงินสด (บาท) | หนังสือค้ำประกันของ ธนาคารพาณิชย์ (บาท) | รวม (บาท) |
|------------------------------------|--------------------------------|-----------------|--|--------------|
| 1 ตุลาคม 2569 - 30 กันยายน 2572 | 95,841,000 | 31,947,000 | 63,894,000 | 95,841,000 |

3) เงินประกันการเช่าช่วง (สำหรับระยะเวลาการเช่าช่วงที่ต่อออกไปครั้งที่ 2)

| ระยะเวลา | เงินประกันการเช่าช่วง (บาท) | เงินสด (บาท) | หนังสือค้ำประกันของ ธนาคารพาณิชย์ (บาท) | รวม (บาท) |
|--------------------------------------|--------------------------------|-----------------|--|--------------|
| 1 ตุลาคม 2572 - 12 พฤศจิกายน 2573 | 96,954,000 | 32,318,000 | 64,636,000 | 96,954,000 |

CMMA

เอกสารแนบท้าย 3

คำรับรอง

1. คำรับรองของกองทุนรวม

ณ วันทำสัญญาเข้าช่วงดำเนินงาน กองทุนรวมรับรองแก่ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน ว่ากองทุนรวมเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 รวมถึงส่วนที่ ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาเข้าช่วงดำเนินงาน ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาเข้าช่วงดำเนินงาน นอกจากนี้ กองทุนรวมจะปฏิบัติตามกฎหมายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามข้อกำหนดซึ่งเป็นสาระสำคัญของสัญญานี้

2. คำรับรองของผู้เข้าช่วงดำเนินงาน

ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเข้าช่วงดำเนินงาน ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน รับรองต่อกองทุนรวมว่า

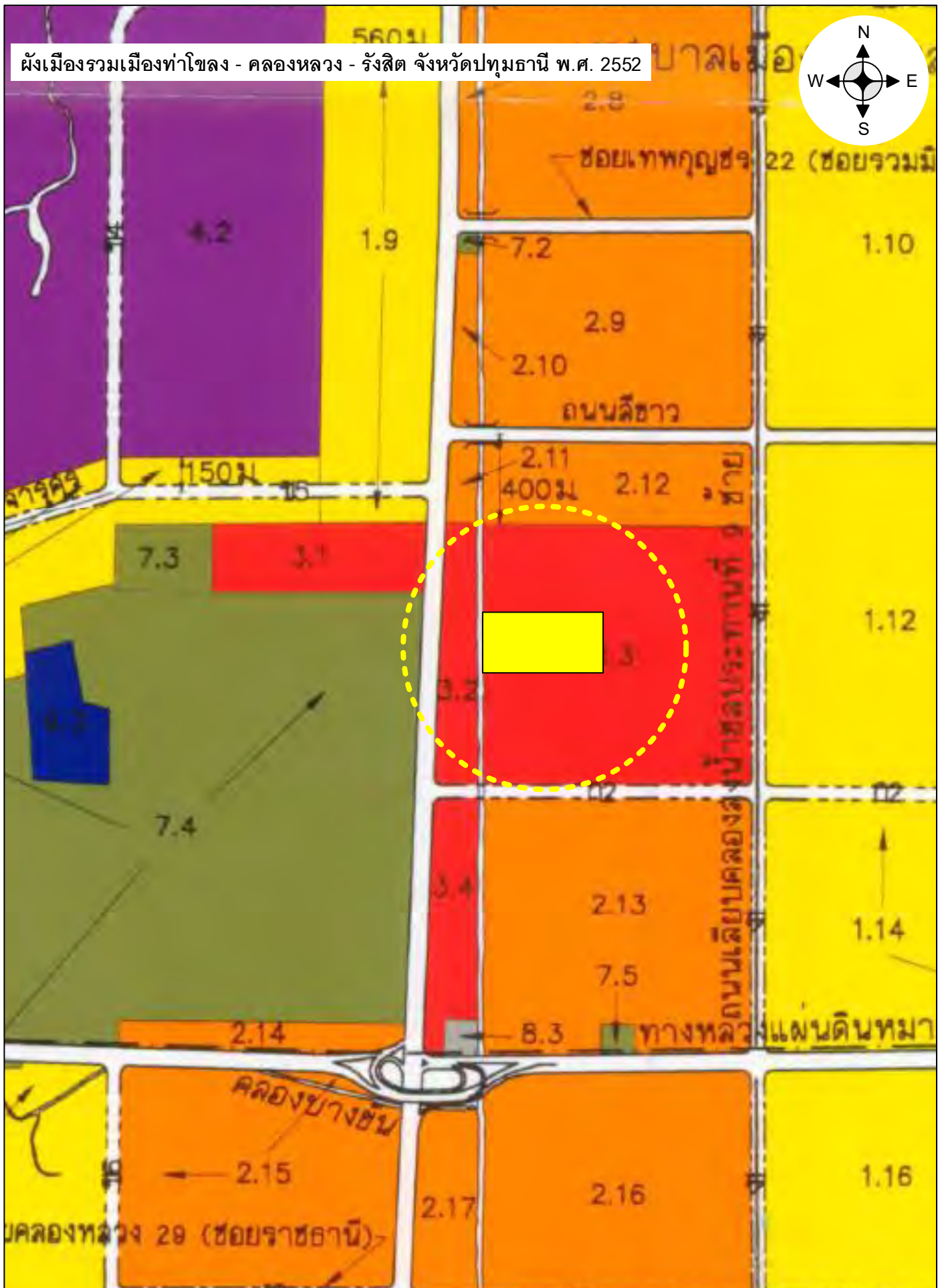
- 2.1 ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน เป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย
- 2.2 ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การให้สิทธิ การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาเข้าช่วงดำเนินงาน ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาเข้าช่วงดำเนินงาน ได้โดยชอบด้วยกฎหมาย และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของผู้เข้าช่วงดำเนินงาน
- 2.3 การที่ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน เข้าทำสัญญาเข้าช่วงดำเนินงาน หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญาเข้าช่วงดำเนินงาน ไม่เป็นการขัดแย้ง หรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน ได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะเจ้าหน้าที่ของผู้เข้าช่วงดำเนินงาน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือหน่วยราชการใด ๆ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่เข้าหรือผลประกอบการของผู้เข้าช่วงดำเนินงาน ทั้งนี้ เว้นแต่เจ้าหน้าที่ของผู้เข้าช่วงดำเนินงาน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือหน่วยราชการใด ๆ มีความเห็นเป็นอย่างอื่นภายหลังจากวันทำสัญญาเข้าช่วงดำเนินงาน หรือเป็นกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายทราบข้อเท็จจริงอยู่แล้ว
- 2.4 ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน ได้ปฏิบัติตามและจะปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่าง ๆ ในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการฯ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้ปฏิบัติการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกัใบอนุญาตนั้น ๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่เข้าช่วงหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา
- 2.5 ผู้เข้าช่วงดำเนินงาน มิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใด ๆ ทั้งในและนอกศาล ที่อยู่ระหว่างการพิจารณาในศาล หรืออยู่ระหว่างการเจรจาเพื่อระงับข้อพิพาท หรือมีเหตุการณ์ข้อขัดแย้ง การประพุดิผิดสัญญา หรือกระทำการผิดความตกลงใด ๆ กับบุคคลภายนอก ซึ่งมีหรืออาจจะมีผลกระทบในทางลบต่อการให้เข้าช่วงทรัพย์สินที่เข้าช่วงตามที่กำหนดในสัญญาเข้าช่วงดำเนินงาน หรือมีผลกระทบต่อการดำเนินกิจการฯ ammm

- 2.6 ไม่ปรากฏว่ามีเรื่องอื่นใดที่จะมีผลสำคัญต่อการตัดสินใจของกองทุนรวมในการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ที่ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ปกปิดหรือมิได้เปิดเผยให้กองทุนรวมทราบ
- 2.7 บรรดาข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน และ/หรือ ตัวแทนของผู้เช่าช่วงดำเนินงาน ได้ส่งมอบหรือแจ้งให้กองทุนรวม และ/หรือ ตัวแทนของกองทุนรวม มิได้มีข้อความหรือรายการที่ไม่ถูกต้องในสาระสำคัญ หรือขาดข้อมูลที่ต้องแจ้งแก่กองทุนรวมซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ของกองทุนรวม

CHM

เอกสารประกอบ ญ

ผังเมือง



เอกสารประกอบ ฎ
ภาพถ่ายทรัพย์สิน



สภาพถนนพลโยธิน บริเวณแยกเข้าโครงการตลาดไท (จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพถนนพลโยธิน บริเวณแยกเข้าโครงการตลาดไท (จุดถ่ายภาพที่ 2)



ถนนภายใต้การจัดการจราจร ภายในโครงการตลาดไท (จุดถ่ายภาพที่ 3)



สภาพทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโครงการตลาดไท (จุดถ่ายภาพที่ 4)



สภาพทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโครงการตลาดไท (จุดถ่ายภาพที่ 5)



สภาพทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโครงการตลาดไท (จุดถ่ายภาพที่ 6)



สภาพทั่วไปบริเวณภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโครงการตลาดไท (จุดถ่ายภาพที่ 7)



สภาพทั่วไปบริเวณภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโครงการตลาดไท (จุดถ่ายภาพที่ 8)



สภาพทั่วไปบริเวณภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโครงการตลาดไท (จุดถ่ายภาพที่ 9)



สภาพทั่วไปบริเวณภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโครงการตลาดไท (จุดถ่ายภาพที่ 10)



สภาพทั่วไปบริเวณภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโครงการตลาดไท (จุดถ่ายภาพที่ 11)



สภาพทั่วไปบริเวณภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโครงการตลาดไท (จุดถ่ายภาพที่ 12)



สภาพทั่วไปบริเวณภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโครงการตลาดไท (จุดถ่ายภาพที่ 13)



สภาพทั่วไปบริเวณภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโครงการตลาดไท (จุดถ่ายภาพที่ 14)



สภาพทั่วไปบริเวณภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโครงการตลาดไท (จุดถ่ายภาพที่ 15)



สภาพทั่วไปบริเวณภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโครงการตลาดไท (จุดถ่ายภาพที่ 16)



สภาพทั่วไปบริเวณภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโครงการตลาดไท (จุดถ่ายภาพที่ 17)



สภาพทั่วไปบริเวณภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโครงการตลาดไท (จุดถ่ายภาพที่ 18)



สภาพทั่วไปบริเวณภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโครงการตลาดไท (จุดถ่ายภาพที่ 19)



สภาพทั่วไปบริเวณภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโครงการตลาดไท (จุดถ่ายภาพที่ 20)



สภาพทั่วไปบริเวณภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโครงการตลาดไท (จุดถ่ายภาพที่ 21)



สภาพทั่วไปบริเวณภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโครงการตลาดไท (จุดถ่ายภาพที่ 22)



สภาพทั่วไปบริเวณภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโครงการตลาดไท (จุดถ่ายภาพที่ 23)



สภาพทั่วไปบริเวณภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโครงการตลาดไท (จุดถ่ายภาพที่ 24)



สภาพทั่วไปบริเวณภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโครงการตลาดไท (จุดถ่ายภาพที่ 25)



สภาพทั่วไปบริเวณภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโครงการตลาดไท (จุดถ่ายภาพที่ 26)



สภาพทั่วไปบริเวณภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโครงการตลาดไท (จุดถ่ายภาพที่ 27)



สภาพทั่วไปบริเวณภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโครงการตลาดไท (จุดถ่ายภาพที่ 28)



สภาพทั่วไปบริเวณภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโครงการตลาดไท (จุดถ่ายภาพที่ 29)



สภาพทั่วไปบริเวณภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโครงการตลาดไท (จุดถ่ายภาพที่ 30)



สภาพทั่วไปบริเวณภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโครงการตลาดไท (จุดถ่ายภาพที่ 31)



สภาพทั่วไปบริเวณภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโครงการตลาดไท (จุดถ่ายภาพที่ 32)



สภาพทั่วไปบริเวณภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโครงการตลาดไท (จุดถ่ายภาพที่ 33)



อาคารตามสัญญาเช่าที่จดทะเบียน : สภาพอาคารลำดับที่ 1 อาคารตลาดดอกไม้



อาคารตามสัญญาเช่าที่จดทะเบียน :
สภาพอาคารลำดับที่ 2 อาคารห้องน้ำ 1

อาคารตามสัญญาเช่าที่จดทะเบียน :
สภาพอาคารลำดับที่ 3 อาคารตลาดส้ม



อาคารตามสัญญาเช่าที่จดทะเบียน : สภาพอาคารลำดับที่ 3 อาคารตลาดส้ม



อาคารตามสัญญาเช่าที่จดทะเบียน : สภาพอาคารลำดับที่ 4 สภาพอาคารตลาดผลไม้รวม



อาคารตามสัญญาเช่าที่จดทะเบียน : สภาพอาคารลำดับที่ 5 สภาพอาคารตลาดผัก



อาคารตามสัญญาเช่าที่จดทะเบียน : สภาพอาคารลำดับที่ 6 และ 7 อาคารตลาดสินค้าอุปโภคบริโภค 1 และ 2



อาคารตามสัญญาเช่าที่จดทะเบียน : สภาพอาคารลำดับที่ 8 และ 9 สภาพอาคารห้องน้ำ 2 และ 3



อาคารตามสัญญาเช่าที่จดทะเบียน : สภาพอาคารลำดับที่ 10 สภาพอาคารตลาดปลาน้ำจืด



อาคารตามสัญญาเช่าที่จดทะเบียน : สภาพอาคารลำดับที่ 10 สภาพอาคารตลาดปลาน้ำจืด

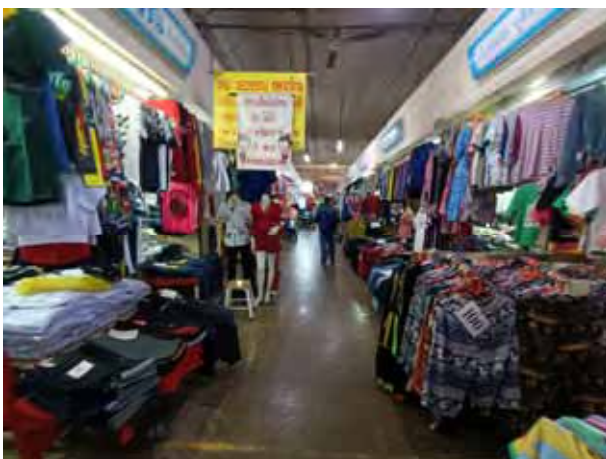
อาคารตามสัญญาเช่าที่จดทะเบียน : สภาพอาคารลำดับที่ 11 อาคารห้องน้ำ 4



อาคารตามสัญญาเช่าที่จดทะเบียน : สภาพอาคารลำดับที่ 12 อาคารตลาดสด



อาคารตามสัญญาเช่าที่จดทะเบียน : สภาพอาคารลำดับที่ 12 อาคารตลาดสด



อาคารตามสัญญาเช่าที่จดทะเบียน : สภาพอาคารลำดับที่ 12 อาคารตลาดสด



อาคารตามสัญญาเช่าที่จดทะเบียน : สภาพอาคารลำดับที่ 13 อาคารตลาดของแห้ง



อาคารตามสัญญาเช่าที่จดทะเบียน : สภาพอาคารลำดับที่ 13 อาคารตลาดของแห้ง



อาคารตามสัญญาเช่าที่จดทะเบียน : สภาพอาคารลำดับที่ 14 อาคารศูนย์อาหาร



อาคารตามสัญญาเช่าที่จดทะเบียน : สภาพอาคารลำดับที่ 14 อาคารศูนย์อาหาร



อาคารตามสัญญาเช่าที่จดทะเบียน : สภาพอาคารลำดับที่ 15 อาคารตลาดชนมใหม่



อาคารตามสัญญาเช่าที่จดทะเบียน :
สภาพอาคารลำดับที่ 15 อาคารตลาดชนมใหม่

อาคารตามสัญญาเช่าที่จดทะเบียน :
สภาพอาคารลำดับที่ 16 อาคารห้องน้ำ 5



อาคารตามสัญญาเช่าที่จดทะเบียน : สภาพอาคารลำดับที่ 17 อาคารคลุมลานผัก



อาคารตามสัญญาเช่าที่จดทะเบียน : สภาพอาคารลำดับที่ 17 อาคารคลุมลานผัก



อาคารตามสัญญาเช่าที่จดทะเบียน : สภาพอาคารลำดับที่ 18 อาคารอเนกประสงค์



อาคารตามสัญญาเช่าที่จดทะเบียน : สภาพอาคารลำดับที่ 19 อาคารโชว์รูม



อาคารที่นอกเหนือจากสัญญาเช่าที่จดทะเบียน (กองทุน ฯ สามารถใช้ประโยชน์หรือเก็บค่าเช่าได้) :
สภาพอาคารลำดับที่ 1 อาคารอาหารทะเล



อาคารที่นอกเหนือจากสัญญาเช่าที่จดทะเบียน (กองทุน ฯ สามารถใช้ประโยชน์หรือเก็บค่าเช่าได้) :
สภาพอาคารลำดับที่ 2 และ 3 ส่วนโด่งหลังคาคลุม (1) และ (2)



อาคารที่นอกเหนือจากสัญญาเช่าที่จดทะเบียน (กองทุน ฯ สามารถใช้ประโยชน์หรือเก็บค่าเช่าได้) :
สภาพอาคารลำดับที่ 4 – 7 อาคารห้องน้ำ 6, ร้าน C&P ฟูดซ้อป, ร้านทรัพย์มงคล, ร้านมีทเฟรช



อาคารที่นอกเหนือจากสัญญาเช่าที่จดทะเบียน (กองทุน ฯ สามารถใช้ประโยชน์หรือเก็บค่าเช่าได้) :
สภาพอาคารลำดับที่ 8 – 10 ร้านสหฟาร์ม, ร้านซีเฟรช (U&L), ร้าน CP



อาคารที่นอกเหนือจากสัญญาเช่าที่จดทะเบียน (กองทุน ฯ สามารถใช้ประโยชน์หรือเก็บค่าเช่าได้) :
สภาพอาคารลำดับที่ 11 – 13 ร้านไก่สดแหลมทอง, ร้านเบทาโกร (1), ร้านไก่บ้านตะนาวศรี



อาคารที่นอกเหนือจากสัญญาเช่าที่จดทะเบียน (กองทุน ฯ สามารถใช้ประโยชน์หรือเก็บค่าเช่าได้) :
สภาพอาคารลำดับที่ 14 อาคารขายยาและห้องน้ำ 2



อาคารที่นอกเหนือจากสัญญาเช่าที่จดทะเบียน (กองทุน ฯ สามารถใช้ประโยชน์หรือเก็บค่าเช่าได้) :
สภาพอาคารลำดับที่ 15-17 ร้าน 7 Eleven, ร้านเบทาโกร (2), ร้านเบทาโกร (3)



อาคารที่นอกเหนือจากสัญญาเช่าที่จดทะเบียน (กองทุน ฯ สามารถใช้ประโยชน์หรือเก็บค่าเช่าได้) :
สภาพอาคารลำดับที่ 18-20 ร้านประสิทธิ์ฟาร์ม, ร้าน CP(2), ร้านพิชชามีท



อาคารที่นอกเหนือจากสัญญาเช่าที่จดทะเบียน (กองทุน ฯ สามารถใช้ประโยชน์หรือเก็บค่าเช่าได้) :
สภาพอาคารลำดับที่ 21 - 23 ร้านเจ้าสัวน้อย, ร้าน 203 ฟาร์ม, ร้านหมูดีครบ



อาคารที่นอกเหนือจากสัญญาเช่าที่จดทะเบียน (กองทุน ฯ สามารถใช้ประโยชน์หรือเก็บค่าเช่าได้) :
สภาพอาคารลำดับที่ 24 และ 25 ส่วนโล่งหลังคาคลุม (3) และ (4)



อาคารที่นอกเหนือจากสัญญาเช่าที่จดทะเบียน (กองทุน ฯ สามารถใช้ประโยชน์หรือเก็บค่าเช่าได้) :
สภาพอาคารลำดับที่ 26 ส่วนโล่งหลังคาคลุม (5)



อาคารที่นอกเหนือจากสัญญาเช่าที่จดทะเบียน (กองทุน ฯ สามารถใช้ประโยชน์หรือเก็บค่าเช่าได้) :
สภาพอาคารลำดับที่ 27 และ 28 ส่วนโค้งหลังคาคลุม (6) และ (7)



อาคารที่นอกเหนือจากสัญญาเช่าที่จดทะเบียน (กองทุน ฯ สามารถใช้ประโยชน์หรือเก็บค่าเช่าได้) :
สภาพอาคารลำดับที่ 29 และ 30 ส่วนโค้งหลังคาคลุม (8) และ (9)



อาคารที่นอกเหนือจากสัญญาเช่าที่จดทะเบียนโดยผู้เช่าทำการก่อสร้างเอง(กองทุน ฯ เก็บค่าเช่าได้) :
สภาพอาคารลำดับที่ 1 และ 2 ธนาคารไทยพาณิชย์ และธนาคารกรุงเทพ



อาคารที่นอกเหนือจากสัญญาเช่าที่จดทะเบียนโดยผู้เช่าทำการก่อสร้างเอง(กองทุน ฯ เก็บค่าเช่าได้) :
สภาพอาคารลำดับที่ 3 และ 4 ธนาคารยูโอบี และร้านค้า (พื้นที่ว่าง)



พื้นที่ตู้ ATM



ผู้เช่าซุ่มน้ำดื่ม

เอกสารประกอบ ฎ
เอกสารประกอบอื่นๆ

สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สิน

**สัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์**



KTAM
KAMATA THAI ASSET MANAGEMENT PCL

วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2557

เรื่อง การปรับเพิ่มค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์

เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเชนจ์ จำกัด

อ้างถึง หนังสือของบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเชนจ์ เลขที่ บห. 015 / 2557 ลงวันที่ 29 มกราคม 2557 เรื่อง แจ้งการปรับ
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ตามที่ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเชนจ์ จำกัด ("บริษัท") ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมสิทธิการ
เช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ("กองทุนรวมฯ") ได้แจ้งการปรับเพิ่มค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 5 (ห้า)
ของอัตราคิมตามที่ได้เรียกเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยมีผลนับแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2556 ซึ่งเป็นไปตามที่ระบุในเอกสารแนบ 4
ข้อ 4 ของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการ ("บริษัทจัดการ") พิจารณาแล้วเห็นว่า
การปรับเพิ่มค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ 5% ดังกล่าว สามารถกระทำได้ เพื่อสะท้อนต้นทุนและค่าใช้จ่าย ที่เพิ่มขึ้น
ตามความเป็นจริง นอกจากนี้เป็นการปรับเพิ่มขึ้นตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และในรายละเอียด
โครงการ ที่มีสิทธิปรับเพิ่มขึ้นในอัตราไม่เกินร้อยละ 5 ทุกๆ 3 ปี ซึ่งปัจจุบันเรียกเก็บในอัตราเท่ากับ 4,020,000 บาทต่อเดือน
และเรียกเก็บเพิ่มเป็น 4,221,000 บาท ต่อเดือน หรือเท่ากับ 50,652,000 บาท ต่อปี หรือ 54,197,640 บาท รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
(โครงการระบุไม่เกิน 60 ล้านบาทต่อปี) โดยให้มีผลนับตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2556

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นางชววินดา หาญรัตนกุล)

รองกรรมการผู้จัดการ

ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท



บริษัท ไทย แอโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด
THAI AGRO EXCHANGE CO.,LTD.

31 หมู่ 9 ต.คลองขี้เหล็ก อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี 12120 โทร 0-2908-4490-8 โทรสาร 0-2908-4311
31 MOO 9 KHLONG 1, KHLONG LUANG PATHUMTHANI 12120 TEL 0-2908-4490-8 FAX 0-2908-4311

ที่ บพ. 015 / 2557

วันที่ 29 มกราคม 2557

เรื่อง แจ้งการปรับเพิ่มค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

เรียน คุณชวินดา หาญรัตนกุล หรือ ผู้จัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

อ้างถึง สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2553 ระหว่าง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท กับ บริษัท ไทย แอโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ตารางเปรียบเทียบประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายปี 2557 เปรียบเทียบกับปี 2556 ในกรณีที่มีการปรับและในกรณีที่ไม่มีการปรับเพิ่มค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1 แผ่น

ตามที่ บริษัท ไทย แอโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด ("บริษัท") ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ("กองทุนรวม") ซึ่งมีหน้าที่ ความรับผิดชอบ และได้รับค่าตอบแทน ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามอ้างถึง ความละเอียดแจ้งอยู่แล้วนั้น

บริษัท ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้ปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้กองทุนรวมมีผลประโยชน์ที่ดี สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ ผู้ถือหน่วยลงทุน เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

โดยที่ ข้อตกลงในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับอ้างถึง ได้กำหนดให้ปรับเพิ่มค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในทุกๆ 3 (สาม) ปี ซึ่งบัดนี้ ได้ล่วงพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวมาแล้ว ในขณะนี้ บริษัทจึงเรียนมาเพื่อแจ้งการปรับเพิ่มค่าธรรมเนียมดังกล่าวในอัตราร้อยละ 5 (ห้า) ของอัตราเดิมตามที่ได้เรียกเก็บอยู่ในปัจจุบัน ทั้งนี้ โดยมีผลนับตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2556 ซึ่งเป็นไปเงื่อนไขหลักเกณฑ์ตามที่ระบุในเอกสารแนบ 4 ข้อ 4. ของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และเมื่อได้ปรับอัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นแล้ว ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุในเอกสารแนบท้าย 4 ทุกรายการรวมกันแล้ว ก็ยังไม่เกิน ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของรายได้ค่าเช่าและค่าตอบแทนสุทธิของกองทุนรวม (โปรดดูตารางเปรียบเทียบประมาณการฯ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย เพื่อประกอบการพิจารณา) /

จึงเรียนมาเพื่อทราบและโปรดพิจารณาอนุมัติ จักเป็นพระคุณยิ่ง ทั้งนี้ บริษัทจะยึดถือหลักการบริหารจัดการ เพื่อให้เกิดประสิทธิผล เป็นประโยชน์ และเป็นธรรมต่อ กองทุนรวม และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องโดยรวมทั้งไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายลือชา พิศิษฐการ)
ประธานเจ้าหน้าที่ สายงานการเงิน
บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนซ์ จำกัด
ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

ผู้ประสานงาน นางสาวสาวิณี เรืองแจ่ม (โทร. 02 908 4490 – 9 ต่อ 140, 081 773 9349)
นายกัตัญญ วุประเสริฐ (โทร. 02 908 4490 – 9 ต่อ 167, 081 752 9981)

บทเสริมบทตามคำวินิจฉัย กรณีปรับค่าปรับระงับการชั่งเงินเพิ่มขึ้น 5 % (เปรียบเทียบ)

| | กรณีปรับค่าปรับระงับการชั่งเงินเพิ่มขึ้น 5 % | | | | กรณีปรับค่าปรับระงับการชั่งเงินเพิ่มขึ้น 5 % (เปรียบเทียบ) | | | |
|---------------------------------|--|------------------|-----------------|---------|--|------------------|-----------------|---------|
| | งบประมาณ 2557 | 2556 | เพิ่มขึ้น(ลดลง) | % | งบประมาณ 2557 | 2556 | เพิ่มขึ้น(ลดลง) | % |
| รายได้ | 537,527,532.76 | 532,285,512.82 | 5,241,943.94 | 0.98 | 537,527,532.76 | 532,285,512.82 | 5,241,943.94 | 0.98 |
| ต้นทุนขาย | (95,438,148.76) | (94,459,461.64) | (978,687.12) | 1.04 | (95,438,148.76) | (94,459,461.64) | (978,687.12) | 1.04 |
| กำไรขั้นต้น | 442,089,384.00 | 437,826,127.18 | 4,263,256.82 | 0.97 | 442,089,384.00 | 437,826,127.18 | 4,263,256.82 | 0.97 |
| ค่าใช้จ่ามนำมาขายและบริหาร | (11,418,669.32) | (16,619,130.16) | 5,200,460.84 | (31.29) | (11,418,669.32) | (16,619,130.16) | 5,200,460.84 | (31.29) |
| กำไรก่อนค่าปรับระงับการชั่งเงิน | 430,670,714.68 | 421,206,997.02 | 9,463,717.66 | 2.25 | 430,670,714.68 | 421,206,997.02 | 9,463,717.66 | 2.25 |
| หัก ค่าปรับระงับการชั่งเงิน | | | | | | | | |
| กำไรสุทธิ | (51,616,800.00) | (50,894,550.00) | (722,250.00) | 1.42 | (54,197,640.00) | (50,894,550.00) | (3,303,090.00) | 6.49 |
| ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับค่าเช่า | (20,130,406.10) | (20,365,380.32) | 234,974.22 | (1.15) | (20,130,406.10) | (20,365,380.32) | 234,974.22 | (1.15) |
| ค่าคงเหลือ | (34,477,352.60) | (34,584,789.73) | 112,437.13 | (0.33) | (34,477,352.60) | (34,584,789.73) | 112,437.13 | (0.33) |
| ค่าคงเหลืออื่น | (32,257,236.53) | (31,548,436.54) | (708,799.99) | 2.25 | (32,257,236.53) | (31,548,436.54) | (708,799.99) | 2.25 |
| รวมค่าปรับระงับการชั่งเงิน | (138,476,795.23) | (137,393,156.59) | (1,083,638.64) | 0.79 | (141,057,035.23) | (137,393,156.59) | (3,664,478.64) | 2.67 |
| กำไรสุทธิ | 292,193,919.45 | 283,813,840.43 | 8,380,079.02 | 2.95 | 289,613,079.45 | 283,813,840.43 | 5,799,239.02 | 2.04 |

กำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 5.49% จากปี 2556 เป็น 25.81%

| | |
|---|----------------|
| กรณีปรับค่าปรับระงับการชั่งเงินเพิ่มขึ้น 5 % นำไว้ใช้ประกอบ | (2,580,840.00) |
| ค่าปรับระงับการชั่งเงินเพิ่มขึ้น 5 % ค่ารวมจาก | |
| ค่าปรับระงับการชั่งเงินเดิม 1.1.56 | 4,020,000.00 |
| ปรับเพิ่ม 5 % | 201,000.00 |
| รวม | 4,221,000.00 |
| กำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 7 % | 355,470.00 |
| รวมเพิ่มขึ้นอื่น | 4,576,470.00 |
| รวมเพิ่มขึ้น | 54,197,640.00 |

Handwritten signature and date: 6/9/15

สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ระหว่าง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

โดย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

กับ

บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด

วันที่ 11 พฤศจิกายน 2553



บริษัท แอลเอส ฮอไรซัน จำกัด
ชั้น 14 อาคารจีพีเอฟ วิทยู ทาวเวอร์ เอ
93/1 ถนนวิทยู แขวงจุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330

สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน พ.ศ. 2553 ระหว่าง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ("กองทุนรวม") ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ ชั้น M, G และ 10 อาคารคิวเวิล์สสาทร เลขที่ 11 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร กับ

บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งภายใต้กฎหมายไทย สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 31 หมู่ 9 ถนนพหลโยธิน ก.ม. 42 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ("ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์")

โดยที่

- ก. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ("บริษัทจัดการ") ได้จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมซึ่งเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่สามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนให้กับประชาชนทั่วไปได้ ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว
- ข. กองทุนรวมเป็นผู้มี (1) สิทธิในการเช่าอาคาร อันหมายถึงสิ่งปลูกสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กจำนวน 19 อาคาร พื้นที่อาคารรวมประมาณ 84,407.50 ตารางเมตร ภายในโครงการตลาดกลางสินค้าเกษตร (ตลาดไท) ตั้งอยู่ ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งอยู่ภายในหรือเป็นส่วนหนึ่งในโครงการจัดสรรที่ดิน ("โครงการตลาดไท") ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่ตั้งของอาคารดังกล่าว พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนควบที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์สำหรับอาคารดังกล่าวเป็นการเฉพาะ ("ทรัพย์สินที่เช่า") และ (2) สิทธิในการใช้ประโยชน์ในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า และที่ดินที่เกี่ยวข้องและเชื่อมต่อกับทรัพย์สินที่เช่า ("ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า") ซึ่งเป็นไปตามข้อตกลงที่กำหนดในสัญญาเช่าอาคาร ระหว่างกองทุนรวม กับ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่า ฉบับลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2553 ("สัญญาเช่า") และ
- ค. กองทุนรวมประสงค์จะแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ("ทรัพย์สินที่บริหาร") ภายในโครงการตลาดไทของกองทุนรวมเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประสงค์จะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ รายละเอียดของทรัพย์สินที่บริหารและแผนผังที่ตั้งทรัพย์สินที่บริหาร ปรากฏตามเอกสารแนบ 1

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ตกลงกันดังต่อไปนี้

1. คำนิยาม

คำหรือข้อความที่ปรากฏในสัญญาฉบับนี้ หากมิได้มีการกำหนดไว้เป็นการเฉพาะให้มีความหมายดังต่อไปนี้

| | | |
|--|---------|---|
| การจัดหาผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ของกองทุน รวม | หมายถึง | การให้เช่าช่วงพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวมแก่ผู้ ประกอบกิจการอื่นเพื่อนำพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่าและภายใน ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าไปจัดหาผลประโยชน์ หรือ ดำเนินการอื่นใด รวมถึงการหาประโยชน์อื่นใดซึ่งเป็นการใช้ ทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าในการ ประกอบธุรกิจปกติของผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ บุคคลอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือดำเนินการอื่นใดในลักษณะที่ ใกล้เคียงกันตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด และเป็นไปตามสัญญาเช่า |
| คณะกรรมการ ก.ล.ด. | หมายถึง | คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ |
| โครงการ | หมายถึง | โครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ด. เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม พ.ศ. 2553 รวมทั้งที่มี การแก้ไขเพิ่มเติม (ถ้ามี) |
| บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน | หมายถึง | บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมแต่งตั้ง |
| ผู้ดูแลผลประโยชน์ | หมายถึง | ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม |
| รอบปีบัญชี | หมายถึง | ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคมถึงวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี |
| วันทำการ | หมายถึง | วันทำการของธนาคารพาณิชย์ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทย ประกาศกำหนด |
| สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. | หมายถึง | สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ |
| อสังหาริมทรัพย์ | หมายถึง | ทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่ารวมถึง สิทธิใด ๆ ที่กองทุนรวมทั้งได้รับในฐานะผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วง หรือผู้ มีสิทธิหาประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าภายในทรัพย์สินที่เช่าและ ภายในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวข้างต้นหรือ พื้นที่อื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาเช่า |

Y TT

๗๓

2. การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และวันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับ

กองทุนรวมตกลงแต่งตั้งและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงรับการแต่งตั้งให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมสำหรับทรัพย์สินที่บริหาร ตั้งอยู่ภายในโครงการตลาดไท ถนนพหลโยธิน ก.ม. 42 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ซึ่งในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ทรัพย์สินที่บริหารใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่เพื่อการประกอบธุรกิจจำหน่ายสินค้าเกษตรส่วนหนึ่งของโครงการตลาดไท ทั้งนี้ เพื่อให้กองทุนรวมได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่บริหารตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาฉบับนี้

ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญานี้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 8.00 นาฬิกาของวันถัดจาก วันที่เจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการของทางราชการให้แก่กองทุนรวม ตามสัญญาเช่าเสร็จเรียบร้อยแล้ว ("วันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับ")

3. หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบ 2 โดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี และหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาฉบับนี้

4. แผนการดำเนินงานประจำปี

4.1 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารทรัพย์สินที่บริหาร ("แผนการดำเนินงาน") ซึ่งจะต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยตามที่กำหนดในเอกสารแนบ 3 และจะเสนอแผนการดำเนินงานดังกล่าวเพื่อขออนุมัติต่อกองทุนรวมเป็นการล่วงหน้าโดยจัดส่งให้แก่กองทุนรวมล่วงหน้าก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของแต่ละปีก่อนหน้า เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน ยกเว้นแผนการดำเนินงานประจำปี 2553 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอแผนการดำเนินงานสำหรับรอบปี 2553 รวมไปถึงรอบปี 2554 ในคราวเดียวกัน ซึ่งจะเริ่มจากวันที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งมอบแผนการดำเนินงานดังกล่าวให้กองทุนรวมเพื่อพิจารณาอนุมัติภายใน 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับถัดจากวันที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ

ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องดำเนินการปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่บริหารด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมภายใต้กรอบการดำเนินการที่ได้กำหนดในแผนการดำเนินงานข้างต้น อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานดังกล่าวได้ตามความเหมาะสมโดยพิจารณาจากสภาวการณ์การตลาดและอุตสาหกรรม ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงาน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการตามแผนงานที่ปรับเปลี่ยนได้ก็ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากกองทุนรวมและกองทุนรวมมีงบประมาณเพียงพอสำหรับการดำเนินงานตามที่มีการปรับเปลี่ยนนั้นโดยกองทุนรวมจะพิจารณาผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมเป็นสำคัญ

TT
/

pm

- 4.2 ในกรณีที่มิข้อโต้แย้งใด ๆ ไม่สามารถหาข้อยุติได้ในการจัดทำแผนการดำเนินงานก่อนการเริ่มดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คู่สัญญาตกลงให้ใช้แผนการดำเนินงานของปีที่ผ่านมาเป็นแนวปฏิบัติต่อไป ก่อนจนกว่าจะสามารถตกลงกันได้ โดยให้ปรับเพิ่มประมาณการค่าใช้จ่ายในแต่ละรายการได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของประมาณการค่าใช้จ่ายของแต่ละรายการ

อย่างไรก็ดี คู่สัญญาต้องร่วมกันพิจารณาจัดทำแผนการดำเนินงานดังกล่าวให้แล้วเสร็จโดยเร็ว แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 60 (หกสิบ) วันนับถัดจากวันเริ่มรอบปีบัญชีนั้น ๆ หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาเห็นว่าเหมาะสม

- 4.3 หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันในหลักการของแผนการดำเนินงานดังกล่าวได้ กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะกำหนดรายละเอียดหรือขั้นตอนในแผนการดำเนินงานดังกล่าว ซึ่งการตัดสินใจของกองทุนรวมให้เป็นที่ยุติ ในการพิจารณาตัดสินใจดังกล่าว กองทุนรวมจะพิจารณาให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในโครงการ และสัญญาเช่า รวมทั้งกฎหมาย กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมและแนวทางในการดำเนินธุรกิจที่เหมาะสม

- 4.4 สำหรับการดำเนินการใด ๆ หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นระหว่างรอบปีบัญชี ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ได้รวมอยู่ในแผนการดำเนินงาน แต่เป็นรายการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เห็นว่าจำเป็นและสมควรที่จะต้องดำเนินการ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขออนุมัติรายการดังกล่าวต่อกองทุนรวมโดยเร็ว โดยกองทุนรวมจะต้องพิจารณาเรื่องดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 10 (สิบ) วันทำการนับถัดจากวันที่กองทุนรวมได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยการพิจารณาตัดสินใจของกองทุนรวมให้เป็นที่ยุติ

ในกรณีที่มิค่าใช้จ่ายอื่นใดที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เห็นว่าจำเป็นกรณีจำเป็นเร่งด่วน และสมควรเกิดขึ้นเพื่อดูแลรักษาให้ทรัพย์สินที่บริหารเช่าอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้ตามผลประโยชน์ได้ นอกเหนือจากประมาณการค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ขออนุมัติไว้ และไม่อาจขออนุมัติจากกองทุนรวมเป็นการล่วงหน้าได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถทตรงจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวแทนกองทุนรวมได้โดยไม่ต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวม แต่ทั้งนี้ จำนวนเงินที่ได้ทตรงจ่ายทั้งหมดเมื่อรวมกันแล้วจะต้องไม่เกินไปกว่า 5,000,000 (ห้าล้าน) บาท ต่อรอบปีบัญชีของกองทุนรวม โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องรายงานการดำเนินการดังกล่าวให้กองทุนรวมทราบภายใน 10 (สิบ) วันทำการนับถัดจากวันที่ได้ดำเนินการนั้น ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องแสดงเอกสารหลักฐานการใช้จ่ายดังกล่าวต่อกองทุนรวมด้วย

ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทตรงจ่ายเงินแทนกองทุนรวมตามที่กล่าวข้างต้น กองทุนรวมจะชำระคืนเงินทตรงจ่ายดังกล่าวให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใน 10 (สิบ) วันทำการนับถัดจากวันที่กองทุนรวมได้รับแจ้งจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

TT

๑๙

5. การจัดสรรพื้นที่เช่าภายในโครงการตลาดไท

ตลอดอายุสัญญา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับรองต่อกองทุนรวมว่า หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความประสงค์ที่จะเสนอให้เช่าพื้นที่ในโครงการตลาดไท ทั้งพื้นที่ในส่วนที่เป็นทรัพย์สินที่เช่าและพื้นที่ที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่เช่าแก่บุคคลใดๆ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลง และ/หรือ ดำเนินการที่จะเสนอพื้นที่ในโครงการตลาดไทในส่วนที่เป็นทรัพย์สินที่บริหารให้แก่บุคคลนั้นๆ ก่อน หากปรากฏว่า

- (1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมสำหรับทรัพย์สินที่บริหาร และ
- (2) พื้นที่ในส่วนที่เป็นทรัพย์สินที่บริหารตรงกับความต้องการของบุคคลนั้นๆ

อย่างไรก็ดี หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แสดงให้เห็นกองทุนรวมเห็นได้ว่า พื้นที่ตามความต้องการของบุคคลดังกล่าวไม่ตรงกับพื้นที่ในส่วนที่เป็นทรัพย์สินที่บริหาร โดยมีหลักฐานการลงนามของบุคคลดังกล่าวในหนังสือแสดงความจำนงที่จะเช่าหรือ ใช้ประโยชน์มาแสดง หรือมีหลักฐานอื่นในลักษณะหรือทำนองเช่นว่านั้นมาแสดง และแม้ต่อมาในภายหลังจะปรากฏว่าพื้นที่ตามความต้องการของบุคคลดังกล่าวได้เปลี่ยนแปลงไป และอาจจะกลับมาตรงกับพื้นที่ในส่วนที่เป็นทรัพย์สินที่บริหารก็ตาม ให้ถือว่ากรณีดังกล่าวไม่อยู่ภายใต้บังคับของข้อกำหนดในวรรคแรก

ในกรณีที่จะมีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ในการจำหน่ายสินค้าแต่ละประเภทสินค้าที่จำหน่ายในพื้นที่ของทรัพย์สินที่เช่า คิดเป็นพื้นที่จำนวนมากกว่า ร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของพื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารที่เช่าในแต่ละอาคารที่ใช้ในการจำหน่ายสินค้าประเภทนั้นๆ ณ วันก่อนการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม

6. หน้าที่ของกองทุนรวม

6.1 กองทุนรวมตกลงดำเนินการส่งเสริมสนับสนุนและให้ความร่วมมือแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อช่วยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาได้อย่างเต็มที่ ภายใต้โครงการ และกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

6.2 ชำระเงินค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 7 ของสัญญานี้

6.3 ภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับถัดจากวันที่ทำสัญญานี้ กองทุนรวมจะต้องเปิดบัญชีประเภทออมทรัพย์และกระแสรายวัน (รวมเรียกว่า "บัญชีดำเนินงาน") ไว้กับธนาคารตามที่สัญญาจะได้ตกลงกันในภายหลัง โดยกองทุนรวมจะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มอบหมายเป็นผู้มีอำนาจเบิกจ่ายเงินจากบัญชีดำเนินงาน เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่บริหาร โดยกองทุนรวมจะโอนเงินจำนวน 5,000,000 (ห้าล้าน) บาท หรือในจำนวนอื่นใดตามที่สัญญาจะได้ตกลงกันตามความเหมาะสมของการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปี ไปยังบัญชีดำเนินงานภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับถัดจากวันที่สัญญามีผลใช้บังคับ และภายใน 7 (เจ็ด)

PM TT

วันทำการนับถัดจากวันที่แผนการดำเนินงานประจำปีได้รับการอนุมัติในปิดๆ ไป เพื่อเป็นเงินสำรองจ่าย สำหรับการใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหารงานของทรัพย์สินที่บริหาร

ในกรณีที่กองทุนรวมได้รับคำร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งลงนามโดย กรรมการผู้มีอำนาจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มอบหมายและ แจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อขอเบิกเงินชดเชย เงินทดรอง หรือสำรองจ่ายไปแทน กองทุนรวมในระหว่างงวดที่ผ่านมา กองทุนรวมจะโอนเงินเข้าบัญชีดำเนินงานตามจำนวนที่ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มอบหมายดังกล่าวร้องขอ โดยกองทุนรวมจะ ดำเนินการโอนเงินให้แล้วเสร็จภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับถัดจากวันที่ได้รับการร้องขอเป็นลายลักษณ์ อักษรดังกล่าว หรือภายในระยะเวลาที่กองทุนรวมจะได้แจ้งให้ทราบแต่ทั้งนี้ต้องดำเนินการโอนเงินให้แล้ว เสร็จภายใน 10 (สิบ) วันทำการนับถัดจากวันที่ได้รับการร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มอบหมายดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่เก็บรักษาต้นฉบับใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ได้ใช้จ่ายไปเพื่อให้กองทุนรวมตรวจสอบตามที่ กำหนดในสัญญา

- 6.4 รับผิดชอบบรรดาค่าใช้จ่าย ค่าดำเนินการ ค่าธรรมเนียมและภาษีอากร (ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) หรือเงินจำนวนใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ และภายใต้โครงการ และกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ที่ เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

7. คำตอบแทน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิจะได้รับคำตอบแทนจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาจากกองทุนรวมตามจำนวน และในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบ 4 ท้ายสัญญาฉบับนี้ ("คำตอบแทน") โดยกองทุนรวมจะชำระ คำตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ระบุไว้ในเอกสารแนบ 4 ดังกล่าวภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับ ถัดจากวันที่กองทุนรวมได้รับใบแจ้งหนี้จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8. ระยะเวลาของสัญญา

ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นของสัญญา นี้ สัญญาตกลงให้สัญญานี้มีผลใช้บังคับเป็นระยะเวลา 10 (สิบ) ปี และในกรณีที่สัญญาไม่ได้มีการตกลงเป็นประการอื่น ให้สัญญานี้มีผลใช้บังคับต่อเนื่องต่อไปโดยอัตโนมัติอีก คราวละ 10 (สิบ) ปี

ตลอดระยะเวลาที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ กองทุนรวมจะไม่แต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ทำหน้าที่ในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่บุคคลนั้นเป็นบุคคลที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอ



๑๙

9. ข้อตกลงกระทำกรหรือละเว้นกระทำกร

- 9.1 เว้นแต่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 3 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่กระทำกรใดๆ รวมทั้งการลงนามในเอกสารใดๆ การให้ถ้อยคำต่อเจ้าหน้าที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เจ้าหน้าที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ เจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการอื่นใดในนามกองทุนรวม และจะไม่ก่อการะ หน้าที่ ความผูกพันใดๆ ในนามของกองทุนรวมโดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าก่อนการดำเนินการดังกล่าว
- 9.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะปฏิบัติตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในส่วนที่เกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้ที่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้อย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ ตามที่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวม
- 9.3 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำความเข้าใจในสัญญาเช่า และตกลงดำเนินการใดๆ ภายในอำนาจหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสมเพื่อป้องกันมิให้กองทุนรวมปฏิบัติผิดสัญญาดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบในทันทีเมื่อมีเหตุการณ์ใดๆ หรือมีเหตุอันควรทราบว่าการกระทำกรหรือละเว้นกระทำกรใดๆ ของกองทุนรวมอาจถือว่าเป็นการปฏิบัติผิดสัญญาหรือฝ่าฝืนเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ เพื่อให้กองทุนรวมทราบและดำเนินการแก้ไขต่อไป
- 9.4 ข้อตกลง ระเบียบ และวิธีปฏิบัติงานให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาจะจัดทำขึ้นในภายหลัง โดยคู่สัญญาตกลงถือข้อตกลง ระเบียบ และวิธีปฏิบัติงานดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

10. การเลิกสัญญา

สัญญาฉบับนี้อาจถูกยกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์ใดๆ ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร

- 10.1 ให้กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีที่ (ก) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือ (ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ หรือ (ค) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในฐานะผู้ให้เช่าประพฤติผิดสัญญาเช่า
- 10.2 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้มีการเลิกสัญญา
- 10.3 ในกรณีที่อัตราการใช้เช่า (Occupancy Rate) ในทรัพย์สินที่เช่าลดลงต่ำกว่าร้อยละ 60 (หกสิบ) เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 3 (สาม) เดือน ให้กองทุนรวมดำเนินการเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติและมีมติให้เลิกสัญญาฉบับนี้ได้ ทั้งนี้ มติดังกล่าวต้องประกอบด้วยเสียงของผู้ถือหุ้น

TT
/ 7^๙

ลงทุนที่มีจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด

การคำนวณอัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate) ให้คำนวณจากจำนวนพื้นที่ของทรัพย์สินที่เช่าที่สามารถปล่อยให้เช่าได้จริงหารด้วยพื้นที่ที่สามารถปล่อยให้เช่าได้ทั้งหมด (Net Leaseable Area) ของทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งไม่รวมถึง (ก) พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) (ข) พื้นที่ของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า และ (ค) พื้นที่ที่ไม่สามารถปล่อยให้เช่าได้ในขณะใดขณะหนึ่ง เนื่องจากการซ่อมแซมปรับปรุง ตกแต่งพื้นที่ดังกล่าว โดยใช้ข้อมูลจากรายงานประจำเดือน (Monthly Report) ในการคำนวณอัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate) ดังกล่าว

ในกรณีที่เกิดภัยพิบัติขึ้นกับทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่า และได้มีการปรับปรุง ซ่อมแซม ให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับคืนสู่สภาพที่สามารถนำออกหาประโยชน์ได้ คู่สัญญาตกลงไม่นำอัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate) มาปรับใช้ ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 6 (หก) เดือน นับจากการปรับปรุงซ่อมแซมแล้วเสร็จ

- 10.4 ในกรณีที่กองทุนรวมเลิกกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- 10.5 ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวม และกองทุนรวมได้แจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบถึงคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว
- 10.6 (ก) ในกรณีที่กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือโครงการ หรือกฎหมายใด ๆ และกองทุนรวมไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวภายในระยะเวลา 90 (เก้าสิบ) วันทำการนับถัดจากวันที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว
- (ข) ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินหรือฐานะทางการเงินของกองทุนรวมโดยจงใจทุจริต กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาได้ทันที
- (ค) ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ต่างๆ หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่นอกเหนือจากหน้าที่ซึ่งเกี่ยวข้องกับการเงินหรือฐานะทางการเงินของกองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 90 (เก้าสิบ) วันทำการนับถัดจากวันที่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวม หากการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติตามหน้าที่ไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบต่อกองทุนรวม ให้กองทุนรวมดำเนินการเสนอให้ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติและมัติให้เลิกสัญญาฉบับนี้ได้ ทั้งนี้ มติดังกล่าวต้องประกอบด้วยเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด

TT

PT

- 10.7 เมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดหรือสิ้นสุดลง
- 10.8 เมื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประสงค์จะเลิกสัญญานี้ก่อนครบกำหนด โดยการบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 (หกสิบ) วันทำการ ภายใต้เงื่อนไขที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเสนอชื่อบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้กองทุนรวมพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน และโดยที่ บุคคลดังกล่าวจะต้องตกลงยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรในการเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ตามรายละเอียดต่างๆ ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้แทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือตามที่กองทุนรวมและบุคคลดังกล่าวจะตกลงกันเป็นประการอื่น โดยได้จัดทำเป็นสัญญาฉบับใหม่เรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างต่อเนื่อง คู่สัญญาตกลงร่วมกันว่า ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ต่อไปจนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ให้มาปฏิบัติหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน เว้นแต่จะเป็นการเลิกสัญญาตามข้อ 10.1 หรือ 10.6 (ข) โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในเอกสารแนบท้าย 4 ท้ายสัญญาฉบับนี้

11. การขาดคุณสมบัติ

- 11.1 ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีคุณสมบัติไม่ครบถ้วนตามที่กำหนดในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้กองทุนรวมถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยยังไม่ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง
- 11.2 ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันทำการนับถัดจากวันที่กองทุนรวมถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุในข้อ 11.1 หาก (ก) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถดำเนินการแก้ไขเพื่อให้มีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือ (ข) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถดำเนินการให้บุคคลภายนอกซึ่งมีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องตกลงยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ตามรายละเอียดต่างๆ ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้แทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีตาม (ก) ให้กองทุนรวมดำเนินการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กลับเข้าปฏิบัติหน้าที่โดยให้มีสิทธิและหน้าที่ตามรายละเอียดต่างๆ ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ต่อเนื่องต่อไป หรือในกรณีตาม (ข) ให้กองทุนรวมดำเนินการแต่งตั้งบุคคลภายนอกดังกล่าวเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่โดยให้มีสิทธิและหน้าที่ตามรายละเอียดต่างๆ ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้หรือตามที่กองทุนรวมและบุคคลภายนอกดังกล่าวจะตกลงกันเป็นประการอื่น โดยให้จัดทำเป็นสัญญาฉบับใหม่และให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที

- 11.3 ในระยะเวลาที่กองทุนรวมถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และยังไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลใดเข้าปฏิบัติหน้าที่โดยให้มีสิทธิและหน้าที่ตามรายละเอียดต่างๆ ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ได้ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คงปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ไปพลางก่อนโดยให้มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในเอกสารแนบท้าย 4 ท้ายสัญญาฉบับนี้
- 11.4 หาก (ก) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเพื่อให้มีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันทำการนับถัดจากวันที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับแจ้งจากกองทุนรวมในเรื่องการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุในข้อ 11.2 (ก) หรือ หาก (ข) กองทุนรวมปฏิเสธการแต่งตั้งบุคคลภายนอกตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอแก่กองทุนรวมตามที่กำหนดในข้อ 11.2 (ข) ในกรณีตามข้อ 11.4 (ก) หรือ ข้อ 11.4 (ข) เช่นว่านี้ ให้กองทุนรวมดำเนินการเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติและมีมติให้แต่งตั้งบุคคลตามที่กองทุนรวมเสนอเพื่อให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้มีมติดังกล่าวต้องประกอบด้วยเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด

12. ผลของการเลิกสัญญา

นับแต่วันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา

- 12.1 ให้ถือว่าคู่สัญญาปราศจากภาระหน้าที่ซึ่งจะต้องผูกพันกันตามสัญญาฉบับนี้ แต่ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับค่าตอบแทนตามส่วนของระยะเวลาที่ผ่านมาไปจริง สำหรับหน้าที่ที่ได้ดำเนินการไปแล้ว จนถึงวันสิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และไม่ตัดสิทธิคู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ปฏิบัติผิดสัญญา ในการเรียกร้องค่าเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริงจากการที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดสัญญานี้
- 12.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงส่งมอบบรรดาทรัพย์สิน เอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันทำการนับถัดจากวันที่ได้มีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่

13. คำรับรองของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับรองและรับประกันและสัญญาต่อกองทุนรวมว่า

- 13.1 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายของประเทศไทย
- 13.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

TT

๑๓

10

- 13.3 การที่ผู้บริหารสหกรณ์หรือสหกรณ์เข้าทำสัญญาหรือปฏิบัติตามความผูกพันใดๆ ในสัญญานั้นไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใดๆ ที่ผู้บริหารสหกรณ์หรือสหกรณ์ได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น เว้นแต่จะได้แจ้งให้กองทุนรวมทราบ หรือเป็นกรณีที่กองทุนรวมทราบอยู่แล้ว
- 13.4 ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้บริหารสหกรณ์หรือสหกรณ์ไม่มีข้อพิพาท หรือได้รับคำบอกกล่าว หรือมีคดีความกับบุคคลใดๆ หรืออยู่ในระหว่างการดำเนินกระบวนการอนุญาโตตุลาการ หรือมิได้มีคดี หรือมีคดีสัญญาใดๆ ที่มีได้มีการเปิดเผยให้กองทุนรวมทราบก่อนวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ที่มีผลกระทบต่อการเป็นผู้บริหารสหกรณ์หรือสหกรณ์ตามสัญญาฉบับนี้อย่างมีนัยสำคัญ
- 13.5 ผู้บริหารสหกรณ์หรือสหกรณ์มีความสามารถในการบริหารสหกรณ์หรือสหกรณ์และมีบุคลากรในจำนวนที่เหมาะสมเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารสหกรณ์หรือสหกรณ์และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารสหกรณ์หรือสหกรณ์ตามที่กำหนดในประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งประกาศ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ตามที่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวม
- 13.6 ข้อมูลที่อยู่ใน เอกสาร และ/หรือ รายงานใดๆ ที่ผู้บริหารสหกรณ์หรือสหกรณ์ต้องจัดส่งให้กองทุนรวมหรือบุคคลใดๆ ตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ตามสัญญาฉบับนี้หรือตามกฎหมาย หรือเป็นไปตามคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ เป็นข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วนในสาระสำคัญและผู้บริหารสหกรณ์หรือสหกรณ์มิได้ละเว้นไม่เปิดเผยข้อเท็จจริงใดๆ ที่เป็นสาระสำคัญ

14. คำรับรองของกองทุนรวม

กองทุนรวมเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 รวมถึงส่วนที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ นอกจากนี้กองทุนรวมจะปฏิบัติตามกฎหมายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามข้อกำหนดซึ่งเป็นสาระสำคัญของสัญญานี้

15. ความรับผิดชอบค่าใช้จ่าย

ในกรณีที่มีข้อพิพาท หรือความเสียหายใดๆ เกิดขึ้นกับผู้บริหารสหกรณ์หรือสหกรณ์หรือผู้บริหารสหกรณ์หรือสหกรณ์ต้องถูกฟ้องคดีหรือต้องชำระค่าเสียหายใดๆ แทนกองทุนรวมไปก่อน ซึ่งเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่โดยชอบของผู้บริหารสหกรณ์หรือสหกรณ์ตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมตกลงยินยอมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงทั้งหมดเกี่ยวกับกระบวนการพิจารณาตามกฎหมาย ค่าจ้างที่ปรึกษากฎหมาย ทนายความ เพื่อแก้ไขข้อพิพาทหรือต่อสู้คดีดังกล่าวให้แก่ผู้บริหารสหกรณ์หรือสหกรณ์ครบถ้วน เว้นแต่กรณีพิพาท การฟ้องคดี หรือความรับผิดชอบชำระค่าเสียหายต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นนั้น เกิดจากความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง หรือการปฏิบัติหน้าที่โดยไม่ใช้ความระมัดระวังตามมาตรฐานของผู้มีวิชาชีพเยี่ยงนั้นพึงกระทำ รวมถึงการกระทำผิดโดยจงใจของผู้บริหารสหกรณ์หรือสหกรณ์ เจ้าหน้าที่หรือบุคคลอื่นใดที่เป็นพนักงานของผู้บริหารสหกรณ์หรือสหกรณ์ ทั้งนี้ ความรับผิดชอบในเรื่องดังกล่าวของกองทุนรวมจะจำกัดเฉพาะความรับผิดชอบของผู้บริหารสหกรณ์หรือสหกรณ์ในส่วนที่ผู้บริหารสหกรณ์หรือสหกรณ์

PM
11

ต้องรับผิดชอบเกินกว่าจำนวนเงินทดแทนหรือเงินชดเชยใดๆ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาโดยทางอื่น เช่น ค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย (ถ้ามี)

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องแจ้งเหตุการณ์ดังกล่าวให้กองทุนรวมทราบภายใน 14 (สิบสี่) วันทำการนับถัดจากวันที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบหรือมีเหตุอันควรทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว โดยการแจ้งดังกล่าวต้องระบุถึงรายละเอียด สาเหตุ และประมาณการของความเสียหายดังกล่าวเป็นอย่างน้อย โดยกองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องร่วมกันพิจารณาหาแนวทางและใช้ความพยายามอย่างเต็มที่และกระทำการโดยสุจริตในการป้องกันหรือลดความเสียหายดังกล่าว

16. การแยกต่างหากของสัญญา

หากมีสัญญาข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญานี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมาย ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม คู่สัญญาดตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญานี้ และคู่สัญญาดตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความ และข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้

17. การแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญาฉบับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญาในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขโครงการหรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. อันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนด และเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้ขัดแย้งกับโครงการหรือข้อกำหนดดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญาจะร่วมกันแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวในทันที

18. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ

ระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ และภายในกำหนด 12 (สิบสอง) เดือนภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญานี้ คู่สัญญาดตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลตามสัญญาฉบับนี้และข้อมูลของกองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับใดๆ ที่เกี่ยวกับคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งคู่สัญญานั้นได้ส่งข้อมูลหรือได้รับการเปิดเผยให้ทราบในระหว่างอายุแห่งสัญญานี้ให้แก่บุคคลใดๆ ทราบ เว้นแต่

18.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญา เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน

18.2 เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมาย หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยินยอมอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษร ให้เปิดเผยได้ หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของของคณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือ



18.3 เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่แล้ว

19. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะแจ้งให้กองทุนรวมทราบทันทีในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ เกิดขึ้นแก่กองทุนรวม ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการใด ๆ ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้ก็ต่อเมื่อได้รับการอนุมัติจากกองทุนรวมหรือเป็นไปตามมติเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามมติเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นของกองทุนที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่เป็นการดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป และเป็นการดำเนินการที่มีมูลค่าของรายการไม่เกิน 500,000 (ห้าแสน) บาท ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการได้โดยไม่ต้องอยู่ภายใต้บังคับของข้อกำหนดข้อนี้ และให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งให้กองทุนรวมทราบถึงการดำเนินการนั้นในรายงานประจำเดือน

20. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญาที่จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใดๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ตั้งที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร หรือโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามิผล

20.1 ในวันที่ตามตราประจำวันของที่ทำการไปรษณีย์รับฝาก ซึ่งปรากฏในใบตอบรับทางไปรษณีย์ หรือหลักฐานอื่นของที่ทำการไปรษณีย์รับฝาก ในกรณีที่เป็นการส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือ

20.2 ในวันที่ปรากฏตามใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่น ในกรณีที่มีการส่งด้วยตนเอง หรือพนักงานส่งเอกสาร

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวให้ดำเนินการแก้ไข และ/หรือ ปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญา หรือเลิกสัญญาฉบับนี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะบอกเลิกสัญญาส่งคำบอกกล่าวโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนเท่านั้น

หากส่งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์:

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด

ที่อยู่ เลขที่ 31 หมู่ที่ 9 ถนนพหลโยธิน ก.ม. 42

ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง

จังหวัดปทุมธานี 12120

โทรศัพท์ (02) 908-4490-9

โทรสาร (02) 908-4914

บุคคลที่ติดต่อ คุณสงเคราะห์ ชัยวัฒน์ หรือกรรมการผู้จัดการ

อีเมล songkroh@talaadthai.com



๒๗

หากส่งให้กับกองทุนรวม:

เขียน ผู้จัดการกองทุนรวม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวม

ที่อยู่ เลขที่ 11 อาคารคิวเฮ้าส์สาทร ชั้น M, G และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ (02)670-4900

โทรสาร (02)679-1824

บุคคลที่ติดต่อ คุณชวินดา นาญรัตน์กุล หรือผู้จัดการกองทุนรวม

อีเมล chavinda@tdam.co.th

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ หรือสถานที่อื่นตามที่ได้แจ้งไว้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับถัดจากวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลง สถานที่อยู่ หรือสถานที่อื่นตามที่ได้แจ้งไว้ มิฉะนั้นให้ถือตามที่อยู่ตามที่ระบุไว้ข้างต้นนี้เป็นสำคัญ

21. ดอกเบี้ย

ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดได้ชำระเงินใดๆ แทนคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งถึงกำหนดชำระและคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีหน้าที่จะต้องชำระตามสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่มีหน้าที่จะต้องชำระเงินดังกล่าวนั้นตกลงจะชำระเงินทดรองดังกล่าวคืนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง พร้อมทั้งดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปีนับจากวันที่คู่สัญญาฝ่ายแรกได้ชำระเงินทดรองดังกล่าวไป โดยจะชำระภายในระยะเวลา 7 (เจ็ด) วันทำการนับถัดจากวันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งนั้น เว้นแต่สัญญานี้จะระบุเป็นอย่างอื่น

22. การใช้สิทธิ

การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิ หรือความล่าช้าใดๆ ในการใช้สิทธิภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิใช่ถือว่าเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น และไม่ถือว่าการใช้สิทธิใดๆ ภายใต้สัญญานี้เพียงครั้งเดียวหรือบางส่วนของคู่สัญญาเป็นการจำกัดในการใช้สิทธิอื่นใด หรือใช้สิทธิเพิ่มเติมใดๆ ของคู่สัญญา

23. กฎหมายที่ใช้บังคับ / การระงับข้อพิพาท

23.1 สัญญานี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

23.2 ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลไทยที่มีเขตอำนาจ

pm

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 2 (สอง) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความ
ในสัญญานี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

กองทุนรวม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวม



ผู้มีอำนาจลงนาม

(นายสมชัย บุญนำศิริ) (นางจอินตา นานูรัตน์กุล)



ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ไทย แอโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด

บริษัท ไทย แอโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด



THAI AGRO EXCHANGE CO., LTD



กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

(นายพิชิต นันกุล) (นายประเสริฐ อังคทะวณิชนา)

พยาน



(นายพิชิต มีคะเสน)

พยาน



(นายธวัชชัยพิทักษ์ธนาจกุล)

รายละเอียดของทรัพย์สินที่รับทราบ

1. อาคารที่ตั้งอยู่ภายในโครงการตลาดไท ตำบลคลองใหญ่ อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

| รายการที่ | ลักษณะอาคาร | ใบอนุญาตก่อสร้าง | เลขที่อาคาร | ปัจจุบันคือ | พื้นที่รวม ในอเนกประสงค์สร้าง (ตารางเมตร) | ใช้เพื่อค่า เช่าที่ดิน (ตารางเมตร) โดยประมาณ |
|-----------|--|---|-------------|--------------------------------|---|--|
| 1 | คอนกรีตเสริมเหล็ก โครงเหล็ก (1 หลัง) | เลขที่ 34/2549 ออกให้ ณ วันที่ 31 มกราคม 2549 เพื่อให้เป็น ทานิงยี | 31/32 | อาคารตลาดอกไก่ (ส่วนที่ 3) | 5,589.00 | 5,589.00 |
| 2 | คอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น (1 หลัง) | เลขที่ 366/2550 ออกให้ ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2550 เพื่อใช้เป็น ห้องน้ำ | -- | ห้องน้ำ 1 หลัง (ส่วนที่ 77) | 92.00 | 60.00 |

(Handwritten signature)

| รายการที่ | ลักษณะอาคาร | ใบอนุญาตก่อสร้าง | เลขที่อาคาร | ปัจจุบันคือ | พื้นที่รวม โดยประมาณ (ตารางเมตร) | พื้นที่อาคาร โดยประมาณ (ตารางเมตร) |
|-----------|---|---|------------------------------|---|--|---|
| 3 | คอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว (3 หลัง) | เลขที่ 301/2538 ออกให้ ณ วันที่ 5 กรกฎาคม 2538 เพื่อใช้เป็น อาคารที่ขยายพาณิชย์ | 31/1 31/2 31/3 | อาคารตลาดส้ม (ส่วนที่ 60) อาคารตลาดผลไม้รวม (ส่วนที่ 75) อาคารตลาดผัก (ส่วนที่ 76) | 39,810.00 (รวม 3 หลัง) | 12,802.24 12,802.24 10,593.64 |
| 4 | คอนกรีตเสริมเหล็ก โครงเหล็ก (2 หลัง) | เลขที่ 592/2548 ออกให้ ณ วันที่ 8 พฤศจิกายน 2548 เพื่อใช้เป็น บ้านค้า | 32/369 ถึง 32/387 | อาคารตลาดสินค้า ชุมชนวิบูลย์ (ส่วนที่ 60) | 1,140.00 | 812.00 |
| 5 | (ก) คอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น (1 หลัง) | เลขที่ 409/2538 * ออกให้ ณ วันที่ 18 กันยายน 2538 เพื่อใช้เป็น อาคารตลาดโต้รุ่ง | 32/5 | อาคารอเนกประสงค์ รวมทั้งอเนกประสงค์ล่าง (ส่วนที่ 76) | 2,588.00 (รวม 2 หลัง) | 1,236.00 |

T

| รายการที่ | ลักษณะอาคาร | ใบรับอนุญาตก่อสร้าง | เลขที่อาคาร | ปัจจุบันคือ | เงินที่อนุมัติ ใบอนุญาตก่อสร้าง (ตารางเมตร) | พื้นที่อาคาร (พื้นที่ใช้สอย) (ตารางเมตร) โดยประมาณ |
|-----------|--|--|-------------|--|---|--|
| | (ข) คอมพิวเตอร์เริ่มเหล็ก ชั้นเดียว (3 หลัง) | เลขที่ 409/2538 * ออกให้ ณ วันที่ 18 กันยายน 2538 เพื่อใช้เป็น ห้องน้ำ | - | (1) ห้องน้ำ 2 หลัง (ส่วนที่ 60) (2) ห้องน้ำ 1 หลัง (ส่วนที่ 74) | 396.00 (รวม 4 หลัง) | 198.00 75.00 |
| 6 | คอมพิวเตอร์เริ่มเหล็ก ชั้นเดียว (1 หลัง) | เลขที่ 102/2546 ออกให้ ณ วันที่ 24 มีนาคม 2546 เพื่อใช้เป็น อาคารตลาดปลา | - | อาคารตลาดปลาน้ำจืด (ส่วนที่ 4) | 3,780.00 | 3,564.00 |
| 7 | คอมพิวเตอร์เริ่มเหล็ก 1 ชั้น (1 หลัง) | เลขที่ 368/2550 ออกให้ ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2550 เพื่อใช้เป็น ห้องน้ำ | - | ห้องน้ำ 1 หลัง (ส่วนที่ 78) | 92.00 | 75.00 |
| 8 | คอมพิวเตอร์เริ่มเหล็ก 3 ชั้น (1 หลัง) | เลขที่ 451/2539 ออกให้ ณ วันที่ 16 กรกฎาคม 2539 เพื่อใช้เป็น ตลาดสด | 32/0 | อาคารตลาดสดและ โรงแปดแปดแปดสด (ส่วนที่ 74) | 13,620.00 | 13,226.62 / 362.76 |

| รายการ | ลักษณะของโครงการ | ใบอนุญาตก่อสร้าง | เลขที่ 119/2544 | แจ้งพักการ | บัญชีเงิน | พื้นที่อาคาร บนที่ 74 (พ.ร.บ. 193) | พื้นที่อาคาร บนที่ 74 (พ.ร.บ. 193) (ตารางเมตร) โดยรวม |
|--------|---|---|-----------------|---|--------------------------|---------------------------------------|---|
| 9 | คอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก (2 หลัง) | เลขที่ 119/2544 ออกให้ ณ วันที่ 19 กรกฎาคม 2544 เพื่อใช้เป็น อาคารอาหารแห้ง - ศูนย์อาหาร | 32/1034 | อาคารตลาดของแห้ง (ส่วนที่ 74) และศูนย์อาหาร 1 (ส่วนที่ 74) | 2,622.00 (รวม 2 หลัง) | 1,710.00 | |
| 10 | คอนกรีตเสริมเหล็ก T-รีน (1 หลัง) | เลขที่ 583/2548 ออกให้ ณ วันที่ 8 พฤศจิกายน 2548 เพื่อใช้เป็น ร้านค้า | 32/128 | อาคารตลาดชุมชนใหม่ (ส่วนที่ 74) | 548.00 | 336.00 | |
| 11 | คอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก (1 หลัง) | เลขที่ 152/2550 ออกให้ ณ วันที่ 15 พฤษภาคม 2550 เพื่อใช้เป็น หลังคาโรงรถเหล็ก | - | อาคารชุมชนสามัคคีและ สำนักงานตลาด (ภาค กลางคืน) | 19,800.00 | 19,800.00 | |

| รายการที่ | ลักษณะอาคาร | ใบอนุญาตก่อสร้าง | เลขที่อาคาร | ปัจจุบันคือ | พื้นที่รวม ใบอนุญาตก่อสร้าง (ตารางเมตร) | พื้นที่อาคาร (พื้นที่ใช้สอย) (ตารางเมตร) โดยรวมถ. |
|-----------|---|---|-------------|---|---|---|
| 12 | คอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น (1 หลัง) | เลขที่ 26/2553 ออกให้ ณ วันที่ 22 มกราคม 2553 เพื่อใช้เป็น พาณิชย์ที่ไม่ใช่ค้าปลีก - ค้าส่ง ประเภทอุปโภค - บริโภค | 32/475 | SHOWROOM CHINA MOTOR (ส่วนที่ 22) | 400.00 | 400.00 |
| รวม | | | | | 89,477.00 ** | 84,407.50 |

หมายเหตุ

* ใบอนุญาตก่อสร้าง เลขที่ 409/2538 ออกเมื่อวันที่ 18 กันยายน 2538 ประกอบด้วย 2 รายการ คือ

(ก) อาคาร คสล. 2 ชั้น 2 หลัง พื้นี่รวม 2,588 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นอาคารตลาดใช้รุ่ง

ปัจจุบัน คือ 1. อาคารอเนกประสงค์ เลขที่ 32/6 (ส่วนที่ 76) และ 2. อาคารศูนย์ POSSEC เลขที่ 32/5 ซึ่งไม่รวมอยู่ในทรัพย์สินที่เช่า และ

(ข) อาคาร คสล. ชั้นเดียว 4 หลัง พื้นี่รวม 396 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นห้องน้ำ

ปัจจุบัน คือ ห้องน้ำ 2 หลัง (ส่วนที่ 60) และห้องน้ำ 1 หลัง (ส่วนที่ 74) ส่วนห้องน้ำอีก 1 หลังตามใบอนุญาตก่อสร้าง นี้ไม่รวมอยู่ในทรัพย์สินที่เช่า

** พื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้างฯ ตามตารางทรัพย์สินที่เช่าข้างต้น รวม 89,477.00 ตารางเมตร จะต้องหักออกด้วย

- (ก) พื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้างฯ เลขที่ 409/2538 ในส่วนของอาคาร คสล. 2 ชั้น 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารตลาดไต้หวัน (ปัจจุบัน คือ อาคารศูนย์ POSSEC เลขที่ 32/5) และ
- (ข) พื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้างฯ เลขที่ 409/2538 ในส่วนของอาคาร คสล. ชั้นเดียว 1 หลัง เพื่อใช้เป็นห้องน้ำ (ซึ่งเป็นหลังที่มีใช้ห้องน้ำ 2 หลัง (ส่วนที่ 60) และห้องน้ำ 1 หลัง (ส่วนที่ 74) อันเป็นทรัพย์สินที่เช่า)

≡

2. **ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า**

- ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี (หมายถึง ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่า และที่ดินที่เกี่ยวข้องและเชื่อมต่อกับทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่า แต่จะไม่รวมถึง (ก) ทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งมิใช่เพื่อใช้ประโยชน์สำหรับส่วนรวมร่วมกันภายในโครงการตลาดไท ได้แก่ สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ อาทิ ถนน หม้อแปลงไฟฟ้า ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายน้ำ เป็นต้น และ (ข) ทรัพย์สินตามหมายเหตุท้ายตารางนี้)

| ลำดับที่ | โฉนด หมายเลข | เลขที่ดิน | หัวสำรวจ | เนื้อที่ (ไร่-งาน-เศษ) | ระวาง | หมายเหตุ |
|----------|-----------------|-----------|----------|---------------------------|-------------------|-----------------------------|
| 1 | 93953 | 28 | 9500 | 0-0-18.7 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 2 | 93954 | 29 | 9501 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 3 | 93955 | 30 | 9502 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 4 | 93956 | 31 | 9503 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 5 | 93957 | 33 | 9504 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 6 | 93958 | 34 | 9505 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 7 | 93959 | 35 | 9506 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 8 | 93960 | 36 | 9507 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 9 | 93961 | 37 | 9508 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 10 | 93962 | 38 | 9509 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 11 | 93963 | 39 | 9510 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 12 | 93964 | 40 | 9511 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 13 | 93965 | 41 | 9512 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 14 | 93966 | 42 | 9513 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 15 | 93967 | 43 | 9514 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 16 | 93968 | 44 | 9515 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 17 | 93969 | 45 | 9516 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 18 | 93970 | 46 | 9517 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 19 | 93971 | 49 | 9518 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 20 | 93972 | 50 | 9519 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 21 | 93973 | 51 | 9520 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 22 | 93974 | 52 | 9521 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 23 | 93975 | 53 | 9522 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |

| ลำดับที่ | โฉนด หมายเลข | เลขที่ดิน | หน้าสำรวจ | เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรวา) | ราคา | หมายเหตุ |
|----------|-----------------|-----------|-----------|----------------------------|-------------------|-----------------------------|
| 24 | 93976 | 54 | 9523 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 25 | 93977 | 55 | 9524 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 26 | 93978 | 57 | 9525 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 27 | 93979 | 58 | 9526 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 28 | 93980 | 59 | 9527 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 29 | 93981 | 60 | 9528 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 30 | 93982 | 61 | 9529 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 31 | 93983 | 62 | 9530 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 32 | 93984 | 63 | 9531 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 33 | 93985 | 64 | 9532 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 34 | 93986 | 65 | 9533 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 35 | 93987 | 69 | 9534 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 36 | 93988 | 68 | 9535 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 37 | 93989 | 67 | 9536 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 38 | 93990 | 66 | 9537 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดส้ม |
| 39 | 93991 | 77 | 9538 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 40 | 93992 | 76 | 9539 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 41 | 93993 | 74 | 9540 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 42 | 93994 | 75 | 9541 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 43 | 93995 | 78 | 9542 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 44 | 93996 | 80 | 9543 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 45 | 93997 | 81 | 9544 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 46 | 93998 | 82 | 9545 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 47 | 93999 | 83 | 9546 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 48 | 94000 | 84 | 9547 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 49 | 94001 | 87 | 9548 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 50 | 94002 | 88 | 9549 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 51 | 94003 | 89 | 9550 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 52 | 94004 | 90 | 9551 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 53 | 94005 | 91 | 9552 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 54 | 94006 | 92 | 9553 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 55 | 94007 | 93 | 9554 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โฉนดอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |

| ลำดับที่ | โซน หมายเลข | เลขที่ดิน | หมายเลขรวม | เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา) | ระวาง | หมายเหตุ |
|----------|----------------|-----------|------------|-------------------------------|--------------------|----------------------------|
| 56 | 94008 | 94 | 9555 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | แปลงอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 57 | 94009 | 95 | 9556 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 7 | โซนอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 58 | 94010 | 1 | 9557 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 11 | โซนอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 59 | 94011 | 5 | 9558 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 11 | โซนอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 60 | 94012 | 6 | 9559 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 11 | โซนอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 61 | 94013 | 7 | 9560 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 11 | โซนอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 62 | 94014 | 8 | 9561 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 11 | โซนอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 63 | 94015 | 9 | 9562 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 11 | โซนอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 64 | 94016 | 11 | 9563 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 11 | โซนอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 65 | 94017 | 12 | 9564 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 11 | โซนอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 66 | 94018 | 13 | 9565 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 11 | โซนอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 67 | 94019 | 14 | 9566 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 11 | โซนอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 68 | 94020 | 15 | 9567 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 11 | โซนอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 69 | 94021 | 16 | 9568 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 11 | โซนอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 70 | 94022 | 17 | 9569 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 11 | โซนอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 71 | 94023 | 18 | 9570 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 11 | โซนอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 72 | 94024 | 20 | 9571 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 11 | โซนอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 73 | 94025 | 21 | 9572 | 0-0-16 | 5137 III 7456 - 11 | โซนอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 74 | 94026 | 22 | 9573 | 0-0-21.5 | 5137 III 7456 - 11 | โซนอาคารพาณิชย์ข้างตลาดสด |
| 75 | 94099 | 1824 | 9646 | 0-0-16 | 19 น. 7 อ. | โซนShowroom CHINA MOTOR |
| 76 | 94100 | 1825 | 9647 | 0-0-16 | 19 น. 7 อ. | โซนShowroom CHINA MOTOR |
| 77 | 94101 | 1826 | 9648 | 0-0-16 | 19 น. 7 อ. | โซนShowroom CHINA MOTOR |
| 78 | 94102 | 1827 | 9649 | 0-0-16 | 19 น. 7 อ. | โซนShowroom CHINA MOTOR |
| 79 | 94103 | 1828 | 9650 | 0-0-23.2 | 19 น. 7 อ. | โซนShowroom CHINA MOTOR |
| 80 | 94104 | 1829 | 9651 | 0-0-16 | 19 น. 7 อ. | โซนShowroom CHINA MOTOR |
| 81 | 94105 | 1830 | 9652 | 0-0-16 | 19 น. 7 อ. | โซนShowroom CHINA MOTOR |
| 82 | 94106 | 1831 | 9653 | 0-0-16 | 19 น. 7 อ. | โซนShowroom CHINA MOTOR |
| 83 | 94107 | 1832 | 9654 | 0-0-16 | 19 น. 7 อ. | โซนShowroom CHINA MOTOR |
| 84 | 94162 | 1887 | 9709 | 0-0-16 | 19 น. 7 อ. | โซนShowroom CHINA MOTOR |
| 85 | 94163 | 1888 | 9710 | 0-0-16 | 19 น. 7 อ. | โซนShowroom CHINA MOTOR |
| 86 | 94164 | 1889 | 9711 | 0-0-16 | 19 น. 7 อ. | โซนShowroom CHINA MOTOR |
| 87 | 94165 | 1890 | 9712 | 0-0-16 | 19 น. 7 อ. | โซนShowroom CHINA MOTOR |

| ลำดับที่ | โซนค หมายเลข | เลขที่ดิน | หนังสือวาง จำหน่าย | เนื้อที่ (ไร่ งาน ตารางวา) | ราคา | หมายเหตุ |
|----------|-----------------|-----------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|---------------------------|
| 88 | 94166 | 1891 | 9713 | 0-0-23.2 | 19 น. 7 อ. | โซนShowroom CHINA MOTOR |
| 89 | 94702 | 47 | 10249 | 9-2-74.1 | 5137 III 7456 - 7 | โซนตลาดดอกไม้ - สังฆภัณฑ์ |
| 90 | 94703 * | 3 | 10250 | 6-1-25.27 | 5137 III 7456 - 11 | โซนศูนย์อำนาจการ |
| 91 | 94704 | 203 | 10251 | 22-0-57.6 | 5137 III 7456 - 8 | โซนตลาดส้ม |
| 92 | 94705 | 345 | 10252 | 24-3-20.3 | 5137 III 7456 - 8 | โซนตลาดสด-ลานค้าผัก |
| 93 | 94706 * | 200 | 10253 | 16-3-66.45 | 5137 III 7458 - 8 | โซนตลาดผลไม้รวม |
| 94 | 94707 | 340 | 10254 | 17-2-95 | 5137 III 7456 - 8 | โซนตลาดผัก-ลาน II |
| รวม | | | | 101-0-69.32 | | (รวม 94 โฉนด) |

หมายเหตุ

* ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ไม่รวมถึง

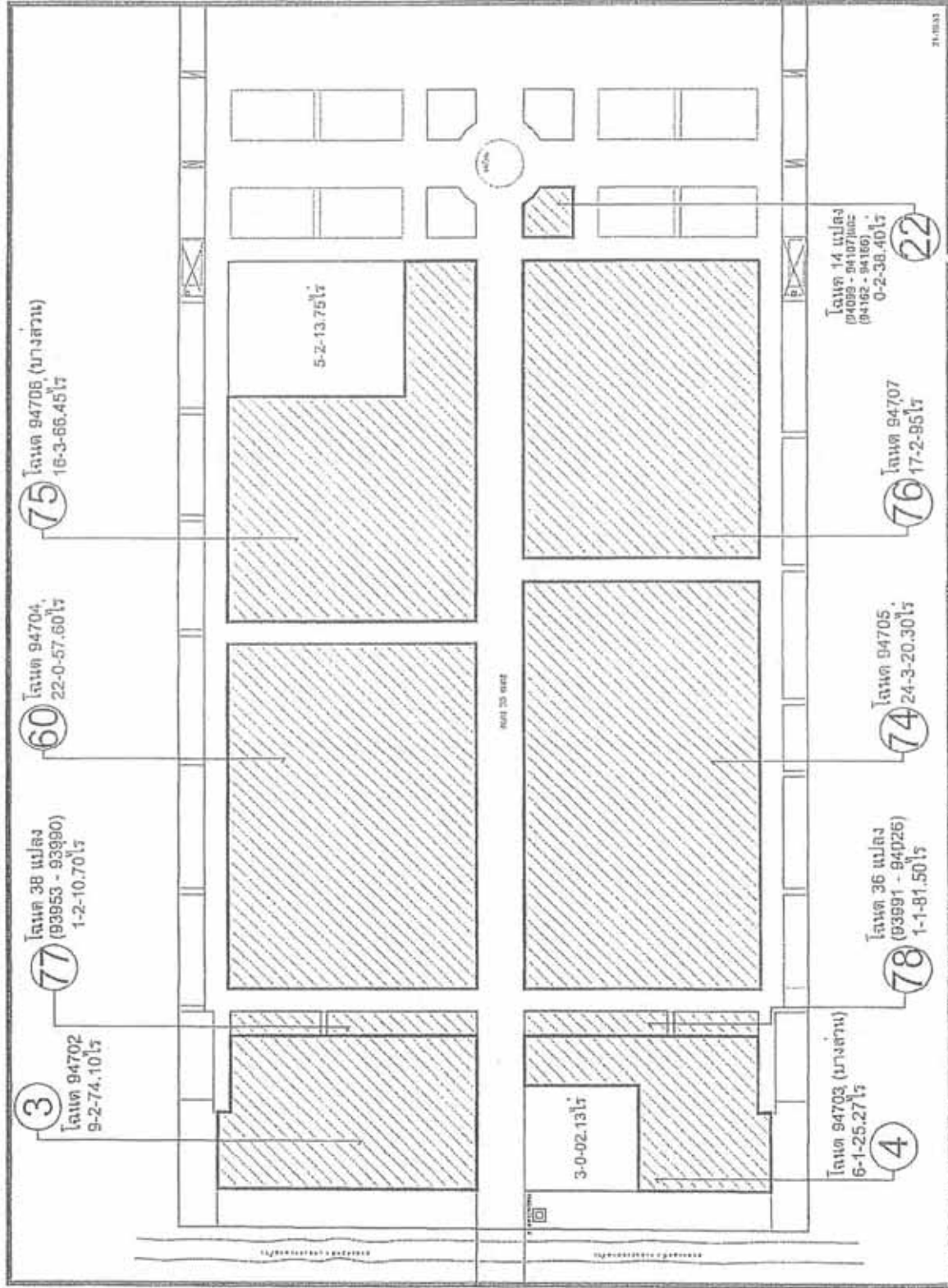
- (ก) ที่ดินในส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารสิ่งปลูกสร้างเลขที่ 32/5 (ศูนย์รวมรวมผักและผลไม้เพื่อการส่งออก) และเลขที่ 32/1036 (โรงพักสินค้า) รวมถึงลานโดยรอบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดหมายเลข 94706 (โซนตลาดผลไม้รวม) และ
- (ข) ที่ดินในส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารและสิ่งปลูกสร้างเลขที่ 32 (ศูนย์อำนาจการ) รวมถึงลานหย่อมบริเวณหน้าและลานโดยรอบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดหมายเลข 94703 (โซนศูนย์อำนาจการ) ๗

แผนผังที่ตั้งทรัพย์สินที่บริหาร
(แผนผังรวมทรัพย์สินทั้งหมดที่กองทุนรวมจะลงทุน)

๒

๒๓

แผนผังที่ตั้งทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า



24/03/33

หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

- 1.1 ดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่บริหารอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะให้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ซึ่งได้แก่ หน้าที่ในการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้อยู่ในสภาพที่ดีตั้งแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมภายใต้กรอบการดำเนินการที่ได้กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทุนรวม
- 1.2 บริหารอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ตามนโยบายการบริหารงานธุรการ การบัญชี งบประมาณ การตลาด ทรัพยากรมนุษย์ การบริหารอสังหาริมทรัพย์ และการบริหารค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทุนรวม
- 1.3 ดำเนินการจดทะเบียน และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อการจดทะเบียนอันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทุนรวมได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือเป็นผู้ทรงสิทธิในสิทธิการเช่าโดยชอบตามขั้นตอนของกฎหมาย ทั้งนี้เมื่อได้รับแจ้งจากกองทุนรวม เว้นแต่จะเป็นกรณีที่ไม่เป็นไปตามโครงการกฎหมายหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทราบถึงข้อเท็จจริงดังกล่าว
- 1.4 อำนวยความสะดวกให้กับผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์ดำเนินการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือส่งมอบเอกสารใดๆ ตามที่ผู้ดูแลประโยชน์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
- 1.5 อำนวยความสะดวกให้กับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือส่งมอบเอกสารใดๆ ตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
- 1.6 อำนวยความสะดวกให้กับตัวแทนของกองทุนรวม บริษัทจัดการ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใด ๆ ตามที่กองทุนรวม บริษัทจัดการ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
- 1.7 จัดหาบุคคลเพื่อเช่าช่วงหรือเข้าใช้ประโยชน์ในพื้นที่ในทรัพย์สินที่บริหาร ประสานงานกับบุคคลดังกล่าวในการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่มีวัตถุประสงค์ในการได้ใช้พื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ที่บริหารกับกองทุนรวม รวมถึงการบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมได้เข้าทำกับบุคคลตามที่กล่าวในข้อนี้ รวมทั้งการติดตามทวงถามให้ผู้เช่าและผู้ใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของทรัพย์สินที่บริหารดังกล่าวชำระหนี้ให้แก่กองทุนรวมตามจำนวนและระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องและ

27

นำส่งเงินดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมโดยโอนไปยังบัญชีของกองทุนรวมตามที่กองทุนรวมกำหนด โดยให้เป็นไปตามที่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวม

ในกรณีหากผู้เช่าหรือผู้ใช้ประโยชน์พื้นที่ในทรัพย์สินที่บริหารนั้นไม่มีสัญชาติไทยและเป็นบุคคลธรรมดา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องตรวจสอบว่าบุคคลดังกล่าวจะต้องได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักรไทยอย่างถูกต้องตามกฎหมายหรือได้รับการผ่อนผันให้อยู่ในราชอาณาจักรไทยเป็นการชั่วคราวตามระเบียบที่ใช้บังคับอยู่ของทางราชการในระหว่างที่มีการทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่มีวัตถุประสงค์ในการได้ใช้พื้นที่ในสวนทรัพย์สินที่บริหารกับกองทุนรวม เว้นแต่กรณีที่กองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะตกลงกันเป็นประการอื่น

- 1.8 จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ได้ครอบครองไว้ในนามของกองทุนรวม รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทุนรวม บริษัทจัดการหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ผู้ดูแลผลประโยชน์ สามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และหากได้รับการร้องขอจากกองทุนรวม บริษัทจัดการหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใดๆ ที่ได้รับการร้องขอให้แก่กองทุนรวม บริษัทจัดการหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ผู้ดูแลผลประโยชน์ (แล้วแต่กรณี) ภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับถัดจากวันที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องร่วมกันตกลงเป็นอย่างอื่น
- 1.9 จัดให้มีการประกันภัยการเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Industrial All Risk Insurance) การประกันภัยสิทธิการเช่า การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) รวมถึงการประกันภัยเพื่อความรับผิดชอบบุคคลภายนอก (General Public Liability Insurance) และ/หรือ การประกันภัยอื่นใดที่อาจจัดให้มีขึ้นตามที่เห็นความจำเป็นและสมควรแก่สถานการณ์ กับผู้รับประกันภัยตามรายละเอียด วงเงิน และความคุ้มครองตามที่กองทุนรวมกำหนด โดยให้เป็นไปตามที่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวม โดยกองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวเนื่องกับการประกันภัยดังกล่าวข้างต้นตามสัดส่วนของการครอบครองทรัพย์สินของกองทุนรวมหรือตามที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- 1.10 ในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะขาย โอน ให้เช่า โอนสิทธิการเช่า หรือจำหน่าย (ถ้ามี) ไม่ว่าโดยวิธีใด ๆ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องอำนวยความสะดวกให้แก่กองทุนรวมตามที่กองทุนรวมร้องขอเพื่อให้กองทุนรวมสามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่นได้ เว้นแต่จะเป็นกรณีที่ไม่เป็นไปตามโครงการ กฎหมายหรือกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมหรือไม่เป็นไปตามสัญญาเช่า และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทราบถึงข้อเท็จจริงดังกล่าว

Y π

Pr

- 1.11 ติดต่อบริษัท ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และชำระค่าธรรมเนียม รวมทั้งภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ (ถ้ามี) อันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องชำระ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
- 1.12 ดำเนินการและ/หรือ ประสานงานกับกองทุนรวม และให้ความช่วยเหลือแก่กองทุนรวม ในการจัดการ ให้ผู้เช่าและผู้ใช้ประโยชน์พื้นที่ในทรัพย์สินที่บริหารของกองทุนรวมและ/หรือกองทุนรวมได้รับบริการสาธารณูปโภคพื้นฐานต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่บริหารตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่บริหาร รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ทางเข้าออกจากทรัพย์สินที่บริหาร ทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ โทรศัพท์ การกำจัดขยะ การรักษาความปลอดภัย ที่จอดรถ รวมถึงการบริการอื่นใดที่จำเป็นสำหรับการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่บริหาร
- 1.13 ดำเนินการใดๆ เพื่อดูแลทรัพย์สินที่บริหารให้อยู่ในสภาพที่ดี ตลอดระยะเวลาการเช่า และดูแลทรัพย์สินดังกล่าวให้มีลักษณะครบถ้วนและเป็นไปตามพระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535 กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องสำหรับการประกอบกิจการตลาด รวมทั้งการกำกับดูแลบุคคลที่ได้ทำสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการหรือสัญญาอื่นใดที่มีวัตถุประสงค์ในการได้ใช้พื้นที่ในสวนทรัพย์สินที่บริหารกับกองทุนรวมเพื่อให้บุคคลดังกล่าวปฏิบัติและดำเนินการให้ถูกต้องตามข้อกำหนดของกฎหมายตามที่กล่าวข้างต้นที่มีบังคับใช้ในวันที่ทำสัญญาเช่า ตลอดจนมีหน้าที่ให้ความร่วมมือกับและปฏิบัติตามคำแนะนำของผู้ให้เช่าในการดูแลทรัพย์สินที่บริหารให้มีลักษณะครบถ้วนและเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายดังกล่าวตามที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมในภายหลัง (ถ้ามี) และเพื่อให้บุคคลนั้นปฏิบัติและดำเนินการให้ถูกต้องตามข้อกำหนดของกฎหมายตามที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม (ถ้ามี) ดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อให้ทรัพย์สินที่บริหารมีคุณสมบัติครบถ้วนในอันที่จะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตจัดตั้งตลาดและใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายดังกล่าว ตลอดระยะเวลาที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม
- 1.14 บำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ตามที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม ทั้งนี้ ไม่รวมรวมถึงการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Major Renovation) ซึ่งจะต้องได้รับการอนุมัติจากกองทุนรวมก่อน
- 1.15 บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามมาตรฐานของผู้มีวิชาชีพเยี่ยงนั้น อันเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป
- 1.16 ติดต่อบริษัท ประสานงานกับบุคคลที่เช่าช่วงหรือเช่าใช้ประโยชน์พื้นที่ในทรัพย์สินที่บริหารของกองทุนรวม และดำเนินการใดๆ เพื่อส่งเสริมให้บุคคลดังกล่าวปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ข้อกำหนดในสัญญาเช่า และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่บริหาร รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับหรือข้อกำหนดอื่นใดของโครงการตลาดไท หรือนโยบายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่กองทุนรวมกำหนดและแจ้งให้ทราบ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการกำกับดูแลอันเป็นการส่งเสริมให้ผู้เช่าและผู้เช่าใช้ประโยชน์พื้นที่ในทรัพย์สินที่บริหารของกองทุนรวมดังกล่าวปฏิบัติตามกฎหมายคนเช่าเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด โดยจะใช้ความพยายามอย่างสูงในการดูแลและจัดระเบียบเพื่อมิให้มี

π pm
29

บุคคลที่ไม่มีสัญชาติไทยซึ่งไม่รับอนุญาตหรือไม่ได้รับการผ่อนผันให้อยู่ในราชอาณาจักรไทยจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเข้าใช้พื้นที่ในทรัพย์สินที่บริหารของกองทุนรวมเป็นแหล่งพักอาศัย ทั้งนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดให้มีการทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่มีวัตถุประสงค์ในการได้ใช้พื้นที่ในทรัพย์สินที่บริหารโดยตรงกับบุคคลผู้มีสัญชาติไทย หรือกับบุคคลที่ไม่มีสัญชาติไทยแต่เช่าเหมืองอย่างถูกต้องตามกฎหมายเท่านั้น

- 1.17 ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตาม โครงการ กฎหมายหรือกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และเป็นไปตามสัญญาเช่า ทั้งนี้เมื่อได้รับแจ้งจากกองทุนรวม
- 1.18 ให้คำปรึกษาแก่กองทุนรวมในการพิจารณาสรรหาและจัดจ้างบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อดำเนินการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่บริหารของกองทุนรวม
- 1.19 แสวงหาโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินใดๆ ที่มีกระแสเงินสดและมูลค่าในอนาคตอยู่ในเกณฑ์ที่ดี เพื่อนำเสนอต่อกองทุนรวม และเสนออสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต่อกองทุนรวมเพื่อพิจารณาลงทุน
- 1.20 ดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของกองทุนรวมต่อผู้เช่าและผู้เข้าใช้ประโยชน์พื้นที่ในทรัพย์สินที่บริหารของกองทุนรวมตามที่กำหนดในสัญญาเช่า และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

2. การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

- 2.1 จัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามความเหมาะสม รวมทั้งเอกสารหลักฐานใดๆ ที่เกี่ยวกับรายได้จากการดำเนินการโดยรวมของกองทุนรวม (Gross Operating Revenue) และค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ (Operating Expenses) เพื่อนำส่งแก่กองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 5.2.1 และ 5.2.3 ตามเอกสารแนบนี้
- 2.2 จัดให้มีรายงานการบริหารงานเป็นรายเดือน และจัดส่งรายงานดังกล่าวให้กองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 5.2.2 ตามเอกสารแนบนี้
- 2.3 อำนาจความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยกองทุนรวม
- 2.4 อำนาจความสะดวกในการตรวจสอบบัญชีของอสังหาริมทรัพย์โดยผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม

๗

๗

3. การตลาด

พัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขาย สำหรับอสังหาริมทรัพย์ โดยที่บรรดาค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าว กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบทั้งสิ้น ซึ่งต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปี

4. หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

4.1 ควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรฐานในการควบคุมดูแล ให้ผู้เช่าและผู้เช่าใช้ประโยชน์พื้นที่ในทรัพย์สินที่บริหารของกองทุนรวมปฏิบัติตามเงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่บริหาร รวมถึงการควบคุมดูแล เรียกเก็บและส่งคืนเงินประกันการเช่าสำหรับพื้นที่ใดๆ ภายในทรัพย์สินที่บริหาร

4.2 จัดทำสัญญาเช่า และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่บริหาร ให้มีระยะเวลาเป็นไปตามที่กองทุนรวมกำหนด และสอดคล้องกับระยะเวลาของสัญญาเช่า

4.3 ประสานงานกับกองทุนรวมและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าและผู้เช่าใช้ประโยชน์พื้นที่ในทรัพย์สินที่บริหารของกองทุนรวม เมื่อบุคคลดังกล่าวประสงค์จะโอน และ/หรือเปลี่ยนแปลง และ/หรือ แก้ไขสิทธิตามสัญญาเช่า และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่บริหาร รวมทั้งการเลิกสัญญาดังกล่าวหรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวนั้นเป็นไปโดยราบรื่น

4.4 จัดหา อำนวยความสะดวก รวมทั้งประสานงานกับกองทุนรวม ในกรณีที่ผู้เช่าและผู้เช่าใช้ประโยชน์พื้นที่ในทรัพย์สินที่บริหารของกองทุนรวมมีความประสงค์ในการเพิ่มหรือลดพื้นที่ใดๆ ภายในทรัพย์สินที่บริหาร

5. หน้าที่ต่อกองทุนรวม

5.1 จัดส่งข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้กองทุนรวมภายในเวลาอันสมควรเมื่อได้รับการร้องขอจากกองทุนรวมในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม รวมถึงจัดเตรียมและส่งมอบเอกสาร หรือรายงานเพิ่มเติมให้แก่ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ตรวจสอบบัญชี คณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กรมสรรพากร หรือหน่วยงานราชการอื่นใดที่เกี่ยวข้องในกรณีที่บุคคลดังกล่าวได้ขอให้กองทุนรวมจัดส่งเอกสารหรือรายงานดังกล่าวตามจำเป็นและสมควร

5.2 ส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่กองทุนรวม ภายในระยะเวลาที่กำหนด

5.2.1 รายงานทางการเงิน (Financial Statement) เฉพาะส่วนของกองทุนรวม โดยกำหนดส่งภายในระยะเวลา 25 (ยี่สิบห้า) วันทำการนับถัดจากวันสิ้นเดือนของทุกเดือน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ก. งบดุล (Balance Sheet)

เฉพาะส่วนของกองทุนรวม



๗๓

- ข. งบกำไรขาดทุน (Income Statement) เฉพาะส่วนของกองทุนรวม
- ค. งบทดลอง (Trial Balance) เฉพาะส่วนของกองทุนรวม
- ง. รายงานการวิเคราะห์ลูกหนี้ค้างชำระประจำเดือน (Aging Report)
- จ. ทะเบียนคุมเช็คของกองทุนรวม
- ฉ. งบกระหนยอดบัญชีเงินฝากธนาคาร (Bank Statement Reconcile)

5.2.2 รายงานวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน (Management Report) เฉพาะส่วนของกองทุนรวม กำหนดส่งภายในระยะเวลา 25 (ยี่สิบห้า) วันทำการนับถัดจากวันสิ้นเดือนของทุกเดือน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ก. รายงานวิเคราะห์ผลการดำเนินงานประจำเดือน ประกอบด้วย
 - รายงานผลการดำเนินงานเปรียบเทียบกับงบประมาณ
 - รายงานการวิเคราะห์รายได้เปรียบเทียบกับงบประมาณ
 - รายงานการวิเคราะห์ต้นทุนค่าเช่า และบริการเปรียบเทียบกับงบประมาณ
 - รายงานการวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเปรียบเทียบกับงบประมาณ
- ข. รายงานการบริหารพื้นที่ในทรัพย์สินที่บริหาร (พื้นที่ขาย)
 - รายงานเปรียบเทียบการครอบครองพื้นที่ (Occupancy) และสรุปรายได้ตามประเภทพื้นที่ในทรัพย์สินที่บริหาร (พื้นที่ขาย) (Property Type)
 - รายงานสัญญาเช่าและสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่บริหารที่จะหมดอายุ
 - รายงานการจัดทำสัญญาเช่าและสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่บริหาร
 - รายงานรายละเอียดผู้เช่าและผู้เช่าใช้ประโยชน์รายพื้นที่ แยกตามประเภทพื้นที่ในทรัพย์สินที่บริหาร (พื้นที่ขาย) (Property Type)
 - รายงานเงินประกันตามสัญญาเช่าและสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่บริหาร

5.2.3 รายงานการวิเคราะห์ของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ (รายงาน MD&A) ตามแบบที่ส่งให้กับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กำหนดส่งภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันทำการ ภายหลังจากวันสิ้นไตรมาส ในแต่ละไตรมาส

ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำบัญชีที่เกี่ยวข้องดังกล่าวตามมาตรฐานการบัญชีอันเป็นที่ยอมรับเป็นการทั่วไปอยู่ในขณะที่เกิดรายการทางบัญชีดังกล่าว โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สิน และ/หรือ ดอกผลใดๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินของกองทุนรวม และ/หรือ ทรัพย์สินใดๆ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับไว้ และ/หรือ หักไว้ ในนามกองทุนรวมออกจากทรัพย์สินและดอกผลของตน

อนึ่ง รายงานดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงรูปแบบ และตัวอย่างของรายงานที่ต้องใช้ในเบื้องต้น ผู้สัญญาอาจจะปรับปรุง เพิ่มหรือลด จำนวนและชนิดของรายงาน หรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบของรายงานได้ตามที่จะได้ตกลงกัน

รายละเอียดแผนการดำเนินงานประจำปี

แผนการดำเนินงานจะต้องประกอบด้วยแต่ไม่จำกัดเพียง ข้อมูลที่เป็นการประมาณการอย่างลุ่มเหตุสมผลสำหรับการดำเนินการใดๆ รวมถึงรายได้และ/หรือค่าใช้จ่ายใดๆ (ถ้ามี) ในเรื่องดังต่อไปนี้

1. ประมาณการกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน
2. ประมาณการรายได้ขั้นต้นจากการดำเนินงาน โดยแยกเป็นแต่ละประเภทของรายได้
3. ประมาณการค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน โดยแยกเป็นแต่ละประเภทของค่าใช้จ่าย
4. ข้อเสนอแนะในการจัดเตรียมงบประมาณ และ/หรือ กลยุทธ์ในการดำเนินงาน สำหรับเรื่องต่างๆ ดังนี้
 - ก. แผนธุรกิจโดยรวม รวมถึงแผนการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าตอบแทน เงินใจ และระยะเวลาการเช่าหรือการใช้ประโยชน์
 - ข. การซ่อมแซม และ/หรือ ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ (Repair & Renovation)
 - ค. ภาษีที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและบริหารอสังหาริมทรัพย์
 - ง. การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ การตลาด และแผนส่งเสริมการขาย
 - จ. ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย
 - ฉ. แผนในการบริหารพื้นที่ในทรัพย์สินที่บริหาร (พื้นที่ขาย)
 - ช. ตรวจสอบและเปรียบเทียบระหว่างแผนการดำเนินงานในปีบัญชีก่อน
 - ซ. ตรวจสอบและเปรียบเทียบระหว่างแผนการดำเนินงานในปีปัจจุบันกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง

คำตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับคำตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมเป็นรายเดือน ในอัตราและวิธีการคำนวณจากมูลค่าการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและคำตอบแทนในนามของกองทุน ในอัตราร้อยละ 3.50 ของรายได้ค่าเช่าและคำตอบแทนสุทธิของกองทุนรวม เฉพาะจากทรัพย์สินของกองทุนรวมที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหาร

รายได้ค่าเช่าและคำตอบแทนสุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใดๆ ที่กองทุนรวมได้รับตามสัญญาเช่า และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่บริหาร รวมถึงรายได้ที่ได้รับจากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) และรายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่บริหารของกองทุนรวม หักด้วยอัตราส่วนลดค่าเช่าหรือคำตอบแทน ไม่รวมถึงเงินชดเชย เงินทดรองจ่าย เช่น ส่วนเฉลี่ยภาษีโรงเรือนและที่ดิน เป็นต้น

2. ค่าคอมมิชชั่น (Commission) จากการจัดหาผู้เช่าและผู้เข้าใช้ประโยชน์พื้นที่ในทรัพย์สินที่บริหาร รวมถึงการบริหารจัดการบุคคลดังกล่าว ในอัตราร้อยละ 6.00 ของรายได้ค่าเช่าและคำตอบแทนสุทธิของกองทุนรวม เฉพาะจากทรัพย์สินของกองทุนรวมที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหาร
3. ค่าธรรมเนียมพิเศษ ในอัตราร้อยละ 7.00 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากการให้เช่า ให้ใช้ประโยชน์หรือให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวมคำตอบแทน และค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมที่เกี่ยวกับคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในข้อ 1, ข้อ 2 และข้อ 4. ตามเอกสารแนบนี้

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บตามข้อ 1 ถึง 3 ข้างต้นเป็นค่าธรรมเนียมที่แปรผันตามผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนและความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

4. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกิน 60 ล้านบาทต่อปีสำหรับปีแรก และจะปรับเพิ่มขึ้นจากอัตราค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับก่อนการปรับขึ้นในแต่ละคราวในอัตราไม่เกินร้อยละ 5 เป็นประจำทุก ๆ 3 ปี โดยแบ่งชำระเป็นรายเดือนๆ ละเท่าๆ กัน โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งใบแจ้งหนี้ให้กองทุนรวมภายในวันที่ 5 (ห้า) ของเดือนนั้นๆ

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อ 1 ถึง ข้อ 4 ข้างต้น รวมแล้วไม่เกิน ร้อยละ 30 ของรายได้ค่าเช่าและคำตอบแทนสุทธิของกองทุนรวม

ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (ถ้ามี)

Y II

PM

สัญญายกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สิน

สัญญายกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ระหว่าง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

โดย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

และ

บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด

วันที่ 29 กันยายน 2566

CHANDLER MHM

บริษัท แชนด์เลอร์ เอ็มเอชเอ็ม จำกัด

เลขที่ 98 อาคารสาทรสแควร์ ชั้น 17 และ 36

ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม

เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

สัญญายกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 29 กันยายน 2566 ณ กรุงเทพมหานคร

โดยและระหว่าง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 รวมถึงส่วนที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมเป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่ เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนน สาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า ("กองทุนรวม") ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งภายใต้กฎหมายไทย สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 31 หมู่ 9 ถนนพหลโยธิน ก.ม. 42 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า ("ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- ก. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2553 (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์") สำหรับการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ("ทรัพย์สินที่บริหาร") ภายในโครงการตลาดไทของกองทุนรวมซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว
- ข. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมมีความประสงค์จะยกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ด้วยความยินยอมของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังต่อไปนี้

1. วันที่สัญญามีผลบังคับใช้ และการยกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - 1.1 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมตกลงที่จะยกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความยินยอมของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายโดยที่ไม่มีค่าตอบแทน โดยให้มีผลนับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 เป็นต้นไป (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "วันที่การยกเลิกสัญญามีผลใช้บังคับ")
 - 1.2 นับแต่วันที่การยกเลิกสัญญามีผลใช้บังคับ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะไม่มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบใด ๆ ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อกันอีก
 - 1.3 สิทธิ หน้าที่ หรือความรับผิดชอบต่าง ๆ เกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นก่อนวันที่การยกเลิกสัญญามีผลใช้บังคับ รวมทั้งค่าใช้จ่ายใด ๆ เกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นก่อนวันที่การยกเลิกสัญญามีผลใช้บังคับ คู่สัญญาแต่ละฝ่ายต่างต้องรับผิดชอบในส่วนของตน ทั้งนี้ ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้รับค่าตอบแทนหรือเงินอื่นใดตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แล้ว ก่อนวันที่การยกเลิกสัญญามีผลใช้บังคับ หรือในกรณีที่เป็นค่าตอบแทนหรือเงินอื่นใดอัน

CMHM

คู่สัญญาดังกล่าวควรจะได้ก่อนวันที่การยกเลิกสัญญาจะมีผลใช้บังคับ คู่สัญญาฝ่ายดังกล่าวไม่มีหน้าที่ต้องคืนค่าตอบแทนหรือเงินดังกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายใด หรือคู่สัญญาฝ่ายนั้นมีสิทธิได้รับชำระค่าตอบแทนหรือเงินที่ตนควรจะได้รับจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งนี้ รวมถึงค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิที่จะได้รับตามส่วนของระยะเวลาที่ได้มีการปฏิบัติหน้าที่จริงสำหรับหน้าที่ที่ได้ดำเนินการไปแล้วจนถึงวันที่การยกเลิกสัญญาจะมีผลใช้บังคับ

1.4 ภายใน 3 (สาม) ปี นับจากวันที่การยกเลิกสัญญาจะมีผลใช้บังคับ คู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และสัญญาฉบับนี้เป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับใด ๆ ที่เกี่ยวกับสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และสัญญาฉบับนี้ รวมถึงข้อมูลอื่นใดที่ได้รับ (ไม่ว่าก่อนหรือหลังวันที่ทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และสัญญาฉบับนี้) ให้แก่บุคคลใด ๆ ทราบ เว้นแต่กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

1.4.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญา ซึ่งจำเป็นต้องรับทราบเพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และสัญญาฉบับนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน

1.4.2 เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่น หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือเปิดเผยต่อหน่วยงานราชการอื่นใดที่กำกับดูแลคู่สัญญาแต่ละฝ่าย หรือเปิดเผยตามคำสั่งของศาล ทั้งนี้ คู่สัญญาที่จะเปิดเผยจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายทราบก่อนการเปิดเผยด้วย

1.4.3 เป็นการเปิดเผยโดยได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากคู่สัญญาฝ่ายอื่น

1.4.4 เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่แล้ว

2. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญานี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใดๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ตั้งที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร หรือโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามิผล

2.1 ในวันที่ตามตราประจำวันที่ทำการไปรษณีย์รับฝาก ซึ่งปรากฏในใบตอบรับทางไปรษณีย์ หรือหลักฐานอื่นของทำการไปรษณีย์รับฝาก ในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือ

2.2 ในวันที่ปรากฏตามใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่น ในกรณีที่มีการส่งด้วยตนเอง หรือพนักงานส่งเอกสาร

cmh

หากส่งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์:

เรียน ผู้อำนวยการฝ่ายกลยุทธ์และเลขานุการ
บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด

ที่อยู่ เลขที่ 31 หมู่ที่ 9 ถนนพหลโยธิน ก.ม. 42
ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง
จังหวัดปทุมธานี 12120
โทรศัพท์ (02) 908-4490-9
โทรสาร (02) 908-4914
บุคคลที่ติดต่อ นายวิศรุต ศรีโรจนกุล หรือผู้อำนวยการฝ่ายกลยุทธ์และเลขานุการ
อีเมล secretariat@talaadthai.com

หากส่งให้กองทุนรวม:

เรียน ผู้จัดการกองทุนรวม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการ
กองทุนรวม

ที่อยู่ เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32
ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ 0-2686-6145
โทรสาร 0-2670-0417
บุคคลที่ติดต่อ นายไพรัช มิคะเสน หรือผู้จัดการกองทุนรวม
อีเมล piraj@ktam.co.th

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ หรือสถานที่อื่นตามที่ได้แจ้งไว้ คู่สัญญาฝ่าย
นั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับถัดจาก
วันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ หรือสถานที่อื่นตามที่ได้แจ้งไว้ มิฉะนั้นให้ถือตามที่อยู่ตามที่
ระบุไว้ข้างต้นนี้สำคัญ

3. กฎหมายที่ใช้บังคับ / การระงับข้อพิพาท

3.1 สัญญานี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

3.2 ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญานับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลง
กันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลไทยที่มีเขตอำนาจ

4. เบ็ดเตล็ด

หากข้อความหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของสัญญานับนี้ไม่สมบูรณ์ เป็นโมฆะ ขัดต่อกฎหมาย หรือไม่อาจบังคับได้
ตามกฎหมาย ไม่ว่าในกรณีใด ๆ ให้ถือว่าข้อสัญญาอื่น ๆ ในสัญญานับนี้ยังคงมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

(คู่สัญญาลงนามในหน้าถัดไป) CPMH


สัญญาที่ทำขึ้น 2 (สอง) ฉบับ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญานี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

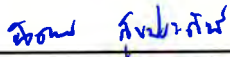


(นางชวินดา หาญรัตนกุล)



(นายไพรัช มิคะเสน)

พยาน



(นางนิตาวรรณ สุขประดิษฐ์)

บริษัท ไทย แอ็กโร เอ็กเชนจ์ จำกัด

บริษัท ไทย แอ็กโร เอ็กเชนจ์ จำกัด
TAECO
THAI AGRO EXCHANGE CO., LTD.



(นายสุเทพ วงศ์วรเศรษฐ์)



(นายสุรพงศ์ สุพรรณพงศ์)

พยาน



(นายวิศรุต ศรีโรจนกุล)

ใบอนุญาตให้ใช้สถานที่เป็นตลาดเอกชน

ใบอนุญาตให้ใช้สถานที่เป็นตลาดเอกชน

ปิดไว้ในที่เปิดเผย

โปรดต่ออายุใบอนุญาตฯ
ก่อนหมดอายุ 30 วัน

สำนักงาน.....เทศบาลเมืองท่าโขลง

เล่มที่.....๑.....เลขที่.....๑/254๐.....

เจ้าพนักงานท้องถิ่น.....เทศบาลเมืองท่าโขลง.....อนุญาตให้.....
บริษัท ไทยเอ็กโกกร เอ็กชชนจ์ จำกัด)
อายุ.....ปี สัญชาติ.....เชื้อชาติ.....อยู่บ้านเลขที่.....31 ม.๑
ถนน.....ตำบล คลองหนึ่ง.....อำเภอ.....คลองหลวง
จังหวัด.....ปทุมธานี.....ใช้สถานที่ตลาด.....ตลาดไท(ตลาดสมและผลไม้คึกคัก).....ซึ่งมีจำนวน
พื้นที่ตลาด.....ตารางเมตร ตั้งอยู่บนถนน.....ม.๑
ตำบล.....คลองหนึ่ง.....ท้องถิ่นแขวง.....เทศบาลเมืองท่าโขลง
ค่าธรรมเนียม ฉบับละ.....2,๐๐๐.....บาท ต่อปี

ใบอนุญาตนี้ให้ไว้แต่วันที่.....8 ธันวาคม.....พ.ศ. 25.....57
และสิ้นอายุใบอนุญาตในวันที่.....31 ธันวาคม.....2558
เล่มที่ 33 เลขที่ 4

(ลงชื่อ).....
(.....บ.ส.ภนภทิพย์ เขียวมุล.....)
ผู้รับเงิน



(.....จ.จันทรา หงษ์ทรง.....)
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรี เมืองท่าโขลง

คำเตือน แสดงใบอนุญาตนี้ไว้ในที่เปิดเผย ณ สถานที่ที่ได้รับอนุญาต

ใบอนุญาตให้ใช้สถานที่เป็นตลาดเอกชน

ปิดไว้ในที่เปิดเผย

โปรดต่ออายุใบอนุญาตฯ
ก่อนหมดอายุ 30 วัน

สำนักงานเทศบาลเมืองท่าโขลง

เล่มที่ 1 เลขที่ 2/2540

เจ้าพนักงานท้องถิ่น เทศบาลเมืองท่าโขลง อนุญาตให้

บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด

อายุ ปี สัญชาติ เชื้อชาติ อยู่บ้านเลขที่ 31 119

ถนน ตำบล คลองหนึ่ง อำเภอ คลองหลวง

จังหวัด ปทุมธานี ใช้สถานที่ตลาด คลองไผ่ (ผลไม้วรรณ) ซึ่งมีจำนวน

พื้นที่ตลาด ตารางเมตร ตั้งอยู่บนถนน 119

ตำบล คลองหนึ่ง ท้องถิ่นแขวง เทศบาลเมืองท่าโขลง

ค่าธรรมเนียม ฉบับละบาท ต่อปี

ใบอนุญาตนี้ให้ไว้แต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 25 57

และสิ้นอายุใบอนุญาตในวันที่ 31 ธันวาคม 2558

ใบเสร็จ เล่มที่ 33 เลขที่ 7

(ลงชื่อ) กนกพร

(น.ส. กนกทิพย์ เทียมอนต์)

ผู้รับเงิน

(ลงชื่อ)
 (น.ส.จันทรวรรณา ทองปรากฏ)
 เจ้าพนักงานท้องถิ่น
 ร้องรับใช้เทศบาลเมืองท่าโขลง
 นายกเทศมนตรี เมืองท่าโขลง

คำเตือน แสดงใบอนุญาตนี้ไว้ในที่เปิดเผย ณ สถานที่ที่ได้รับอนุญาต

ใบอนุญาตให้ใช้สถานที่เป็นตลาดเอกชน

ปิดไว้ในที่เปิดเผย

ปรกติอายุใบอนุญาตฯ
อันหมดอายุ 30 วัน

สำนักงานเทศบาลเมืองท่าโขลง

เล่มที่ 1 เลขที่ 4/2550

เจ้าพนักงานท้องถิ่น เทศบาลเมืองท่าโขลง อนุญาตให้

บริษัท ไทยแอ็ก กรเอ็กซ์เชนจ์ จำกัด

อายุ ปี สัญชาติ เชื้อชาติ อยู่บ้านเลขที่ 31 ม.9

ถนน ตำบล คลองหนึ่ง อำเภอ คลองหลวง

จังหวัด ปทุมธานี ใช้สถานที่ตลาด ตลาดไท (ตลาดนัด) ซึ่งมีจำนวน

พื้นที่ตลาด ตารางเมตร ตั้งอยู่บนถนน ม.9

ตำบล คลองหนึ่ง ท้องถิ่นแขวง เทศบาลเมืองท่าโขลง

ค่าธรรมเนียม ฉบับละ 2,000 บาท ต่อปี

ใบอนุญาตนี้ให้ไว้แต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 25 57

จะสิ้นอายุใบอนุญาตในวันที่ 31 ธันวาคม 2558

ใบเสร็จ เล่มที่ 33 เลขที่ 6

(ลงชื่อ) กนกทิพย์
(น.ส.กนกทิพย์ เทียมอบล)
ผู้รับเงิน

(ลงชื่อ) (น.ส.จันทรีพร หงษ์ปราง)
เจ้าพนักงานท้องถิ่น
รองนายกเทศมนตรี ปลัดราชการแทน
นายกเทศมนตรี เมืองท่าโขลง

คำเตือน แสดงใบอนุญาตนี้ไว้ในที่เปิดเผย ณ สถานที่ที่ได้รับอนุญาต

ใบอนุญาตให้ใช้สถานที่เป็นตลาดเอกชน

ปิดไว้ในที่เปิดเผย

โรคต่ออายุใบอนุญาตฯ
อนาเทตอายุ 30 วัน

สำนักงาน.....เทศบาลเมืองท่าโขลง

เล่มที่ 1 เลขที่ 3/2540

เจ้าพนักงานท้องถิ่น เทศบาลเมืองท่าโขลง อนุญาตให้
บริษัท ไทยเอ็ก/กรเอ็กเซนจ์ จำกัด

อายุ.....ปี สัญชาติ.....เชื้อชาติ.....อยู่บ้านเลขที่ 109

ถนน.....ตำบล คลองหนึ่ง อำเภอ คลองหลวง

จังหวัด ปทุมธานี ให้สถานที่ตลาด ทลว๑โพ (ตลาดสด) ซึ่งมีจำนวน

พื้นที่ตลาด.....ตารางเมตร ตั้งอยู่บนถนน 109

ตำบล คลองหนึ่ง ท้องถิ่นแขวง เทศบาลเมืองท่าโขลง

ค่าธรรมเนียม ฉบับละ 2,000 บาท คอปปี

ใบอนุญาตนี้ให้ไว้แต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 25 57

และสิ้นอายุใบอนุญาตในวันที่ 31 ธันวาคม 2558

เล่มที่ 33 เลขที่ 9

(ลงชื่อ) กนกน

(น.ส. กนกนทิพย์ เทียมอมล)

ผู้รับเงิน



(น.ส. จันทระภรดา ทองปรากฏ)

เจ้าพนักงานท้องถิ่น
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรี เมืองท่าโขลง

คำเตือน แสดงใบอนุญาตนี้ไว้ในที่เปิดเผย ณ สถานที่ที่ได้รับอนุญาต

เอกสารประกอบ รัฐ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายไตรมาส

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายไตรมาสสำหรับปี 2566 - 2567 ในครั้งนี้ จัดทำขึ้นตามความประสงค์ของทาง
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท โดยทางบริษัทฯ มีสมมติฐานในการประเมินมูลค่าดังนี้

1. มูลค่าดังกล่าวไม่ได้มีการเข้าสำรวจทรัพย์สินในทุกไตรมาส
2. ทางบริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลทางการเงินของโครงการในปัจจุบันเพื่อใช้ประมาณการมูลค่ารายไตรมาสของ
ทรัพย์สิน
3. รูปแบบโครงการจะต้องไม่มีการเปลี่ยนแปลงไปจากรูปแบบในปัจจุบัน
4. รายละเอียดของสัญญาเช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงไปจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน

ไตรมาสที่ 4 ปี 2566
(31 ธันวาคม 2566)

| | ปีที่ 1 | ปีที่ 2 | ปีที่ 3 | ปีที่ 4 | ปีที่ 5 | ปีที่ 6 | ปีที่ 7 |
|--|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| การประมาณการโดยวิธีรายได้ | 31 ธ.ค. 66 | 31 ธ.ค. 67 | 31 ธ.ค. 68 | 31 ธ.ค. 69 | 31 ธ.ค. 70 | 31 ธ.ค. 71 | 31 ธ.ค. 72 |
| | 30 ธ.ค. 67 | 30 ธ.ค. 68 | 30 ธ.ค. 69 | 30 ธ.ค. 70 | 30 ธ.ค. 71 | 30 ธ.ค. 72 | 12 พ.ย. 73 |
| ประมาณการรายได้ | | | | | | | |
| รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน (กองทุนรวมฯ - ซีเอส แลนด์ฯ) | 351,275,000 | 357,107,000 | 361,535,000 | 366,226,000 | 369,228,000 | 374,120,000 | 327,267,000 |
| รายได้รวม (Total Gross Income) | 351,275,000 | 357,107,000 | 361,535,000 | 366,226,000 | 369,228,000 | 374,120,000 | 327,267,000 |
| ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses) | | | | | | | |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานส่วนกลาง (Common Area Expenses) | - | - | - | - | - | - | - |
| ค่าสาธารณูปโภค (Utility Expenses) | - | - | - | - | - | - | - |
| ค่าซ่อมแซม และบำรุงรักษา (Repair & Maintenance Expenses) | - | - | - | - | - | - | - |
| ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax) | - | - | - | - | - | - | - |
| ค่าประกันภัย (Insurance Expense) | - | - | - | - | - | - | - |
| ค่าใช้จ่ายรวม (Total Operating Expenses) | - | - | - | - | - | - | - |
| รายรับรวมสุทธิ (Gross Operating Income) | 351,275,000 | 357,107,000 | 361,535,000 | 366,226,000 | 369,228,000 | 374,120,000 | 327,267,000 |
| ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Expenditure) | | | | | | | |
| เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement) | - | - | - | - | - | - | - |
| รวมค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Total Capital Expenditure) | - | - | - | - | - | - | - |
| รายได้สุทธิ (Net Operating Income) | 351,275,000 | 357,107,000 | 361,535,000 | 366,226,000 | 369,228,000 | 374,120,000 | 327,267,000 |
| มูลค่าทรัพย์สินปัจจุบัน (Net Present Value) | 1,586,899,493 | บาท | | | | | |
| หรือประมาณ (Rounded) | 1,587,000,000 | บาท | | | | | |

ไตรมาสที่ 1 ปี 2567
(31 มีนาคม 2567)

| การประมาณการโดยวิธีรายได้ | ปีที่ 1 | ปีที่ 2 | ปีที่ 3 | ปีที่ 4 | ปีที่ 5 | ปีที่ 6 | ปีที่ 7 |
|--|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 31 มี.ค. 67 | 31 มี.ค. 68 | 31 มี.ค. 69 | 31 มี.ค. 70 | 31 มี.ค. 71 | 31 มี.ค. 72 | 31 มี.ค. 73 |
| | 30 มี.ค. 68 | 30 มี.ค. 69 | 30 มี.ค. 70 | 30 มี.ค. 71 | 30 มี.ค. 72 | 30 มี.ค. 73 | 12 พ.ย. 73 |
| ประมาณการรายได้ | | | | | | | |
| รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน (กองทุนรวมฯ - ซีเอส แลนด์ฯ) | 353,195,000 | 357,582,000 | 362,754,000 | 367,321,000 | 370,633,000 | 374,619,000 | 234,518,000 |
| รายได้รวม (Total Gross Income) | 353,195,000 | 357,582,000 | 362,754,000 | 367,321,000 | 370,633,000 | 374,619,000 | 234,518,000 |
| ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses) | | | | | | | |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานส่วนกลาง (Common Area Expenses) | - | - | - | - | - | - | - |
| ค่าสาธารณูปโภค (Utility Expenses) | - | - | - | - | - | - | - |
| ค่าซ่อมแซม และบำรุงรักษา (Repair & Maintenance Expenses) | - | - | - | - | - | - | - |
| ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax) | - | - | - | - | - | - | - |
| ค่าประกันภัย (Insurance Expense) | - | - | - | - | - | - | - |
| ค่าใช้จ่ายรวม (Total Operating Expenses) | - | - | - | - | - | - | - |
| รายรับรวมสุทธิ (Gross Operating Income) | 353,195,000 | 357,582,000 | 362,754,000 | 367,321,000 | 370,633,000 | 374,619,000 | 234,518,000 |
| ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Expenditure) | | | | | | | |
| เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement) | - | - | - | - | - | - | - |
| รวมค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Total Capital Expenditure) | - | - | - | - | - | - | - |
| รายได้สุทธิ (Net Operating Income) | 353,195,000 | 357,582,000 | 362,754,000 | 367,321,000 | 370,633,000 | 374,619,000 | 234,518,000 |
| มูลค่าทรัพย์สินปัจจุบัน (Net Present Value) | 1,554,855,822 | บาท | | | | | |
| หรือประมาณ (Rounded) | 1,555,000,000 | บาท | | | | | |

ไตรมาสที่ 2 ปี 2567
(31 มิถุนายน 2567)

| | ปีที่ 1 | ปีที่ 2 | ปีที่ 3 | ปีที่ 4 | ปีที่ 5 | ปีที่ 6 | ปีที่ 7 |
|--|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| การประมาณการโดยวิธีรายได้ | 30 มิ.ย. 67 | 30 มิ.ย. 68 | 30 มิ.ย. 69 | 30 มิ.ย. 70 | 30 มิ.ย. 71 | 30 มิ.ย. 72 | 30 มิ.ย. 73 |
| | 29 มิ.ย. 68 | 29 มิ.ย. 69 | 29 มิ.ย. 70 | 29 มิ.ย. 71 | 29 มิ.ย. 72 | 29 มิ.ย. 73 | 12 พ.ย. 73 |
| ประมาณการรายได้ | | | | | | | |
| รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน (กองทุนรวมฯ - ซีเอส แลนด์ฯ) | 354,157,000 | 359,041,000 | 363,988,000 | 368,428,000 | 371,028,000 | 376,148,000 | 140,739,000 |
| รายได้รวม (Total Gross Income) | 354,157,000 | 359,041,000 | 363,988,000 | 368,428,000 | 371,028,000 | 376,148,000 | 140,739,000 |
| ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses) | | | | | | | |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานส่วนกลาง (Common Area Expenses) | - | - | - | - | - | - | - |
| ค่าสาธารณูปโภค (Utility Expenses) | - | - | - | - | - | - | - |
| ค่าซ่อมแซม และบำรุงรักษา (Repair & Maintenance Expenses) | - | - | - | - | - | - | - |
| ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax) | - | - | - | - | - | - | - |
| ค่าประกันภัย (Insurance Expense) | - | - | - | - | - | - | - |
| ค่าใช้จ่ายรวม (Total Operating Expenses) | - | - | - | - | - | - | - |
| รายรับรวมสุทธิ (Gross Operating Income) | 354,157,000 | 359,041,000 | 363,988,000 | 368,428,000 | 371,028,000 | 376,148,000 | 140,739,000 |
| ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Expenditure) | | | | | | | |
| เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement) | - | - | - | - | - | - | - |
| รวมค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Total Capital Expenditure) | - | - | - | - | - | - | - |
| รายได้สุทธิ (Net Operating Income) | 354,157,000 | 359,041,000 | 363,988,000 | 368,428,000 | 371,028,000 | 376,148,000 | 140,739,000 |
| มูลค่าทรัพย์สินปัจจุบัน (Net Present Value) | 1,519,537,915 | บาท | | | | | |
| หรือประมาณ (Rounded) | 1,520,000,000 | บาท | | | | | |