

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก"
(รหัสสาขา 50)
เลขที่ 90 หมู่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305)
ตำบลบึงขัง อำเภोधุมบุรี จังหวัดปทุมธานี

เสนอ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัส รีเทล โกรท

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 66-1-2026-GL-1



จัดทำโดย :

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
อาคารลุมพินี ทาวเวอร์ วิวภาวดี-จตุจักรอาคารบี ชั้น 17
เลขที่ 6/92, 6/97 ซอยร่วมศิริมิตร ถนนวิภาวดีรังสิต
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์ : +66 (2) 530 4333

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 66-1-2026-GL-1

วันที่ 1 มีนาคม 2567

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้

แขวงยานนาวา เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) ของโฉนดที่ดินเลขที่ 46094 เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ 33-2-71.5 ไร่ หรือเท่ากับ 13,471.5 ตารางวา เนื้อที่ทำการประเมินมูลค่า (ตามสัญญาเช่าที่ดิน) 33-2-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 13,400.0 ตารางวา ภายใต้อายุสัญญาเช่า 30 ปี (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 11.80 ปี) พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 5 รายการ ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก" (รหัสสาขา 50) ตั้งอยู่เลขที่ 90 หมู่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) ตำบลบึงยี่โถ อำเภอรัญบุรี จังหวัดปทุมธานี โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่า ตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 20 พฤศจิกายน 2566 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่า บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินควรมีมูลค่าดังนี้

- **มูลค่าทรัพย์สิน : 535,100,000 บาท (ห้าร้อยสามสิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)**
(ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 11.80 ปี)

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้า ขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

สารบัญ

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน.....	i
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	iii
1.0 บทนำ.....	1
2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน.....	2
2.1 ที่ตั้ง.....	2
2.2 การเข้าออก.....	3
2.3 สภาพแวดล้อม.....	3
2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ.....	4
2.5 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย.....	6
3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า.....	13
3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน.....	13
3.2 รายละเอียดที่ดิน.....	14
3.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง.....	16
4.0 เอกสารสิทธิที่ดิน.....	21
4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ.....	21
4.2 สรุปรายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน.....	22
4.3 รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร.....	23
4.4 การตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สิน.....	28
4.5 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ.....	28
5.0 กำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	29
5.1 ผังเมือง.....	29
6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน.....	30
7.0 วิธีการประเมินมูลค่า.....	30
7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน.....	30
8.0 การประเมินมูลค่า.....	34
8.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด.....	34
8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	48
8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในแต่ละวิธี.....	55
9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า.....	56
9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	56
9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	56
9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน.....	56

ภาคผนวก

- รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินพร้อมรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบ
- แผนที่แสดงที่ตั้งสังเขป / แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / ผังแปลงที่ดิน / ผังบริเวณสิ่งปลูกสร้าง
- ภาพถ่ายทางอากาศ / แบบแปลนอาคาร
- สำเนาเอกสารสิทธิ / สำเนาระวางที่ดิน / สำเนาราคาประเมินราชการ / สำเนาหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า / สำเนาสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร / สำเนาสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน / สำเนาตัวอย่างสัญญาเช่าพื้นที่ / สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร / สำเนาหนังสือเปลี่ยนชื่อ
- ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
วัตถุประสงค์ในการประเมินฯ	:	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
ประเภททรัพย์สิน	:	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก" (รหัสสาขา 50) เลขที่ 90 หมู่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) ตำบลบึงยี่โถ อำเภอบึงบุรี จังหวัดปทุมธานี
ค่าพิกัด GPS	:	LAT : 14.000530 LON : 100.681199
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) ของโฉนดที่ดินเลขที่ 46094 เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ 33-2-71.5 ไร่ หรือเท่ากับ 13,471.5 ตารางวา เนื้อที่ทำการประเมินมูลค่า (ตามสัญญาเช่าที่ดิน) 33-2-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 13,400.0 ตารางวา ภายใต้อายุสัญญาเช่า 30 ปี (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 11.80 ปี) พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 5 รายการ ได้แก่ <ul style="list-style-type: none">- ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)- ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)- ถนนและลานคอนกรีต- รั้วรอบโครงการ- ป้ายโครงการ
สาธารณูปโภค	:	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สิทธิครอบครอง	:	สิทธิการเช่าระยะยาว
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน / ผู้ให้เช่า	:	บริษัท เฉลิมนคร จำกัด
ผู้เช่า / ผู้รับโอนสิทธิ์	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
ภาระจำนอง	:	ไม่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ
ภาระผูกพันอื่นๆ	:	<ul style="list-style-type: none">- ติดสัญญาแบ่งเช่าที่ดินระยะเวลา 30 ปี ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้รับโอนสิทธิ์) กับบริษัท เฉลิมนคร จำกัด (ผู้ให้เช่า) เริ่มตั้งแต่วันที่ 7 กันยายน 2548 สิ้นสุดวันที่ 6 กันยายน 2578 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 11.80 ปี)- ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนดระยะเวลา 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี) ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท กับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) (ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ)
หมายเหตุ :	:	ผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิมคือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอ โลตัส รีเทล โกรท แต่ปัจจุบัน ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (LPF) เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2564 แล้ว

ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ตามพระราชบัญญัติผังเมืองรวมเมืองลำลูกกา-บึงยี่โถ จังหวัดปทุมธานี (พ.ศ. 2555) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีแดง เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (บริเวณ 3.1)

ข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่า : ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงพื้นที่เช่า และสัญญาเช่าที่ได้รับจากทางลูกค้าเป็นเกณฑ์

วันที่ทำการประเมินมูลค่า : 20 พฤศจิกายน 2566

วิธีการประเมินมูลค่า : บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 11.80 ปี และเลือกใช้วิธีรายได้ (Profit Rent Method) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน และเลือกใช้วิธีต้นทุน เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นวิธีตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สิน : 535,100,000 บาท (ห้าร้อยสามสิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)

(ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 11.80 ปี)

หมายเหตุ บทสรุปดังกล่าวข้างต้นใช้ประกอบกับรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์
บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้จำกัดอยู่ในเงื่อนไขและความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่าบริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์ หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานนี้ได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัทซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัดไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้
- มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พียงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้
- บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้ทั้งสิ้น ในการรับจ้างทำ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น
- กรณีที่ผู้ว่าจ้างจำเป็นต้องอ้างบริษัทไปให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่องเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินปกติขั้นต่ำครั้งละ 10,000 บาท ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลและครั้งละ 20,000 บาทในพื้นที่จังหวัดอื่น
- ข้อมูลข่าวสารและความเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่นำเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่มีได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐและเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูลถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนแปลงได้ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน และบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

1.0 บทนำ

การมอบหมายงาน

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) ของโฉนดที่ดินเลขที่ 46094 เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ 33-2-71.5 ไร่ หรือเท่ากับ 13,471.5 ตารางวา เนื้อที่ทำการประเมินมูลค่า (ตามสัญญาเช่าที่ดิน) 33-2-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 13,400.0 ตารางวา ภายใต้อายุสัญญาเช่า 30 ปี (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 11.80 ปี) พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 5 รายการ ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก" (รหัสสาขา 50) ตั้งอยู่เลขที่ 90 หมู่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) ตำบลบึงขัง อำเภोधุมบุรี จังหวัดปทุมธานี และบริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองลักษณะเป็นสิทธิการเช่าระยะยาวภายใต้สัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 11.80 ปี ซึ่งเป็นไปตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดทำขึ้นตามวัตถุประสงค์ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

มูลค่าตลาด (Market Value)

ในการวิเคราะห์เพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ยึดถือการประเมินมูลค่าตามมาตรฐานสากล และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย มูลค่าตลาดเสรีเป็นราคาที่ดีที่สุดซึ่งผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินพึงจะได้รับจากการขายทรัพย์สินฯ ซึ่งได้รับเป็นเงินสด โดยปราศจากเงื่อนไขใดๆ และเป็นไปตามกลไกตลาด ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้สมมติฐานว่า

- มีผู้ยินดีที่จะขาย
- ระยะเวลาของการประเมินมูลค่าคือ ช่วงระยะเวลาหนึ่งซึ่งเหมาะสม สำหรับการซื้อขายทรัพย์สินแต่ละประเภท (โดยพิจารณาจากลักษณะและสภาวะตลาดของทรัพย์สินนั้น ที่เกี่ยวกับการเจรจาต่อรองราคา และเงื่อนไขอื่นๆ จนถึงขั้นตอนการตกลงซื้อขาย)
- สภาพของตลาดทรัพย์สิน ระดับของมูลค่าและสภาพการณ์อื่นๆ ซึ่งเกิดขึ้น ในเวลาก่อนที่จะมีการตกลงซื้อขายกันนั้น ยังถือว่าคงสภาพเดิมภายในระยะเวลาของการประเมินราคาทรัพย์สิน
- ไม่มีการพิจารณาถึงข้อเสนอฟื้นเติมใดๆ จากผู้ซื้อที่มีความต้องการทรัพย์สิน นั้นเป็นพิเศษ
- ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงดำเนินการซื้อขายทรัพย์สินนั้น บนพื้นฐานของความรู้ความเข้าใจ และการไตร่ตรองอย่างละเอียดรอบคอบที่เท่าเทียมกัน โดยปราศจากสภาวะการบังคับใดๆ

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

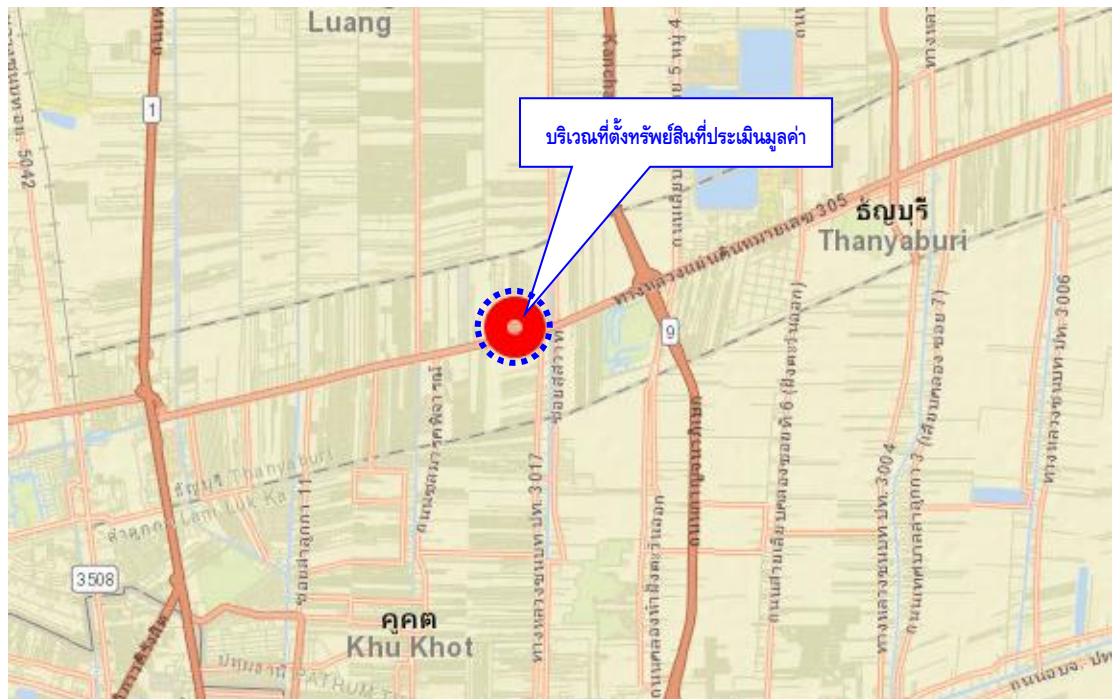
บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมินฯ เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2566

2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้ง

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก" (รหัสสาขา 50) ตั้งอยู่เลขที่ 90 หมู่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) ตำบลบึงยี่โถ อำเภोधุมบุรี จังหวัดปทุมธานี โดยมีระยะห่างจากถนนกาญจนาภิเษก (ทล.9) ไปทางทิศตะวันตกประมาณ 2.50 กิโลเมตร และมีระยะห่างจากถนนพหลโยธิน (ทล.1) ไปทางทิศตะวันออกประมาณ 7.00 กิโลเมตร ทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ในพื้นที่ความรับผิดชอบขององค์การบริหารส่วนตำบลบึงยี่โถ ซึ่งมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

- ห่างจาก	ที่ว่าการอำเภोधุมบุรี	ระยะทางประมาณ	5.00 กิโลเมตร
- ห่างจาก	สำนักงานเทศบาลตำบลบึงยี่โถ	ระยะทางประมาณ	1.50 กิโลเมตร
- ห่างจาก	สนามกีฬาบางกอกกล๊าส	ระยะทางประมาณ	100.00 เมตร
- ห่างจาก	วัดเขียนเขต	ระยะทางประมาณ	400.00 เมตร



(แผนที่สังเขปแสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)

2.2 การเข้าออก

- ◆ ถนนสายหลักและถนนผ่านด้านหน้าทรัพย์สิน : ได้แก่ ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) ผิวจราจรจรจร เป็นถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร ไป-กลับ พร้อมเกาะกลางถนน ทางเดินเท้า ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าถนน ที่มีความกว้างของผิวจราจรประมาณ 20.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 50.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์



สภาพถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

2.3 สภาพแวดล้อม

ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม และการอยู่อาศัยเป็นหลัก การใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรม โดยจะอยู่ในลักษณะของ อาคารพาณิชย์ ห้างร้านต่างๆ โชว์รูมรถยนต์ ร้านอาหาร อาคารพาณิชย์ และบริษัทห้างร้านต่างๆ ฯลฯ ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จะอยู่ในลักษณะของบ้านพักอาศัยแบบปลูกสร้างเอง และโครงการหมู่บ้านจัดสรรต่างๆ สำหรับการี่ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษ และสถานที่ราชการจะตั้งอยู่กระจายโดยทั่วไป โดยมีสิ่งปลูกสร้างหรือสถานที่สำคัญๆ ในพื้นที่นี้ ได้แก่ วัดเขียนเขต ศูนย์วัสดุก่อสร้าง ไทวัสดุ รังสิต-คลองสี่ มาร์เก็ตวิลเลจ รังสิต หมู่บ้านสถาพร หมู่บ้านภัสสร 4 มหาวิทยาลัยนอร์ทกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต เป็นต้น

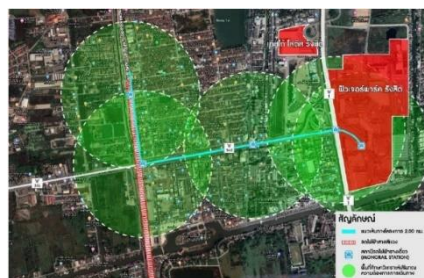
2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ

ปัจจุบันมีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ที่ดินในบริเวณนี้ ได้แก่ **กร.ก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนเบา 3 สาย** ทางรถไฟฟ้ายาสีแดงบางซื่อ-รังสิต และสายสีเขียว หมอชิต-คูคต ขยายเส้นทางเชื่อมเข้าถึงจังหวัด

การลงทุนรถไฟฟ้า 3 เส้นทางจะเพิ่มศักยภาพการพัฒนาพื้นที่โดยรอบสถานีจากแนวราบสู่แนวสูง อีกทั้งยังช่วยให้ราคาที่ดินขยับสูงพื้นหากรถไฟฟ้าก่อสร้างเปิดให้บริการโดยเฉพาะตั้งแต่ท่าเล็งสิตคลอง 3 -คลอง 6 ที่มีการพัฒนาเกิดขึ้นมากและการพัฒนาขยายออกไปถึงคลอง 15 ขณะการลงทุนประเมินว่าจะใช้งบประมาณกว่า 5,000 ล้านบาท ซึ่งเป็นงบประมาณของท้องถิ่นและสามารถพัฒนาได้ภายในไม่เกิน 2-5 ปีนับจากนี้

รถไฟฟ้ารางเบา 3 เส้นทางประกอบด้วย
สายที่ 1 เชื่อมรถไฟฟ้าสายสีแดงสถานีรังสิต-ตลาดรังสิต-ฟิวเจอร์พาร์ครังสิต ระยะทาง 2 กิโลเมตร
สายที่ 2 เชื่อมรถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีคูคต-ถนนเสมาฟ้าคราม-ถนนรังสิต-นครนายก-ฟิวเจอร์พาร์ครังสิต ระยะทาง 9.3 กิโลเมตร

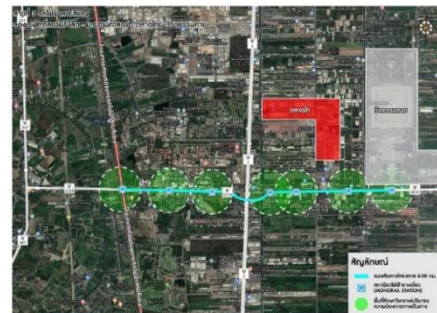
สายที่ 3 เชื่อมรถไฟฟ้าสายสีแดง สถานีมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์รังสิต-มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์-ตลาดไท-วัดธรรมกาย ระยะทาง 6 กิโลเมตร



รูปที่ 1 เส้นทางที่ 1 สถานีรถไฟฟ้าสายสีแดง(สถานีรังสิต)- ศูนย์การค้า Future Park



รูปที่ 2 เส้นทางที่ 2 สถานีรถไฟฟ้าสายสีเขียว(สถานีคูคต)- ศูนย์การค้า Future Park



รูปที่ 3 เส้นทางที่ 3 สถานีรถไฟฟ้าสายสีแดง(สถานีรังสิต)- วัดธรรมกาย

รูปแบบโครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนเบา 3 สาย

โครงการทางหลวง 4 ช่องจราจร ช่วงรังสิต-ปทุมธานี-วงแหวนตะวันตก (สะพานปทุมธานี 3)

กรมทางหลวง (ทล.) สรุปลงผลการศึกษาโครงการ จ้างวิศวกรที่ปรึกษาสำรวจและออกแบบทางหลวง 4 ช่องจราจร ช่วงรังสิต-ปทุมธานี-วงแหวนตะวันตก (สะพานปทุมธานี 3) ที่อาคารศาลาการ्षปทุม อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี โครงการมีจุดเริ่มต้นบริเวณจุดตัด ทล.346 กม. 6+299 จุดสิ้นสุดบริเวณจุดตัด ทล.346 กม. 28+446 ระยะทาง 20.9 กิโลเมตร (กม.) แนวเส้นทางอยู่พื้นที่ 11 ตำบล 2 อำเภอ จ.ปทุมธานี ประกอบด้วย ต.คลองพระอุดม ต.คูบางหลวง ต.ลาดหลุมแก้ว ต.ระแหง และ ต.หน้าไม้ อ.ลาดหลุมแก้ว ต.สวนพริกไทย ต.บ้านกลาง ต.บางปรอก ต.บางหลวง ต.บ้านฉาง และ ต.บางเดื่อ อ.เมืองปทุมธานี เป็นทางหลวงแนวใหม่ ขนาด 6 ช่องจราจร แบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 ตอน ดังนี้ โครงการตอนที่ 1 ช่วง กม.ที่ 0+000 ถึง กม.ที่ 10+670 ระยะทาง 10.67 กม. จุดเริ่มต้นบริเวณ ทล.346 (สายต่างระดับรังสิต-พนมทวน) ระหว่างทางแยกบ้านกลาง และทางแยกเทคโนปทุมธานี แนวเส้นทางทิศทางมุ่งหน้าตะวันตก มีสะพานปทุมธานี 3 ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา ตัดผ่านและเชื่อมต่อกับถนนปทุมธานีสายในทางหลวง 307 ผ่านคลองบางหลวง, คลองบางโพธิ์ใต้, ถนนกำนันเอี่ยม, ถนนซอยวัดโพธิ์ฟ้า แล้วบรรจบเข้ากับถนนราชพฤกษ์ส่วนต่อขยายที่ทางแยกต่างระดับโพธิ์ฟ้า ตลอดแนวเส้นทางโครงการตอนที่ 1 จะก่อสร้างถนนพื้นราบประมาณ 2.99 กม., ก่อสร้างสะพานและทางยกระดับ 7.68 กม. ทางกลับรถ 11 แห่ง

โครงการตอนที่ 2 ช่วง กม.ที่ 10+670 ถึง กม.ที่ 20+904 ระยะทาง 10.23 กม. เป็นเส้นทางต่อเนื่องจากจุดสิ้นสุดโครงการตอนที่ 1 แนวเส้นทางทิศทางมุ่งหน้าตะวันตก (บางปะอิน-บางบัวทอง-บางขุนเทียน) ตัดผ่านและเชื่อมต่อกับถนนวงแหวนตะวันตกที่ทางแยกต่างระดับบางโพธิ์ใต้ ตัดผ่านคลองพระอุดม ถนนเทศบาลลาดหลุมแก้ว แล้วเข้าบรรจบกับทางหลวง 346 ในเขต อ.ลาดหลุมแก้วที่ทางแยกต่างระดับระแหง จุดสิ้นสุดโครงการฯ ตลอดแนวเส้นทางโครงการตอนที่ 2 จะก่อสร้างถนนพื้นราบ 6.58 กม., ก่อสร้างสะพานและทางยกระดับ 3.65 กม. ทางกลับรถ 8 แห่ง

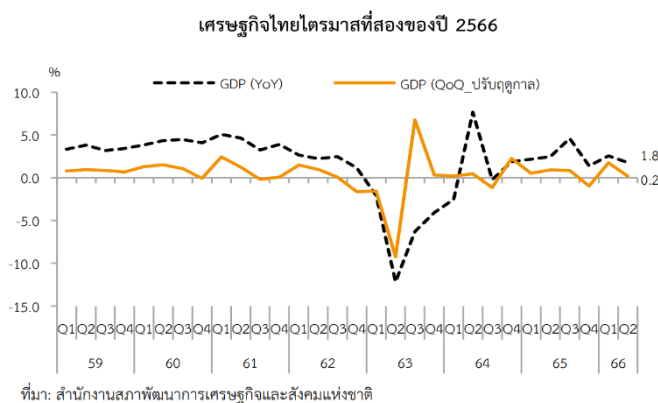
โครงการนี้มีงบประมาณ 26,914.25 ล้านบาท แบ่งเป็น งบประมาณค่าก่อสร้าง 19,164.75 ล้านบาท และ งบประมาณค่าเวนคืน 7,749.50 ล้านบาท จำนวนที่ดิน 964 แปลง ขนาดพื้นที่ 775 ไร่ ได้แก่ ตอน 1 ที่ดิน 502 แปลง ขนาดพื้นที่ 379 ไร่ และโครงการตอนที่ 2 ที่ดิน 462 แปลง ขนาดพื้นที่ 396 ไร่ รายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) แล้วเสร็จ ส.ค. 66 แล้วส่งรายงาน EIA ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) พิจารณาเห็นชอบ และเสนอคณะรัฐมนตรี (ครม.) เห็นชอบโครงการ คาดแล้วเสร็จในปี 67 จัดกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการในปี 68-69 เริ่มก่อสร้างปี 70-72 เปิดใช้งานได้ปี 73 ระยะเวลาสร้าง 3 ปี



รูปแบบโครงการทางหลวง 4 ช่องจราจร ช่วงรังสิต-ปทุมธานี-วงแหวนตะวันตก (สะพานปทุมธานี 3)

2.5 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

เศรษฐกิจไทยในปี 2566 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.5-3.0 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวในเกณฑ์ดีของการอุปโภคภาคเอกชน การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว รวมทั้งการขยายตัวต่อเนื่องของการลงทุนทั้งภาคเอกชน และภาครัฐ โดยคาดว่าจะการอุปโภคบริโภคและการลงทุนรวมจะขยายตัวร้อยละ 5.0 และร้อยละ 1.6 ตามลำดับ



ภาวะเศรษฐกิจการคลังประจำเดือนสิงหาคม 2566

"เศรษฐกิจไทยในเดือนสิงหาคม 2566 ได้รับปัจจัยสนับสนุนจากภาคการท่องเที่ยวที่ขยายตัวต่อเนื่องทั้งจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศและผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย การส่งออกสินค้าที่กลับมาขยายตัวเป็นบวก และอัตราเงินเฟ้อที่ปรับตัวลดลงต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามยังคงต้องติดตามสถานการณ์เศรษฐกิจโลกและผลกระทบต่อภาคการส่งออกสินค้าของไทยในช่วงที่เหลือของปี 2566 ต่อไป"

เครื่องชี้เศรษฐกิจด้านการบริโภคภาคเอกชน มีสัญญาณทรงตัวจากช่วงเดียวกันปีก่อน โดยการบริโภคในหมวดสินค้าคงทน สะท้อนจากปริมาณการจำหน่ายรถยนต์นั่งในเดือนสิงหาคม 2566 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันปีก่อนที่ร้อยละ 4.9 แต่ลดลงเมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้าหลังขจัดผลทางฤดูกาลที่ร้อยละ -8.3 ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในเดือนสิงหาคม 2566 ปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 56.9 จากระดับ 55.9 ในเดือนก่อน เนื่องจากผู้บริโภคมีความเชื่อมั่นว่าการจัดตั้งของรัฐบาลใหม่จะเป็นปัจจัยสนับสนุนต่อการขับเคลื่อนเศรษฐกิจให้ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง ขณะที่ภาษีมูลค่าเพิ่ม ณ ระดับราคาคงที่ และปริมาณรถจักรยานยนต์จดทะเบียนใหม่ในเดือนสิงหาคม 2566 ลดลงจากช่วงเดียวกันปีก่อนร้อยละ -15.1 และ -5.5 ตามลำดับและรายได้เกษตรกรที่แท้จริงในเดือนสิงหาคม 2566 ลดลงจากช่วงเดียวกันปีก่อนที่ร้อยละ -1.7

เครื่องจักรบริโภค ภาคเอกชน	2565	2565				2566				
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	ก.ค.	ส.ค.	YTD
ภาษีมูลค่าเพิ่ม ณ ราคา คงที่ (%YoY)	6.4%	14.0%	7.1%	7.3%	-2.0%	-0.5%	-8.2%	-10.2%	-15.1%	-6.5%
%qoq_SA / %mom_SA		0.3%	1.5%	1.0%	-4.5%	1.7%	-6.3%	-2.8%	-1.8%	
ปริมาณจำหน่ายรถยนต์นั่ง	5.3%	16.0%	9.2%	16.1%	-14.8%	2.4%	17.2%	17.3%	4.9%	9.4%
%qoq_SA / %mom_SA		8.7%	-7.8%	-2.4%	-13.3%	30.6%	6.9%	6.4%	-8.3%	
ปริมาณรถจักรยานยนต์ จดทะเบียนใหม่ (%YoY)	12.0%	3.2%	6.0%	38.5%	6.3%	13.5%	6.6%	13.0%	-5.5%	8.1%
%qoq_SA / %mom_SA		-2.0%	5.9%	3.4%	-0.9%	4.6%	-0.8%	6.2%	-8.6%	
ปริมาณการนำเข้าสินค้า อุปโภคบริโภค (%YoY)	-1.8%	3.9%	0.9%	-0.7%	-10.7%	-1.2%	-4.3%	5.4%	0.3%	-1.4%
%qoq_SA / %mom_SA		-2.5%	0.8%	-1.7%	-7.1%	7.1%	-2.1%	0.4%	4.6%	
ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (ระดับ)	43.9	43.4	40.8	43.6	47.9	52.7	55.8	55.6	56.9	54.8
รายได้เกษตรกรที่แท้จริง (%YoY)	7.1%	2.5%	7.7%	9.9%	8.4%	0.1%	-5.0%	-3.9%	-1.7%	-2.3%

ที่มา: กระทรวงการคลังธนาคารแห่งประเทศไทยและสำนักงานสถิติแห่งชาติ

เครื่องใช้เศรษฐกิจด้านการลงทุนภาคเอกชน มีสัญญาณทรงตัวจากช่วงเดียวกันปีก่อนโดยการลงทุนภาคเอกชนในหมวดเครื่องมือเครื่องจักร สะท้อนจากปริมาณนำเข้าสินค้าทุนในเดือนสิงหาคม 2566 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันปีก่อนที่ร้อยละ 0.2 แต่ลดลงเมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้าหลังขจัดผลทางฤดูกาลที่ร้อยละ -2.4 ขณะที่ปริมาณการจำหน่ายรถยนต์เชิงพาณิชย์ในเดือนสิงหาคม 2566 ลดลงจากช่วงเดียวกันปีก่อนที่ร้อยละ -19.9 สำหรับการลงทุนในหมวดการก่อสร้างสะท้อนจากปริมาณการจำหน่ายปูนซีเมนต์ภายในประเทศในเดือนสิงหาคม 2566 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันปีก่อนที่ร้อยละ 5.4 และเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้าหลังขจัดผลทางฤดูกาลที่ร้อยละ 1.2 ขณะที่ภาษีธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากช่วงเดียวกันปีก่อนที่ร้อยละ -2.5และลดลงเมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้าหลังขจัดผลทางฤดูกาลที่ร้อยละ -0.1

เครื่องจักรลงทุน ภาคเอกชน	2565	2565				2566				
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	ก.ค.	ส.ค.	YTD
เครื่องจักรลงทุนใน เครื่องจักร										
ปริมาณการนำเข้าสินค้า ทุน (%YoY)	-1.5%	7.1%	3.5%	-4.9%	-10.7%	-4.7%	1.2%	6.0%	0.2%	-0.6%
%qoq_SA / %mom_SA		1.4%	0.1%	-5.3%	-7.0%	7.9%	6.2%	1.8%	-2.4%	
ปริมาณจำหน่ายรถยนต์ เชิงพาณิชย์ (%YoY)	15.2%	20.6%	9.7%	37.5%	-0.2%	-10.2%	-12.8%	-19.9%	-19.9%	-13.4%
%qoq_SA / %mom_SA		15.8%	-2.8%	-0.5%	-10.8%	3.8%	-5.0%	-3.0%	-3.8%	
เครื่องจักรลงทุน ก่อสร้าง										
ภาษีจากการทำธุรกรรม อสังหาริมทรัพย์ (%YoY)	13.4%	-1.8%	18.4%	21.9%	14.6%	19.3%	-5.1%	6.9%	-2.5%	4.7%
%qoq_SA / %mom_SA		-0.5%	19.2%	-5.5%	1.1%	3.6%	-6.6%	-1.6%	-0.1%	
ปริมาณจำหน่าย ปูนซีเมนต์ (%YoY)	-2.5%	0.0%	-7.8%	2.8%	-4.7%	-3.3%	3.9%	5.6%	5.4%	1.4%
%qoq_SA / %mom_SA		2.1%	-5.3%	-0.5%	-0.6%	2.9%	2.1%	2.0%	1.2%	
ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง (%YoY)	5.7%	7.2%	6.9%	5.6%	3.4%	2.2%	-1.2%	-0.5%	-0.2%	0.3%

ที่มา: กระทรวงการคลังธนาคารแห่งประเทศไทยและสำนักงานสถิติแห่งชาติ

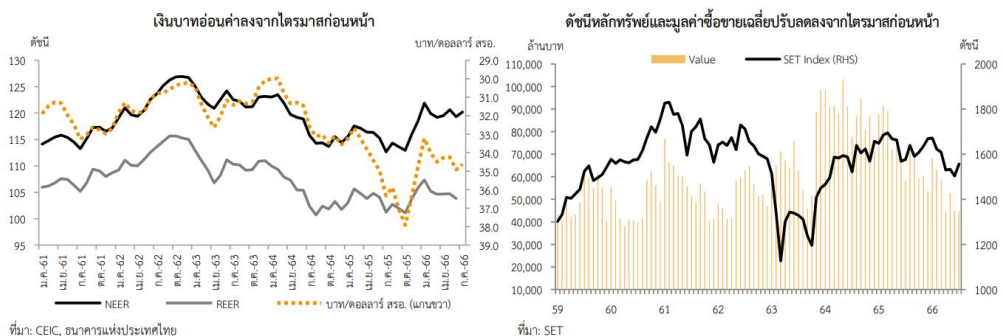
อัตราเงินเฟ้อ: อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในเดือนสิงหาคม 2566 อยู่ที่ร้อยละ 0.88 ขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานอยู่ที่ร้อยละ 0.79 ส่วนสัดส่วนหนี้สาธารณะ ณ สิ้นเดือนกรกฎาคม 2566 อยู่ที่ร้อยละ 61.7 ต่อ GDP ซึ่งยังอยู่ภายใต้กรอบวินัยการเงินการคลังที่ตั้งไว้ตามพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ.2561 อัตราการว่างงานในเดือนสิงหาคม 2566 อยู่ที่ร้อยละ 1.0 ของกำลังแรงงานรวม และผู้ขอรับประโยชน์ทดแทนกรณีว่างงานรายใหม่ในเดือนสิงหาคม 2566 อยู่ที่ร้อยละ 0.63 ของผู้ประกันตนตามมาตรา 33 ทั้งหมดสำหรับเสถียรภาพภายนอกยังอยู่ในระดับที่มั่นคง และสามารถรองรับความเสี่ยงจากความผันผวนของเศรษฐกิจโลกได้สะท้อนจากทุนสำรองระหว่างประเทศ ณ สิ้นเดือนสิงหาคม 2566 อยู่ในระดับสูงที่ 216.9 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ

เครื่องชี้ด้านเสถียรภาพเศรษฐกิจ	2565	2565				2566				
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	ก.ค.	ส.ค.	YTD
ภายในประเทศ										
อัตราการว่างงาน (%)	1.3%	1.5%	1.4%	1.2%	1.2%	1.0%	1.1%	1.2%	1.0%	1.1%
ผู้รับประโยชน์ทดแทนกรณีว่างงานรายใหม่ (%ต่อจำนวนผู้ประกันตน ม.33)	0.57%	0.61%	0.52%	0.62%	0.52%	0.60%	0.65%	0.61%	0.63%	0.63%
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป (%YoY)	6.08%	4.74%	6.46%	7.29%	5.81%	3.88%	1.14%	0.38%	0.88%	2.02%
อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน (%YoY)	2.50%	1.44%	2.26%	3.08%	3.21%	2.23%	1.51%	0.86%	0.79%	1.61%
หนี้สาธารณะต่อ GDP(%)	61.0%	60.6%	61.0%	60.5%	61.0%	61.3%	61.7%	61.7%	n.a.	61.7%

ที่มา: กระทรวงการคลังธนาคารแห่งประเทศไทยและสำนักงานสถิติแห่งชาติ

อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลไทย ปรับตัวเพิ่มขึ้นในช่วงไตรมาสสองของปี 2566 อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลทั้งระยะสั้นและระยะยาวปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยอัตราผลตอบแทนพันธบัตรระยะสั้นปรับตัวเพิ่มขึ้นตามการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย ด้านอัตราผลตอบแทนพันธบัตรระยะยาวปรับตัวเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลสหรัฐฯ และการลดลงของดัชนีราคาพันธบัตรรัฐบาล โดยนักลงทุนต่างชาติมีสถานะขายสุทธิ 58.4 พันล้านบาท เทียบกับสถานะขายสุทธิ 23.0 พันล้านบาทในไตรมาสก่อนหน้า และ ณ สิ้นไตรมาสสองของปี 2566 อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอ้างอิงอายุ 2 ปี และอายุ 10 ปี อยู่ที่ร้อยละ 2.15 ต่อปี และร้อยละ 2.58 ต่อปี เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1.81 ต่อปี และร้อยละ 2.41 ต่อปี ณ สิ้นไตรมาสก่อนหน้าตามลำดับ ทั้งนี้ภาคเอกชนมีการระดมทุนใหม่ผ่านตลาดตราสารหนี้มีมูลค่าทั้งสิ้น 595.8 พันล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นการระดมทุนของกลุ่มเงินทุน และหลักทรัพย์กลุ่มพลังงาน และกลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในเดือนกรกฎาคม 2566 อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลทั้งระยะสั้น และระยะยาวอยู่ในระดับใกล้เคียงกับเดือนก่อนหน้า สอดคล้องกับอัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทย และดัชนีราคาพันธบัตรรัฐบาลที่อยู่ในระดับทรงตัว



ที่มา: CEIC, ธนาคารแห่งประเทศไทย

ที่มา: SET

แนวโน้มธุรกิจอุตสาหกรรมปี 2566-2568 / ธุรกิจร้านค้าปลีก

ปี 2566-2568 ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่มีแนวโน้มฟื้นตัวตามภาวะการใช้จ่ายของผู้บริโภคโดยเฉพาะการทยอยยกเลิกมาตรการของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะเพิ่มขึ้นในอัตราเร่ง รวมถึงความคืบหน้าของการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานที่จะทำให้เกิดการขยายตัวของร้านค้าปลีกสมัยใหม่ตามมา อย่างไรก็ตาม การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นท่ามกลางปัญหานี้ครัวเรือนทรงตัวระดับสูง โดยการเติบโตของธุรกิจแต่ละประเภทมีความแตกต่างกัน ดังนี้

- **ห้างสรรพสินค้า** : คาดว่ายอดขายจะเร่งขึ้นอย่างมีนัยสำคัญที่เฉลี่ย 4.0-5.0% ต่อปีจาก 3.5% ปี 2565 ผลจากความกังวล COVID-19 บรรเทาลง และผู้ประกอบการปรับกลยุทธ์ โดยให้ความสำคัญกับการพัฒนาแพลตฟอร์ม Omnichannel และการใช้เทคโนโลยี 5G และ AR เพื่อสร้างประสบการณ์ที่ดีแก่ผู้บริโภคผนวกกับการขยายการลงทุนสู่ประเทศที่มีศักยภาพทางการตลาดจึงช่วยหนุนการเติบโตของรายได้ต่อเนื่อง
- **ดิสเคาท์สโตร์/ไฮเปอร์มาร์เก็ต/ซูเปอร์เซ็นเตอร์** : คาดว่ายอดขายจะเติบโตเฉลี่ย 3.0-4.0% ต่อปีจาก 3.0% ปี 2565 ผลจากผู้ประกอบการขยายสาขาด้วยรูปแบบที่หลากหลายเหมาะสมกับพื้นที่ และกระจายไปในแหล่งชุมชนทั่วประเทศทำให้เข้าถึงลูกค้าได้ครอบคลุมมากขึ้น รวมถึงมีการพัฒนาช่องทางแพลตฟอร์มดิจิทัลต่อเนื่องและยังจำหน่ายสินค้าในราคาต่ำกว่าร้านค้าประเภทอื่น อย่างไรก็ตามธุรกิจจะเผชิญการแข่งขันรุนแรง เนื่องจากสินค้าที่จำหน่ายส่วนใหญ่ไม่มีความแตกต่างหรือเป็นสินค้าใกล้เคียงกับที่วางขายในร้านค้าปลีกรูปแบบอื่นๆ
- **ซูเปอร์มาร์เก็ต** : ยอดขายมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง 6.0-7.0% ต่อปีจาก 6.0% ปี 2565 เป็นการเติบโตสูงสุดเมื่อเทียบกับร้านค้าปลีกประเภทอื่น เนื่องจากมีกลยุทธ์การตลาดที่สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภค ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มลูกค้าระดับกลางบนถึงบนที่มีกำลังซื้อสูงมีจุดแข็งด้านคุณภาพของสินค้า และมีกลยุทธ์ต่างๆ อาทิ (1) การปรับรูปแบบร้านค้าเป็นไลฟ์สไตล์พรีเมียมซูเปอร์มาร์เก็ตที่เน้นสินค้านำเข้าราคาแพง (2) การขยายสาขาในจังหวัดที่มีกำลังซื้อสูง และ (3) การพัฒนารูปแบบการขายผ่านออนไลน์ต่อเนื่องเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้บริโภค ซูเปอร์มาร์เก็ตยังมีความได้เปรียบจากขนาด และมีการขยายสาขาในแหล่งชุมชนใหญ่จึงมีผลประกอบการดีต่อเนื่อง
- **ร้านสะดวกซื้อ/มินิมาร์ท** : คาดยอดขายจะเติบโตเฉลี่ย 4.5-5.5% ต่อปีจาก 4.5% ปี 2565 ผลจากการมีสาขาจำนวนมากกระจายไปในทุกพื้นที่ทั้งยังมีการเพิ่มสินค้าประเภทอาหารพร้อมทานและเพิ่มบริการการขายผ่านออนไลน์ต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามการแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น จากการเปิดสาขาของกลุ่มคู่แข่งในพื้นที่เดียวกันและคู่แข่งทางอ้อม โดยเฉพาะไฮเปอร์มาร์เก็ตที่เข้ามาชิงส่วนแบ่งตลาดในรูปแบบร้านค้าขนาดเล็ก รวมถึงมีการขยายเครือข่ายของผู้ประกอบการรายใหญ่ผ่านร้านค้าโชห่วย ส่งผลให้ยอดขายต่อสาขาของร้านสะดวกซื้ออาจไม่สูงเช่นในอดีต โดยร้านสะดวกซื้อที่เป็นเจ้าของแฟรนไชส์ยังสามารถทำกำไรได้ต่อเนื่อง ขณะที่ร้านสะดวกซื้อทั่วไปจะมีความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจมากกว่า

Table: Retail Business Growth by Type of Business (%)

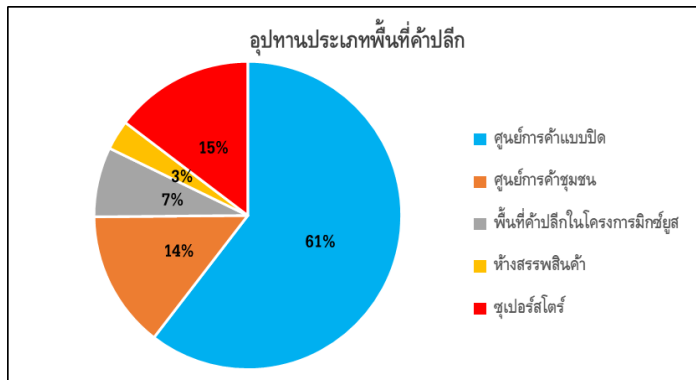
	2019P	2020E	2021E	2022E	2023-25F
Department stores	35	-14.0	-115	35	4.0-5.0
Discount stores/ Hypermarkets/Supercenters	2.7	-11.0	-9.0	3.0	3.0-4.0
Supermarkets	4.0	-11.0	-8.0	6.0	6.0-7.0
Convenience stores	2.9	-6.5	-4.5	4.5	4.5-5.5
Modern retail sales growth	2.8	-12.0	-9.0	3.0-4.0	4.0-5.0

Source: Thai Retailers Association (TRA), for 2020-2025 estimated and forecast by Krungsri Research

ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร

• อุปทานพื้นที่ค้าปลีก

ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ณ ครึ่งปีแรกของปี 2566 พบว่าอุปทานพื้นที่ค้าปลีกมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น ประมาณ 1.6% จากสิ้นปี 2565 ที่ผ่านมา พื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร เปิดให้บริการใหม่ในช่วงครึ่งแรกของปี พ.ศ.2566 มีพื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้นประมาณ 150,000 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ศูนย์กลางความเจริญ และพื้นที่รอบนอกกรุงเทพที่มีพื้นที่เพิ่มขึ้นใกล้เคียงกันที่ประมาณ 50,000 ตารางเมตร ส่วนพื้นที่ในบริเวณใจกลางเมืองมีพื้นที่เพิ่มขึ้นประมาณ 30,000 ตารางเมตร โดยสามารถแยกประเภทพื้นที่รวมในแต่ละประเภท เป็นพื้นที่ศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) ประมาณ 4,969,000 ตารางเมตร ศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ประมาณ 1,184,000 ตารางเมตร พื้นที่ค้าปลีกในโครงการมิกซ์ยูส (On-Site Retail Space) ประมาณ 602,000 ตารางเมตร ห้างสรรพสินค้า (Department Store) ประมาณ 257,000 ตารางเมตร และซูเปอร์สโตร์ (Superstore) ประมาณ 1,207,000 ตารางเมตร ทั้งนี้ ในช่วง 2 - 3 ปีที่ผ่านมา ตลาดพื้นที่ค้าปลีกมีโครงการใหม่ๆ เกิดขึ้นน้อยมาก เมื่อเทียบกับช่วงก่อนหน้านั้นเพราะปัจจัยลบที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่ในโครงการพื้นที่ค้าปลีกมีเยอะมาก อีกทั้งรูปแบบการซื้อ-ขายสินค้าของคนไทยเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม รูปแบบของการซื้อ-สินค้าออนไลน์เข้ามาแทนที่ในสินค้าหลายประเภท ความถี่และวัตถุประสงค์ในการเข้าโครงการพื้นที่ค้าปลีกจึงเปลี่ยนแปลงไป ศูนย์การค้าขนาดใหญ่หรือคอมมูนิตี้มอลล์บางโครงการจึงจำเป็นต้องมีกิจกรรมในพื้นที่ส่วนกลางต่อเนื่องเพื่อสร้างความน่าสนใจ โดยพื้นที่ค้าปลีกในสถานบริการน้ำมันกลายเป็นอีกหนึ่งพื้นที่ที่มีการแข่งขันสูง โดยเฉพาะสถานบริการน้ำมันที่อยู่ตามถนนเส้นทางหลักของกรุงเทพมหานคร และจังหวัดปริมณฑล โดยก่อนหน้านี้อาจจะมีเพียงร้านสะดวกซื้อที่เป็นผู้เช่าหลัก แต่สถานบริการน้ำมันที่เปิดให้บริการในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา และที่กำลังจะเปิดบริการในอนาคต ล้วนมีพื้นที่เช่ามากขึ้นชัดเจนเมื่อเทียบกับในอดีตและกลายเป็นหนึ่งในพื้นที่ที่สามารถเข้ามาซื้อสินค้า รับประทานอาหาร ซื้อเครื่องดื่ม หรือบริการต่างๆ ได้มากกว่าการเติมน้ำมันเท่านั้น



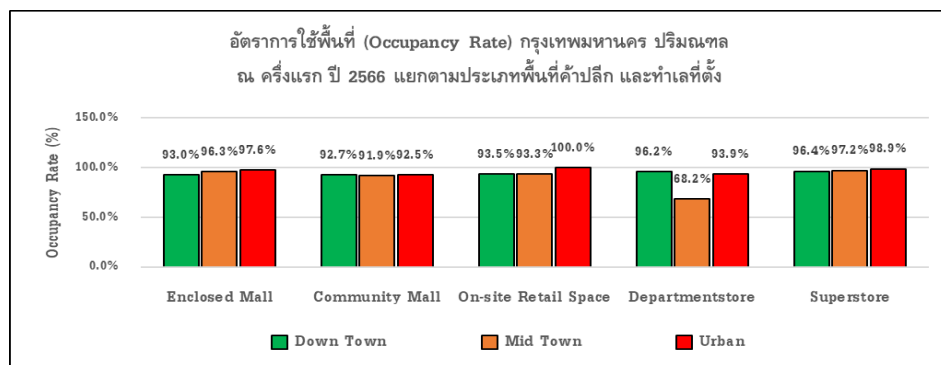
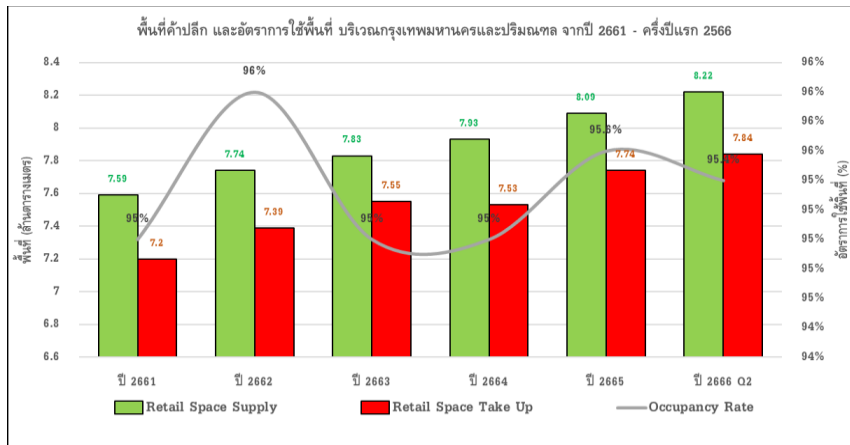
ประเภท	พื้นที่ใจกลางเมือง	พื้นที่รอบใจกลางเมือง	พื้นที่กรุงเทพมหานคร	รวม
ศูนย์การค้า	18.1%	16.9%	20.7%	55.8%
ห้างสรรพสินค้า	0.9%	4.0%	0.3%	5.2%
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.7%	3.0%	5.2%	8.8%
สเปเชียลตี้ สโตร์	0.1%	1.4%	4.2%	5.7%
คอมมูนิตี้มอลล์	3.3%	5.3%	9.7%	18.3%
เอนเตอร์เทนเมนต์ คอมเพล็กซ์	0.0%	1.1%	0.0%	1.1%
พื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน	3.6%	1.5%	0.1%	5.1%
รวม	27%	33%	40%	100%

พื้นที่ค้าปลีกสะสมแยกประเภทในแต่ละทำเล ณ ครึ่งแรกของปี พ.ศ.2566

จากแผนภูมิด้านบน ถึงแม้ว่าศูนย์การค้าจะมีสัดส่วนของพื้นที่รวมมากที่สุดในตลาดพื้นที่ค้าปลีกของกรุงเทพมหานคร แต่ศูนย์การค้าโดยส่วนใหญ่ โดยเฉพาะที่มีขนาดพื้นที่ใหญ่ๆ อยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอก เช่นเดียวกับกับโครงการค้าปลีกประเภทอื่นๆ ที่ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอก มีเพียงพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ใจกลางเมือง ส่วนคอมมูนิตีมอลล์ เจ้าของโครงการมีความประสงค์ในการพัฒนาคอมมูนิตีมอลล์เพื่อรองรับความต้องการของประชากรในพื้นที่ที่ไม่ต้องการเดินทางไกล เข้าพื้นที่เมืองชั้นใน หรือพื้นที่รอบใจกลางเมือง ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ต และสเปเชียลตี้ สโตร์นั้นเป็นรูปแบบโครงการที่ใช้พื้นที่ขนาดใหญ่ โครงการส่วนใหญ่จึงอยู่นอกพื้นที่ใจกลางเมือง ห้างสรรพสินค้าเป็นรูปแบบของโครงการพื้นที่ค้าปลีกที่ไม่มีโครงการใหม่มานานแล้ว เช่นเดียวกับเอนเตอร์เทนเมนท์ คอมเพล็กซ์ หรือโครงการพื้นที่ค้าปลีกที่มีโรงภาพยนตร์ครอบครองพื้นที่ส่วนใหญ่ของโครงการ ซึ่งไม่มีโครงการใหม่มานานแล้ว โครงการเดิมก็ไม่ได้รับความนิยมเหมือนในอดีตที่ผ่านมา เนื่องจากรูปแบบการเข้าโรงภาพยนตร์ของผู้บริโภคในปัจจุบันมีทางเลือกเพิ่มขึ้นมาก และการไปศูนย์การค้าก็เป็นทางเลือกที่สามารถทดแทนได้มากกว่าอย่างชัดเจน

• อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีก

อุปสงค์ (Demand) พื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มีการเข้าพื้นที่เพิ่มขึ้น ประมาณ 100,000 ตารางเมตร คิดเป็น 1.3% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2565 ที่ผ่านมา ส่งผลให้อุปสงค์การเข้าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ณ ครึ่งปีแรก มีการเข้าพื้นที่อยู่ประมาณ 7.84 ล้านตารางเมตร ในส่วนของอัตราการเข้าพื้นที่ (Occupancy Rate) ณ ครึ่งปีแรก ปี 2566 ของพื้นที่ค้าปลีกโดยรวมพบว่าอยู่ที่ประมาณ 95.4% ปรับตัวลดลง ประมาณ 0.2% จากปลายปี 2565 อย่างไรก็ตาม พบว่าสำหรับพื้นที่ค้าปลีกประเภท Superstore ในครึ่งปีแรกของปี 2566 พบว่า ในพื้นที่บริเวณรอบนอกกรุงเทพมหานคร อัตราการเข้าเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ที่ประมาณ 98.9%



• ค่าเช่า (Rental Rate)

ในส่วนของภาพรวมค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกในปัจจุบัน ณ ครึ่งปีแรกของปี 2566 โดยภาพรวมพบว่ายังไม่สามารถปรับขึ้นได้มากนัก อันเนื่องมาจากสภาพเศรษฐกิจภายในประเทศ ถึงแม้ว่าแนวโน้มค่อยๆ ดีขึ้นมาก็ตาม ยกเว้นพื้นที่ค้าปลีกบริเวณศูนย์กลางความเจริญกรุงเทพมหานครยังคงปรับเพิ่มขึ้นได้บ้างในบางศูนย์การค้า โดยเฉพาะศูนย์การค้าที่ได้รับความนิยมสูงบริเวณใจกลางเมือง อันเนื่องมาจากการขาดแคลนที่ดินในการพัฒนา โดยจากผลการสำรวจค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกขนาดไม่เกิน 300 ตารางเมตร โดยแบ่งแยกตามประเภทของพื้นที่ค้าปลีก และแบ่งแยกตามทำเลที่ตั้งมีรายละเอียดดังนี้

ทำเล	ประเภทพื้นที่	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)	
		ชั้น 1	ชั้นอื่นๆ
ศูนย์กลางความเจริญ	ศูนย์การค้าแบบปิด	3,500 - 5,500	3,300 - 4,500
	ศูนย์การค้าชุมชน	1,800 - 2,200	1,000 - 1,400
	ซูเปอร์สโตร์	1,500 - 2,000	800 - 1,500
ใจกลางเมือง	ศูนย์การค้าแบบปิด	2,000 - 4,800	1,000 - 2,500
	ศูนย์การค้าชุมชน	1,200 - 3,000	1,200 - 1,800
	ซูเปอร์สโตร์	1,000 - 1,500	800 - 1,200
รอบนอก กทม.	ศูนย์การค้าแบบปิด	1,200 - 3,000	800 - 1,700
	ศูนย์การค้าชุมชน	1,000 - 1,200	800 - 1,200
	ซูเปอร์สโตร์	1,000 - 1,200	600 - 1,000

3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) ของโฉนดที่ดินเลขที่ 46094 เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ 33-2-71.5 ไร่ หรือเท่ากับ 13,471.5 ตารางวา เนื้อที่ทำการประเมินมูลค่า (ตามสัญญาเช่าที่ดิน) 33-2-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 13,400.0 ตารางวา ภายใต้อายุสัญญาเช่า 30 ปี (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 11.80 ปี) พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 5 รายการ ได้แก่

- ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)
- ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)
- ถนนและลานคอนกรีต
- รั้วรอบโครงการ
- ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา

ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า ภายใต้อายุสัญญาเช่า "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก" (รหัสสาขา 50) สามารถสรุปพื้นที่เช่าได้ดังนี้

ตารางสรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าทั้งหมด

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	7,890.00
พื้นที่สำนักงาน (Back Offices)	758.00
พื้นที่งานระบบอาคาร (Maintenance)	489.00
พื้นที่คลังสินค้า (Warehouse)	829.00
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	1,115.00
- พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	1,433.13
- พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	1,270.76
- พื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary) / Booth & Kios	24.00
- พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / B-Quik	460.00
- พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / อื่นๆ	702.00
รวม	14,970.89

3.2 รายละเอียดที่ดิน

3.2.1 ลักษณะรูปร่าง และสภาพที่ดิน

ลักษณะรูปร่างของที่ดินเป็นรูปร่างคล้ายสี่เหลี่ยม สภาพพื้นที่โดยทั่วไปได้รับการปรับปรุงถมดินแล้ว มีระดับของที่ดินสูงเสมอกันผ่านด้านหน้า ทรัพย์สินมีแนวเขตที่ดินด้านทิศใต้ ติดถนนรังสิต-นครนายก ยาวประมาณ 162.00 เมตร และมีแนวเขตที่ดินยาวเข้าไปจนสุดเขตที่ดินประมาณ 341.00 เมตร



ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
(ตรวจสอบจากระบบค้นหาแปลงที่ดิน / กรมที่ดิน)

3.2.2 อาณาเขตติดต่อ

ที่ดินที่ทำการประเมินฯ มีแนวเขตติดต่อกับทรัพย์สินข้างเคียงดังนี้

ทิศเหนือ	:	ติดต่อกับ	ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	172.00	เมตร
ทิศใต้	:	ติดต่อกับ	ถนนรังสิต - นครนายก (ทล.305)	ประมาณ	155.00	เมตร
ทิศตะวันออก	:	ติดต่อกับ	ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	308.00	เมตร
ทิศตะวันตก	:	ติดต่อกับ	ซอยหมู่บ้านสภาพร	ประมาณ	310.00	เมตร

3.2.3 การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สินนี้ ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และพื้นที่ร้านค้าให้เช่า ภายใต้อาคารชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก" (รหัสสาขา 50)

3.2.4 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบ ที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าตามสภาพ ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สินฯ ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

3.2.5 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจพบดังนี้

- ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่มี
- ปัญหามลพิษ : ไม่มี
- การตรวจสอบอื่นๆ : ไม่มี

3.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งปลูกสร้าง และส่วนปรับปรุงอื่นๆ แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

ก) สิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนที่ 1 (ภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน)

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ตำแหน่งที่ตั้ง : ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 46094

รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร : อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 2 ชั้น

ขนาด (กว้าง x ยาว) : ประมาณ 96.35 x 146.00 เมตร

พื้นที่ใช้สอย : พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวม ประมาณ 22,654.00 ตารางเมตร

อายุอาคาร : ประมาณ 18 ปี

สภาพการก่อสร้าง : ก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 100%

มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง : ดี

สภาพสิ่งปลูกสร้าง : ปานกลาง

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้าง : คอนกรีตเสริมเหล็ก

โครงหลังคา/หลังคา : โครงเหล็ก มุงด้วยแผ่นเมทัลชีท บุด้วยฉนวนกันความร้อน

พื้น : คอนกรีตเสริมเหล็ก

วัสดุผิวพื้น : กระเบื้องแกรนิตโต้ กระเบื้องผิวกันลื่น คอนกรีตเปลือย (ตกแต่งตามผู้เช่า) และคอนกรีตขัดมัน

ผนัง : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี และผนังคอนกรีตเปลือย (ตกแต่งตามผู้เช่า)

ฝ้าเพดาน : ฝ้ายิบซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี และท้องพื้นคอนกรีตฉาบเรียบทาสี

ประตู : บานเปิดเหล็กทนไฟ บานเปิดกระจกกรอบอลูมิเนียม บานกระจกเปลือย

หน้าต่าง : บานกระจกกรอบอลูมิเนียมติดตาย บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม บานกระทุ้งกระจกกรอบอลูมิเนียม

ห้องน้ำ : พื้น / ผนัง กระจกเบื้องเคลือบ

สุขภัณฑ์ : อ่างล้างหน้า กระจกเงา โถปัสสาวะ สุขภัณฑ์ชนิดนั่งราบแบบชักโครก สายชำระ ราวจับสำหรับคนชรา และผู้พิการ

สิ่งอำนวยความสะดวก : ลิฟต์โดยสาร จำนวน 2 ชุด และ บันไดเลื่อน (ขึ้น-ลง) จำนวน 2 ชุด

การจัดแบ่งพื้นที่อาคารและการใช้ประโยชน์ภายในอาคาร

- ชั้นที่ 1 แบ่งออกเป็น : ศูนย์อาหาร พื้นที่ร้านค้าให้เช่า ห้องน้ำชาย-หญิง โถงทางเดิน โถงลิฟต์ และบันไดขึ้น-ลง
- ชั้นที่ 2 แบ่งออกเป็น : พื้นที่ค้าปลีกโลตัส พื้นที่เก็บสินค้า สำนักงาน ห้องงานระบบต่างๆ ห้องน้ำชาย-หญิง โถงทางเดิน โถงลิฟต์ และบันไดขึ้น-ลง

งานระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

- ระบบไฟฟ้า : - หม้อแปลงไฟฟ้า (Transformer) ขนาด 2,000 KVA จำนวน 2 ชุด
- เครื่องสำรองไฟฟ้า ขนาด 1,256 KVA จำนวน 1 ชุด
- ระบบปรับอากาศ : - ระบบน้ำเย็น (Water Chiller) ขนาด 450 ตัน จำนวน 2 ชุด
- ระบบป้องกันอัคคีภัย : - อุปกรณ์ปั้มน้ำดับเพลิง (Fire Pump)
- ตู้สายน้ำดับเพลิง
- หัวรับน้ำดับเพลิงด้านหน้าอาคาร
- Sprinkler
- Smoke detector และ Heat Detector
- ไฟฉุกเฉิน และบันไดหนีไฟ
- กล้องวงจรปิด และตู้ควบคุมระบบวงจรปิดภายในอาคาร
- ระบบสุขาภิบาล : - บ่อบำบัดน้ำเสีย
- ระบบรักษาความปลอดภัย : - กล้องวงจรปิด (CCTV)
- เครื่องบันทึกภาพ (DVR)
- จอแสดงผล (Monitor)
- ระบบวงจรปิดออนไลน์ (NVR)

สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ประกอบด้วย

2. ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	46094
		อายุอาคาร	ประมาณ 18 ปี
2.1 หลังที่ 1	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 12.50 x 75.00 เมตร/หลัง
		พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	938.00 ตารางเมตร/หลัง
2.2 หลังที่ 2	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 8.00 x 75.00 เมตร/หลัง
จำนวน 5 หลัง	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	600.00 ตารางเมตร/หลัง
จำนวน 5 หลัง	:	พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ	3,000.00 ตารางเมตร
2.3 หลังที่ 3	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 8.00 x 60.00 เมตร
		พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	480.00 ตารางเมตร
2.4 หลังที่ 4	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 12.50 x 52.00 เมตร
		พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	650.00 ตารางเมตร
2.5 หลังที่ 5	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 8.00 x 52.00 เมตร
จำนวน 3 หลัง	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	416.00 ตารางเมตร
จำนวน 3 หลัง	:	พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ	1,248.00 ตารางเมตร
2.6 หลังที่ 6	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 8.00 x 15.00 เมตร
จำนวน 2 หลัง	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	120.00 ตารางเมตร
จำนวน 2 หลัง	:	พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ	240.00 ตารางเมตร
2.7 หลังที่ 7	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 8.00 x 37.00 เมตร/หลัง
		พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	296.00 ตารางเมตร/หลัง
3. ที่จอดรถยนต์(หลังคาคลุม)	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	46094
		อายุอาคาร	ประมาณ 18 ปี
3.1 หลังที่ 1	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 18.00 x 55.00 เมตร/หลัง
		พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	990.00 ตารางเมตร/หลัง
4. ถนนและลานคอนกรีต	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	46094
		อายุอาคาร	ประมาณ 18 ปี
		พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ	31,000.00 ตารางเมตร
		โครงสร้างเป็นลานคอนกรีตเสริมเหล็ก หนาประมาณ	0.15 เมตร
5. รั้วโครงการ สูง 2.00 เมตร	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	46094
		อายุอาคาร	ประมาณ 18 ปี
		พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ	1,580.00 เมตร
		รั้วคอนกรีต	
6. ป้ายโครงการและป้ายโฆษณา	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	46094
		อายุอาคาร	ประมาณ 18 ปี
		จำนวน 1 ชุด	
		โครงสร้างเสาเหล็ก ติดด้วยแผ่นป้ายโฆษณา สูงประมาณ	20.00 เมตร

การสำรวจอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาและเงื่อนไขข้อจำกัดในการสำรวจ

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร / กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

- 1) ประเภท : ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1)
 เลขที่ : 55/2547
 อนุญาตให้ : บริษัท เอก-ชัย ดิสทริวิชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
 ทำการ : ก่อสร้างอาคาร ในที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 46094
 เป็นที่ดินของ บริษัท เฉลิมนคร จำกัด
 เป็นอาคาร : 1) ค.ส.ล.ชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์กรรม
 2) ป้ายโครงเหล็ก จำนวน 3 ป้ายเพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณาและป้ายบอกทาง
 3) ทางเดิน ร้ว ท่อระบายน้ำ
 ออกให้ ณ วันที่ : 18 สิงหาคม 2547

- 2) ประเภท : ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1)
 เลขที่ : 56/2547
 อนุญาตให้ : บริษัท เอก-ชัย ดิสทริวิชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
 ทำการ : ดัดแปลงอาคาร ในที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 46094
 เป็นที่ดินของ บริษัท เฉลิมนคร จำกัด
 เป็นอาคาร : ชนิด ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารพาณิชย์กรรม พื้นที่ 25,158 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กัลับริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน 170 คัน พื้นที่ 4,250 ตารางเมตร
 ออกให้ ณ วันที่ : 25 สิงหาคม 2547

- 3) ประเภท : ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6)
 เลขที่ : 41/2548
 รับรองให้ : บริษัท เอก-ชัย ดิสทริวิชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
 ทำการ : ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาตเลขที่ 56/2547 ลงวันที่ 25 สิงหาคม 2547
 เป็นอาคาร : ชนิด ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารพาณิชย์กรรม โดยมีที่จอดรถ ที่กัลับริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน 170 คัน
 ออกให้ ณ วันที่ : 10 พฤษภาคม 2548
 หมายเหตุ : - ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารในปัจจุบัน คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท อ้างอิงตามหนังสือสัญญาขายอาคาร (ท.ด.5) ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2555
 - ผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิมคือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท แต่ปัจจุบัน ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (LPF) เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2564 แล้ว

เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ

- ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบ น้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัยการทรุดตัวของโครงสร้างการ ใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค
- ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคาร และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ มีการก่อสร้าง รวมถึงขนาดของพื้นที่อาคาร ที่ประเมินมูลค่า มีการก่อสร้างถูกต้อง ตรงตามแบบแปลน ฉบับที่ได้ทำการขออนุญาต/ได้รับอนุญาต ให้ทำการ ก่อสร้าง จากหน่วยงานราชการหรือไม่
- ผู้ประเมินเชื่อว่า และได้มีข้อสมมติฐานในการประเมินว่า อาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้าง โดยถูกต้อง สอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมือง และกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่าง อื่นๆ ในรายงาน

4.0 เอกสารสิทธิที่ดิน

4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับสำเนาโฉนดที่ดินจากผู้ว่าจ้างและได้ทำการตรวจสอบกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาธัญบุรี เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2566 ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

เอกสารสิทธิประเภท : โฉนดที่ดิน						
ระวาง 5136 IV 8048-16 และ 8046-4 ตำบลบึงยี่โก อำเภोधัญบุรี จังหวัดปทุมธานี						
ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตร.ว.
1	46094	200	3824	33	2	71.5
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ				33	2	71.5
เนื้อที่ดินที่เช่าตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน				33	2	00.0

- กรรมสิทธิ์การถือครอง : สิทธิผู้ให้เช่า (Lease Fee Estate) (ผู้ให้เช่า)
สิทธิการเช่า (Leasehold) (ผู้เช่า)
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์/ผู้ให้เช่า : บริษัท เฉลิมนคร จำกัด
- ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
- ภาระจำนอง : ไม่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ
- ภาระผูกพันอื่นๆ :
 - โอนสิทธิการแบ่งเช่าที่ดินมีกำหนด 30 ปี ระหว่าง บริษัท เอก - ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้โอนสิทธิการเช่า) ใให้กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้รับโอนสิทธิการเช่า) ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2555 (ปัจจุบันคงเหลือสัญญาเช่า 11.80 ปี)
 - ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนดระยะเวลา 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี) ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) ตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2555 (ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ)
 - ผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิมคือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัสส์ รีเทล โกรท แต่ปัจจุบัน ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (LPPF) เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2564 แล้ว

(สำเนาเอกสารสิทธิดังกล่าวข้างต้น แสดงไว้ในภาคผนวก)

4.2 สรุปรายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน

ทรัพย์สินที่เช่า	:	บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 46094
วัตถุประสงค์ในการเช่า	:	เพื่อประกอบกิจการค้าปลีกค้าส่ง ศูนย์การค้า และกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องของผู้เช่า
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ	:	เนื้อที่ดิน 33-2-71.5 ไร่ หรือเท่ากับ 13,471.5 ตารางวา
เนื้อที่ดินที่เช่าตามสัญญา	:	เนื้อที่ดิน 33-2-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 13,400.0 ตารางวา
วันทำสัญญาเช่า	:	วันที่ 5 กรกฎาคม 2547
วันที่จดทะเบียน	:	วันที่ 8 กันยายน 2547
วันเริ่มต้นเช่า	:	วันที่ 7 กันยายน 2548
วันสิ้นสุดการเช่า	:	วันที่ 6 กันยายน 2578
ผู้ให้เช่า / เจ้าของที่ดิน	:	บริษัท เกลิมนคร จำกัด
ผู้เช่า / ผู้รับโอนสิทธิ	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
อายุสัญญาเช่า	:	สัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	:	ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 11.80 ปี
อัตราค่าเช่ารวมทั้งหมด	:	ค่าเช่าส่วนที่ 1
		ค่าเช่าล่วงหน้า : ปีที่ 1-30 เป็นเงิน 153,000,000.00 บาท
		ค่าเช่าล่วงหน้า สำหรับการเช่า 30 ปี ชำระครั้งเดียว
		ค่าเช่าส่วนที่ 2
		ค่าเช่าตามสัญญาเช่า : ปีที่ 1-3 ปีละ 5,000,000.00 บาท
		ค่าเช่าตามสัญญาเช่า : ปีที่ 4-6 ปีละ 5,600,000.00 บาท
		ค่าเช่าตามสัญญาเช่า : ปีที่ 7-9 ปีละ 6,272,000.00 บาท
		ค่าเช่าตามสัญญาเช่า : ปีที่ 10-12 ปีละ 7,024,640.00 บาท
		ค่าเช่าตามสัญญาเช่า : ปีที่ 13-15 ปีละ 7,867,596.80 บาท
		ค่าเช่าตามสัญญาเช่า : ปีที่ 16-18 ปีละ 8,811,708.42 บาท
		ค่าเช่าตามสัญญาเช่า : ปีที่ 19-21 ปีละ 9,869,113.43 บาท
		ค่าเช่าตามสัญญาเช่า : ปีที่ 22-24 ปีละ 11,053,407.04 บาท
		ค่าเช่าตามสัญญาเช่า : ปีที่ 25-27 ปีละ 12,379,815.88 บาท
		ค่าเช่าตามสัญญาเช่า : ปีที่ 28-30 ปีละ 13,865,393.79 บาท
อื่นๆ	:	ข้อตกลงอื่นใดให้เป็นไปตามสัญญาเช่า แสดงไว้ในแนบท้ายรายงานฯ
หมายเหตุ	:	- ทางบริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสารบัญชีจดทะเบียนของเอกสารสิทธิที่ดินแปลงทรัพย์สิน กับสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาธัญบุรี พบว่าปัจจุบันที่ดินแปลงทรัพย์สิน ได้มีการโอนสิทธิการเช่าที่ดินระหว่าง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้โลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้รับโอนสิทธิการเช่า) อ้างอิงตามหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2555
	:	- ผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิมคือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้โลตัสส์ รีเทล โกรท แต่ปัจจุบัน ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (LPPF) เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2564 แล้ว

4.3 รายละเอียดสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร

รายละเอียดหนังสือสัญญาเช่า ลงวันที่ 13 มีนาคม 2555

ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

ผู้เช่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ระยะเวลาเช่า : มีกำหนด 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี)

วันเริ่มต้นสัญญา : 13 มีนาคม 2555

พื้นที่เช่าตามสัญญา : รายละเอียด ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)

พื้นที่ Hypermarket 7,956.00

พื้นที่ Back Offices 758.00

พื้นที่ Maintenance 489.00

พื้นที่ Warehouse 829.00

พื้นที่ Food Court 1,115.00

ค่าเช่าตามสัญญา : ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	795,588	88,768	884,356
2	795,588	88,768	884,356
3	795,588	88,768	884,356
4	875,147	97,644	972,791
5	875,147	97,644	972,791
6	875,147	97,644	972,791
7	962,661	107,409	1,070,070
8	962,661	107,409	1,070,070
9	962,661	107,409	1,070,070
10	1,058,928	118,150	1,177,078
11	1,058,928	118,150	1,177,078
12	1,058,928	118,150	1,177,078
13	1,164,820	129,965	1,294,785
14	1,164,820	129,965	1,294,785
15	1,164,820	129,965	1,294,785
16	1,281,302	142,961	1,424,263
17	1,281,302	142,961	1,424,263

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
18	1,281,302	142,961	1,424,263
19	1,409,433	154,257	1,566,690
20	1,409,433	154,257	1,566,690
21	1,409,433	154,257	1,566,690
22	1,550,376	172,983	1,723,359
23	1,550,376	172,983	1,723,359
24	1,550,376	172,983	1,723,359
25	1,705,414	190,281	1,895,695
26	1,705,414	190,281	1,895,695
27	1,705,414	190,281	1,895,695
28	1,875,955	209,309	2,085,078
29	1,875,955	209,309	2,085,078
30	1,875,955	209,309	2,085,078

ค่าบริการตามสัญญา : ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court โดยมีการปรับค่าบริการประมาณ 10% ทุกๆ 3 ปี การปรับครั้งแรกในปีที่ 4 ของสัญญาบริการ (และปรับเพิ่มทุกๆ 3 ปี ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่า

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,193,382	133,151	1,723,359
2	1,193,382	133,151	1,723,359
3	1,193,382	133,151	1,723,359
4	1,312,720	146,466	1,459,186
5	1,312,720	146,466	1,459,186
6	1,312,720	146,466	1,459,186
7	1,443,992	161,113	1,605,105
8	1,443,992	161,113	1,605,105
9	1,443,992	161,113	1,605,105
10	1,588,391	177,224	1,765,615

รายละเอียดบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร ลงวันที่ 16 กรกฎาคม 2558

ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

ผู้เช่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ระยะเวลาเช่า : มีกำหนด 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี)

วันเริ่มต้นสัญญา : 16 กรกฎาคม 2558

พื้นที่เช่าตามสัญญา : รายละเอียด ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)

พื้นที่ Hypermarket 7,890.00

พื้นที่ Food Court 1,115.00

พื้นที่ Back Offices 758.00

พื้นที่ Maintenance 489.00

พื้นที่ Warehouse 829.00

ค่าเช่าตามสัญญา : ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	795,588	88,768	884,356
2	795,588	88,76	884,356
3.1	795,588	88,768	884,356
	(4 ธ.ค.57 - 31 พ.ค.58)		
3.2	788,964	88,768	877,732
	(1 มิ.ย.58 - 3 ธ.ค.58)		
4	867,861	97,644	965,505
5	867,861	97,644	965,505
6	867,861	97,644	965,505
7	954,647	107,409	1,062,056
8	954,647	107,409	1,062,056
9	954,647	107,409	1,062,056
10	1,050,111	118,150	1,168,261
11	1,050,111	118,150	1,168,261
12	1,050,111	118,150	1,168,261
13	1,155,122	129,965	1,285,087
14	1,155,122	129,965	1,285,087
15	1,155,122	129,965	1,285,087
16	1,270,635	142,961	1,413,596
17	1,270,635	142,961	1,413,596
18	1,270,635	142,961	1,413,596

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
19	1,397,698	157,257	1,554,955
20	1,397,698	157,257	1,554,955
21	1,397,698	157,257	1,554,955
22	1,537,468	172,983	1,710,451
23	1,537,468	172,983	1,710,451
24	1,537,468	172,983	1,710,451
25	1,691,215	190,281	1,881,496
26	1,691,215	190,281	1,881,496
27	1,691,215	190,281	1,881,496
28	1,860,336	209,309	2,069,645
29	1,860,336	209,309	2,069,645
30	1,860,336	209,309	2,069,645

ค่าบริการตามสัญญา : ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court โดยมีการปรับค่าบริการประมาณ 10% ทุกๆ 3 ปี การปรับเพิ่มครั้งแรกในปีที่ 4 ของสัญญาเช่า(และปรับเพิ่มทุกๆ 3 ปีตลอด ระยะเวลาสัญญาเช่า)

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,193,382	133,151	1,326,533
2	1,193,382	133,151	1,326,533
3.1	1,193,382	133,151	1,326,533
3.2	1,183,446	133,151	1,316,597
4	1,301,791	146,466	1,448,257
5	1,301,791	146,466	1,448,257
6	1,301,791	146,466	1,448,257
7	1,431,970	161,113	1,593,083
8	1,431,970	161,113	1,593,083
9	1,431,970	161,113	1,593,083
10	1,575,167	177,224	1,752,391

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 2 (ต่ออายุครั้งแรก) ณ วันที่ 11 มีนาคม 2565

ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
 ผู้เช่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
 ระยะเวลาเช่า : มีกำหนด 10 ปี
 วันที่เริ่มต้นสัญญา : 4 มีนาคม 2565
 ถึงวันที่ : 3 ธันวาคม 2575 (ระยะเวลาการต่ออายุครั้งแรก)
 พื้นที่เช่าตามสัญญา : รายละเอียด ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
 ค่าเช่าตามสัญญา : ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,050,111	118,150	1,168,261
2	1,050,111	118,150	1,168,261
3	1,155,122	129,965	1,285,087
4	1,155,122	129,965	1,285,087
5	1,155,122	129,965	1,285,087
6	1,270,635	142,961	1,413,596
7	1,270,635	142,961	1,413,596
8	1,270,635	142,961	1,413,596
9	1,397,698	157,257	1,554,955
10	1,397,698	157,257	1,554,955

ค่าบริการตามสัญญา : ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court โดยมีการปรับค่าบริการประมาณ 10% ทุกๆ 3 ปีการ ปรับเพิ่มครั้งแรกในปีที่ 4 ของสัญญาเช่า(และปรับเพิ่มทุกๆ 3 ปีตลอด ระยะเวลาสัญญาเช่า)

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,575,167	177,224	1,752,391
2	1,575,167	177,224	1,752,391
3	1,732,684	194,946	1,927,630
4	1,732,684	194,946	1,927,630
5	1,732,684	194,946	1,927,630
6	1,905,952	214,441	2,120,393
7	1,905,952	214,441	2,120,393
8	1,905,952	214,441	2,120,393
9	2,096,547	235,885	2,332,432
10	2,096,547	235,885	2,332,432

4.4 การตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินฯ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจากรูปแบบแผนที่ ทิศทางที่ตั้งรูปที่ดิน และรูปถ่ายทางอากาศ (Google Earth) และผู้นำชี้ คุณเพชร (โทร. 095-342-6799) แล้วมีความเห็นเชื่อได้ว่า ตำแหน่งที่ตั้งตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานประเมินฯ ฉบับนี้มีความถูกต้อง

4.5 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดินของทางราชการ ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์เพื่อวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้ คือ

ตารางสรุปราคาประเมินที่ดินของทางราชการ

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (บาท)	
			ตารางวาละ	ราคาประเมินฯ รวม
1	46094	13,400.0	20,500	274,700,000
ราคาประเมินที่ดินของทางราชการรวมเท่ากับ				274,700,000

ตารางสรุปราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ

ลำดับ ที่	รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคา/ หน่วย	Total RCN.	อายุ	ค่าเสื่อม	DRC
1	อาคารโลตัสไฮเปอร์มาร์เก็ต ชั้นเดียว พร้อมชั้นลอย	22,654.00	8,450.00	191,426,300.00	18.00	26%	141,655,462.00
2	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	6,852.00	2,800.00	19,185,600.00	18.00	49%	9,784,656.00
3	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)	990.00	2,800.00	2,772,000.00	18.00	49%	1,413,720.00
4	ถนนและลานคอนกรีต	31,000.00	900.00	27,900,000.00	18.00	49%	14,229,000.00
5	รั้วโครงการ	1,580.00	2,250.00	3,555,000.00	18.00	49%	1,813,050.00
6	ป้ายโครงการ และป้าย โฆษณา	67.00	8,950.00	599,650.00	18.00	49%	305,821.50
รวม		63,143.00		245,438,550.00			169,201,709.50

“ราคาประเมินราชการดังกล่าวข้างต้นเป็นการประมาณราคาเบื้องต้นจากบริษัทฯ ซึ่งอาจไม่เท่ากับราคาประเมินราชการที่คำนวณโดยเจ้าหน้าที่ที่ดิน ดังนั้นเห็นว่าควรตรวจสอบราคาประเมินที่ชัดเจนกับสำนักงานที่ดินอีกครั้ง”

5.0 กำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5.1 ผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามพระราชบัญญัติผังเมืองรวมเมืองลําลูกกา-บึงยี่โถ จังหวัดปทุมธานี (พ.ศ. 2555) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีแดง เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (บริเวณ 3.1)



ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ
ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

1. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิดและจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน
2. คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
3. สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซและสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
4. เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ทาน เบ็ด ไก่ ู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
5. สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
6. คลังสินค้า
7. โรงฆ่าสัตว์
8. กำจัดมูลฝอย
9. ซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตการใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 305 สายรังสิต - นครนายก ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 10 เมตร และที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3312 สายแยกทางหลวงหมายเลข 1 (สนามกีฬาห้วยเมี้ยว) - คลอง 16 (พระอาจารย์) ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 6 เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งคลองทิวาสายล่าง ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของคลองทิวาสายล่างไม่น้อยกว่า 10 เมตร และที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะอื่น ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณสุข

6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด อาจกำหนดค่าจำกัดความได้ว่า “เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง ลักษณะรูปร่างและขนาดเนื้อที่ ความเป็นไปได้ด้านเศรษฐศาสตร์และการเงิน ภายในช่วงระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนสุทธิที่จะทำให้ทรัพย์สินนั้นมีมูลค่าสูงสุด” ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเล ที่ตั้ง ศักยภาพในการพัฒนาของที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ทางบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านพาณิชย์กรรมตามสภาพปัจจุบัน เป็นการใช้ที่ดินที่ให้ประโยชน์สูงสุดของที่ดินที่ประเมินมูลค่า

7.0 วิธีการประเมินมูลค่า

7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือก ใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และเลือกใช้วิธีรายได้ (Profit Rent Method) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน และเลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง เป็นวิธีตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์ของรายงานฉบับนี้

7.1.1 วิธีรายได้ PROFIT RENT METHOD /วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

วิธีรายได้ / PROFIT RENT หลักการของวิธีนี้ คือ มูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คำนวณหาได้จากผลรวมของมูลค่าที่ดินเปล่า (Land Value) ซึ่งในการกำหนดมูลค่าที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า ทางบริษัทฯ ได้เลือกใช้วิธีคิดกำไรจากค่าเช่าช่วง (Profit Rent Method) ซึ่งพิจารณาหาอัตราค่าเช่าตลาดที่ดินจากวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด แล้วนำมาหักด้วยค่าเช่าตามสัญญา จะได้มูลค่าที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า สำหรับที่ดินว่างเปล่า โดยใช้ค่าอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสมมาประกอบการคำนวณร่วมกับวิธีวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Analysis) โดยกำหนดระยะเวลาออกเป็น 2 ช่วง กล่าวคือ ช่วงแรก คือช่วงที่ทำการประมาณการ ส่วนใหญ่จะใช้ระยะเวลาประมาณไม่เกิน 5-15 ปี และช่วงที่สอง เป็นช่วงอายุสัญญาตั้งแต่สิ้นสุดการประมาณการช่วงแรก จนถึงสิ้นสุดสัญญาเช่า

หลักการ PROFIT RENT METHOD

ตามหลักการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมาตรฐานสากล สำหรับการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่า ในกรณีประเมินมูลค่าให้แก่ผู้เช่า กล่าวคือมูลค่าในแง่ผู้เช่าจะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อ ผู้เช่ามีผลต่างในการให้เช่าช่วง ระหว่างค่าเช่าตลาด กับค่าเช่าตามสัญญา หรืออีกในกรณีหนึ่ง คือมูลค่าผลต่างที่เกิดจากดำเนินกิจการ การพัฒนาโครงการ แล้วปล่อยให้เช่า หรือเช่าตามระยะเวลาสัญญาเช่าที่เหลืออยู่ โดยหลักเกณฑ์ ดังกล่าวสามารถ แสดงในรูปแบบของตารางได้ดังนี้

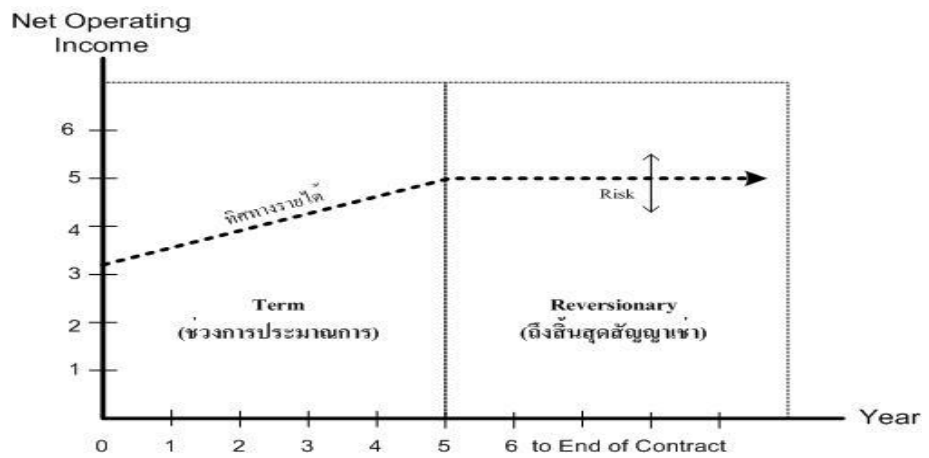
Year	Market Rent (Rent Received)	Contract Rent (Rent Paid)	Profit Rent (A - B)
1	A	B	C
2	A	B	C
3	A	B	C
4	A	B	C
5	A	B	C

Year	Profit Rent (C)	PV at X% (Present of 1 Baht) = D	Present Value (C x D)
1	C	$1 / (1+X\%)^0$	E1
2	C	$1 / (1+X\%)^1$	E2
3	C	$1 / (1+X\%)^2$	E3
4	C	$1 / (1+X\%)^3$	E4
5	C	$1 / (1+X\%)^4$	E5
Valuation			E1+E2+E3+E4+E5

วิธีรายได้ / วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นการหามูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สิน โดยใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Analysis) เป็นกระบวนการหามูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินฯ โดยอาศัยการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของกระแสรายได้/รายจ่าย ที่จะเกิดขึ้นภายในช่วงระยะเวลาหนึ่งในอนาคตซึ่งโดยส่วนใหญ่ประมาณ 5 ปีหรือ 10 ปี เพื่อทำการหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละงวด/ปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยการเลือกใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสม และทำการหามูลค่าทรัพย์สินในกรณีการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นช่วงระยะเวลาการคาดการณ์ดังกล่าวข้างต้น โดยพิจารณาความสัมพันธ์ในรูปแบบของผลคูณระหว่างกระแสรายได้สุทธิต่อปี ณ ปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ กับค่าอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) ที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินแต่ละประเภท โดยพิจารณาจากระดับความเสี่ยง (Risk) ความมั่นคงของกระแสรายได้ และอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับสำหรับการลงทุนประเภทนั้นๆ เป็นสำคัญ

หลักการ TERM AND REVERSIONARY

ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินในช่วงอายุสัญญาเช่า ในกรณีที่มีอายุสัญญาเช่าระยะที่ค่อนข้างยาวมาก ส่วนใหญ่ผู้ประเมินราคา จะใช้หลักการของ Term and Reversionary มาประกอบการคำนวณร่วมกับวิธีคิดลดกระแสเงินสด (DCF) โดยกำหนดระยะเวลาออกเป็น 2 ช่วง กล่าวคือ ช่วงแรก คือช่วงที่ทำการประมาณการ ส่วนใหญ่จะใช้ระยะเวลาประมาณไม่เกิน 5-15 ปี และช่วงที่สอง เป็นช่วงอายุสัญญาตั้งแต่สิ้นสุดการประมาณการช่วงแรก จนถึงสิ้นสุดสัญญาเช่า เนื่องการคาดการณ์กระแสรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคต หากไม่มีข้อมูลในอดีตที่มากเพียงพอแล้ว จะส่งผลให้การคาดการณ์ดังกล่าวมีความคลาดเคลื่อนที่ค่อนข้างสูง และการคาดการณ์อัตราค่าเช่าตลาดย่อมมีทิศทางที่ขึ้นลงตามสภาพเศรษฐกิจ และตลาดโดยรวม (Property Cycle) โดยสามารถแสดงในรูปของแผนภูมิได้ดังนี้



อนึ่งการกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดในช่วง Term ไม่จำเป็นต้องเท่ากันก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทิศทางและความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในช่วง Reversionary กล่าวคือหากความเสี่ยงสูงอัตราคิดลดจะสูงตามด้วย และในทางกลับกันความเสี่ยงต่ำ อัตราคิดลดจะอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำ

7.1.2 วิธีต้นทุนทดแทน (REPLACEMENT COST APPROACH)

หลักการของวิธีนี้ คือ มูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คำนวณหาได้จากผลรวมของมูลค่าของที่ดินเปล่า (Land Value) ซึ่งได้จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาด และมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ที่หักค่าเสื่อมแล้วของสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost) บนที่ดินแปลงนั้น สำหรับมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่หลังหักค่าเสื่อม ของสิ่งปลูกสร้างได้จากการประมาณราคาต้นทุนการก่อสร้างใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมินฯ หักออกด้วยจำนวนค่าเสื่อมสภาพที่เกิดขึ้น โดยพิจารณาจากองค์ประกอบเกี่ยวกับสภาพการใช้งานลักษณะทางกายภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน และค่าเสื่อมด้านเศรษฐกิจศาสตร์ (Economic Obsolescences) เป็นวิธีที่ใช้กับทรัพย์สินประเภทที่มีลักษณะเฉพาะหรือหาข้อมูลซื้อขายของทรัพย์สินอื่นๆ เพื่อใช้ในการเปรียบเทียบได้ยาก และยังสามารถใช้เป็นวิธีการตรวจสอบสำหรับวิธีการอื่นได้ด้วย นอกจากนี้เราใช้วิธีการนี้สำหรับการประเมินเพื่อการประกันภัยของสิ่งปลูกสร้างทรัพย์สินที่ใช้วิธีการนี้ ได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรม โกดัง หรือคลังสินค้า อาคารสถานที่ราชการ โรงพยาบาล เป็นต้น

7.1.3 วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Direct Comparison or Market Approach) เป็นการรวบรวมข้อมูลราคาซื้อขายของตัวเปรียบเทียบ (Comparable Evidence) ซึ่งเป็นทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินฯ แล้ววิเคราะห์เปรียบเทียบในด้านต่างๆ เช่น ลักษณะทางกายภาพ ทำเลที่ตั้ง การคมนาคมและความสะดวกในการเข้าออก ความใกล้เคียงจากแหล่งชุมชนระบบสาธารณูปโภค จากนั้นทำการปรับแก้ปัจจัยความต่างที่มีอยู่ระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินฯ และทรัพย์สินเปรียบเทียบดังกล่าวเพื่อให้ได้มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินฯ

8.0 การประเมินมูลค่า

8.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาแบ่งเช่าที่ดินคงเหลือ 11.80 ปี เพื่อวัตถุประสงค์ตามรายงานฉบับนี้

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจราคาเสนอให้เช่าพื้นที่เช่าเพื่อการค้าภายในห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้าทั่วไปในบริเวณเดียวกับทรัพย์สิน หรือในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน ที่ทำการประเมินมูลค่าพบว่า มีห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้า ที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 1

ชื่อโครงการ : บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขารังสิต คลอง6
ที่ตั้ง : ถนนรังสิต-นครนายก ตำบล บึงยี่โถ อำเภอรัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
ประเภท : ไฮเปอร์มาร์เก็ต

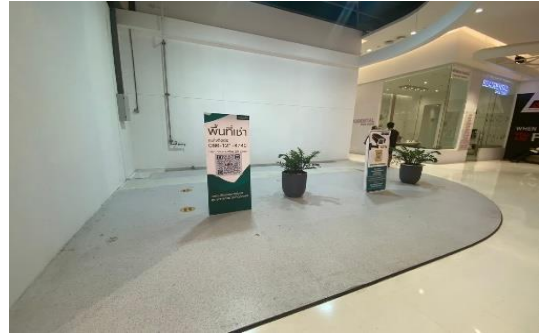


ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
2.1	ร้านค้าเช่า/พื้นที่ขนาดเล็ก	4.00	1	2,000
2.2	ร้านค้าเช่า (Shop)	33.00	2	606
ที่มาของข้อมูล		โทร. 02-577-6200 ฝ่ายขาย		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 2

ชื่อโครงการ : มาร์เก็ตวิลเลจ รังสิต (Market Village Rangsit)
 ที่ตั้ง : ถนนรังสิต-นครนายก ตำบล บึงยี่โถ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
 ประเภท : ศูนย์การค้า



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)
1.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	16.00	1 / โซนอาหาร	750
1.2	ร้านค้าเช่า (Shop)	34.00	1	1,618
1.3	ร้านค้าเช่า (Shop)	45.00	2	1,333
ที่มาของข้อมูล		โทร. 02-481-5050, 066-121-4740 ฝ่ายขาย		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 3

ชื่อโครงการ : ไทวัสดุ รังสิต-คลองสี่
 ที่ตั้ง : ถนนรังสิต-นครนายก ตำบล บึงยี่โถ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
 ประเภท : ห้างค้าปลีกสินค้าเฉพาะอย่าง



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
5.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	12.00	1	833
5.2	ร้านค้าเช่า (Shop)	24.00	1	750
ที่มาของข้อมูล		สอบถามจากผู้เช่า		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 4

ชื่อโครงการ : เอ็ม พาร์ค รังสิต คลอง 3 (M Park Rangsit Klong3)
 ที่ตั้ง : ถนนรังสิต-นครนายก ตำบล บึงยี่โถ อำเภอรัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
 ประเภท : ศูนย์การค้าชุมชน



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
4.1	ร้านค้าเช่า(Shop)	45.00	1	600.00
4.2	ร้านค้าเช่า(Shop)	145.00	1	552.00
ที่มาของข้อมูล		โทร. 092-273-8101 คุณพลวัฒน์		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 5

ชื่อโครงการ : แม็คโครรังสิต
 ที่ตั้ง : 329 ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอรัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
 ประเภท : ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
3.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	10.00	1	952.00 - 1,142.00
ที่มาของข้อมูล		สอบถามจากผู้เช่า		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 6

ชื่อโครงการ : เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต
 ที่ตั้ง : ถนนพหลโยธิน (ทล. 1)
 ประเภท : ศูนย์การค้า/โรงภาพยนตร์



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูล ที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
2.1	ร้านค้าให้เช่า /Shop	17.40	1	3,300
ที่มาของข้อมูล		จากการสอบถามร้าน Fon Nail		
2.2	ร้านค้าให้เช่า/ ธนาคารออมสิน	136.00	1	2,080
ที่มาของข้อมูล		โทร. 02-567-7048 จากการสอบถามสำนักงาน		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 7

ชื่อโครงการ : บิ๊กซี พิวเจอร์พาร์ค รังสิต
 ที่ตั้ง : ถนนพหลโยธิน (ทล. 1)
 ประเภท : ศูนย์การค้า



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูล ที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
3.1	ร้านค้าขนาดเล็ก	15.00	1	3,000 - 3,800
ที่มาของข้อมูล		โทร. 097-037-5548		

การวิเคราะห์ข้อมูลค่าเช่าตลาด

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามีระดับราคาเสนอเช่าสำหรับพื้นที่อยู่อาศัยในระดับเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า ประมาณ 552 ถึง 2,000 บาท/ตารางเมตร/เดือน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งโครงการ ทำเลชั้น/ยูนิต ขนาดพื้นที่ใช้สอย สภาพของอาคาร การเข้าถึง เป็นสำคัญ บริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลค่าเช่าตลาด โดยจะคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของพื้นที่เช่า สภาพพื้นที่เช่า ขนาดพื้นที่ การตกแต่งภายในห้อง การใช้ประโยชน์สูงสุด สภาพแวดล้อม รวมถึงทำเลที่ตั้ง ตลอดจนสถานะเศรษฐกิจโดยรวมแล้ว พร้อมเปรียบเทียบกับโครงการ/อาคารในบริเวณใกล้เคียงพิจารณาพร้อมๆกับข้อมูลทรัพย์สินปล่อยเช่าเองแล้ว โดยสรุปดังนี้

ลำดับที่	โครงการ	ประเภท	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
1	บิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขารังสิต คลอง 6	ร้านค้า	6.00 - 33.00	606 - 2,000
2	มาร์เก็ตวิลเลจ รังสิต	ร้านค้า	16.00 - 45.00	750 - 1,618
3	ไทวัสดุ รังสิต-คลองสี่	ร้านค้า	12.00 - 24.00	750 - 833
4	เอ็ม พาร์ค รังสิต คลอง 3	ร้านค้า	45.00 - 145.00	552 - 600
5	แม็คโครรังสิต	ร้านค้า	10.50	952 - 1,142
6	เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต	ร้านค้า	17.4 - 136.0	2,080 - 3,300
7	บิกซี ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต	ร้านค้า	15.00	3,000 - 3,800

อนึ่งในการกำหนดอัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินผู้ประเมินได้ทำการเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์และสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน มาทำการวิเคราะห์ ราคาเช่าตามวิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS ซึ่งแสดงได้ดังนี้

ตารางการวิเคราะห์กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ (Fix-rent) / Shop

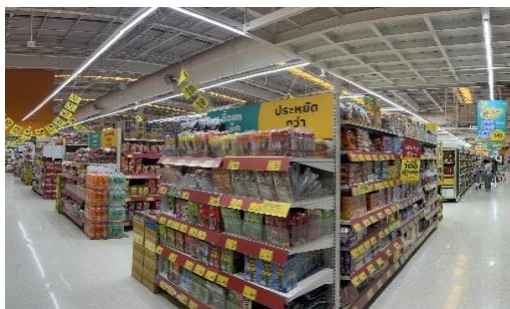
รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 6	ข้อมูล 7		
พื้นที่เช่า	(ตารางเมตร)	6.93 - 562.00	6.00	136.00	15.00		
ชั้นที่ตั้ง		G - 2	1	1	1		
ประเภทพื้นที่เช่า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า		
รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 6	ข้อมูล 7		
ราคาเสนอเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	2,000	-	3,000		
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,900	-	2,400		
ราคาที่ยี่ปล่อยเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	2,080	-		
วันที่มีการปล่อยเช่า	(ว/ด/ป)	-	-	กลางปี 2566	-		
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	0%	0%	-		
ราคาหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	2,080	-		
ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับปัจจัย	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,900	2,080	2,400		
ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ	หน่วย	ปัจจัยที่ทำการพิจารณา					
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 6	ข้อมูล 7		
ทำเลที่ตั้งโครงการ	%		0%	-10%	(208)	-10%	(240)
การคมนาคมเข้าออกโครงการ	%		0%	5%	104	0%	-
รูปแบบโครงการ	%		0%	0%	-	-5%	(120)
ขนาดพื้นที่เช่า	%		0%	0%	-	0%	-
ชั้นที่ตั้ง	%		0%	0%	-	0%	-
ตำแหน่งที่ตั้ง	%		0%	0%	-	0%	-
สภาพคล่องในการปล่อยเช่า	%		0%	0%	-	-5%	(120)
สิ่งอำนวยความสะดวก	%		0%	-5%	(104)	-5%	(120)
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			0%	-10%	(208)	-25%	(600)
ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับปัจจัย	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,900	2,080		2,400	
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		0.00%	-10.00%		-25.00%	
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)		1,900	1,872		1,800	
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)	265.00%	100.00%	90.00%		75.00%	
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	37.74%	33.96%		28.30%	
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางเมตร)	1,862	717	636		509	
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของทรัพย์สิน	ตารางเมตรละ		1,850	บาทต่อเดือน			

8.1.1 ข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก" (รหัสสาขา 50) สามารถสรุปพื้นที่เช่าได้ดังนี้

ตารางสรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าทั้งหมด

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	7,890.00
พื้นที่สำนักงาน (Back Offices)	758.00
พื้นที่งานระบบอาคาร (Maintenance)	489.00
พื้นที่คลังสินค้า (Warehouse)	829.00
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	1,115.00
- พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	1,433.13
- พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	1,270.76
- พื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary) / Booth & Kios	24.00
- พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / B-Quik	460.00
- พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / อื่นๆ	702.00
รวม	14,970.89



สภาพทั่วไปพื้นที่ภายในอาคาร

ณ วันสำรวจและประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้รับข้อมูลรายการสรุปพื้นที่ปล่อยเช่าจากลูกค้า และพบว่าอัตราการเช่าพื้นที่ปัจจุบันของพื้นที่ที่มีไว้ให้เช่าภายในอาคารทั้งหมดดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ข้อมูล ณ เดือนพฤศจิกายน 2566)

ประเภทพื้นที่	พื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร)	พื้นที่ปล่อยเช่า	Occ. (%)	ค่าเช่า (บาท/เดือน)	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม.)
A) พื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant)	11,081.00	11,080.76	100.00%	2,920,652.00	263.58
B) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	1,433.13	1,433.13	100.00%	(GP %)	-
C) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent)	1,270.76	1,155.02	90.89%	1,660,087.89	1,437.28
D) พื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary)	24.00	20.00	83.33%	53,467.26	2,673.36
E) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร (B-Quik)	460.00	460.00	100.00%	383,387.00	833.45
F) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร (อื่นๆ)	702.00	602.00	85.75%	120,000.00	199.34
Total	14,970.89	14,750.91	98.53%		

หมายเหตุ อ้างอิงข้อมูลตาม Rent Roll Report ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 ที่ได้รับจากลูกค้าเป็นเกณฑ์

แหล่งที่มาของรายได้สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

การกำหนดอัตราค่าเช่าสำหรับประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงอัตราค่าเช่าที่ทำสัญญาเช่าจริงตามสภาพปัจจุบัน ตามข้อมูล Rent Roll Tenancy Report (ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2566) ของพื้นที่เช่า และ รวมถึงอายุสัญญาเช่าพื้นที่ต่างๆ ภายในโครงการฯ ที่ได้รับจากทางลูกค้าเป็นเกณฑ์ ในการพิจารณากระแสรายได้ โดยทางบริษัทฯ พิจารณารายได้เป็น 2 ช่วงเวลา คือ ช่วงแรกเป็นรายได้ค่าเช่าตามสัญญาปัจจุบันที่ยังคงมีอยู่ และช่วงที่สองคือตั้งแต่หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าเดิมเป็นการปล่อยให้เช่าพื้นที่ตามอัตราค่าเช่าราคาตลาด ซึ่งสามารถแสดงได้ดังนี้

ก) รายรับตามสัญญาเช่าในปัจจุบันจากเอกสารที่ได้รับจากลูกค้าสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2566)

A) พื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant) : ประมาณการค่าเช่า/ค่าบริการ การปรับค่าเช่า และอัตราการเช่า แสดงได้ดังนี้

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 (12 เดือน)	ปีที่ 5 (12 เดือน)	ปีที่ 6 (12 เดือน)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	(ตร.ม./เดือน)	9,966.00	9,966.00	9,966.00	9,966.00	9,966.00	9,966.00
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	31,503,336.00	34,653,672.00	34,653,672.00	34,653,672.00	38,119,044.00	38,119,044.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	263.42	289.77	289.77	289.77	318.74	318.74
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)	(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)					
พื้นที่ Food Court	(ตร.ม./เดือน)	1,115.00	1,115.00	1,115.00	1,115.00	1,115.00	1,115.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	3,544,488.00	3,898,932.00	3,898,932.00	3,898,932.00	4,288,824.00	4,288,824.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	264.91	291.40	291.40	291.40	320.54	320.54
อัตราการเช่า/ปี (Occ%)		100%	100%	100%	100%	100%	100%

รายการ	หน่วย	ปีที่ 7 (12 เดือน)	ปีที่ 8 (12 เดือน)	ปีที่ 9 (12 เดือน)	ปีที่ 10 (12 เดือน)	ปีที่ 11 (12 เดือน)	ปีที่ 12 9.57
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	(ตร.ม.)	9,966.00	9,966.00	9,966.00	9,966.00	9,966.00	9,966.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	38,119,044.00	41,930,940.00	41,930,940.00	41,930,940.00	46,124,040.00	38,436,700.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	318.74	350.62	350.62	4,207.40	4,628.14	3,856.78
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)	(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)					
พื้นที่ Food Court	(ตร.ม.)	1,115.00	1,115.00	1,115.00	1,115.00	1,115.00	1,115.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	4,288,824.00	4,717,704.00	4,717,704.00	4,717,704.00	5,189,484.00	4,324,570.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	320.54	352.59	352.59	4,231.12	4,654.25	3,878.54
อัตราการเช่า/ปี (Occ%)		100%	100%	100%	100%	100%	100%

C) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop

รายการ	หน่วย	Y 01	Y 02	Y 03	Y 04	Y 05
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตร.ม./ปี)	13,093.80	10,460.55	2,666.35	22.40	-
รายรับจากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา	(บาท./ปี)	18,470,090.58	13,263,598.44	3,983,484.62	62,418.90	-

E) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land / B-Quik

รายการ	หน่วย	Y 01	Y 02	Y 03	Y 04	Y 05	Y 06
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตร.ม./ปี)	5,520.00	5,520.00	5,520.00	5,520.00	5,520.00	5,520.00
รายรับจากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา	(บาท./ปี)	4,600,641.60	4,600,641.60	4,876,680.10	5,152,718.59	5,152,718.59	5,461,881.71

E) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land / B-Quik (ต่อ)

รายการ	หน่วย	Y 07	Y 08	Y 09	Y 10	Y 11	Y 11.80
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตร.ม./ปี)	5,520.00	5,520.00	5,520.00	5,520.00	5,520.00	4,400.67
รายรับจากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา	(บาท./ปี)	5,771,044.82	5,771,044.82	6,117,307.51	6,463,570.20	6,463,570.20	5,644,851.31

G) พื้นที่เช่าระยะสั้น พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land / อื่นๆ

รายการ	หน่วย	Y 01	Y 02	Y 03	Y 04	Y 05	Y 06
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตร.ม./ปี)	7,224.00	1,143.80	-	-	-	-
รายรับจากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา	(บาท./ปี)	1,440,000.00	228,000.00	-	-	-	-

สรุปอัตราค่าเช่าตลาดเฉลี่ย (Estimated Market Rent) / การปรับอัตราค่าเช่า (Growth)

ประมาณการค่าเช่า+ค่าบริการร้านค้าตามราคาตลาด

พื้นที่ให้เช่า	Rent Roll as at 30 Nov. 2023	Year 01	Year 02	Year 03	Year 04	Year 05	Year 06	Year 07 - End
ข) พื้นที่เช่าคิดจายอดขาย (GP%)	12,114,369.07	13,931,500.00	14,349,445.00	14,779,928.35	15,223,326.20	15,680,025.99	16,150,426.77	16,634,939.57
ค) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent)	1,437.28	1,850.00	1,906.00	1,963.00	2,022.00	2,083.00	2,145.00	2,209.00
ง) พื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary)	%	36.00%	ของรายรับค่าเช่ารวม (ไม่รวม Hypermarket & Food Court) ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มทุกปี ๆ ละ 3.0%					
จ) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร (B-Quik)	833.45	ปรับตามสัญญาของ B-quick และค้ำประกันต่อสัญญาอีก 2 ครั้งๆ ละ 3 ปี หลังจากนั้น growth ค่าเช่า 12% ทุก 3 ปี เช่นเดียวกัน						
ฉ) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร (อื่นๆ)	199.34	870.00	905.00	941.00	979.00	1,018.00	1,059.00	1,101.00

ประมาณการค่าเช่า+ค่าบริการร้านค้าตามราคาตลาด

พื้นที่ให้เช่า	Year 01	Year 02	Year 03	Year 04	Year 05	Year 06	Year 07 - End
ข) พื้นที่เช่าคิดจายอดขาย (GP%)	15%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
ค) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent)		3%	3%	3%	3%	3%	3%
ง) พื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary)		3%	3%	3%	3%	3%	3%
จ) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร (B-Quik)	ปรับตามสัญญาของ Bquick และค้ำประกันต่อสัญญาอีก 2 ครั้งๆ ละ 3 ปี หลังจากนั้น growth ค่าเช่า 12% ทุก 3 ปี เช่นเดียวกัน						
ฉ) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร (อื่นๆ)	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%

ตารางประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่แต่ละส่วน

พื้นที่ให้เช่า	Rent Roll as at 30 Nov. 2023	ประมาณการอัตราการปล่อยพื้นที่เช่า (Occupancy Rate)						
		Y01	Y02	Y03	Y04	Y05-06	Y07-11	End
ค) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent)	90.89%	95%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
จ) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร (B-Quik)	100.00%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ฉ) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร (อื่นๆ)	85.75%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

ประมาณการรายได้อื่นๆ (Pylon Sign / Building Sign / ATM.) ทางบริษัทฯ ประมาณการที่ 1.00% ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)

แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินฯ สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารโครงการ ที่ทางบริษัทฯ ได้สำรวจและวิจัย ประกอบกับได้รับงบการเงินจากทางลูกค้า มีรายละเอียดของงบการเงินดังกล่าว และสมมติฐานการประมาณการค่าใช้จ่ายในการคำนวณกระแสเงินสด ประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางสรุปงบการเงิน (ค่าใช้จ่าย) ปี 2018/19 - 2023/24

รายการ	Y 2018/19	Y 2019/20	Y 2020/21	Y 2021/22	Y 2022/23	Y 2023/24		ค่าเฉลี่ย
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		0.74	1.02	1.12	1.14	1.08		
Energy & Utilities	5,817.06	4,309.38	4,384.81	4,928.82	5,613.75	3,532.54	6,055.78	5,184.93
Maintenance & Repair	1,330.61	994.73	1,587.22	1,124.14	1,092.31	666.93	1,143.31	1,212.05
Cleaning	2,216.49	2,198.15	1,889.22	1,741.41	1,721.47	1,083.71	1,857.79	1,937.42
Security	1,614.13	1,626.67	1,309.94	954.60	917.55	556.86	954.62	1,229.58
Property Insurance	1,047.53	1,059.89	837.21	776.84	664.68	362.19	620.89	834.51
Sale Promotion	692.27	683.00	1,147.06	585.07	1,093.25	10.46	17.93	703.09
Other expense	840.98	- 2,333.83	- 974.17	- 509.03	- 1,394.72	188.22	322.67	- 674.68
Total Expense of Mall	12,511.53	7,478.09	9,344.07	8,825.01	9,043.60	6,038.73	10,352.10	9,592.40

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 66-1-2026-GL-1

ค่าใช้จ่ายส่วนที่เพิ่มจากค่าใช้จ่ายดำเนินงานข้างต้น

รายการ	Year 2018/19 (12 เดือน)	Y 2019/20 (12 เดือน)	Y 2020/21 (12 เดือน)	Y 2021/22 (12 เดือน)	Y 2022/23 (12 เดือน)	Y 2023/24 (7 เดือน) (12 เดือน)		ค่าเฉลี่ย
Rental Collection Fee	-	2,532.41	2,095.78	2,061.41	2,274.46	1,284.63	2,202.22	2,233.26
Leasing Commission	-	1,426.85	1,426.71	1,521.78	1,678.84	869.74	1,490.98	1,509.03
Gross Operation Profit	87,789.55	89,559.61	70,231.41	68,479.34	76,803.50	47,380.28	81,223.33	78,783.58

ค่าใช้จ่ายหลังกำไรขั้นต้น

Incentive Fee	-	1,518.37	1,252.58	1,241.97	1,394.44	768.33	1,317.13	1,344.90
Ground lease	9,820.87	9,847.78	-	-	-	-	-	-
Lease Registration Fee	-	-	-	-	42.07	104.69	179.47	-
Net Contribution of Mall	77,968.67	78,193.46	68,978.83	67,237.37	75,366.99	46,507.26	79,726.73	77,438.68

ตารางสรุปสัดส่วนรายรับ และรายจ่ายย้อนหลัง (%)

รายการ	Y 2018/19	Y 2019/20	Y 2020/21	Y 2021/22	Y 2022/23	Y 2023/24		ค่าเฉลี่ย
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน								
Energy & Utilities	8.23%	6.04%	8.09%	9.42%	9.76%	11.08%	11.08%	8.77%
Maintenance & Repair	1.88%	1.39%	2.93%	2.15%	1.90%	2.09%	2.09%	2.06%
Cleaning	3.14%	3.08%	3.49%	3.33%	2.99%	3.40%	3.40%	3.24%
Security	2.28%	2.28%	2.42%	1.82%	1.60%	1.75%	1.75%	2.02%
Property Insurance	1.04%	1.05%	1.01%	0.96%	0.74%	0.65%	0.65%	0.91%
Sale Promotion	0.98%	0.96%	2.12%	1.12%	1.90%	0.03%	0.03%	1.18%
Other expense	0.84%	-2.31%	-1.17%	-0.63%	-1.55%	0.34%	0.34%	-0.75%
ค่าใช้จ่ายส่วนที่เพิ่มจากค่าใช้จ่ายดำเนินงานข้างต้น								
Rental Collection Fee	0.00%	2.53%	2.54%	2.56%	2.54%	2.32%	2.32%	2.50%
Leasing Commission	0.00%	2.02%	2.67%	2.94%	2.94%	2.75%	2.75%	2.66%
ค่าใช้จ่ายหลังกำไรขั้นต้น								
Incentive Fee	0.00%	1.70%	1.78%	1.81%	1.82%	1.62%	1.62%	1.75%

ค่าใช้จ่าย/ต้นทุนจากการให้เช่าพื้นที่ และบริการ

- ค่าใช้จ่ายในด้านทำความสะอาด และรักษาความปลอดภัย	2,868,700.00	บาท	ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มปีละ 2%
- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	8.80%	ของรายรับรวม	(ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า	2.50%	ของรายรับรวม	(ไม่รวมรายได้อื่นๆ)
- ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา/ซ่อมแซม	2.00%	ของรายรับรวม	(ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น (ส่วนร้านค้าทั่วไป)	2.70%	ของรายรับรวม	(ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น (ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ตและฟู้ดคอร์ต)	2.00%	ของรายรับรวมจากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร	(ณ วันที่ออัสัญญา)
- ค่าใช้จ่ายด้านส่งเสริมการขาย	2.00%	ของรายรับรวม	(ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.00%	ของรายรับรวม	

ประมาณการค่าใช้จ่ายอื่นๆ

- ค่าเบี้ยประกันภัย	639,500.00	บาท	ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มปีละ 3.00%
- เงินสำรองสำหรับปรุงอาคารในอนาคต	3.00%	ของรายรับรวม	(ไม่รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร	1.80%	ของกำไรขั้นต้น (GOP)	

อัตราคิดลดกระแสเงินสดและอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน ณ ปีที่มีข้อมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

การประเมินมูลค่าในครั้งนี้ บริษัทฯ กำหนดอัตราคิดลด (Discount Rate) โดยวิธีเทคนิคแบบจำลองการกำหนดราคาของสินทรัพย์ทุน (Capital Asset Pricing Model: CAPM) โดยการวิเคราะห์อัตราคิดลดตามแนวคิดดังกล่าว มีสูตรคำนวณดังนี้

$$\text{Discount Rate} = R_f + \beta(R_m - R_f) + \epsilon$$

- โดยที่
- Discount Rate : อัตราคิดลด เพื่อแปลงค่าเงินในอนาคต เป็นมูลค่าเงินในปัจจุบัน ภายใต้แนวคิดที่ว่า ความคาดหวังของเจ้าของทรัพย์สินต้องมากกว่าหรือเท่ากับต้นทุนเงินของเจ้าของทรัพย์สิน (ทั้งในส่วนผู้ซื้อและผู้ขาย)
 - R_f : Risk Free Rate หรืออัตราผลตอบแทนการถือครองทรัพย์สินที่มีความเสี่ยงเป็นศูนย์ ในที่นี้ พิจารณาพันธบัตรรัฐบาล อายุ 10 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ 3.02% เป็นเกณฑ์
 - β : ค่าเบต้า หรือค่าความผันผวนของทรัพย์สินเมื่อเทียบกับตลาดโดยจะแสดงวิธีการการคำนวณในหัวข้อถัดไป
 - R_m-R_f : Equity Risk Premium Rate ทางบริษัทฯ พิจารณาข้อมูล ณ เดือนกรกฎาคม 2566 ซึ่งเป็นข้อมูลล่าสุด จากเว็บไซต์ https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html เป็นเกณฑ์ ที่ 7.43% สำหรับประเทศไทย
 - ε : ความเสี่ยงเพิ่มเติมบริษัทฯ พิจารณาที่ 4% เป็นเกณฑ์
หมายเหตุ : สำหรับทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Subject Property) บริษัทฯ พิจารณาความเสี่ยงเพิ่มเติมที่ 3% อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นสิทธิการเช่า (Leasehold Subject Property) บริษัทฯ จึงพิจารณาความเสี่ยงเพิ่มเติมอีก 1% เป็นเกณฑ์

• การคำนวณค่าเบต้า

การคำนวณค่าเบต้าของทรัพย์สิน เพื่อนำมาเป็นส่วนประกอบในการคำนวณหาอัตราคิดลด (Discount Rate) ของทรัพย์สิน มีขั้นตอน ดังนี้

1. รวบรวมค่าเบต้าจากหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ ที่ประกอบธุรกิจคล้ายใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
2. เบต้าจากข้อ 1 ของแต่ละข้อมูล เป็นเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Levered Beta) จึงต้องแปลงให้เป็นเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Unlevered Beta)
3. หาค่าเฉลี่ยของค่าเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน
4. นำสัดส่วนหนี้สินและทุนของทรัพย์สิน มาคำนวณกับค่าเฉลี่ยของเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน ผลลัพธ์ที่ได้ คือ ค่าเบต้าของทรัพย์สิน ตามสัดส่วนหนี้สินและทุนของทรัพย์สิน (Subject Property Levered Beta) นำค่าเบต้าดังกล่าวไปคำนวณหาอัตราคิดลดต่อไป โดยมีสูตรการคำนวณดังนี้

$$\text{Unlevered Beta} = \text{Levered Beta} / [1 + (1 - \text{Tax Rate}) \times \text{Debt to Equity Ratio}] \text{ โดยที่}$$

- Unlevered Beta : ค่าเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน
- Levered Beta : ค่าเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน
- Tax Rate : อัตราภาษีสำหรับนิติบุคคลในประเทศไทย พิจารณาที่ 20% เป็นเกณฑ์
- Debt to Equity Ratio : อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

โดยจากการเก็บข้อมูลค่าเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Levered Beta) ของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า สามารถคำนวณค่าเฉลี่ยที่นำมาพิจารณาค่าเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Unlevered Beta) สำหรับทรัพย์สิน มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	บริษัท	Leveraged Beta			อัตราภาษี (%)	D/E Ratio	Unleveraged Beta
		31/12/2565	21/11/2566	เฉลี่ย			
1	บริษัทแอสเสทเวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)	1.19	1.19	1.19	20%	0.98	0.67
2	บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	1.01	1.24	1.125	20%	2.24	0.40
3	บริษัทเซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	1.04	1.28	1.16	20%	3.11	0.33
4	บริษัท เอ็ม บีเค จำกัด (มหาชน)	1.15	1.13	1.14	20%	1.59	0.50
5	บริษัท เมเจอร์เซ็นทรัล รีเทล คอร์ป จำกัด (มหาชน)	1.02	0.70	0.86	20%	1.00	0.48
6	บริษัท เดอะเพอเพิล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	1.32	0.94	1.13		0.51	0.80
เฉลี่ย							0.53

จากค่าเฉลี่ย Unlevered Beta เท่ากับ 0.53 นำสัดส่วนหนี้สินและทุนของทรัพย์สิน (ณ สิ้นเดือนพฤศจิกายน 2566 หนี้สินประมาณ 3,793.99 ล้านบาท และทุนประมาณ 25,493.67 ล้านบาท : สัดส่วนหนี้สินและทุน ประมาณ 15%) มาคำนวณตามสมการ ได้ค่าเบต้าของทรัพย์สินที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงินเท่ากับ 0.59

• การคำนวณอัตราคิดลดกระแสเงินสด

จากผลการคำนวณหาอัตราเบต้าที่มีผลกระทบจากหนี้สิน (Levered Beta) เท่ากับ 0.59 บริษัทฯ นำค่าที่คำนวณได้ มาคำนวณหาอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สิน มีผลการคำนวณดังนี้

$$\text{Discount Rate} = R_f + \beta(R_m - R_f) + \epsilon \text{ หรือ}$$

$$\text{Discount Rate} = 3.02\% + 0.59 \times 7.43\% + 4\%$$

$$= 11.4\% \text{ หรือ ประมาณ } 11\%$$

จากอัตราคิดลดที่คำนวณได้ เท่ากับ 11% สอดคล้องกับอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินธุรกิจค้าปลีก/ศูนย์การค้าทั่วไปในระดับประมาณ 10% ถึง 12% ซึ่งพิจารณาจากสถานที่ตั้ง ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง ดังนั้นในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ บริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราคิดลดที่ประมาณ 11% เป็นเกณฑ์

ค่ารื้อถอนอาคาร (Demolition Cost)

การประเมินมูลค่าในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับแจ้งจากทางผู้ว่าจ้าง ให้คำนวณมูลค่าการรื้อถอนอาคารของทรัพย์สิน เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดิน เพื่อประกอบการพิจารณาทางบัญชี โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่า การรื้อถอนอาคารมีทั้งรายได้และรายจ่าย โดยรายได้เกิดจากเมื่อรื้อถอน สามารถนำเศษวัสดุคงเหลือบางส่วนไปจำหน่ายได้ ส่วนรายจ่ายเกิดจากค่าใช้จ่ายค่าวัสดุอุปกรณ์ เครื่องจักร แรงงานและค่าดำเนินการในการรื้อถอน โดยในทางปฏิบัติทั่วไป หากเจ้าของอาคาร มีความประสงค์รื้อถอนอาคารออกไปจากพื้นที่ดิน เจ้าของอาคารจะเชิญผู้รับเหมามาทำการประมูลงาน เพื่อหาข้อเสนอในการรื้อถอนที่ดีที่สุด โดยผู้รับเหมาที่เชี่ยวชาญ จะบริหารจัดการขั้นตอน เวลา และความสมบูรณ์ของวัสดุคงเหลือได้ดี แล้วนำวัสดุคงเหลือนั้นไปจำหน่ายหรือทำประโยชน์อีกต่อหนึ่ง โดยตามข้อมูลของบริษัทฯ เกี่ยวกับธุรกิจการรื้อถอนอาคาร หากจ้างผู้รับเหมามารื้ออาคาร อาจไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายใดๆ เนื่องจากผู้รับเหมาสามารถบริหารจัดการทั้งรายได้และรายจ่ายได้ดี ส่งผลให้ผู้รับเหมาสามารถมีกำไรคงเหลือจากผลต่างรายได้จากการจำหน่ายวัสดุคงเหลือและค่ารื้อถอน ดังนั้นในการให้ความเห็นมูลค่าการรื้อถอนในครั้งนี้ บริษัทฯ จึงมีความเห็นว่า ค่าใช้จ่ายรื้อถอนสำหรับผู้ว่าจ้างดังกล่าวนี้ ไม่มีมูลค่า หรือมูลค่าเท่ากับศูนย์ เป็นเกณฑ์

8.1.2 สรุปผลการประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆ แล้วนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ ตามกระบวนการวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดแล้วสามารถกำหนดเป็นมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินฯ เท่ากับ **535,100,000 บาท (ห้าร้อยสามสิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)**

(รายละเอียดคำนวณโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด แสดงไว้ในภาคผนวก)

8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกวิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาแบ่งเช่าที่ดินคงเหลือ 11.80 ปี

8.2.1 มูลค่าที่ดิน

บริษัทฯ เลือกใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าที่ดินของทรัพย์สิน ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) และเลือกใช้วิธีรายได้ (Profit Rent Method) เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าที่ดินของทรัพย์สิน ภายใต้อายุสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน 30 ปี ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 11.80 ปี (Leasehold)

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจราคาซื้อ-ขายหรือราคาเสนอขายของทรัพย์สินทั่วไป ในบริเวณเดียวกับทรัพย์สิน หรือในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นการรวบรวมข้อมูลที่ดินที่เป็นราคาซื้อขายและเสนอขายของตัวเปรียบเทียบ (Comparable Evidence) ซึ่งเป็นที่ดินแปลงอื่นๆ ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินฯ แล้ววิเคราะห์เปรียบเทียบในด้านต่างๆ เช่น ลักษณะทางกายภาพ ทำเลที่ตั้ง การคมนาคมและความสะดวกในการเข้าออก ความใกล้เคียงจากแหล่งชุมชนระบบสาธารณูปโภค จากนั้น ทำการปรับแก้ปัจจัยความต่างที่มีอยู่ระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินฯ และทรัพย์สินเปรียบเทียบดังกล่าวเพื่อให้ได้มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินฯ เพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้

“โดยมีรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบแสดงไว้ในเอกสารแนบท้าย”

การวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน มีระดับราคาเสนอขาย ดังนี้

ข้อมูลที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ประเภทราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)
1	รังสิต-นครนายก	38,001.0	เสนอขาย	32,500
2	รังสิต-นครนายก	6,412.0	เสนอขาย	38,275
3	ซอย รังสิต-นครนายก68	4,460.0	เสนอขาย	25,000
4	รังสิต-นครนายก	115,080.5	เสนอขาย	18,750
5	รังสิต-นครนายก	4,560.0	เสนอขาย	17,500

ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สภาพของที่ดิน การใช้ประโยชน์ รูปแปลง และขนาดของที่ดิน เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม ข้อมูลที่นำเสนอในข้างต้นส่วนใหญ่เป็นเพียงการเสนอขาย ยังไม่มีการตอบรับจากตลาด ซึ่งเมื่อพิจารณาจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน ผู้ซื้อมีอำนาจในการต่อรองค่อนข้างสูง โดยเฉลี่ยอัตราการต่อรองราคาในปัจจุบันจะอยู่ที่ 5% ถึง 30% ซึ่งขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปของที่ดินเป็นหลักสำคัญ บริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด โดยจะคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดิน รูปแปลง ลักษณะ ขนาดเนื้อที่ การใช้ประโยชน์สูงสุด สภาพแวดล้อม รวมถึงทำเลที่ตั้ง ตลอดจนสถานะเศรษฐกิจโดยรวมแล้ว สามารถเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่มีสภาพโดยรวมใกล้เคียงกับทรัพย์สินดังนี้

ตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาดที่นำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน

ข้อมูลที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ประเภทราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)
1	รังสิต-นครนายก	38,001.0	เสนอขาย	32,500
2	รังสิต-นครนายก	6,412.0	เสนอขาย	38,275
3	ซอย รังสิต-นครนายก68	4,460.0	เสนอขาย	25,000

จากตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาดดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้นำข้อมูล 1 - 3 มาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาดกับทรัพย์สินฯ เนื่องจากมีปัจจัยทำเลที่ตั้ง ทางเข้าออก รวมถึงโครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม และการใช้ประโยชน์เหมือนหรือใกล้เคียงกัน แต่ทั้งนี้เมื่อข้อมูลเปรียบเทียบต่างทำเล ต่างสภาพแวดล้อม ขนาดที่ดิน และการใช้ประโยชน์ อาจส่งผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งทางบริษัทฯ ได้พิจารณาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินแล้ว ส่วนข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4 และ 5 เป็นที่ดินทำเลที่ตั้งติดถนนรังสิต - นครนายก ประกอบกับเป็นที่ดินแปลงใหญ่ต่างจากทรัพย์สิน/มีราคาเสนอขายไม่สอดคล้องกับกลุ่มข้อมูลอื่น จึงไม่นำมาทำการวิเคราะห์ เพียงแต่ได้นำเสนอในเล่มรายงานเพื่อให้ทราบถึงราคาที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ประกอบกับเป็นข้อมูลที่ไว้ประกอบการพิจารณาเรื่องความเหมาะสมในด้านราคา ซึ่งจากการวิเคราะห์ข้อมูลข้างต้นเปรียบเทียบกับทรัพย์สินฯ มีทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านอุตสาหกรรมสลับกับที่พักอาศัย ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทั่วไปแล้ว **เมื่อนำปัจจัยต่างๆ มาทำการปรับลด เพื่อให้เกิดสภาพคล่องในการซื้อ-ขาย สามารถนำมากำหนดเป็นมูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สิน ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) เท่ากับตารางวาละ 30,000 บาท คิดเป็นมูลค่าที่ดินรวม เท่ากับ 402,000,000 บาท (สี่ร้อยสองล้านบาทถ้วน)**

(ตารางวิเคราะห์มูลค่าต่อหน่วยของที่ดิน แสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

ตารางการวิเคราะห์มูลค่าที่ดินทรัพย์สินโดยใช้วิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ตารางวา)	33-2-0 ไร่	95-0-1 ไร่	16-0-12 ไร่	11-0-95.6 ไร่
หรือเท่ากับ	(ตารางวา)	13,471.5	38,001.0	6,412.0	4,495.6
หน้ากว้างที่ดิน	(เมตร)	162.00	92.00	44.00	59.00
รูปร่างที่ดิน		คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ผังเมือง		สีแดง	สีเหลือง	สีส้ม	สีเหลือง
ระดับที่ดินเฉลี่ย	(เมตร)	0.00	0.00	0.00	0.00

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3
ราคาเสนอขาย	(บาท/ตารางวา)	-	32,500	38,275	25,000
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางวา)	-	29,000	32,000	24,000
ราคาซื้อ/ขาย	(บาท/ตารางวา)	-	-	-	-
วันที่มีการซื้อขาย	(ว/ด/ป)	-	-	-	-
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	(บาท/ตารางวา)	-	-	-	-
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางวา)	-	29,000	32,000	24,000

ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ	หน่วย	ปัจจัยที่ทำการพิจารณา						
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3			
ทำเลที่ตั้ง	%		5%	1,450	0%	-	10%	2,400
การคมนาคมเข้าออกและถนนด้านหน้า	%		5%	1,450	0%	-	10%	2,400
ขนาดและรูปร่างของที่ดิน	%		0%	-	5%	1,600	0%	-
หน้ากว้างของที่ดิน	%		0%	-	0%	-	10%	2,400
ข้อบังคับด้านกฎหมายและผังเมือง	%		0%	-	-10%	(3,200)	0%	-
การใช้ประโยชน์สูงสุด	%		0%	-	0%	-	0%	-
สภาพคล่องในการซื้อขาย	%		0%	-	0%	-	-5%	(1,200)
สภาพแวดล้อม	%		0%	-	0%	-	0%	-
โครงสร้างพื้นฐาน	%		0%	-	0%	-	0%	-
แนวโน้มความเจริญในอนาคต	%		0%	-	0%	-	0%	-
ระดับที่ดิน (ค่าถมดินไร่ละ 300,000 บาท)	%		0%	-	0%	-	0%	-
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			10%	2,900	-5%	(1,600)	25%	6,000

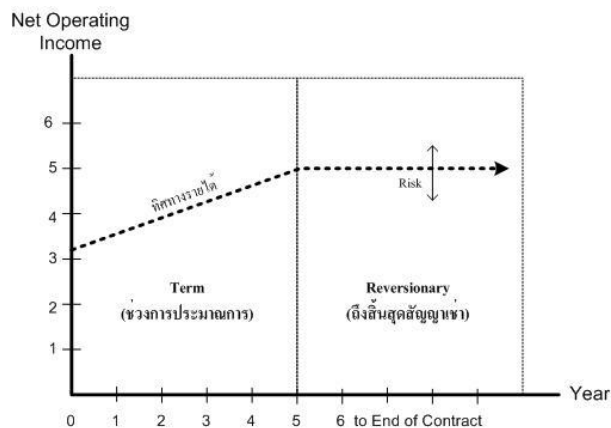
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางวา)	-	29,000	32,000	24,000
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%	-5.00%	25.00%
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางวา)		31,900	30,400	30,000
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางวา)	260.00%	90.00%	95.00%	75.00%
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	34.62%	36.54%	28.85%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางวา)	30,804	11,042	11,108	8,654
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของที่ดินทรัพย์สิน	ตารางวาละ	30,000 บาท			

8.2.2 การกำหนดมูลค่าเช่าตลาดของทรัพย์สิน

การกำหนดมูลค่าเช่าที่ดินภายใต้อายุสัญญาแบ่งเช่าที่ดินคงเหลือ 11.80 ปี ในครั้งนี้เป็นการกำหนดมูลค่าในแง่ของผู้ให้เช่า กล่าวคือค่าเช่าที่ดินตามสภาพตลาดทั่วไป

หลักการ TERM AND REVERSIONARY

ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินในช่วงอายุสัญญาเช่า ในกรณีที่อายุสัญญาเช่าระยะที่ค่อนข้างยาวมาก ส่วนใหญ่ผู้ประเมินราคา จะใช้หลักการของ Term and Reversionary มาประกอบการคำนวณร่วมกับวิธีคิดลดกระแสเงินสด (DCF) โดยกำหนดระยะเวลาออกเป็น 2 ช่วง กล่าวคือ ช่วงแรก คือช่วงที่ทำการประมาณการ ส่วนใหญ่จะใช้ระยะเวลาประมาณไม่เกิน 5-15 ปี และช่วงที่สอง เป็นช่วงอายุสัญญาตั้งแต่สิ้นสุดการประมาณการช่วงแรก จนถึงสิ้นสุดสัญญาเช่า เนื่องจากการคาดการณ์กระแสรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคต หากไม่มีข้อมูลในอดีตที่มากเพียงพอแล้ว จะส่งผลให้การคาดการณ์ดังกล่าวมีความคลาดเคลื่อนที่ค่อนข้างสูง และการคาดการณ์อัตราค่าเช่าตลาดย่อมมีทิศทางที่ขึ้นลงตามสภาพเศรษฐกิจและตลาดโดยรวม (Property Cycle) โดยสามารถแสดงในรูปของแผนภูมิได้ดังนี้



เนื่องการกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดในช่วง Term ไม่จำเป็นต้องเท่ากันก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทิศทางและความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในช่วง Reversionary กล่าวคือหากความเสี่ยงสูงอัตราคิดลดจะสูงตามด้วย และในทางกลับกันความเสี่ยงต่ำ อัตราคิดลดจะอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำ

8.2.3 การกำหนดค่าเช่าตลาด

ประมาณการอัตราค่าเช่าของที่ดินทรัพย์สิน

จากการสำรวจอัตราค่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ไม่พบว่ามีสารสนเทศให้เช่าที่ดินแปลงเนื้อที่ที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่เพียงพอที่จะนำมาตั้งประมาณการอัตราค่าเช่าที่ดิน จึงได้นำมูลค่าที่ดินทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) มาทำการเปรียบเทียบสัดส่วนค่าเช่าที่ดินตลาดต่อมูลค่าที่ดินตลาด (Freehold) ซึ่งโดยทั่วไปสัดส่วนค่าเช่าตลาด อยู่ที่ประมาณ 2%-4% ของมูลค่าที่ดินตลาด (Freehold) ทั้งนี้ สัดส่วนดังกล่าวขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพและศักยภาพในการพัฒนาใช้ประโยชน์ของที่ดิน เป็นสำคัญ โดยทรัพย์สินเป็นที่ดินแปลงขนาดเล็กตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดีซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนาค่อนข้างสูง ทางบริษัทฯ จึงพิจารณากำหนด อัตราค่าเช่าช่วงที่ดินในปีปัจจุบัน ที่สัดส่วน 3.0% ของมูลค่าที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) มีรายละเอียดดังนี้

- เนื้อที่ทรัพย์สิน เนื้อที่เช่า 33-2-00.0 ไร่	หรือเท่ากับ	13,400.0	ตารางวา
มูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สิน	เท่ากับ	30,000	บาท/ตารางวา
มูลค่าที่ดินทรัพย์สินรวม (Freehold)	เท่ากับ	402,000,000	บาท
สัดส่วนค่าเช่าตลาดต่อมูลค่าที่ดินรวมประมาณที่อัตรา		3.0%	ของ Freehold
คิดเป็นค่าเช่าต่อปี (ในปีแรก)	(ปีพิเศษ)	12,060,000	บาท/ปี
ประมาณการอัตราเติบโตของค่าเช่า		10.0%	ปรับขึ้นทุกๆ 3 ปี

8.2.4 มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินในแง่ของผู้เช่าสัญญาเช่า 11.80 ปี

ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ มูลค่าสิทธิการเช่าในแง่ผู้เช่า ผู้ประเมินได้ใช้หลักการประเมิน Profit Rent Method เป็นเกณฑ์ ตามหลักการของ Time Value ตามระยะเวลาสัญญาเช่ากำหนดอายุ 11.80 ปี

ข้อสมมติฐานการประเมิน

- ก) ประมาณการค่าเช่าเท่ากับ 12,060,000 บาทต่อปี
(ตามรายละเอียดการกำหนดอัตราค่าเช่าตลาดของที่ดิน (MARKET RENT))
- ข) กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด เท่ากับ 7.00% โดยบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์อัตราคิดลด สำหรับทรัพย์สินจะอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำกว่าทรัพย์สินประเภทอื่นๆ เนื่องจากพิจารณาจากความเสี่ยงในการปล่อยเช่า และดำเนินธุรกิจต่ำกว่าทรัพย์สินประเภทอื่นๆ โดยอาคารสำนักงาน - อาคารโรงแรม มีอัตราคิดลดประมาณ 10 - 12%
- ค) กำหนดอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า ปกติการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าตลาด จะมีการปรับค่าเช่าทุก 3 - 5 ปี ที่ปรับ 10 - 15 เปอร์เซ็นต์ และจากการพิจารณาทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน ตลอดจนศักยภาพ ในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคตแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าอัตราการปรับค่าเช่าควรเท่ากับ 10 เปอร์เซ็นต์ ทุก 3 ปี โดยทำการปรับอัตราค่าเช่าในปีที่ 4 เป็นต้นไป
- ง) ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมในการปล่อยเช่าช่วง ตลอดจนค่าภาษีต่างๆ ผลักภาระให้แก่ผู้เช่าช่วงเป็นผู้รับภาระ และการรับชำระค่าเช่ารับชำระเป็นรายปี

ตารางคำนวณส่วนต่างกำไรค่าเช่าตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 11.80 ปี (Profit Rent)

ปีที่ตามคำนวณ	จำนวนเดือน	ปีที่รับค่าเช่า	ระยะเวลา			ค่าเช่าตามสัญญา	ค่าเช่าตลาด	กำไรค่าเช่าช่วง (Profit Rent)	P.V. Factor i = 7%	มูลค่าปัจจุบันของกำไรค่าเช่าช่วง
			เริ่มต้น	ถึง	สิ้นสุด	ปีละ (1)	ปีละ (2)			
ปีที่ 19.00	12.00	1.00	20/11/2566	ถึง	21/11/2567	9,869,113.43	12,060,000.00	2,190,886.57	1.0000	2,190,886.57
ปีที่ 20.00	12.00	2.00	20/11/2567	ถึง	21/11/2568	9,869,113.43	12,060,000.00	2,190,886.57	0.9346	2,047,557.54
ปีที่ 21.00	12.00	3.00	20/11/2568	ถึง	21/11/2569	11,053,407.04	12,060,000.00	1,006,592.96	0.8734	879,197.27
ปีที่ 22.00	12.00	4.00	20/11/2569	ถึง	21/11/2570	11,053,407.04	13,266,000.00	2,212,592.96	0.8163	1,806,134.94
ปีที่ 23.00	12.00	5.00	20/11/2570	ถึง	21/11/2571	11,053,407.04	13,266,000.00	2,212,592.96	0.7629	1,687,976.58
ปีที่ 24.00	12.00	6.00	20/11/2571	ถึง	21/11/2572	12,379,815.88	13,266,000.00	886,184.12	0.7130	631,837.03
ปีที่ 25.00	12.00	7.00	20/11/2572	ถึง	21/11/2573	12,379,815.88	14,592,600.00	2,212,784.12	0.6663	1,474,471.49
ปีที่ 26.00	12.00	8.00	20/11/2573	ถึง	21/11/2574	12,379,815.88	14,592,600.00	2,212,784.12	0.6227	1,378,010.74
ปีที่ 27.00	12.00	9.00	20/11/2574	ถึง	21/11/2575	13,865,393.79	14,592,600.00	727,206.21	0.5820	423,240.64
ปีที่ 28.00	12.00	10.00	20/11/2575	ถึง	21/11/2576	13,865,393.79	16,051,860.00	2,186,466.21	0.5439	1,189,292.75
ปีที่ 29.00	12.00	11.00	20/11/2576	ถึง	21/11/2577	13,865,393.79	16,051,860.00	2,186,466.21	0.5083	1,111,488.55
ปีที่ 30.00	9.57	11.80	20/11/2577	ถึง	6/9/2578	-	16,051,860.00	16,051,860.00	0.4751	7,626,123.05
รวม	141.57	11.80 ปี				131,634,076.99	167,911,380.00			22,446,217.15
หรือเท่ากับ (ปัดเศษ)										22,450,000.00

- มูลค่าที่ดินภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 11.80 ปี เท่ากับ (ปัดเศษ) 22,450,000 บาท

8.2.5 มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้อายุสัญญาแบ่งเช่าที่ดินคงเหลือ 11.80 ปี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณามูลค่าสิ่งปลูกสร้างเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ 100% โดยใช้วิธีคิดมูลค่าต้นทุนทดแทน ตามแบบแปลนและรายการประกอบแบบที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างในวันที่ทำการสำรวจ ซึ่งผู้ประเมินฯ ได้สังเกตรูปแบบของอาคาร วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ลักษณะการใช้ประโยชน์ การออกแบบโครงสร้างรวมถึงการตกแต่ง เป็นแนวทางในการพิจารณากำหนดมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นการพิจารณาในส่วนเฉพาะงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรมและงานตกแต่ง รวมถึงงานระบบต่างๆ ด้วยซึ่งสามารถกำหนดมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ได้ดังนี้

ลำดับ ที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	
		มูลค่าทดแทนใหม่	มูลค่าปัจจุบัน
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว	557,159,000	406,726,070
2	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	20,556,000	13,155,840
3	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)	1,980,000	1,267,200
4	ถนนและลานคอนกรีต	46,500,000	29,760,000
5	รั้วรอบโครงการ	2,765,000	1,769,600
6	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา	4,200,000	2,688,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด / ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์		633,160,000	455,366,710
มูลค่าอาคารกรณีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์		เท่ากับ (บัตเศษ)	633,160,000 (A)
			455,370,000 (B)
ในการพิจารณามูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดินทางบริษัทฯ พิจารณาจากมูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังนี้			
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินตามอายุสัญญาเช่าระยะเวลา 11.83 ปี โดยคิดเป็นสัดส่วนดังนี้			
-	มูลค่าตามอายุการใช้งาน	32.00	ปีค่าคงที่ของมูลค่า
			12.64656 ณ อัตราคิดลด 7%
-	มูลค่าสิทธิการเช่าอายุสัญญาคงเหลือ	11.80	ปีค่าคงที่ของมูลค่า
			7.85506 ณ อัตราคิดลด 7%
สัดส่วนอายุสัญญาเช่าคงเหลือ ต่อ กรรมสิทธิ์สมบูรณ์		62.11%	คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ
			282,840,634.79
			หรือเท่ากับ (บัตเศษ) 282,840,000.00

(ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างแสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

8.2.6 สรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโดยวิธีต้นทุนทดแทน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการข้างต้น เพื่อเป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาแบ่งเช่าที่ดินคงเหลือ 11.80 ปี สามารถสรุปมูลค่าได้ดังนี้

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณวันที่ทำการประเมินมูลค่า	
◆ มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน (LH) /ภายใต้อายุสัญญาแบ่งเช่าที่ดินคงเหลือ 11.80 ปี	22,450,000	บาท
◆ มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง / ภายใต้อายุสัญญาแบ่งเช่าที่ดินคงเหลือ 11.80 ปี	282,840,000	บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 11.80 ปี	305,290,000	บาท

8.2.7 มูลค่าประกันอัคคีภัย

ในการกำหนดมูลค่าประกันอัคคีภัยตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) ได้กำหนดจำนวนเงินเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้าง (เฉพาะอาคาร) นั้นผู้เอาประกันสามารถเลือกการกำหนดเงินเอาประกันภัยได้ 2 แบบคือแบบที่ 1 (แบบปกติ) โดยการกำหนดจำนวนเงินเอาประกันตามมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน (Actual Cash Value) มูลค่าที่แท้จริงดังกล่าวเท่ากับมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นของใหม่หักด้วยค่าเสื่อมราคาและแบบที่ 2 แบบการชดใช้ตามมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นของใหม่ (Replacement Cost Valuation หรือ New for Old) โดยในการกำหนดมูลค่าประกันอัคคีภัยบริษัทได้ยึดหลักการกำหนดมูลค่าประกันอัคคีภัยตามมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน (Actual Cash Value) และหักมูลค่าฐานรากขั้นตอนการคำนวณสามารถแสดงได้ดังนี้

ลำดับที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท) ต้นทุนทดแทนใหม่
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว	557,159,000
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%	557,159,000
	หัก มูลค่าฐานรากอาคาร 10% ของมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่	55,715,900
	คงเหลือมูลค่าประกันอัคคีภัย	501,440,000

8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในแต่ละวิธี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีประเมินสำหรับทรัพย์สินฯ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ได้ดังนี้

ก) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
♦ มูลค่าทรัพย์สินรวม ภายใต้สัญญาคงเหลือ 11.80 ปี	535,100,000 บาท

ข) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
♦ มูลค่าทรัพย์สินรวม ภายใต้สัญญาคงเหลือ 11.80 ปี	305,290,000 บาท

9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 20 พฤศจิกายน 2566

9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงพื้นที่เช่า และสัญญาเช่าที่ได้รับจากทางลูกค้าเป็นเกณฑ์

9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวถึงข้างต้น บริษัทฯ ได้ทำการประเมินฯ บนข้อสมมติฐานว่า หากไม่มีข้อจำกัดใดใดหรือข้อตกลงพิเศษ ตลอดจนภาวะค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ไม่เป็นปกติเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ ทั้งนี้โดยอ้างอิงถึงวิธีการประเมินฯ ที่นำมาใช้และรายละเอียดของข้อสมมติฐานที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ จึงเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน อายุสัญญาเช่า 11.83 ปี เท่ากับ

- มูลค่าทรัพย์สิน : 535,100,000 บาท (ห้าร้อยสามสิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)
(ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 11.80 ปี)

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า iii

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.035)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากกต.

ผู้จัดการการฝ่ายประเมิน / ผู้ตรวจสอบ : นายกุลธวัช กอรัมย์

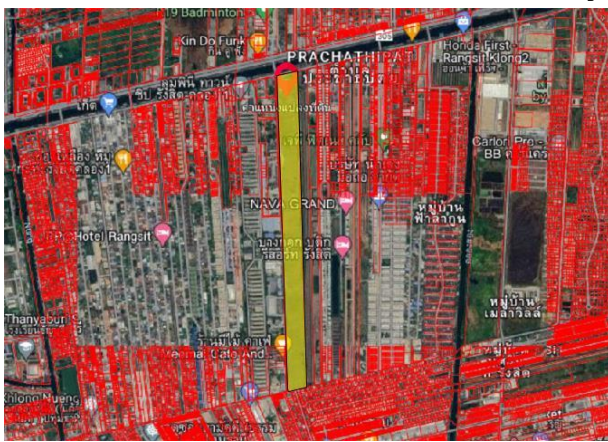
ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : นางสาววิมลศิริ ศรีนันทา

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวอัจฉรา แจ่มเครือ

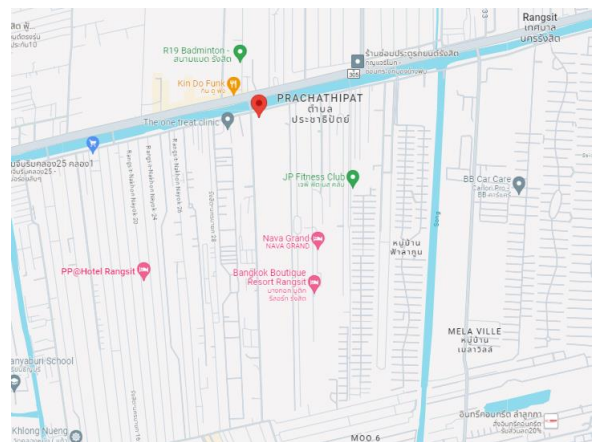
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 1



รูปข้อมูล



รูปแปลงที่ดิน



แผนที่

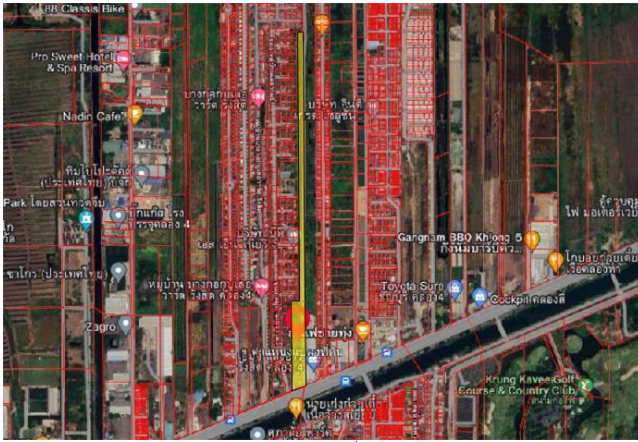
Ref.No.66-1-2026-GL-1

- ประเภททรัพย์สิน : ที่ดินว่างเปล่า
- ที่ตั้ง : ติดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) และติดซอยรังสิตนครนายก 30 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
- เนื้อที่ดิน : 95-0-1 ไร่ หรือเท่ากับ 8,001.0 ตารางวา
- ค่าพิกัด GPS : 13.980042, 100.633833
- ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน : คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
- หน้ากว้างติดถนน : ประมาณ 92.00 เมตร
- สภาพที่ดิน : ต่ำกว่าถนน 0.20 เมตร
- สาธารณูปโภค : ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
- สภาพถนนผ่านหน้า : ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 12.00 เมตร
- สภาพแวดล้อม : ที่อยู่อาศัย และอุตสาหกรรม
- ผังเมือง : สีเหลือง ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- การใช้ประโยชน์สูงสุด : พาณิชยกรรม / ที่อยู่อาศัย
- ราคาเสนอขาย : ตารางวาละ 32,500.- บาท
- วันที่ทราบข้อมูล : พฤศจิกายน 2566
- แหล่งข้อมูล : โทร. 089-490-9922 คุณก้อง
- หมายเหตุ : ติดถนน 3 ด้าน

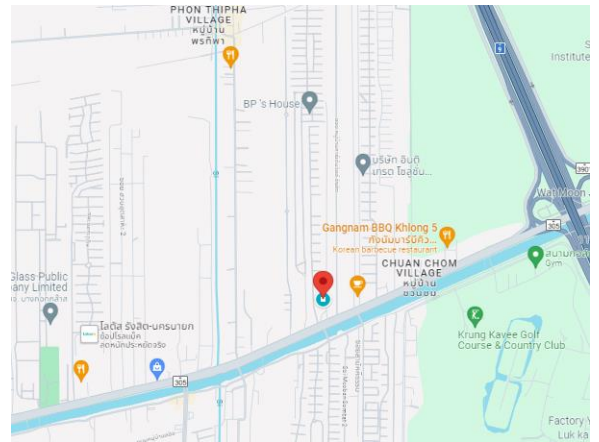
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 2



รูปข้อมูล



รูปแปลงที่ดิน



แผนที่

Ref.No.66-1-2026-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ตัดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
เนื้อที่ดิน	: 16-0-12 ไร่ หรือเท่ากับ 6,412.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 14.003780, 100.692689
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 44.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: ต่ำกว่าถนน 0.50 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา และ โทรศัพท์
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 16.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และอุตสาหกรรม
ผังเมือง	: สีส้ม ประเภทที่อยู่อาศัยหนาปานกลาง
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: พาณิชยกรรม / ที่อยู่อาศัย
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 38,275.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: พฤศจิกายน 2566
แหล่งข้อมูล	: โทร. 081-909-4239 คุณศุภี
หมายเหตุ	: -

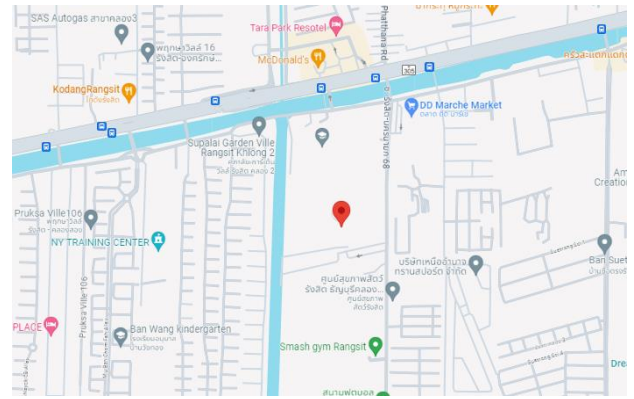
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 3



รูปข้อมูล



รูปแปลงที่ดิน



แผนที่

Ref.No.66-1-2026-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ตัดซอยรังสิต-นครนายก 68 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
เนื้อที่ดิน	: 11-0-95.6 ไร่ หรือเท่ากับ 4,495.6 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.992068, 100.665875
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 59.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: ต่ำกว่าถนน 0.50 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา และ โทรศัพท์
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 12.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และอุตสาหกรรม
ผังเมือง	: สีเหลือง ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: พาณิชยกรรม / ที่อยู่อาศัย
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 25,000.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: พฤศจิกายน 2566
แหล่งข้อมูล	: โทร. 082-850-7119 คุณนิว
หมายเหตุ	:

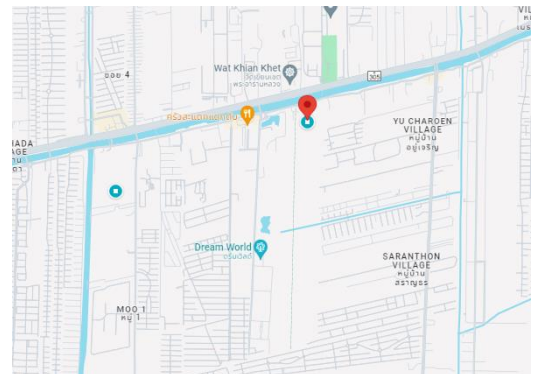
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 4



รูปข้อมูล



รูปแปลงที่ดิน



แผนที่

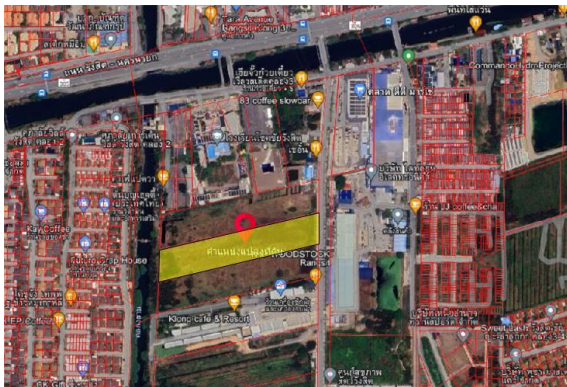
Ref.No.66-1-2026-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
เนื้อที่ดิน	: 287-2-80.5 ไร่ หรือเท่ากับ 115,080.5 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.996661, 100.677974
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 436.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: ต่ำกว่าถนน 1.00 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา และ โทรศัพท์
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 6.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และอุตสาหกรรม
ผังเมือง	: สีเหลือง ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: พาณิชยกรรม / ที่อยู่อาศัย
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 18,750.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: พฤศจิกายน 2566
แหล่งข้อมูล	: โทร. 081-909-4239 คุณพีช
หมายเหตุ	: ที่ดินขายยกแปลงไม่แบ่งขาย

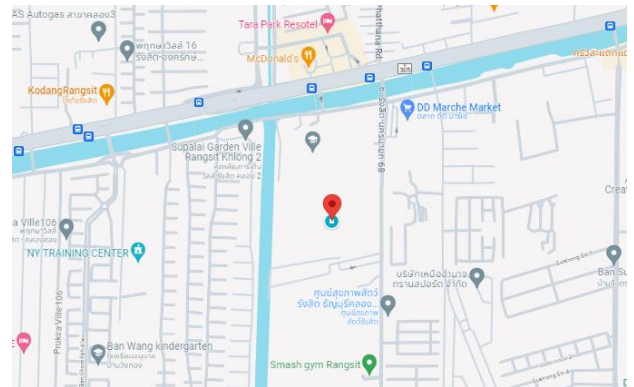
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 5



รูปข้อมูล



รูปแปลงที่ดิน



แผนที่

Ref.No.66-1-2026-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	:	ติดซอยรังสิต-นครนายก 68 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
เนื้อที่ดิน	:	11-1-60 ไร่ หรือเท่ากับ 4,560.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	:	13.992298, 100.666456
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	:	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างติดถนน	:	ประมาณ 60.00 เมตร
สภาพที่ดิน	:	ต่ำกว่าถนน 0.50 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา และ โทรศัพท์
สภาพถนนผ่านหน้า	:	ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 12.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	:	ที่อยู่อาศัย และอุตสาหกรรม
ผังเมือง	:	สีเหลือง ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	พาณิชยกรรม / ที่อยู่อาศัย
ราคาเสนอขาย	:	ตารางวาละ 17,500.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	:	พฤศจิกายน 2566
แหล่งข้อมูล	:	โทร.082-850-7119 คุณนิเว
หมายเหตุ	:	

ตารางที่ 3 : ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง / ภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 11.83 ปี

เลขที่รายงานอ้างอิง : 66-1-2026-GL-1
วันที่ประเมินมูลค่า : 20 พฤศจิกายน 2566

ลำดับ	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (หน่วย)		ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (บาท)		ค่าเสื่อมราคาอาคาร			มูลค่าปัจจุบัน (บาท) (DRC)
				หน่วยละ	มูลค่า (RCN)	อายุ (ปี)	รวม (%)	ค่าเสื่อม (บาท)	
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว								
	- พื้นที่ภายในอาคาร	16,783.00	ตารางเมตร	29,000	486,707,000	18 ปี	27.0%	131,410,890	355,296,110
	- พื้นที่จอดรถใต้อาคาร	5,871.00	ตารางเมตร	12,000	70,452,000	18 ปี	27.0%	19,022,040	51,429,960
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1	22,654.00	ตารางเมตร		557,159,000				406,726,070
2	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ								
	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)								
	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 1	938.00	ตารางเมตร	3,000.00	2,814,000.00	18 ปี	36.0%	1,013,040	1,800,960
	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 2 (จำนวน 5 หลัง)	3,000.00	ตารางเมตร	3,000	9,000,000	18 ปี	36.0%	3,240,000	5,760,000
	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 3	480.00	ตารางเมตร	3,000	1,440,000	18 ปี	36.0%	518,400	921,600
	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 4	650.00	ตารางเมตร	3,000	1,950,000	18 ปี	36.0%	702,000	1,248,000
	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 5 (จำนวน 3 หลัง)	1,248.00	ตารางเมตร	3,000	3,744,000	18 ปี	36.0%	1,347,840	2,396,160
	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 6 (จำนวน 2 หลัง)	240.00	ตารางเมตร	3,000	720,000	18 ปี	36.0%	259,200	460,800
- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 7	296.00	ตารางเมตร	3,000	888,000	18 ปี	36.0%	319,680	568,320	
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2	6,852.00	ตารางเมตร		20,556,000				13,155,840
3	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)								
	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 8	990.00	ตารางเมตร	2,000	1,980,000	18 ปี	36.0%	712,800	1,267,200
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3	990.00	ตารางเมตร		1,980,000				1,267,200
4	ถนนและลานคอนกรีต								
	- ถนนและลานคอนกรีต	31,000.00	ตารางเมตร	1,500	46,500,000	18 ปี	36.0%	16,740,000	29,760,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4	31,000.00	ตารางเมตร		46,500,000				29,760,000
5	รั้วรอบโครงการ								
	- รั้วสูง 2.00 เมตร	790.00	เมตร	3,500	2,765,000	18 ปี	36.0%	995,400	1,769,600
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5	790.00	เมตร		2,765,000				1,769,600
6	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา								
	- ป้าย (เหล็กไอลิต)	1.00	ชุด	4,200,000	4,200,000	18 ปี	36.0%	1,512,000	2,688,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 6	1.00	ชุด		4,200,000				2,688,000
				รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด	633,160,000	มูลค่าตามสภาพปัจจุบันรวม		455,366,710	
มูลค่าอาคารกรณีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์				หรือเท่ากับ (ปีเศษ)					455,370,000 (B)
ในการพิจารณามูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน ทางบริษัทฯ พิจารณาจากมูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังนี้									
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สิทธิเช่าที่ดิน ตามอายุสัญญาเช่าระยะเวลา 11.80 ปี โดยคิดเป็นส่วนดังนี้									
- มูลค่าตามอายุการใช้งาน (50 ปี ลบด้วยอายุการใช้งานที่ผ่านมา)		32.00	ปี	ค่าคงที่ของมูลค่า	12.64656	ณ	อัตราคิดลด 7%		
- มูลค่าสิทธิการเช่าอายุสัญญาคงเหลือ		11.80	ปี	ค่าคงที่ของมูลค่า	7.85506	ณ	อัตราคิดลด 7%		
สัดส่วนอายุสัญญาเช่าคงเหลือ ต่อ กรรมสิทธิ์สมบูรณ์		62.11%	คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ		282,840,634.79	บาท			
				หรือเท่ากับ (ปีเศษ)		282,840,000.00		บาท	

หมายเหตุ :

- ราคาประเมินค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ.2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วย และสอบทานจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้าประกอบ
- การพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้าง ทางบริษัทฯ ได้ใช้ประมาณอัตราการทำค่าเสื่อมราคา พ.ศ. 2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาอัตราค่าเสื่อมราคา แล้วทำการปรับแก้ปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่ออัตราพิจารณาค่าเสื่อมราคา ตามมาตรฐานคุณภาพงานโครงสร้าง คุณภาพของวัสดุที่ใช้ตกแต่งสภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน การดูแลรักษา รวมถึงการปรับปรุง ซ่อมแซม เป็นต้น โดยเนื่องจากทรัพย์สินมีลักษณะเป็นอาคารห้างสรรพสินค้าที่ดูแลรักษาดี เพื่อให้มีผู้เช่าใช้บริการอยู่อย่างสม่ำเสมอ บริษัทฯ จึงพิจารณา ค่าเสื่อมราคา 1.5% ต่อปีเป็นเกณฑ์สำหรับอาคารไฮเปอร์มาร์เก็ต และ 2% สำหรับสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
- ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ พิจารณาอัตราผลตอบแทนที่ 7 เปอร์เซ็นต์ (โดยอ้างอิงค่าเฉลี่ยอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี 7.15 หรือประมาณ 7% ซึ่งสอดคล้องกับอัตราคิดลดของที่ดินกรณีสิทธิเช่าเช่นกัน

ตารางที่ 6 : ตารางคำนวณค่าเช่าที่ดิน ภายใต้สัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (อ้างอิงตามหนังสือสัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่า ลงบิลลงวันที่ 4 ธันวาคม 2555)

เลขที่รายงานอ้างอิง 66-1-2026-GL-1
วันที่ทำการประเมินมูลค่า 20 พฤศจิกายน 2566

สรุปรายละเอียดและอัตราค่าเช่าที่ดิน

สัญญาเช่า	:	สัญญาเช่าแบ่งเช่าที่ดิน มีกำหนด 30 ปี
ทรัพย์สินที่เช่า	:	บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 46094
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ	:	33-2-71.5 ไร่ หรือเท่ากับ 13,471.5 ตารางวา
เนื้อที่เช่าตามสัญญา	:	33-2-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 13,400.0 ตารางวา
เนื้อที่เช่าที่ประเมินมูลค่า		33-2-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 13,400.0 ตารางวา
วัตถุประสงค์การเช่า	:	เพื่อใช้เป็นทางเข้าออกและปลูกสร้างอาคาร
ผู้ให้เช่า	:	บริษัท เอลิมนคร จำกัด
ผู้เช่า	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัส รีเทล โกรท
สัญญาเช่ามีกำหนด	:	30 ปี (360 เดือน)
วันเริ่มต้นสัญญาเช่า	:	7 กันยายน 2548
วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	:	6 กันยายน 2578
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	:	20 พฤศจิกายน 2566
อายุสัญญาเช่าทั้งหมดไป	:	18.20 ปี หรือ 218.43 เดือน
อายุสัญญาเช่าที่คงเหลือ	:	11.80 ปี หรือ 141.57 เดือน
อัตราค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่า	:	ค่าเช่ารายเดือน โดยมีรายละเอียดดังนี้

สัญญาเช่า

ค่าเช่าส่วนที่ 1

ค่าเช่าล่วงหน้า สำหรับการเช่า 30 ปี ชำระครั้งเดียว	:	ปีที่ 1-30 เป็นเงิน	153,000,000.00	บาท	(ชำระแล้ว)
--	---	---------------------	----------------	-----	------------

ค่าเช่าส่วนที่ 2

ค่าเช่าตามสัญญาเช่า	:	ปีที่ 1-3 ปีละ	5,000,000.00	บาทต่อปี	รวมทั้งหมด 3 ปี	15,000,000.00	บาท
ค่าเช่าตามสัญญาเช่า	:	ปีที่ 4-6 ปีละ	5,600,000.00	บาทต่อปี	รวมทั้งหมด 3 ปี	16,800,000.00	บาท
ค่าเช่าตามสัญญาเช่า	:	ปีที่ 7-9 ปีละ	6,272,000.00	บาทต่อปี	รวมทั้งหมด 3 ปี	18,816,000.00	บาท
ค่าเช่าตามสัญญาเช่า	:	ปีที่ 10-12 ปีละ	7,024,640.00	บาทต่อปี	รวมทั้งหมด 3 ปี	21,073,920.00	บาท
ค่าเช่าตามสัญญาเช่า	:	ปีที่ 13-15 ปีละ	7,867,596.80	บาทต่อปี	รวมทั้งหมด 3 ปี	23,602,790.40	บาท
ค่าเช่าตามสัญญาเช่า	:	ปีที่ 16-18 ปีละ	8,811,708.42	บาทต่อปี	รวมทั้งหมด 3 ปี	26,435,125.26	บาท
ค่าเช่าตามสัญญาเช่า	:	ปีที่ 19-21 ละ	9,869,113.43	บาทต่อปี	รวมทั้งหมด 3 ปี	29,607,340.29	บาท
ค่าเช่าตามสัญญาเช่า	:	ปีที่ 22-24 ปีละ	11,053,407.04	บาทต่อปี	รวมทั้งหมด 3 ปี	33,160,221.12	บาท
ค่าเช่าตามสัญญาเช่า	:	ปีที่ 25-27 ปีละ	12,379,815.88	บาทต่อปี	รวมทั้งหมด 3 ปี	37,139,447.64	บาท
ค่าเช่าตามสัญญาเช่า	:	ปีที่ 28-30 ปีละ	13,865,393.79	บาทต่อปี	รวมทั้งหมด 3 ปี	41,596,181.37	บาท
					รวมค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า 30 ปี เท่ากับ	<u>263,231,026.08</u>	บาท

ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าให้กับผู้ให้เช่าเป็นการล่วงหน้าของปีการเช่าในแต่ละปีภายใน 15 วันแรกของปีการเช่าทุกปี (ตลอดอายุสัญญาเช่า)

ตารางคำนวณค่าเช่าตามสัญญา อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 11.92 ปี

ปีที่ตามสัญญา	ปีที่รับค่าเช่า	ระยะเวลา							ค่าเช่าตามสัญญาปีละ	P.V. Factor i = 7%	มูลค่าปัจจุบันของสัญญาเช่าที่ดิน =(1)*(2)
		เริ่มต้น			สิ้นสุด						
ปีที่ 19.00	0.80	20	พฤศจิกายน	2566	ถึง	6	กันยายน	2567	-	1.0000	-
ปีที่ 20.00	1.80	7	กันยายน	2567	ถึง	6	กันยายน	2568	9,869,113.43	0.9475	9,350,885.52
ปีที่ 21.00	2.80	7	กันยายน	2568	ถึง	6	กันยายน	2569	9,869,113.43	0.8855	8,739,145.34
ปีที่ 22.00	3.80	7	กันยายน	2569	ถึง	6	กันยายน	2570	11,053,407.04	0.8276	9,147,516.62
ปีที่ 23.00	4.80	7	กันยายน	2570	ถึง	6	กันยายน	2571	11,053,407.04	0.7734	8,549,080.95
ปีที่ 24.00	5.80	7	กันยายน	2571	ถึง	6	กันยายน	2572	11,053,407.04	0.7228	7,989,795.28
ปีที่ 25.00	6.80	7	กันยายน	2572	ถึง	6	กันยายน	2573	12,379,815.88	0.6755	8,363,150.20
ปีที่ 26.00	7.80	7	กันยายน	2573	ถึง	6	กันยายน	2574	12,379,815.88	0.6314	7,816,028.22
ปีที่ 27.00	8.80	7	กันยายน	2574	ถึง	6	กันยายน	2575	12,379,815.88	0.5900	7,304,699.28
ปีที่ 28.00	9.80	7	กันยายน	2575	ถึง	6	กันยายน	2576	13,865,393.79	0.5514	7,646,040.37
ปีที่ 29.00	10.80	7	กันยายน	2576	ถึง	6	กันยายน	2577	13,865,393.79	0.5154	7,145,832.12
ปีที่ 30.00	11.80	7	กันยายน	2577	ถึง	6	กันยายน	2578	13,865,393.79	0.4817	6,678,347.77
รวม	11.80 ปี								มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามอายุสัญญาเช่าที่คงเหลือ		88,730,521.67
										หรือเท่ากับ (ปัดเศษ)	88,730,000.00

ประมาณการอัตราค่าเช่าของที่ดินทรัพย์สิน

จึงได้นำมูลค่าที่ดินทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) มาทำการเปรียบเทียบสัดส่วนค่าเช่าที่ดินตลาดต่อมูลค่าที่ดินตลาด (Freehold) ซึ่งโดยทั่วไปสัดส่วนค่าเช่าตลาด

อยู่ที่ประมาณ 2%-4% ของมูลค่าที่ดินตลาด (Freehold) ทั้งนี้สัดส่วนดังกล่าวขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ

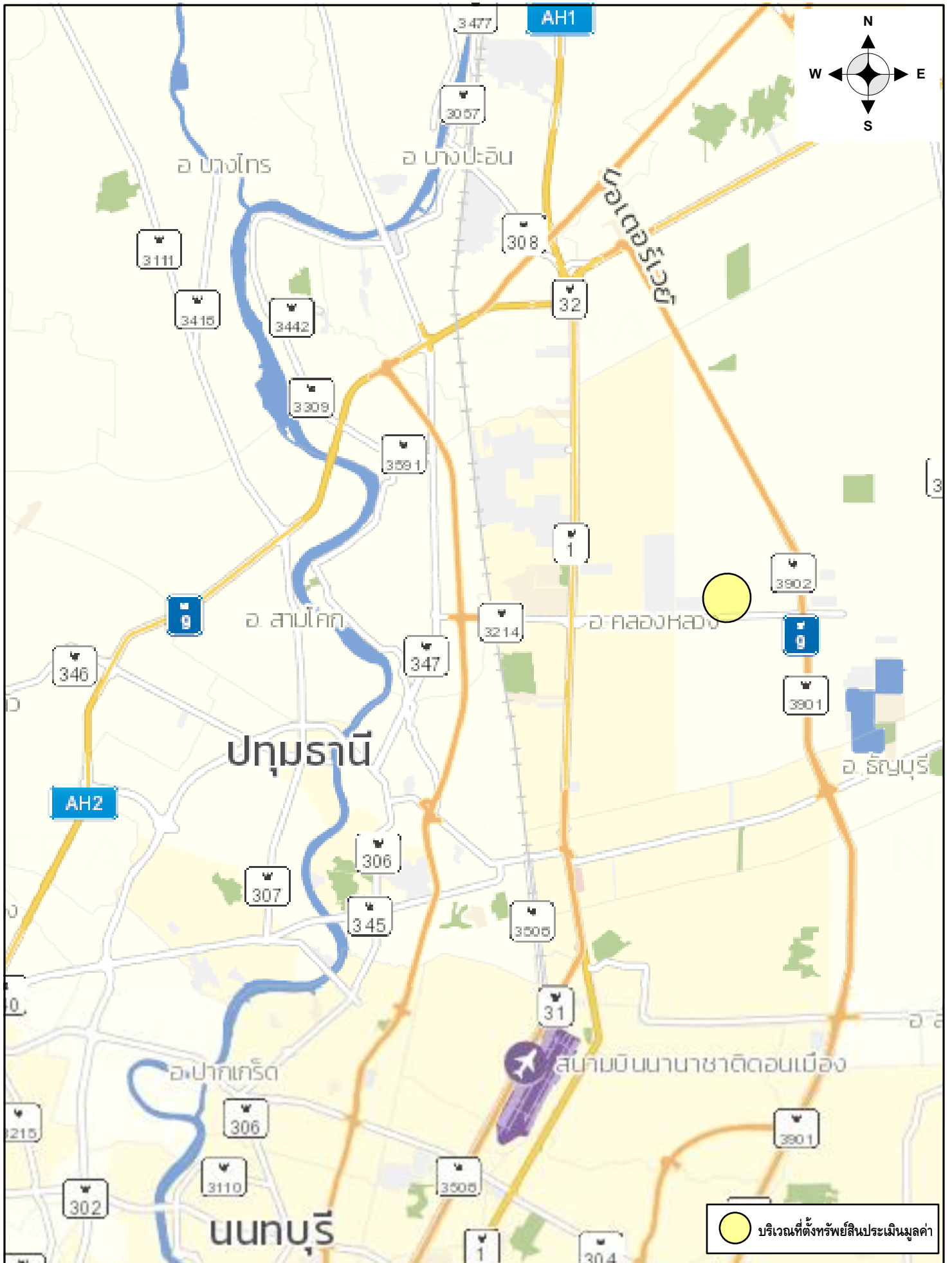
และศักยภาพในการพัฒนาใช้ประโยชน์ของที่ดินเป็นสำคัญ โดยทรัพย์สินเป็นที่ดินแปลงขนาดเล็กตั้งอยู่ในทำเลที่ดีซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนาค่อนข้างสูง ทางบริษัทฯ จึงพิจารณากำหนด

อัตราค่าเช่าช่วงที่ดินในปัจจุบัน ที่สัดส่วน 3.0% ของมูลค่าที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) มีรายละเอียดดังนี้

เนื้อที่ดินที่เช่า (เนื้อที่ตามสัญญาแบ่งเช่า 33-2-00.0 ไร่)	13,400.0 ตารางวา
มูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สิน	12,000,000 บาท/ไร่
หรือเท่ากับ	30,000 บาท/ตารางวา
มูลค่าที่ดินทรัพย์สินรวม (Freehold)	402,000,000 บาท
สัดส่วนค่าเช่าตลาดต่อมูลค่าที่ดินรวมประมาณที่อัตรา	3.0% ของ Freehold
คิดเป็นค่าเช่าต่อปี (ในปีแรก)	(ปีพิเศษ) 12,060,000 บาท/ปี
หรือประมาณ (ปีพิเศษ)	1,005,000 บาท/เดือน
ประมาณการอัตราเติบโตของค่าเช่า	10% ปรับขึ้นทุกๆ 3 ปี (ปรับปีที่ 4)

ตารางคำนวณส่วนต่างกำไรค่าเช่าตามอายุสัญญาเช่าเฉลี่ย (Profit Rent) ตามอายุสัญญาเช่าที่ดินเฉลี่ย 11.80 ปี

ปีที่ตามคำนวณ	จำนวนเดือน	ปีที่รับค่าเช่า	ระยะเวลา			ค่าเช่าตามสัญญาปีละ (1)	ค่าเช่าตลาดปีละ (2)	กำไรค่าเช่าช่วง (Profit Rent) (3) = (2)-(1)	P.V. Factor i = 7% (4)	มูลค่าปัจจุบันของกำไรค่าเช่าช่วง =(3)*(4)
			เริ่มต้น	ถึง	สิ้นสุด					
ปีที่ 19.00	12.00	1.00	20/11/2566	ถึง	21/11/2567	9,869,113.43	12,060,000.00	2,190,886.57	1.0000	2,190,886.57
ปีที่ 20.00	12.00	2.00	20/11/2567	ถึง	21/11/2568	9,869,113.43	12,060,000.00	2,190,886.57	0.9346	2,047,557.54
ปีที่ 21.00	12.00	3.00	20/11/2568	ถึง	21/11/2569	11,063,407.04	12,060,000.00	1,006,592.96	0.8734	879,197.27
ปีที่ 22.00	12.00	4.00	20/11/2569	ถึง	21/11/2570	11,063,407.04	13,266,000.00	2,212,592.96	0.8163	1,806,134.94
ปีที่ 23.00	12.00	5.00	20/11/2570	ถึง	21/11/2571	11,063,407.04	13,266,000.00	2,212,592.96	0.7629	1,687,976.58
ปีที่ 24.00	12.00	6.00	20/11/2571	ถึง	21/11/2572	12,379,815.88	13,266,000.00	886,184.12	0.7130	631,837.03
ปีที่ 25.00	12.00	7.00	20/11/2572	ถึง	21/11/2573	12,379,815.88	14,592,600.00	2,212,784.12	0.6663	1,474,471.49
ปีที่ 26.00	12.00	8.00	20/11/2573	ถึง	21/11/2574	12,379,815.88	14,592,600.00	2,212,784.12	0.6227	1,378,010.74
ปีที่ 27.00	12.00	9.00	20/11/2574	ถึง	21/11/2575	13,865,393.79	14,592,600.00	727,206.21	0.5820	423,240.64
ปีที่ 28.00	12.00	10.00	20/11/2575	ถึง	21/11/2576	13,865,393.79	16,051,860.00	2,186,466.21	0.5439	1,189,292.75
ปีที่ 29.00	12.00	11.00	20/11/2576	ถึง	21/11/2577	13,865,393.79	16,051,860.00	2,186,466.21	0.5083	1,111,488.55
ปีที่ 30.00	9.57	11.80	20/11/2577	ถึง	6/9/2578	-	16,051,860.00	16,051,860.00	0.4751	7,626,123.05
รวม	141.57	11.80 ปี				131,634,076.99	167,911,380.00			22,446,217.15
									หรือเท่ากับ (ปีพิเศษ)	22,450,000.00

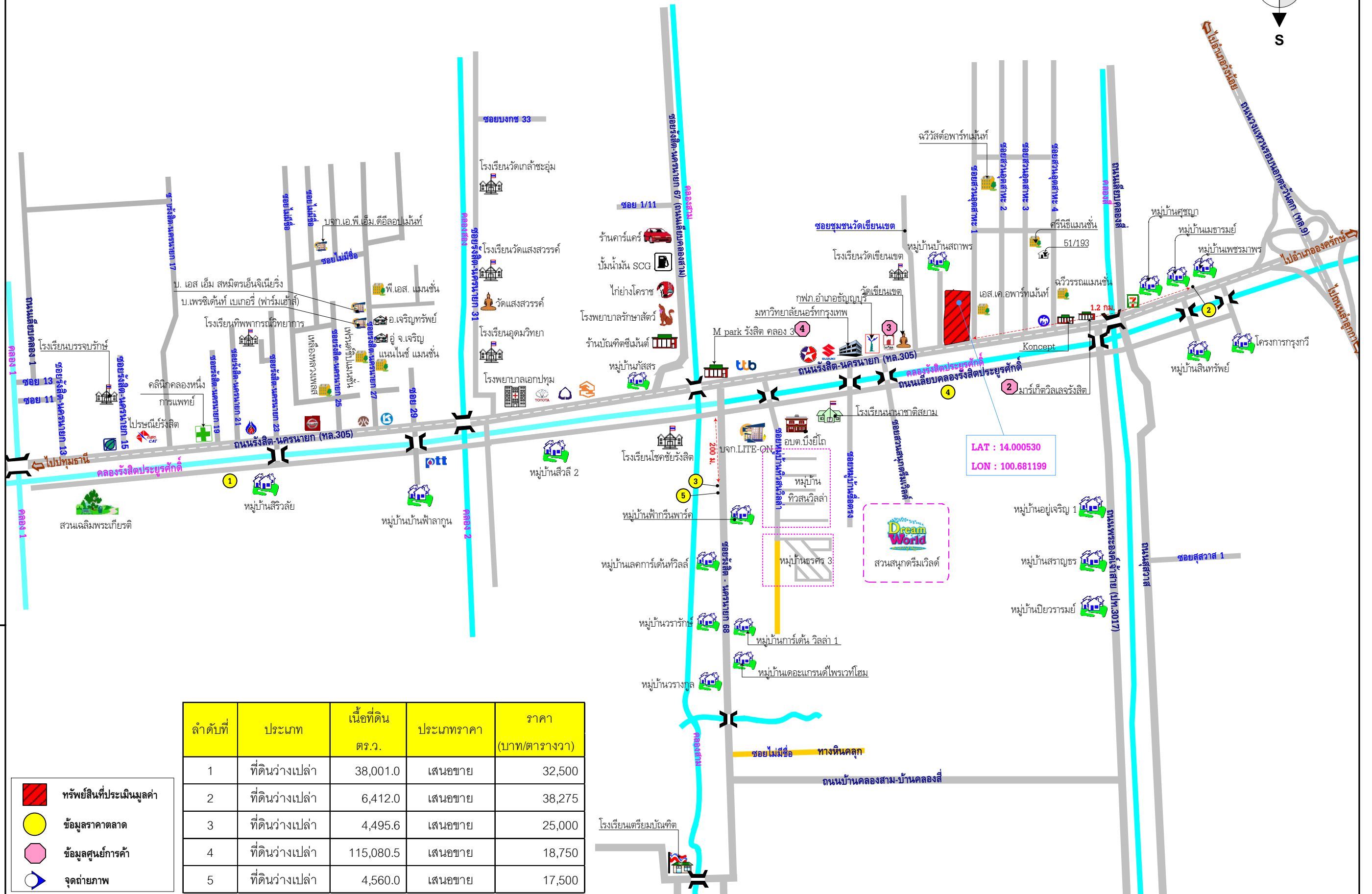
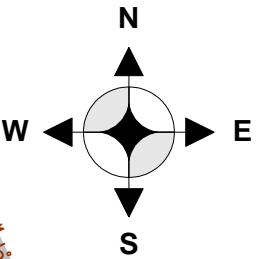


SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO. LTD.



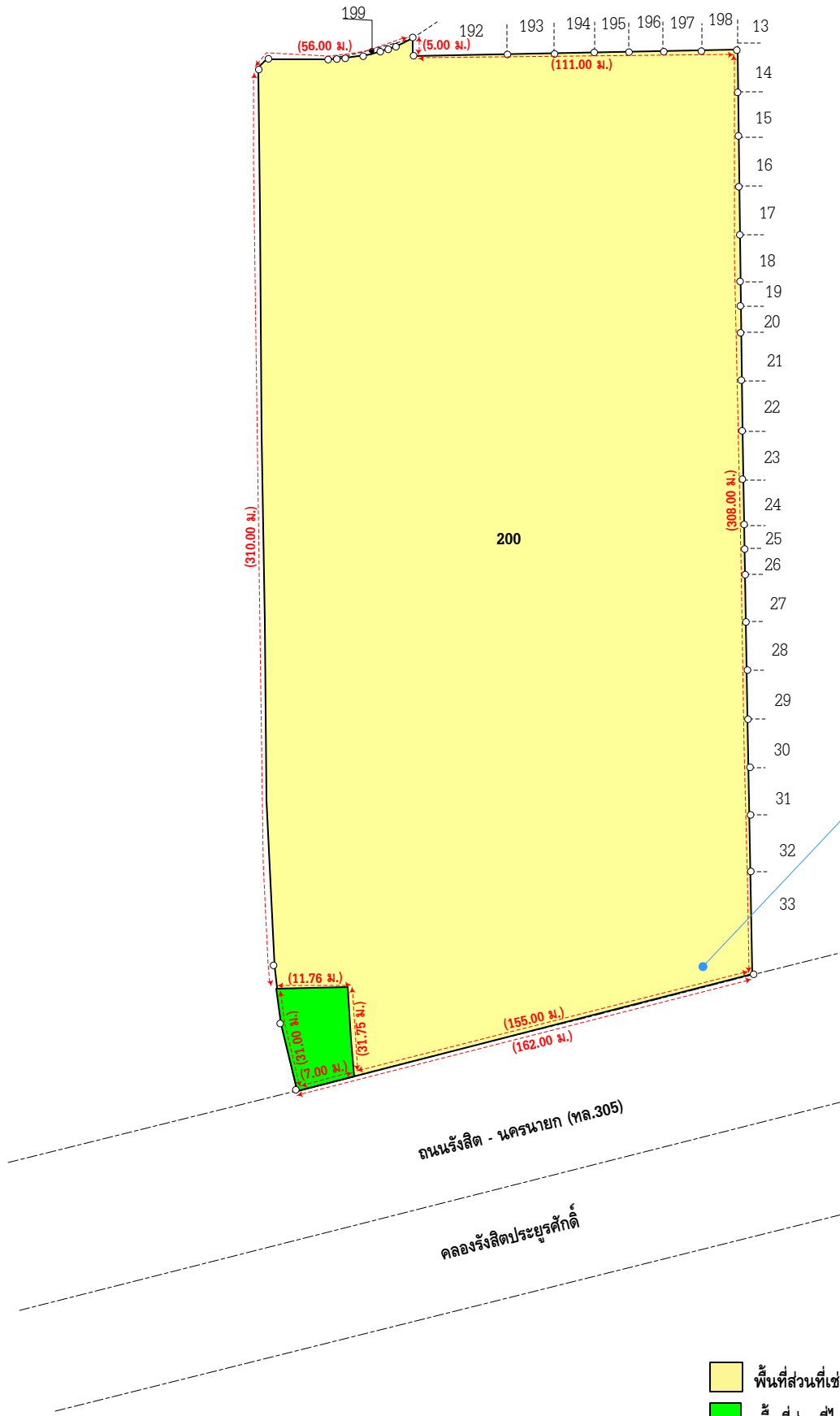
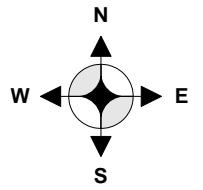
แผนที่แสดงที่ตั้งสังเขป / LOCATION MAP

Ref No. : 66-1-2026-GL-1





ลำดับที่	ประเภท	เนื้อที่ดิน ตร.ว.	ประเภทราคา	ราคา (บาท/ตารางวา)
1	ที่ดินว่างเปล่า	38,001.0	เสนอขาย	32,500
2	ที่ดินว่างเปล่า	6,412.0	เสนอขาย	38,275
3	ที่ดินว่างเปล่า	4,495.6	เสนอขาย	25,000
4	ที่ดินว่างเปล่า	115,080.5	เสนอขาย	18,750
5	ที่ดินว่างเปล่า	4,560.0	เสนอขาย	17,500

- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
- ข้อมูลราคาตลาด
- ข้อมูลศูนย์การค้า
- จุดถ่ายภาพ



LAT : 14.000530
LON : 100.681199

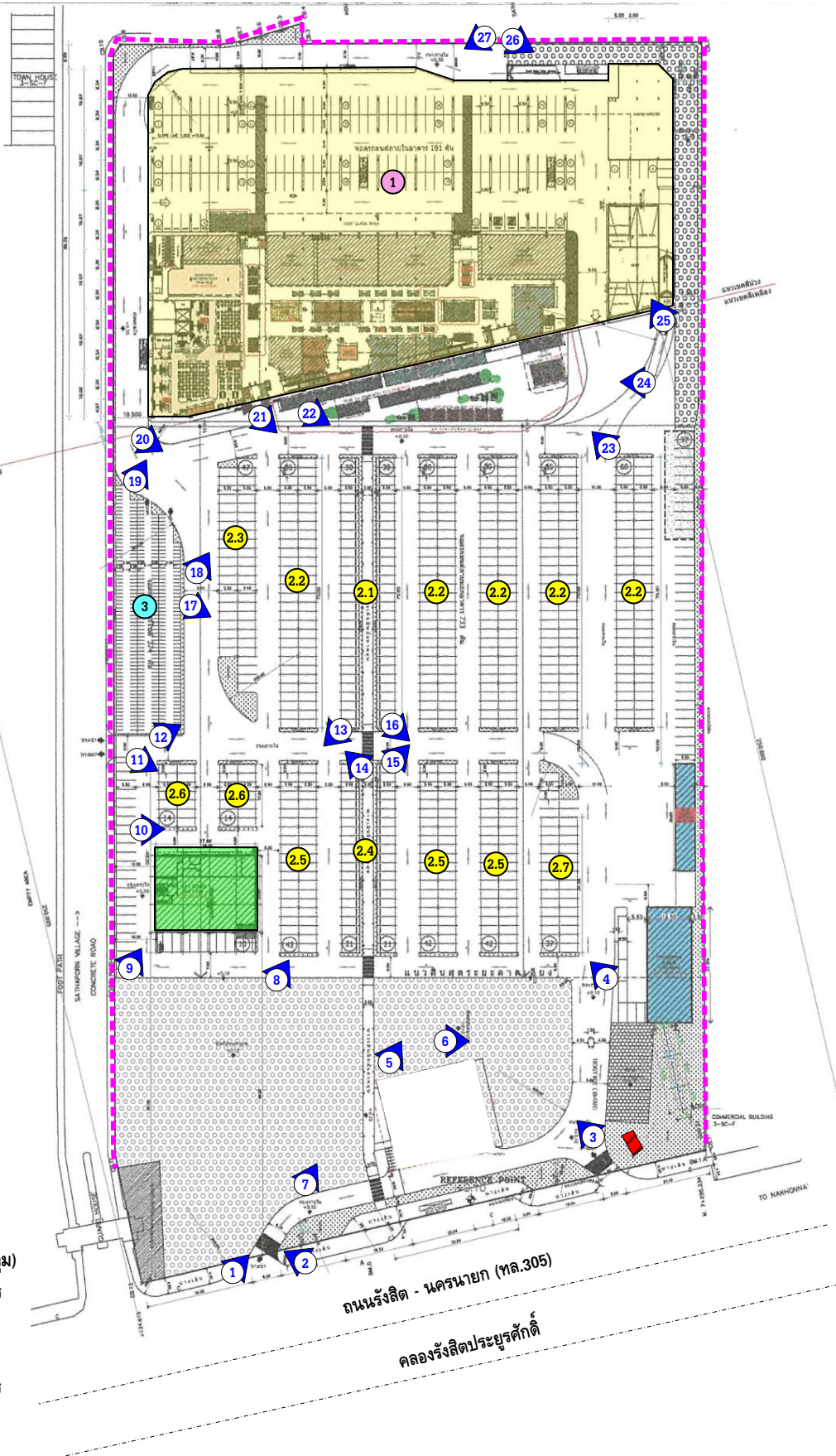
-  พื้นที่ส่วนที่เข้า เนื้อที่ดิน 13,400 ตารางวา
-  พื้นที่ส่วนที่ไม่ได้เข้า เนื้อที่ดิน 71.5 ตารางวา

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.



ผังที่ดิน / LOT PLAN

Ref No. : 66-1-2026-GL-1



- รายการสิ่งปลูกสร้าง
- ① อาคารโลตัสไฮเปอร์
 - สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
 - ② ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)
 - ②.1 ขนาด 12.5 x 75.0 เมตร
 - ②.2 ขนาด 8.0 x 75.0 เมตร
 - ②.3 ขนาด 8.0 x 60.0 เมตร
 - ②.4 ขนาด 12.5 x 52.0 เมตร
 - ②.5 ขนาด 8.0 x 52.0 เมตร
 - ②.6 ขนาด 8.0 x 15.0 เมตร
 - ②.7 ขนาด 8.0 x 37.0 เมตร
 - ③ ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม) ขนาด 18.0 x 55.0 เมตร
 - รั้วรอบโครงการ สูง 2.00 เมตร
 - ▨ บั้ยโครงการและบั้ยโฆษณา

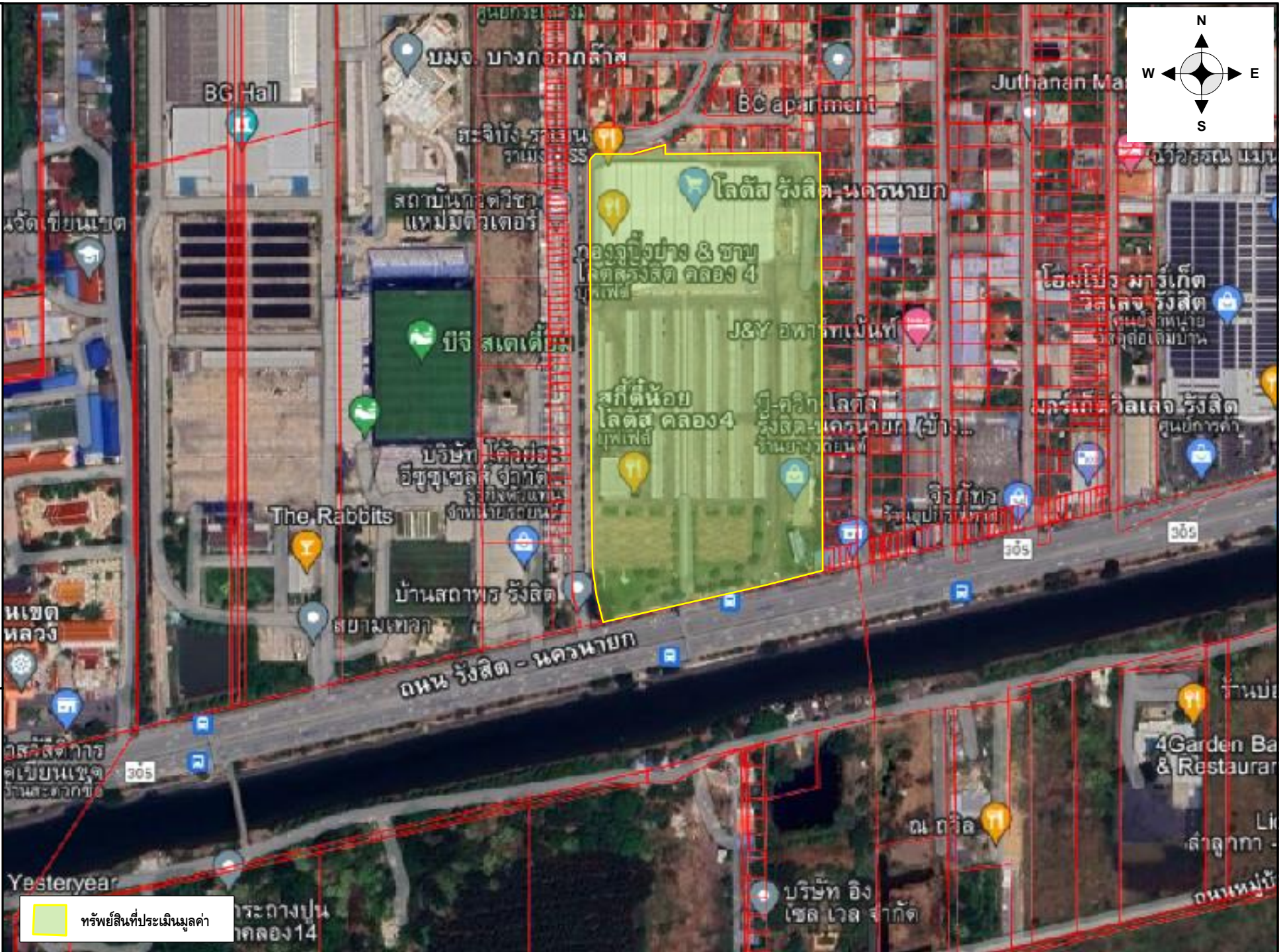
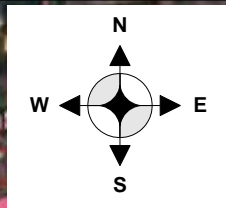
- อาคารโลตัสไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก
- ร้านค้า
- ▶ จุดถ่ายภาพ

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

ผังบริเวณ / LAYOUT PLAN

Ref No. : 66-1-2026-GL-1





ภาพถ่ายทางอากาศ/ระบบค้นหารูปแปลที่ดิน

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

Ref No. : 66-1-2026-GL-1



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



แปลนชั้นที่ 2

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.
 บริษัท สิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลตันท์ จำกัด

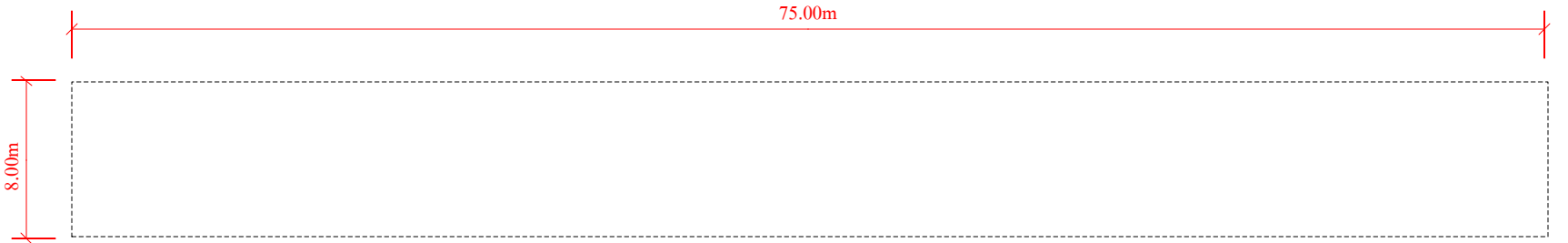
Ref No. : 66-1-2026-GL-1



SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.



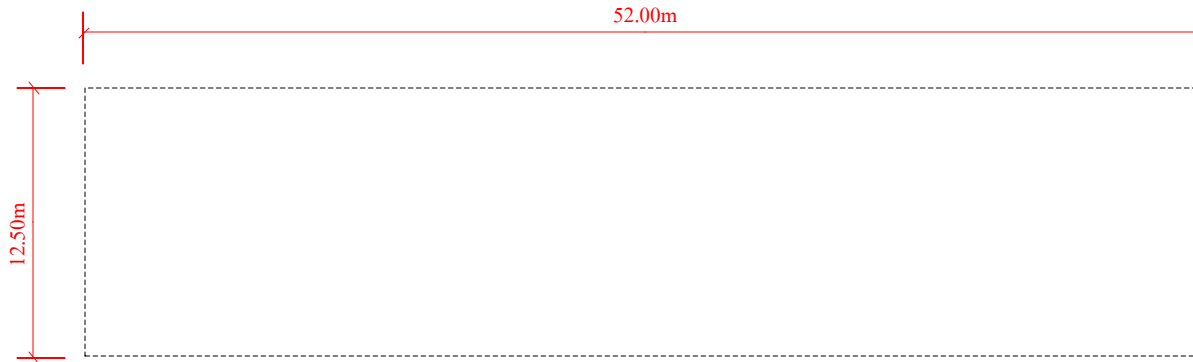
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ รายการที่ 1 / ส่วนโถงหลังคาคลุมจอดรถยนต์ หลังที่ 1



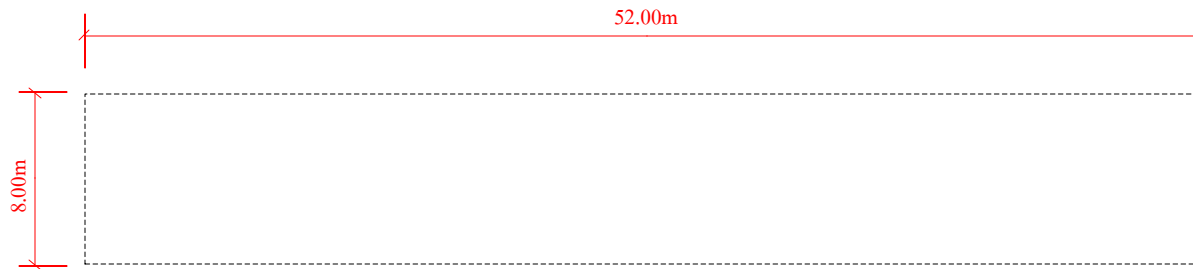
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ รายการที่ 2 / ส่วนโถงหลังคาคลุมจอดรถยนต์ หลังที่ 2 (จำนวน 5 หลัง)



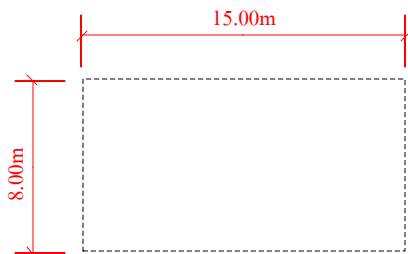
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ รายการที่ 3 / ส่วนโถงหลังคาคลุมจอดรถยนต์ หลังที่ 3



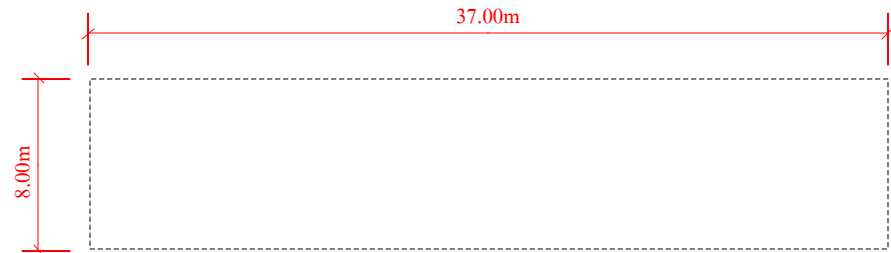
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ รายการที่ 4 / ส่วนโถงหลังคาคลุมจอดรถยนต์ หลังที่ 4



สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ รายการที่ 5 / ส่วนโถงหลังคาคลุมจอดรถยนต์ หลังที่ 5 (จำนวน 3 หลัง)

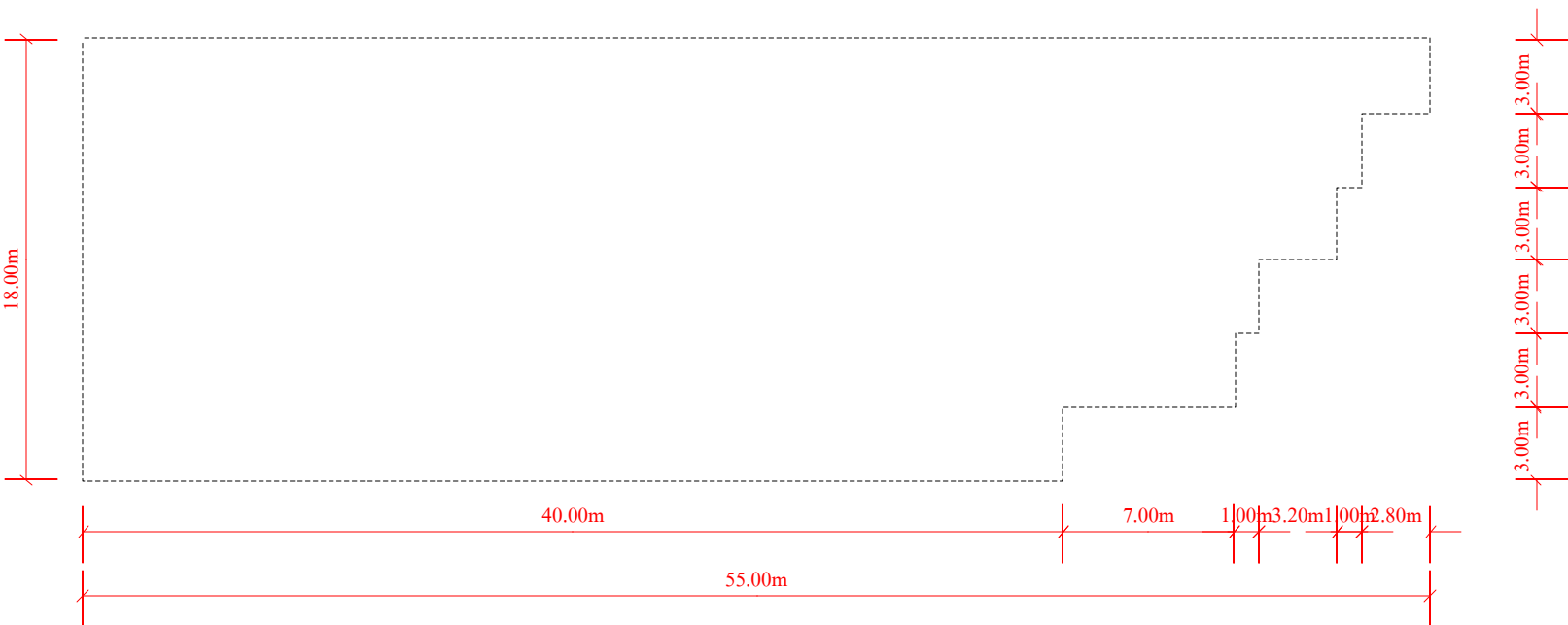


สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ รายการที่ 6 / ส่วนโถงหลังคาคลุมจอดรถยนต์ หลังที่ 6 (จำนวน 2 หลัง)



สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ รายการที่ 7 / ส่วนโถงหลังคาคลุมจอดรถยนต์ หลังที่ 7

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.



สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ รายการที่ 8 / ส่วนโล่งหลังคาคลุมจอดรถยนต์ หลังที่ 8

สำเนาเอกสารสิทธิ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

รหัสงานเลขที่ : 66-2026-GL-1

ภาคผนวก

สำเนาเอกสารสิทธิ์

543 (พ. ๒๕๓๗) ๒
46094-1/2 (พ. ๒๕๓๗)



ตำแหน่งที่ดิน

เลขที่ ๕๑๖ 11 ๕๐๔๙-16, ๕๐๔๖-4
เลขที่ที่ดิน ๖๐๐
หน้าสำรวจ ๓๕๖๔
ตำบล หนองปรือ

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๕๑๖
เล่ม ๕๒๐ หน้า ๕๑
อำเภอ หนองปรือ
จังหวัด หนองบัวลำภู

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ของที่ดินอันอาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ บริษัท เวิลด์เทรด จำกัด สังกัด ไทย ซอย เลขที่ ๒๗ หมู่ ๑
ถนน ศรีนคร ตำบล หนองปรือ อำเภอ หนองปรือ จังหวัด หนองบัวลำภู

ที่ดินแปลงนั้นเนื้อที่ประมาณ ๑๓ ไร่ ๒ งาน ๑๑ ตารางวา

มาตราส่วนในระวาง ๑:๑๐๐๐ รูปแนบที่ มาตราส่วน ๑:๕๐๐๐



ออก ณ วันที่ แปด เดือน มิถุนายน พุทธศักราช ๒๕๓๗ ที่สำนักงานที่ดินจังหวัด หนองบัวลำภู

นางสาววิภาดา
(นางสาววิภาดา) เจ้าพนักงานที่ดิน

นางสาว วิภาดา ๕ ๒๕๓๗
นางสาว วิภาดา ๕ ๒๕๓๗
นางสาว วิภาดา ๕ ๒๕๓๗

๕๖ ๘๕๔๗๕๒

(นางสาว วิภาดา) ๒ ๒ ส.ค. ๒๕๓๗
(นางสาว วิภาดา) ๒ ๒ ส.ค. ๒๕๓๗
นาย นิพนธ์ เกษมทรัพย์

(นาย นิพนธ์ เกษมทรัพย์)

๒๓ ส.ค. ๒๕๓๗

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามลอก

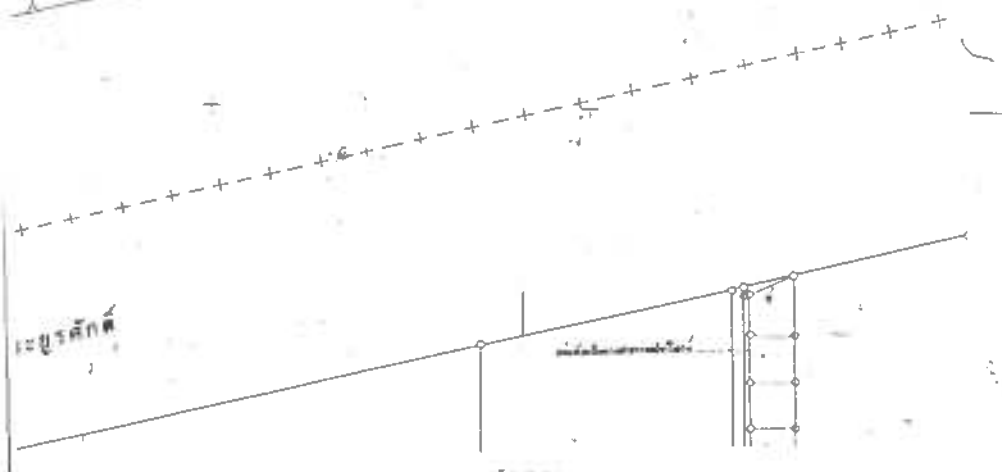
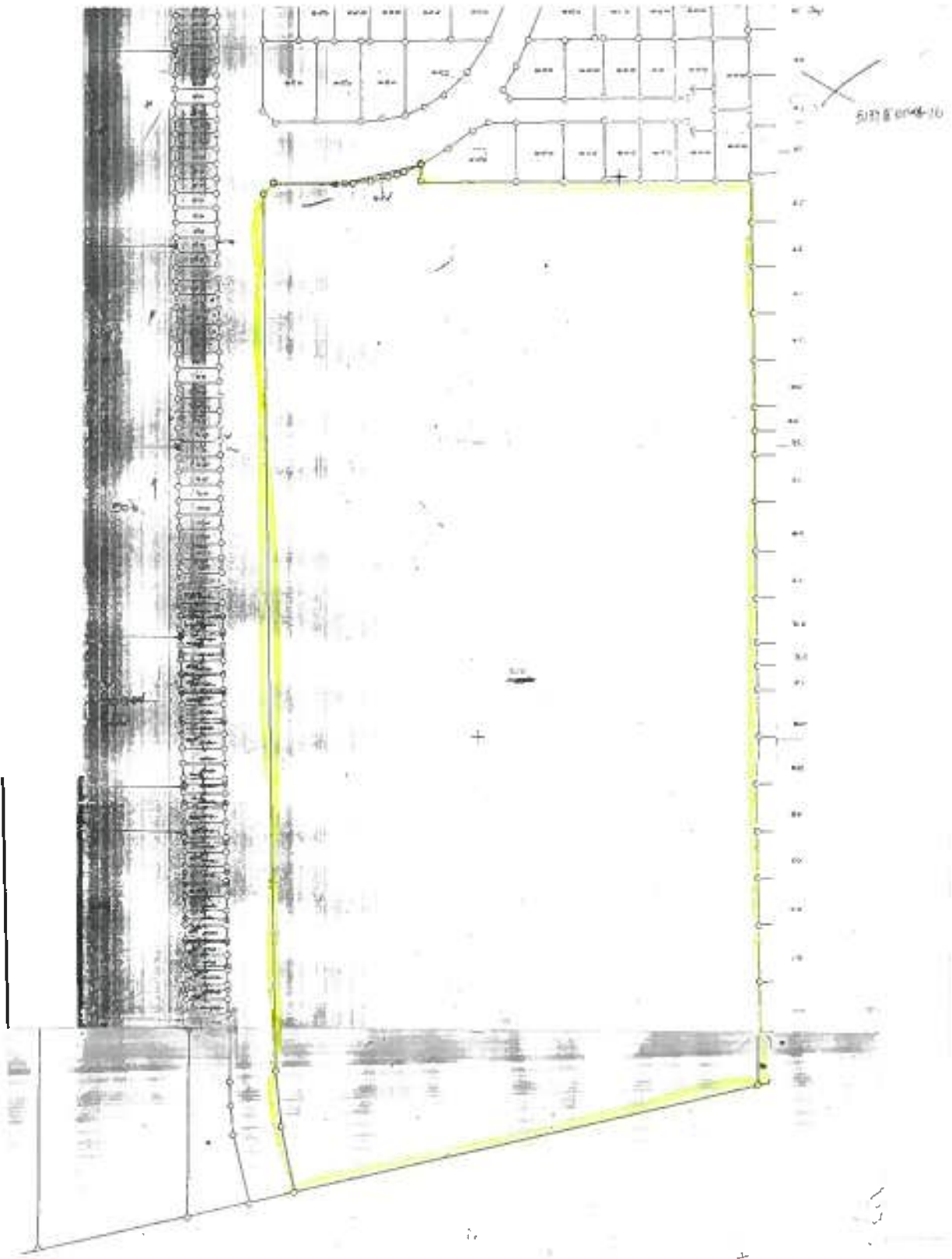


สารบัญจดทะเบียน

46094-2/2

วันที่ เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้จดทะเบียน	ผู้รับสัญญา	เพื่อทดแทนตามสัญญา			เพื่อทดแทนสัญญา			รายการเลขที่ทุนเงินทดแทนใหม่	เจ้าพนักงานที่คนส่งลายมือชื่อประจำตำแหน่ง
				วันที่	จำนวน	บาท	วันที่	จำนวน	บาท		
วันที่ ๘ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๓	ตั้งวงจำกัดความผิด	บริษัท เคเอ็มพี จำกัด	บริษัท เคเอ็มพี จำกัด	๓๓	๖	๒๕๕๐					(นาย) ชัยวัฒน์ สุวรรณเจด
วันที่ ๕ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๕	โอนสิทธิการแบ่งเช่า	บริษัท เคเอ็มพี จำกัด	นางสาวสมชาย ใจดี และบริษัท เคเอ็มพี จำกัด	๓๓	๒	๒๕๕๐	-	-	-	-	(นาย) ก้าวไกล มั่นประทุม
วันที่ ๕ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๕	แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า	กรมสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน	ฉบับลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๔๗	แก้ไขสัญญาฉบับลงวันที่ ๕ ธันวาคม ๒๕๕๕							

สำเนาระวางที่ดิน



สำเนาราคาประเมิน
ที่ดินทางราชการ



กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดินจังหวัด ปทุมธานี

สาขา ัญบุรี

รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569

เลขที่โฉนด : 46094 หน้าสำรวจ : 3824

อำเภอ/เขต : ัญบุรี

ตำบล/แขวง : บึงยี่โก

เครื่องหมายที่ดิน

ระวาง : 5136 IV 8048 แผ่นที่ : 16

มาตราส่วน : 1:1000 เลขที่ดิน : 200

เนื้อที่ (ไร่-งาน-คร.ว.) : 33-2-71.5

ราคาประเมิน (บาท/คร.ว.) : 20,500

ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : 276,165,750

สำเนาหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน

สัญญาเช่าที่ดิน

สัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ทำขึ้นที่ 699 อาคารโมเดิร์นฟอร์มทาวเวอร์ ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม พ.ศ. 2547 ระหว่าง

บริษัท เอลิมนคร จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนในประเทศไทย ทะเบียนเลขที่ 9861/2534 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 68 ซอยสันติภาพ ถนนทรัพย์ แขวงสีพระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โดยนายสุนทร สภาพร และ นายสุขุม ศรีสถาพร กรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัท (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า") ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนในประเทศไทย ทะเบียนเลขที่ (2) 500/2536 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 699 อาคารโมเดิร์นฟอร์มทาวเวอร์ ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร โดย นายโรเบิร์ต เจมส์ เดสบาราห์ ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทนบริษัท (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้เช่า") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 46094 มีเนื้อที่ดินรวมทั้งสิ้นจำนวน 38 ไร่ 2 งาน 71.5 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบึงสีโต ตำบลอรัญบุรี จังหวัดปทุมธานี (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ที่ดินที่เช่า") ปรากฏตามสำเนาโฉนดที่ดินที่เช่ารับรองถูกต้องแนบท้ายสัญญานี้เป็นเอกสารแนบท้าย ก. และสรุปรายละเอียดที่ดินที่เช่าตามเอกสารแนบท้าย ข. แนบท้ายสัญญานี้และให้ถือเอกสารแนบท้าย ก. และเอกสารแนบท้าย ข. เป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

โดยที่ผู้เช่าประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่บางส่วนของที่ดินแปลงดังกล่าวคิดเป็นเนื้อที่ 38 ไร่ 2 งาน ("ที่ดินที่เช่า") ปรากฏตามแผนที่แนบท้ายสัญญานี้เป็นเอกสารแนบท้าย ค. เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก ค้าส่ง ศูนย์การค้าและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องของผู้เช่า

ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

ข้อ 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่า

ผู้ให้เช่ารับรองว่าตนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ในที่ดินที่เช่าโดยปราศจากภาระติดพันใด ๆ หรือสิทธิใด ๆ ของบุคคลภายนอกเกี่ยวกับที่ดินที่เช่า การรुकล้ำและการรบกวนการครอบครองใด ๆ ตลอดจนค่าภาษีอากร ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ค่าสาธารณูปโภคต่าง ๆ หรือการเรียกเก็บเงินใด ๆ จากหน่วยงานภาครัฐที่ค้างชำระ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ภาระผูกพันฯ") ในวันที่ทำสัญญานี้หรือวันจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้

ข้อ 2. ระยะเวลาการเช่า

2.01 ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 (สามสิบ) ปี โดยเริ่มต้นในวันที่ครบกำหนด 1 (หนึ่ง) ปี นับจากวันจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้

2.02 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเสนอเช่าที่ดินที่เช่าต่อจากกำหนดระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 ของสัญญานี้ก่อนบุคคลใด แต่ผู้เช่าต้องบอกกล่าวข้อเสนอให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 ข้างต้น โดยผู้ให้เช่าจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลา 3 (สาม) เดือนนับจากวันที่ได้รับข้อเสนอจากผู้เช่า ผู้ให้เช่าตกลงว่าหากผู้เช่าไม่เคยเป็นผู้ผิดสัญญาฉบับนี้และผู้เช่าเสนอเงื่อนไขในการเช่าไม่ด้อยกว่าบุคคลอื่นผู้ให้เช่าจะตกลงให้ผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าต่อไปอีกเว้นแต่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจของตนเอง

2.03 ถ้าผู้ให้เช่าประสงค์จะขายที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่ายินยอมให้สิทธิผู้เช่าในการเสนอราคาและเงื่อนไขในการซื้อได้ก่อนบุคคลอื่นและจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้แล้วเสร็จก่อน

ข้อ 3. เงินจ่ายล่วงหน้าและค่าเช่าทั้งหมด

3.01 ในวันที่ลงนามในสัญญานี้ ผู้เช่าตกลงส่งมอบหนังสือค้ำประกันของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในวงเงินจำนวน 15,000,000.00 บาท (สิบห้าล้านบาทถ้วน) ให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา โดยมิเงื่อนไขว่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกให้ธนาคารผู้ออกหนังสือค้ำประกันจ่ายเงินจำนวน 15,000,000.00 บาท (สิบห้าล้านบาทถ้วน) ให้แก่ผู้ให้เช่าหากผู้เช่าผิดสัญญา และผู้ให้เช่าได้บอกเลิกสัญญา

ผู้ให้เช่าตกลงคืนหนังสือค้ำประกันธนาคารดังกล่าวในวาระก่อนให้แก่ผู้เช่าในวันจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า หรือภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้เช่าใช้สิทธิเลิกสัญญา

3.02 ผู้เช่าจะชำระเงินจ่ายล่วงหน้าซึ่งถือเป็นค่าเช่าตามสัญญาให้แก่ผู้ให้เช่าจำนวนทั้งสิ้น 153,000,000.00 บาท (หนึ่งร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน) โดยชำระเป็นเช็คเชิรเช็ชเชิรธนาคาร ณ วันจดทะเบียนการเช่าตามข้อ 7.01

ทั้งนี้ ผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามกฎหมายและผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า

3.03 ค่าเช่าที่เหลือทั้งหมดที่คำนวณได้ตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 263,231,026.06 บาท (สองร้อยหกสิบล้านสามแสนสามหมื่นหนึ่งพันยี่สิบหกบาทหกสตางค์) ให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4 ของสัญญา ทั้งนี้โดยผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามกฎหมายและผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า

ข้อ 4. อัตราค่าเช่าและการชำระค่าเช่า

4.01 ค่าเช่าสำหรับที่ดินที่เช่าตามสัญญาให้ชำระเป็นค่าเช่ารายปี โดยชำระล่วงหน้าภายใน 15 (สิบห้า) วันแรกของทุกปีการเช่า โดยเริ่มต้นชำระครั้งแรกในปีที่ 1 ของระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 ของสัญญา ค่าเช่าในระยะ 3 (สาม) ปีแรกอยู่ในอัตราปีละ 5,000,000.00 บาท (ห้าล้านบาทถ้วน) และเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 12 (สิบสอง) ของอัตราค่าเช่าในขณะนั้นทุก 3 (สาม) ปี (กล่าวคือขึ้นครั้ง

 ส.พ. น.ส.ก.ก.ก.



แรกในปีที่ 4) รายละเอียดของค่าเช่าและกำหนดระยะเวลาการเช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย ง. ท้ายสัญญา

ส่วนค่าเช่าในกรณีที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระในปีที่สัญญามีสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าให้เป็นไปตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ได้เช่าในปีที่สัญญามีสิ้นสุดลง

4.02 การชำระค่าเช่ารายปี ให้ผู้เช่าชำระโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้ให้เช่าตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้โดยผู้เช่ามีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนด ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงบัญชีธนาคาร ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งรายละเอียดและหมายเลขบัญชีใหม่ให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันทำการก่อนการชำระค่าเช่าในงวดถัดไป มิฉะนั้นหากผู้เช่าไม่สามารถนำเงินค่าเช่าเข้าบัญชีเพื่อชำระค่าเช่าตามสัญญาได้ไม่ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญา

ชื่อบัญชี : บริษัท เจริญนคร จำกัด

ธนาคาร : กสิกรไทย สำนักงานสีลม

ประเภทบัญชี : ออมทรัพย์

เลขที่บัญชี : 001-2-57367-7

เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร: 3011030554


เมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า และเมื่อผู้ให้เช่าได้รับชำระเงินค่าเช่ารายปีจากผู้เช่าแล้วผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินตามจำนวนที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าและส่งมอบให้แก่ผู้เช่าภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้รับชำระเงินดังกล่าว

ข้อ 5. การรังวัดและการส่งมอบที่ดินที่เช่า

5.01 นับแต่วันทำสัญญานี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเข้าทำการสอบเขตและวัดที่ดินที่เช่าและตรวจสอบสภาพพื้นดินในที่ดินที่เช่า ตลอดจนใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าไม่ว่าในทางใดหรือในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างก็ได้ ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบในการรังวัดที่ดินที่เช่าอย่างเป็นทางการให้แล้วเสร็จก่อนการจดทะเบียนการเช่าและจะส่งมอบผลการรังวัดอย่างเป็นทางการให้แก่ผู้เช่าก่อนการจดทะเบียน โดยผู้ให้เช่ายินยอมชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

ในกรณีที่ผู้เช่าได้ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าก่อนการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า และภายหลังได้มีการจดทะเบียนการเช่าและมีการเลิกสัญญานับนี้ผู้เช่าจะต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวและส่งมอบที่ดินคืนผู้ให้เช่าในสภาพใกล้เคียงกับสภาพเดิมเท่าที่จะสามารถกระทำได้

5.02 ในวันจดทะเบียนการเช่าตามข้อ 7.01 ผู้ให้เช่าจะส่งมอบที่ดินที่เช่าทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าโดยปราศจากภาระผูกพันฯ

 จ.พ. นีระจันทน์



ข้อ 6. การปลูกสร้างและการขออนุญาต

6.01 ผู้เช่ามีสิทธิตามสัญญาที่จะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใด ๆ (ในสัญญานี้จะเรียกว่า "สิ่งปลูกสร้าง") หรือตกแต่ง ต่อเติมหรือซ่อมแซมอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ในที่ดินที่เช่าไม่ว่าบนหรือใต้พื้นดินได้นับตั้งแต่วันทำสัญญานี้

6.02 เนื่องจากมีหมู่บ้านจัดสรรอยู่ด้านหลังของที่ดินที่เช่า ซึ่งเป็นโครงการของผู้ให้เช่า ผู้เช่าตกลงให้ความร่วมมือแก่ผู้ให้เช่าในการดำเนินการดังต่อไปนี้เพื่อลดเสียงหรือกลิ่นจากการประกอบกิจการของผู้เช่าในที่ดินที่เช่าเพื่อไม่ให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรดังกล่าว

1. ก่อสร้างกำแพงสูง 3 เมตร สำหรับด้านที่ติดกับหมู่บ้านจัดสรร และปลูกต้นไม้ตามแนวกำแพงดังกล่าว

2. ป้องกันมิให้มีเสียงและกลิ่นจากบริเวณที่เก็บขยะของผู้เช่าอันเป็นการรบกวนผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร และ

3. ดำเนินการใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าจะร้องขอตามสมควร เพื่อวัตถุประสงค์ในการลดเสียงและกลิ่นอันเกิดจากการประกอบกิจการของผู้เช่า

ทั้งนี้ ผู้เช่าไม่จำเป็นต้องดำเนินการใด ๆ หรืองดเว้นการดำเนินการใด ๆ เพื่อวัตถุประสงค์ข้อ 6.02 นี้ ซึ่งตามความเห็นของผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะเป็นการทำให้เกิดความเสียหายหรือเป็นการทำให้เกิดการหยุดชะงักในการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า

6.03 ในการยื่นขออนุญาตปลูกสร้าง ตกแต่ง ต่อเติม หรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าและการทำทางเข้า-ออกของโครงการเชื่อมกับทางหลวงหมายเลข 305 และ/หรือทางสาธารณะอื่นต่อหน่วยงานภาครัฐและรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการยื่นคำขอเกี่ยวกับสาธารณูปโภคต่าง ๆ ผู้เช่าจะต้องดำเนินการด้วยตนเองในนามของผู้เช่า และต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในกรณีนี้เองทั้งสิ้น

อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกรวมทั้งการดำเนินการเอกสารใด ๆ ซึ่งรวมถึงโดยไม่จำกัดเฉพาะหนังสือให้ความยินยอมหรือหนังสือมอบอำนาจให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องใด ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการใช้ประโยชน์ของที่ดินที่เช่าหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

ในวันทำสัญญานี้ผู้ให้เช่าจะให้ความยินยอมและทำเอกสารใด ๆ ที่จำเป็นให้แก่ผู้เช่าในการขอรับอนุญาตตามข้อนี้ตามที่ผู้เช่าจะต้องการเพื่อวัตถุประสงค์ในการขออนุญาตดังกล่าว

ข้อ 7. การจดทะเบียนการเช่า

7.01 ผู้เช่าตกลงจะยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้างสำหรับสิ่งปลูกสร้างและที่จอดรถบนที่ดินที่เช่าตามแบบของผู้เช่า ("โครงการ") ภายในวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2547 หากผู้เช่าไม่สามารถยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้างดังกล่าวภายในวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2547 ให้สัญญาเช่านี้สิ้นสุดลงโดยผู้ให้เช่าจะคืนหนังสือค้ำประกันตามข้อ 3.01 ให้แก่ผู้เช่าภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่สัญญานี้สิ้นสุดลง



จ.น. ด.วิเศษ




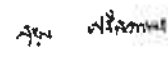
คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า เพื่อให้ผู้เช่าสามารถเช่าที่ดินที่เช่าได้ตามกำหนดระยะเวลาเช่าในข้อ 2.01 ข้างต้น ทั้งนี้ ภายในวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2547 โดยผู้เช่าจะต้องบอกกล่าววันจดทะเบียน (ต่อไปในสัญญาจะเรียกว่า "วันจดทะเบียน") ให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีที่ผู้เช่าได้ยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้างสำหรับโครงการแล้วภายในวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2547 โดยไม่มีกฎหมายใดห้ามการประกอบธุรกิจของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่าแต่ผู้เช่ายังไม่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างสำหรับโครงการ ภายในวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2547 ผู้เช่ามีสิทธิเลื่อนกำหนดระยะเวลาการจดทะเบียนการเช่าดังกล่าวออกไปได้ แต่จะต้องไม่เกินวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2548 ในกรณีที่ดังกล่าวผู้เช่าจะต้องบอกกล่าววันจดทะเบียนให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันเช่นกัน ในกรณีที่มีการเลื่อนกำหนดวันจดทะเบียนดังกล่าวแล้วแต่ไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าได้ภายในวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2548 ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลงโดยผู้ให้เช่าจะคืนหนังสือค้ำประกันตามข้อ 3.01 ให้แก่ผู้เช่าภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่สัญญานี้สิ้นสุดลง

หากมีการเลื่อนกำหนดวันจดทะเบียนออกไปอีกดังกล่าวในวรรคก่อน ผู้เช่าตกลงขยายระยะเวลาของหนังสือค้ำประกันตามข้อ 3.01 ออกไปอีกจนถึงวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2548

ในกรณีที่เงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 7.02 ของสัญญานี้สำเร็จครบถ้วนทุกประการในขณะที่ระยะเวลาสำหรับการบอกกล่าวตามวรรคก่อนจนถึงวันที่กำหนดให้จดทะเบียนเหลือเวลาไม่ถึง 7 (เจ็ด) วัน ให้เลื่อนวันจดทะเบียนออกไปเป็นวันที่ครบกำหนด 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบ ทั้งนี้ เว้นแต่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

7.02 การจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้จะเกิดขึ้นได้เมื่อเงื่อนไขต่อไปนี้สำเร็จครบถ้วนแล้วทุกประการ เว้นแต่ผู้เช่าจะยกเว้นให้ตามแต่ผู้เช่าจะเห็นสมควร

- (1) ผู้เช่าได้รับใบอนุญาตก่อสร้างสำหรับสิ่งปลูกสร้างและที่จอดรถในที่ดินที่เช่าตามแบบก่อสร้างของผู้เช่า จากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องโดยถูกต้องตามกฎหมาย
- (2) ผู้ให้เช่าทำให้ที่ดินที่เช่าปราศจากภาระผูกพันฯ
- (3) เมื่อผู้ให้เช่าได้ดำเนินการรังวัดสอบเขตตามข้อ 5.01 และผู้เช่าได้รับเอกสารหลักฐานการรังวัดสอบเขตอย่างเป็นทางการของเจ้าหน้าที่แล้วและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่ามีไม่น้อยกว่าจำนวนที่ระบุไว้ในต้นสัญญานี้ และผู้เช่าสามารถดำเนินการก่อสร้างตามแบบก่อสร้างของผู้เช่าที่ได้ยื่นขออนุญาตไว้ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย ยกเว้นในกรณีที่ปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าภายหลังจากการรังวัดสอบเขตตามข้อ 5.01 แตกต่างจากจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญานี้ไม่เกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า) คู่สัญญาตกลงยอมรับจำนวนเนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ถูกต้องของที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้
- (4) ไม่มีกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมาย กฎ ระเบียบหรือข้อบัญญัติใด ๆ ที่ออกแล้วหรือจะออกเพื่อเวนคืนที่ดินที่เช่า ห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในที่ดินที่เช่า สำหรับการประกอบกิจการของผู้เช่า

7.03 เมื่อจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้นำสัญญานับนี้เป็นสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าที่จะทำการจดทะเบียนการเช่ากันต่อไป

ข้อ 8. ภาษีและค่าธรรมเนียม

8.01 ผู้ให้เช่าจะต้องเป็นผู้ชำระภาษีเงินได้ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ และ/หรือภาษีเทศบาลหรือภาษีหรือการเรียกชำระเงินอื่นใดในทำนองเดียวกันทั้งหมดซึ่งหน่วยงานภาครัฐเรียกเก็บ ประเมิน หรือคิดจากการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่า อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดในที่ดินที่เช่า จนถึงวันจดทะเบียน

นับจากวันจดทะเบียนจนกว่าสัญญานี้จะครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีเงินได้ ภาษีทรัพย์สินหรือภาษีอากรอื่นใดจากการให้เช่าที่ดินที่เช่านี้ ส่วนผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีเทศบาลที่เกี่ยวกับการเช่าที่ดินที่เช่านี้

8.02 ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะรับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าฝ่ายละครึ่งหนึ่ง

ข้อ 9. คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

9.01 ผู้เช่าขอให้คำรับรองว่าการเช่าทำสัญญานี้ได้ทำขึ้นโดยผู้มีอำนาจและโดยถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทจำกัด

9.02 ผู้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการโดยค่าใช้จ่ายของตนเองในการขอให้มีและใช้น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่นใด โดยผู้ให้เช่ายินยอมให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในการดังกล่าวตามสมควร

หากผู้เช่ามีความประสงค์จะแก้ไขดัดแปลงต่อเติมซ่อมแซมหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ ก่อนหรือในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้ ผู้เช่าจะต้องขอความเห็นชอบจากผู้ให้เช่าและผู้ให้เช่าจะพิจารณาและให้ความเห็นชอบแก่แบบแปลนแผนผังสำหรับการดังกล่าวโดยเร็ว เพื่อให้ผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องได้ในเวลาอันรวดเร็ว โดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมหรือให้ความยินยอมอย่างล่าช้าโดยปราศจากเหตุผลอันสมควร

ในการก่อสร้างอาคารของผู้เช่าในที่ดินที่เช่าหากเกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินของบุคคลอื่นผู้อยู่อาศัยข้างเคียงของที่ดินที่เช่าอันเกิดจากการก่อสร้างอาคารของผู้เช่า ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในความเสียหายดังกล่าว

9.03 ผู้เช่าจะไม่ใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อการอันไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

9.04 ผู้เช่าจะยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบที่ดินที่เช่าตลอดจนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าในระหว่างเวลาทำการของผู้เช่าได้โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า



๙๙๙ ๗ สิงหาคม



3 (สาม) วัน แต่การเข้าไปตรวจสอบในเวลาดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการรบกวนลูกค้าและการดำเนินกิจการของผู้เช่า

9.05 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิเพิ่มเติมในการครอบครองและใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปตามวัตถุประสงค์โดยไม่ขัดต่อสัญญาและยินยอมให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้ไม่เกิน 2 ไร่โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าแต่ต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ

9.08 ผู้เช่ามีสิทธิเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าโดยผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์เพื่อประกันความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้ และทรัพย์สินของผู้เช่าไม่ว่าจะอยู่ในหรือบนหรือใต้ที่ดินที่เช่า

9.07 เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บริษัทในเครือของผู้เช่า หากผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นผู้เช่าต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ถ้าผู้ให้เช่าไม่ยินยอมผู้ให้เช่าจะแจ้งเหตุผลอันสมควรให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกรวมถึงการทำการเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

คำว่า บริษัทในเครือ ตามข้อนี้ หมายถึง บริษัทที่ผู้เช่าถือหุ้นหรือบริษัทที่ถือหุ้นของผู้เช่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไปของหุ้นจำนวนทั้งหมดของบริษัทที่ผู้เช่าถือหุ้นหรือของผู้เช่า แล้วแต่กรณี

9.08 ผู้เช่าจะบำรุงรักษาซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่ติดต่อดำเนินการเช่าตามสัญญานี้

9.09 ผู้เช่าตกลงว่าในการก่อสร้างอาคารของโครงการของผู้เช่า ผู้เช่าจะนำหลักการเรื่อง การลดมลภาวะในด้านเสียง กลิ่น การประหยัดพลังงานและภูมิสถาปัตย์ มาใช้กับการก่อสร้างอาคารของผู้เช่าตามความเหมาะสม

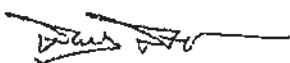
9.10 หากมีการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้ ผู้เช่าตกลงชำระค่าใช้จ่ายในการดอกเสี้ยวเพิ่มของอาคารที่ผู้ให้เช่าได้ดำเนินการไปบนที่ดินที่เช่าตามที่ผู้ให้เช่าได้จ่ายไปจริง

ข้อ 10. คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า

10.01 ผู้ให้เช่าขอให้คำรับรองว่าการเข้าทำสัญญานี้ได้ทำขึ้นโดยผู้มีอำนาจและโดยถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทจำกัดและผู้ให้เช่าไม่เป็นบุคคลตกอยู่ภายใต้ข้อสันนิษฐานตามกฎหมายว่าเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวตามพระราชบัญญัติล้มละลาย

10.02 ผู้ให้เช่าจะไม่แบ่งแยกโฉนดที่ดินของที่ดินที่เช่า

10.03 ผู้ให้เช่ารับรองว่าก่อนและในขณะที่ทำสัญญานี้ไม่มีการฟ้องร้องคดีที่ยังไม่เป็นที่ยุติหรือมีการบังคับหรือดำเนินคดีเกี่ยวกับที่ดินที่เช่าส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดและไม่ได้รับคำบอกกล่าวหรือคำสั่งของทางราชการ หรือคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินที่เช่าหรือการฟ้องร้องคดีต่อผู้ให้เช่า หากมีคำบอกกล่าว คำสั่งหรือคำพิพากษาดังกล่าวเกิดขึ้นในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือโดยพลัน



ผู้เช่า



10.04 ผู้ให้เช่ารับรองว่านับตั้งแต่วันจดทะเบียนผู้เช่าสามารถเข้าครอบครองยึดถือและใช้สิทธิในที่ดินที่เช่าได้โดยปราศจากการรบกวนขัดสิทธิหรือขัดขวางใด ๆ จากบุคคลอื่นใด หากมีกรณีดังกล่าวเกิดขึ้นผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและเข้าเป็นคู่ความร่วมมือ (ถ้าผู้เช่าเรียกร้อง) เพื่อโต้แย้งหรือต่อสู้คดีจนกว่ากรณีดังกล่าวจะยุติหรือถึงที่สุด โดยผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมทั้งค่าทนายความในการโต้แย้งหรือต่อสู้คดีดังกล่าวทั้งหมด หากผู้ให้เช่ามีส่วนในการทำให้เกิดคดีขึ้นดังกล่าว ในกรณีที่ผู้เช่าเป็นผู้มีส่วนทำให้เกิดคดีดังกล่าวขึ้นผู้เช่าจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวฝ่ายเดียว

10.05 ผู้ให้เช่าจะไม่พำนักที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันไม่ว่าในทางจำนวนหรือภาระผูกพันใด ๆ แก่หนี้หรือการใด ๆ ของผู้ให้เช่าหรือบุคคลอื่นใด เว้นแต่ผู้เช่าจะยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน ถ้าผู้เช่าไม่ยินยอมผู้เช่าจะแจ้งเหตุผลอันสมควรให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ

10.06 ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดตลอดอายุของสัญญานี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่า ถ้าผู้เช่าไม่ยินยอมผู้เช่าจะแจ้งเหตุผลอันสมควรให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ ในกรณีที่ผู้เช่าให้ความยินยอมในการโอนดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ทุกประการ

10.07 ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งจากราชการเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินที่เช่า

10.08 การเช่าทำสัญญานี้โดยผู้ให้เช่าไม่เป็นเหตุให้เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าที่มีอยู่ก่อนหรือในขณะที่ทำสัญญานี้ร้องขอให้ศาลเพิกถอนสัญญานี้ได้เพราะเป็นนิติกรรมที่ผู้ให้เช่าทำลงโดยรู้ว่าเป็นทางให้เจ้าหน้าที่ดังกล่าวเสียเปรียบ

ข้อ 11. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง

11.01 สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าก่อสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่า รวมทั้งเครื่องจักร เครื่องมือและเครื่องใช้ซึ่งอยู่ในที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างเป็นทรัพย์สินของผู้เช่า และผู้เช่ามีสิทธิจำนอง ให้เช่าหรือก่อภาระติดพันโดยวิธีการอื่นใดเหนือทรัพย์สินดังกล่าวได้เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับสินเชื่อใด ๆ โดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกตลอดถึงการทำเอกสารใด ๆ ซึ่งรวมถึงโดยไม่จำกัดเฉพาะหนังสือให้ความยินยอมให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็ว สำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

11.02 เมื่อสัญญานี้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้หรือเครื่องจักรใด ๆ ที่อยู่บนพื้นดินของที่ดินที่เช่าออกจากที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างภายในกำหนดเวลา 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับแต่วันที่สัญญานี้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลง รวมทั้งจัดการทำความสะอาด และกำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล รวมทั้งปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าให้มีสภาพใกล้เคียงกับสภาพเดิมเท่าที่สามารถจะกระทำได้ และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนดเวลาดังกล่าว มิฉะนั้นผู้เช่าต้องชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละเท่ากับอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญานี้จะครบกำหนดหรือสิ้นสุดลงจนกว่าจะปฏิบัติตามความตั้ง



วิภา ๑๖/๑๒/๖๖



กล่าวให้เสร็จสิ้น ในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและสิ่งต่าง ๆ ทั้งหลายนั้น ผู้เช่าจะต้องดำเนินการขออนุญาต
รื้อถอนจากเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องตามกฎหมาย แต่ถ้าผู้เช่าได้ต่ออายุสัญญานี้ออกไปผู้เช่าไม่มี
หน้าที่ดังกล่าวจนกว่าการต่ออายุสัญญาดังกล่าวจะสิ้นสุดลง

ข้อ 12. อัคคีภัย เหตุสุดวิสัย การเวนคืน และการจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจ

12.01 ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าซึ่งอยู่บนที่
ดินที่เช่าบางส่วนหรือทั้งหมดอันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ จนผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถ
ดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาให้แก่
บุคคลและ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่ผู้เช่าเห็นชอบเพื่อประกอบธุรกิจใด ๆ บนที่ดินที่เช่าหรือบอกเลิก
สัญญานี้ได้โดยบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันและผู้เช่าไม่
มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าและหน้าที่อื่น ๆ ตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป

ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าตามวรรคก่อน ผู้ให้เช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะต้อง
ทำสัญญาเช่ากันใหม่แทนสัญญาเช่าฉบับนี้ตามสิทธิและหน้าที่ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่คู่สัญญามีอยู่ตาม
สัญญาฯ โดยผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอีก และผู้
ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกตลอดจนการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็ว
สำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

หากผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อนี้ ผู้ให้เช่าจะคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่า
เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้นภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้เช่า
ได้ขออนุญาตหรือพยาน ทำความสะอาดและปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ 11.02 แล้วเสร็จ

แต่หากผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจบนที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าจะต้องรีบดำเนินการปรับปรุง
สภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่า
จะต้องเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงโดยเร็วในเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ
กับสิ่งปลูกสร้าง ในกรณีเช่นนี้ผู้เช่ามีสิทธิได้รับยกเว้นค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่มีการปรับปรุงสภาพสิ่ง
ปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าจนอยู่ในสภาพพร้อมที่จะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติและจนกระทั่งผู้
เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องและสามารถใช้สิ่งปลูกสร้างต่อไปได้แต่ไม่เกิน 12 (สิบ
สอง) เดือนนับแต่วันเกิดความสูญหายหรือเสียหายดังกล่าว

ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าซึ่งอยู่บนที่ดินที่เช่าซึ่ง
ไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้งานของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์
ประสงค์ของสัญญาต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญา และผู้เช่าจะต้องรีบดำเนินการปรับปรุงสภาพ
สิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่าจะต้อง
เริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงโดยเร็วในเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่ง
ปลูกสร้าง ในกรณีนี้ผู้เช่ามีสิทธิได้รับยกเว้นค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่มีการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างใน
บริเวณที่ดินที่เช่าดังกล่าวจนอยู่ในสภาพพร้อมที่จะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติและจนกระทั่งผู้เช่าได้รับ
อนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องและสามารถใช้สิ่งปลูกสร้างต่อไปได้แต่ไม่เกิน 12 (สิบสอง)
เดือนนับแต่วันเกิดความสูญหายหรือเสียหายดังกล่าว



จ.เน. ๗/๑๓๓๗



เพื่อประโยชน์ในการตีความตามสัญญา คำว่า “เหตุสุดวิสัย” หมายความว่า เหตุใด ๆ อันจะเกิดขึ้นก็ดี จะให้ผลพิบัติก็ดี เป็นเหตุที่ไม่อาจป้องกันได้แม้บุคคลผู้ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบ เหตุนั้น จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น และเหตุดังกล่าวมีผลทำให้ผู้เช่าไม่สามารถประกอบกิจการได้บางส่วนหรือทั้งหมด

12.02 ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าจนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยผู้ให้เช่าจะคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.02 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลือ แต่จำนวนเงินที่คืนให้แก่ผู้เช่าดังกล่าวจะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐ นอกจากนี้ผู้ให้เช่าจะคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น

ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน ซึ่งไม่กระทบกระเทือนต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญาโดยให้สัญญานี้ยังคงมีผลบังคับต่อไปเฉพาะส่วนของที่ดินที่เช่าที่ได้ถูกเวนคืน ในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.02 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืนและระยะเวลาเช่าที่เหลือ แต่จำนวนเงินที่คืนดังกล่าวจะต้อง ไม่มากกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐ นอกจากนี้ผู้ให้เช่าจะคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ ตามสัดส่วนของเนื้อที่ดินที่ถูกเวนคืนและตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น อัตราค่าเช่าภายหลังจากที่ถูกเวนคืนจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน

ในกรณีการเวนคืนที่ดินที่เช่าดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิได้รับเงินทดแทนจากหน่วยงานภาครัฐ ในส่วนของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าทำลงไว้ในที่ดินที่เช่า

12.03 ในกรณีที่กฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมาย กฎ ระเบียบหรือข้อบัญญัติใด ๆ ห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในบริเวณที่ดินที่เช่าบางส่วนหรือทั้งหมด ในกิจการที่ผู้เช่าประกอบอยู่ ซึ่งการห้ามหรือการจำกัดดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าในที่ดินที่เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการเช่นที่กระทำอยู่ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ และผู้ให้เช่าจะคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.02 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลือพร้อมด้วยเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้นให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าและส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่า

ในกรณีที่มีการห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในบริเวณที่ดินที่เช่าดังกล่าวในวรรคก่อนบางส่วนและผู้เช่ายังประสงค์จะประกอบธุรกิจของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่าในส่วนที่มีได้ถูกห้ามหรือจำกัดต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนที่ถูกห้ามหรือจำกัดนั้นได้โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือและผู้ให้เช่าจะคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.02 ของสัญญานี้



วิมล ๗ สิงหาคม



ตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ที่ดินที่เช่าที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าและระยะเวลาเช่าที่เหลือพร้อมด้วยเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญาที่ตามสัดส่วนของเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าและระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้นให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับรองปลุกสร้าง (ถ้ามี) และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนผู้ให้เช่า อัตราค่าเช่าภายหลังจากการที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนที่ถูกห้ามหรือจำกัดนั้นจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกบอกเลิกการเช่า

12.04 ในกรณี que ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่าเช่าหรือเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่าตามข้อ 12.01, 12.02 หรือ 12.03 ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่าคืนเงินค่าเช่าหรือเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่าโดยไม่รวมจำนวนเงินที่เป็นภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่ผู้เช่าได้หักไว้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้

ข้อ 13. การบอกเลิกสัญญา

13.01 ก่อนการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า หากมีกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยผู้ให้เช่าจะต้องคืนหนังสือค้ำประกันตามข้อ 3.01 ให้แก่ผู้เช่าภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้บอกเลิกสัญญาและผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น

(1) หากผู้เช่าไม่สามารถก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างและ/หรือที่จอดรถ บนที่ดินที่เช่า เนื่องจากข้อจำกัดตามกฎหมายผังเมืองหรือกฎหมายอื่นใด และ/หรือหากผู้เช่าไม่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างสำหรับสิ่งปลูกสร้างและ/หรือที่จอดรถบนที่ดินที่เช่าจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง ภายในวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2547

(2) หากเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 7.02 ของสัญญานี้ไม่สำเร็จครบถ้วนทุกประการ ภายในวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2547 หรือ

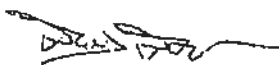
(3) หากปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าภายหลังจากการรังวัดสอบเขตตามข้อ 5.01 น้อยกว่าเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญานี้เกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า)

13.02 หากมีกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยผู้ให้เช่าต้องคืนหนังสือค้ำประกันที่ผู้เช่าส่งมอบให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญา และผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนและค่าใช้จ่ายในการติดตามทวงถามค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวจากผู้ให้เช่าได้

(1) หากเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 7.02 ของสัญญานี้ไม่สำเร็จด้วยเหตุอันเนื่องมาจากความผิดของผู้ให้เช่า หรือ

(2) หากผู้ให้เช่าไม่จดทะเบียนการเช่าโดยมิใช่เพราะเหตุสุดวิสัย

ในกรณีตาม (2) ข้างต้น หากผู้เช่าไม่ประสงค์จะบอกเลิกสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญานี้ได้



ผู้ให้เช่า



13.03 ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ยินยอมจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าภายหลังจากที่ผู้เช่าได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องและได้รับใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องตามข้อ 6 ของสัญญาแม่แล้วก็ตามหรือโดยมิใช่เพราะเหตุสุดวิสัยที่ดี ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาปีและผู้เช่ายินยอมชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเท่ากับ 30,000,000.00 (สามสิบล้านบาทถ้วน)

13.04 หากมีกรณีใดกรณีหนึ่งเกิดขึ้นตามข้อ 12.01 วรรคแรก, ข้อ 12.02 วรรคแรก และ/หรือข้อ 12.03 วรรคแรกของสัญญาแม่ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาแม่ได้ภายใต้เงื่อนไขของข้อดังกล่าว โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น

13.05 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติดังกล่าวข้อใดข้อหนึ่งและผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ไขความผิดนั้นภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันแจ้งแล้ว ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติดังกล่าวต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาแม่และ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญานั้นรวมทั้งมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่ารั้งถอนสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือเครื่องใช้ต่างๆ ของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่า ตลอดจนค่าทำความสะอาด ค่ากำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลและค่าใช้จ่ายในการปรับสภาพบนที่ดินที่เช่า และในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแม่ ผู้ให้เช่าจะคืนเงินจำนองหน้าตามข้อ 3.02 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือและเงินค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือของปีการเช่านั้นภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบ

ในกรณีที่ผู้เช่าประพฤติดังกล่าวหรือคำรณรองข้อใดข้อหนึ่งและผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ไขความผิดนั้นภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันแจ้งแล้วผู้เช่ายังคงประพฤติดังกล่าวต่อไปอีก ผู้ให้เช่ามีสิทธิแก้ไขความผิดนั้นเองโดยผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่ผู้ให้เช่าได้จ่ายไปจริงสำหรับการแก้ไขความผิดนั้น

13.06 ผู้ให้เช่าทราบดีและยอมรับว่าผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญามีเป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปีเพื่อประกอบกิจการของตน ผู้ให้เช่าตกลงที่จะไม่เลิกสัญญาแม่เว้นแต่ในกรณีที่ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าโดยผิดนัดเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) เดือนโดยผู้ให้เช่าได้แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องภายในกำหนดเวลา 60 (หกสิบ) วันแล้ว ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ยังค้างชำระและดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปีสำหรับค่าเช่าที่ยังค้างชำระจากผู้เช่าโดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใดๆ อีก

ข้อ 14. บทเบ็ดเตล็ด

14.01 การบอกกล่าวหรือการติดต่อใดๆ ตามสัญญานี้จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรและลงนามโดยหรือลงนามแทนคู่สัญญาฝ่ายที่ให้การบอกกล่าวตามที่อยู่และจำหน้ถึงคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างล่างนี้ (หรือตามที่แจ้งแก้ไขให้ทราบเป็นครั้งคราวตามนี้) การบอกกล่าวใดๆ ที่ได้ส่งโดยบุคคล โทรสารหรือไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและให้ถือว่าได้รับแล้ว ถ้า

(1) ในกรณีที่ส่งโดยบุคคล: เมื่อได้มีการลงนามในใบรับการส่งโดยผู้รับหรือผู้แทน



ส.พ. ๘/๑๕๓๓๓



(2) ในกรณีส่งโดยโทรสาร: ณ เวลาที่ได้ส่ง และ

(3) ในกรณีที่ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ: ในวันที่ได้มีการลงลายมือชื่อใน
ใบตอบรับ

14.02 ที่อยู่ของคู่สัญญาตามสัญญา เพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 14.01 คือดังนี้
ผู้ให้เช่า

บริษัท เกลิมนคร จำกัด

ที่อยู่: 68 ซอยสันติภาพ
ถนนทรัพย์ แขวงสีพระยา
เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

หมายเลขโทรสาร: 02-236 6752

หมายเลขโทรศัพท์: 02-233 2144-7

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ที่อยู่: 699 อาคารโมเดิร์นฟอรัมทาวเวอร์ ชั้น 19
ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง
เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250

หมายเลขโทรสาร: 0 2722-9177

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2722-9640

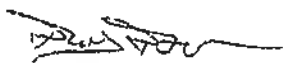
เรียน: กรรมการผู้จัดการ

14.03 คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะรักษาความลับและไม่เปิดเผยสัญญาที่และเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องตลอดจนข้อมูลในสัญญาหรือเอกสารดังกล่าวแก่บุคคลใด ๆ (เว้นแต่ที่ปรึกษาของตน) หรือไม่ให้สัญญาหรือเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ นอกจากเพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

14.04 ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้มีผลเหนือบรรดาข้อตกลงและร่างสัญญาใด ๆ ที่ได้กระทำก่อนหน้าซึ่งขัดแย้งกับสัญญานี้ไม่ว่าจะกระทำด้วยวาจาหรือลายลักษณ์อักษร และให้ถือว่าสัญญานี้เป็นหลักฐานเดียวซึ่งคู่สัญญาใช้บังคับและตีความระหว่างกันเพื่อผูกพันระหว่างคู่สัญญา

14.05 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ไม่ว่าจะทำได้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ทำความตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ความตกลงดังกล่าวเมื่อทำขึ้นแล้วภายใต้บังคับข้อ 14.04 ของสัญญานี้และเอกสารแนบท้ายสัญญาทุกฉบับที่ระบุไว้ข้างต้นให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

14.06 ข้อความใด ๆ ทั้งหมดในสัญญานี้ไม่ให้ถือว่าผู้ให้เช่ากับผู้เช่าเป็นหุ้นส่วนกัน และไม่ให้เป็นตัวแทนซึ่งกันและกันตามสัญญานี้ ไม่ว่าเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ



ผู้เช่า



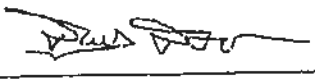
14.07 ในกรณีที่ข้อกำหนดแห่งสัญญาซื้อขายใดข้อหนึ่งตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือใช้บังคับไม่ได้ตามกฎหมายคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อกำหนดอื่นยังมีผลบังคับกันได้ต่อไป อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องดำเนินการเจรจาด้วยความสุจริตเพื่อตกลงในข้อสัญญาที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายพอใจร่วมกัน เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อสัญญาที่มีผลในทางพาณิชย์ที่ใกล้เคียงที่สุดแทนข้อสัญญาที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือที่ไม่มีผลใช้บังคับนั้น

14.08 สัญญานี้ให้บังคับและตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสามฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า

บริษัท เกลิมนคร จำกัด

โดย 
CN (นายสุนทร สดภาพร)
บริษัท เกลิมนคร จำกัด
DEALER NAKORN CO., LTD.

(นายสุยม ศรีสาดภาพร)

ลงชื่อ _____ พยาน

(นางสาววิมล สดภาพร)

ลงชื่อ _____ พยาน

(นายวิศิษฐ์ อัครานุรักษ์กุล)

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเต็ม จำกัด

โดย 
(นายโรเบิร์ต เจมส์ เคสบาราห์)

ลงชื่อ _____ พยาน

(นายเกษม รัตนสนธิ)

เอกสารแนบท้าย ก.

สำเนาโฉนดที่ดินที่เช่า

 นาย 



Previous title deed
4-05-0
(ร.ด.๕๖)



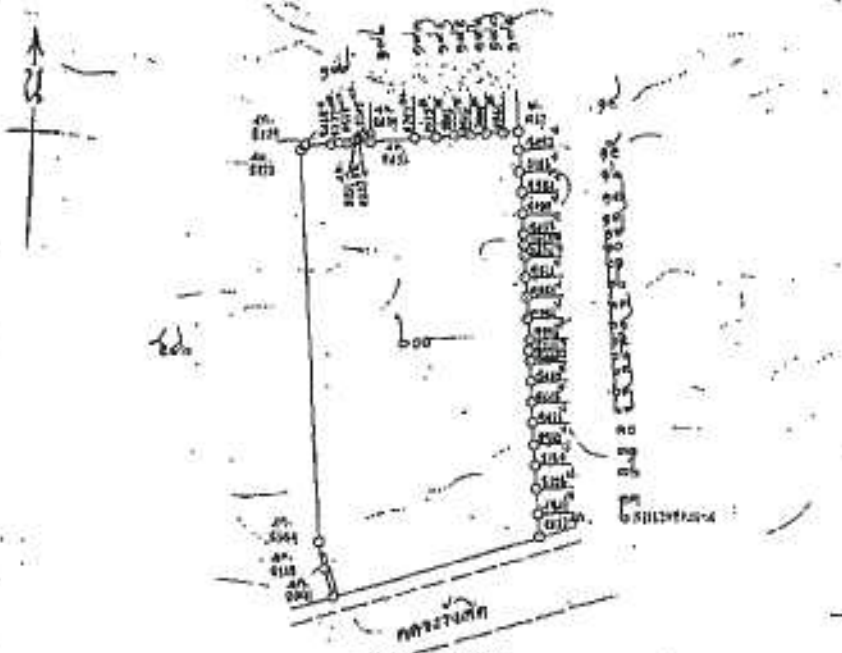
ตัวหนังสือที่ดิน
เลขที่ 5121 Y 002-15, 8046-2
เนื้อที่ 600
หมู่ที่ 11 ตำบล สี่สี

โฉนดที่ดิน
เลขที่ 5121
เนื้อที่ 600 ไร่
หมู่ที่ 11 ตำบล สี่สี

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์
ของที่ดินซึ่งอันเนื่องมาจากประมวลกฎหมายที่ดิน

ผู้โอน นาย สวัสดิ์ สวัสดิ์ สัญชาติ ไทย ภูมิลำเนาที่ บ้านเลขที่ 105 หมู่ 11
ถนน สุขุมวิท ตำบล สี่สี อำเภอ บางขัน จังหวัด สมุทรสาคร
โอน นาย สวัสดิ์ สวัสดิ์ ตำบล สี่สี อำเภอ บางขัน จังหวัด สมุทรสาคร
ที่ดินแปลงโฉนดที่ดินเลขที่ 5121 เนื้อที่ 600 ไร่
(พื้นที่ทั้งหมดในโฉนดที่ดินแปลงโฉนดที่ดินเลขที่ (โฉนดที่ดิน) ๑๐)
มาตรการเวนคืนราคา ๑๗,๐๐๐ ไร่ รูปแปลง ไร่กว่าพื้นที่ ๑,6๐๐



ออก ณ วันที่ ๒๕ เดือน ๑๑ พ.ศ. ๒๕๒๕ ที่ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรสาคร



นาย สสวัสดิ์ สวัสดิ์
นาย สสวัสดิ์ สวัสดิ์
นาย สสวัสดิ์ สวัสดิ์

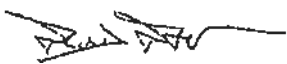
นาย สสวัสดิ์ สวัสดิ์
นาย สสวัสดิ์ สวัสดิ์
นาย สสวัสดิ์ สวัสดิ์



เอกสารแนบท้าย ข.

สรุปรายละเอียดของที่ดินที่เช่า


โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่โฉนด	พื้นที่	ที่ดินโฉนดเลขที่	ที่ดินโฉนดเลขที่	ชื่อผู้เช่า	ประเภทที่ดิน
46094	200	3824	33-2-71.6	ตำบลบึงขี้เฒ่า อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี	บริษัท เจริญนคร จำกัด	ไม่มี



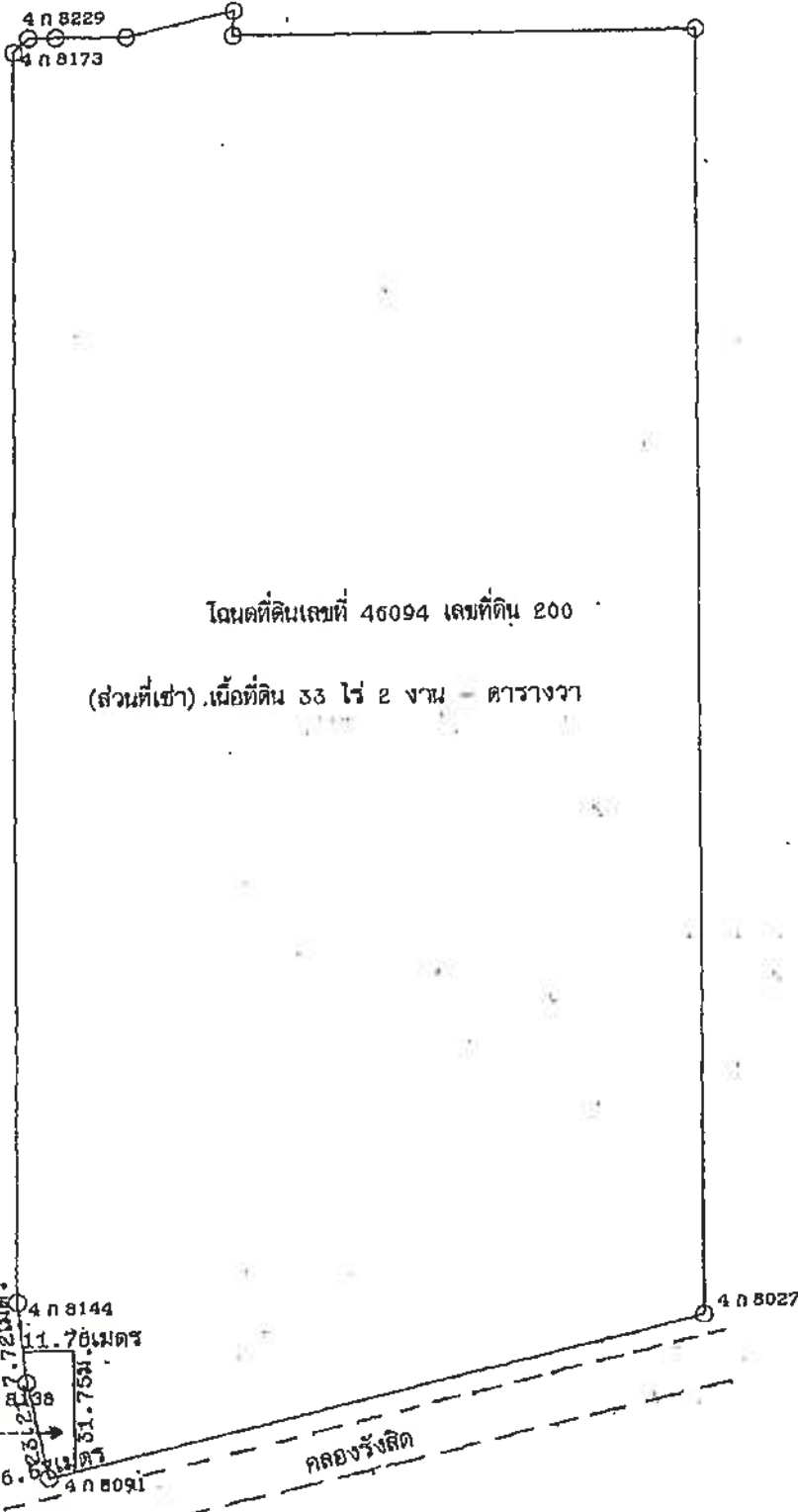
นาย เจริญนคร



เอกสารแนบท้าย ค.
แผนที่แสดงตำแหน่งที่ดินที่เช่า

 จ.ก. นพ.วิมล





โฉนดที่ดินเลขที่ 46094 เลขที่ดิน 200

(ส่วนที่เช่า) เนื้อที่ดิน 33 ไร่ 2 งาน - ตารางวา

โฉนดที่ดิน 71 $\frac{5}{10}$
(ส่วนที่เช่า)

คลองรังสิต

[Handwritten signature]
รังสิต ๑๕/๑๑/๖๖

#

เอกสารแนบท้าย ง

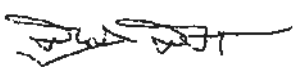
รายละเอียดของค่าเช่าและกำหนดระยะเวลาการเช่า

ปีการเช่า	อัตราค่าเช่าปีละ
ปีการเช่าที่ 1 วันที่ 7 กันยายน 2548 ถึงวันที่ 6 กันยายน 2549	5,000,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 2 วันที่ 7 กันยายน 2549 ถึงวันที่ 6 กันยายน 2550	5,000,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 3 วันที่ 7 กันยายน 2550 ถึงวันที่ 6 กันยายน 2551	5,000,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 4 วันที่ 7 กันยายน 2551 ถึงวันที่ 6 กันยายน 2552	5,600,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 5 วันที่ 7 กันยายน 2552 ถึงวันที่ 6 กันยายน 2553	5,600,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 6 วันที่ 7 กันยายน 2553 ถึงวันที่ 6 กันยายน 2554	5,600,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 7 วันที่ 7 กันยายน 2554 ถึงวันที่ 6 กันยายน 2555	6,272,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 8 วันที่ 7 กันยายน 2555 ถึงวันที่ 6 กันยายน 2556	6,272,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 9 วันที่ 7 กันยายน 2556 ถึงวันที่ 6 กันยายน 2557	6,272,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 10 วันที่ 7 กันยายน 2557 ถึงวันที่ 6 กันยายน 2558	7,024,640.00 บาท
ปีการเช่าที่ 11 วันที่ 7 กันยายน 2558 ถึงวันที่ 6 กันยายน 2559	7,024,640.00 บาท

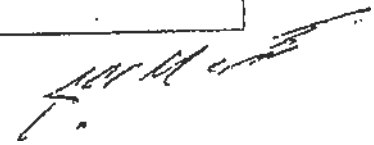
1

2

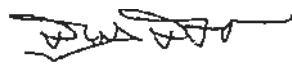
ปีการเช่า	อัตราค่าเช่าปีละ
ปีการเช่าที่ 12 วันที่ 7 กันยายน 2559 ถึงวันที่ 6 กันยายน 2560	7,024,640.00 บาท
ปีการเช่าที่ 13 วันที่ 7 กันยายน 2560 ถึงวันที่ 6 กันยายน 2561	7,867,596.80 บาท
ปีการเช่าที่ 14 วันที่ 7 กันยายน 2561 ถึงวันที่ 6 กันยายน 2562	7,867,596.80 บาท
ปีการเช่าที่ 15 วันที่ 7 กันยายน 2562 ถึงวันที่ 6 กันยายน 2563	7,867,596.80 บาท
ปีการเช่าที่ 16 วันที่ 7 กันยายน 2563 ถึงวันที่ 6 กันยายน 2564	8,811,708.42 บาท
ปีการเช่าที่ 17 วันที่ 7 กันยายน 2564 ถึงวันที่ 6 กันยายน 2565	8,811,708.42 บาท
ปีการเช่าที่ 18 วันที่ 7 กันยายน 2565 ถึงวันที่ 6 กันยายน 2566	8,811,708.42 บาท
ปีการเช่าที่ 19 วันที่ 7 กันยายน 2566 ถึงวันที่ 6 กันยายน 2567	9,869,113.43 บาท
ปีการเช่าที่ 20 วันที่ 7 กันยายน 2567 ถึงวันที่ 6 กันยายน 2568	9,869,113.43 บาท
ปีการเช่าที่ 21 วันที่ 7 กันยายน 2568 ถึงวันที่ 6 กันยายน 2569	9,869,113.43 บาท
ปีการเช่าที่ 22 วันที่ 7 กันยายน 2569 ถึงวันที่ 6 กันยายน 2570	11,053,407.04 บาท
ปีการเช่าที่ 23 วันที่ 7 กันยายน 2570 ถึงวันที่ 6 กันยายน 2571	11,053,407.04 บาท



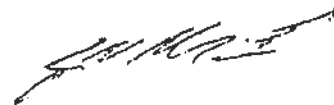
ชื่อ น.วิวัฒน์



ปีการเช่า	อัตราค่าเช่าปีละ
ปีการเช่าที่ 24 วันที่ 7 กันยายน 2571 ถึงวันที่ 6 กันยายน 2572	11,053,407.04 บาท
ปีการเช่าที่ 25 วันที่ 7 กันยายน 2572 ถึงวันที่ 6 กันยายน 2573	12,379,815.88 บาท
ปีการเช่าที่ 26 วันที่ 7 กันยายน 2573 ถึงวันที่ 6 กันยายน 2574	12,379,815.88 บาท
ปีการเช่าที่ 27 วันที่ 7 กันยายน 2574 ถึงวันที่ 6 กันยายน 2575	12,379,815.88 บาท
ปีการเช่าที่ 28 วันที่ 7 กันยายน 2575 ถึงวันที่ 6 กันยายน 2576	13,865,393.79 บาท
ปีการเช่าที่ 29 วันที่ 7 กันยายน 2576 ถึงวันที่ 6 กันยายน 2577	13,865,393.79 บาท
ปีการเช่าที่ 30 วันที่ 7 กันยายน 2577 ถึงวันที่ 6 กันยายน 2578	13,865,393.79 บาท
รวมทั้งสิ้น	263,231,026.06 บาท



คุณ สว่าง



**สำเนาสัญญาโอนสิทธิการเช่า
ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2555**

สำเนาสัญญาฉบับที่กขอตกลง
แก้ไขเพิ่มเติมฉบับที่ 2
(ลงวันที่ 11 มีนาคม 2565)

ADDENDUM NO. 2

dated

11 MARCH 2022

**in relation to a Leasehold Operating Lease Agreement in respect of the properties in
Rangsit-Nakornnayok
owned by Lotus's Retail Growth Freehold And Leasehold Property Fund
and leased by Ek-Chai Distribution System Co., Ltd.
dated 28 November 2012**

CHANDLER MHM

Chandler MHM Limited
17th and 36th Floor, Sathorn Square Office Tower
98 North Sathorn Road
Silom, Bangrak, Bangkok 10500

CONTENTS

Clause	Page
1. INTERPRETATION.....	1
2. AMENDMENTS.....	1
3. MISCELLANEOUS.....	2
SCHEDULE 1 RENT PAYMENTS FOR THE FIRST EXTENDED TERM.....	3 <i>chm</i>

THIS ADDENDUM is dated 11 March 2022

BETWEEN:

- (1) **Lotus's Retail Growth Freehold and Leasehold Property Fund** a property fund established under the laws of Thailand managed by Krung Thai Asset Management Public Company Limited whose registered office is at 1 Empire Tower, 32nd Fl., South Sathorn Rd., Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120, Thailand (the **Landlord**); and
- (2) **Ek-Chai Distribution System Co., Ltd.** a private limited company incorporated under the laws of Thailand with registered number 0105536092641 and having its registered office at 629/1 Nawamintr Road, Nuanchan, Buengkoom, Bangkok 10230, Thailand (the **Tenant**).

BACKGROUND

- (A) This Addendum is supplemental to and amends a leasehold operating lease agreement in respect of the Property in Rangsit-Nakornnayok, owned by the Landlord and leased by the Tenant dated 28 November 2012 and its addendum dated 16 July 2015, between the Landlord and the Tenant (the **Leasehold Operating Lease Agreement**).
- (B) Both parties have consented to the amendments to the Leasehold Operating Lease Agreement contemplated by this Addendum.

IT IS AGREED as follows:

1. INTERPRETATION

1.1 Definitions

Capitalised terms defined in the Leasehold Operating Lease Agreement have, unless expressly defined in this Addendum, the same meaning in this Addendum.

1.2 Construction

The principles of construction set out in the Leasehold Operating Lease Agreement will have effect as if set out in this Addendum.

2. AMENDMENTS

The Leasehold Operating Lease Agreement will be amended effective from 4 December 2022 as follows:

- (a) The parties agree to extend the lease term pursuant to the Leasehold Operating Lease Agreement for another 10 (ten) years from 4 December 2022 to 3 December 2032 (the **First Extended Term**);
- (b) The parties agree that the details of rental for the First Extended Term shall be pursuant to Schedule 1 to this Addendum; and
- (c) The parties shall register the lease of the First Extended Term under this Addendum at the Land Office within 31 August 2022 or any other date as agreed between the Parties. *cmhm*

3. MISCELLANEOUS

- (a) Clause 15 (Miscellaneous) and 16 (Governing Law and Jurisdiction) of the Leasehold Operating Lease Agreement apply to this Addendum as if set out in full in this Addendum.
- (b) This Addendum is provided in two languages, English and Thai. In the event of conflict between the two versions, the English version will prevail.
- (c) Subject to the terms of this Addendum, the Leasehold Operating Lease Agreement will remain in full force and effect and, from the date hereof, the Leasehold Operating Lease Agreement and this Addendum will be read and construed as one document.
- (d) Both parties shall attend in person or through its duly authorised representatives acting under a power of attorney the relevant Land Office to register this Addendum and shall sign and execute the relevant Land Office's official documents necessary to implement and complete such registration; any applicable fees in relation to registration shall be paid by the Landlord.
- (e) If any provision in this Addendum conflicts with the provision in the Leasehold Operating Lease Agreement, the Parties agree that the provision in this Addendum shall prevail and binding on the Parties.

This Addendum has been entered into on the date stated at the beginning of this Addendum. *cmim*

SCHEDULE 1

RENT PAYMENTS FOR THE FIRST EXTENDED TERM


Year of First Extended Term	in respect of Hypermarket, Back Offices, Maintenance Area and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	1,050,111	118,150	1,168,261
2.	1,050,111	118,150	1,168,261
3.	1,155,122	129,965	1,285,087
4.	1,155,122	129,965	1,285,087
5.	1,155,122	129,965	1,285,087
6.	1,270,635	142,961	1,413,596
7.	1,270,635	142,961	1,413,596
8.	1,270,635	142,961	1,413,596
9.	1,397,698	157,257	1,554,955
10.	1,397,698	157,257	1,554,955

Cont

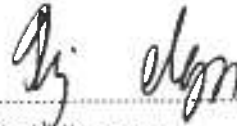
SIGNATORIES

THE LANDLORD

SIGNED for and on behalf of
**LOTUS'S RETAIL GROWTH
FREEHOLD AND LEASEHOLD
PROPERTY FUND** by Krung Thai Asset
Management Public Company Limited as
Management Company acting by its
attorneys.



.....
Mrs. Chavinda Hanratanakool
in the presence of:



.....
Mr. Piraj Migasena

Witness's signature: 

Name: Mr. Anuchit Katetrakul

Address:


.....
Krung Thai Asset Management Public
Company Limited
.....
1 Empire Tower, 32nd Floor
.....
South Sathorn Road
.....
Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120
.....

THE TENANT

SIGNED for and on behalf of
**EK-CHAI DISTRIBUTION SYSTEM CO.,
LTD.**
acting by its attorney:



.....
Mr. Ittichai Banasanprasit
in the presence of:

Witness's signature: 

Name: Ms. Jareeporn Xulo

Address:

.....
Chandler MHM Limited
.....
98 Sathorn Square Office Tower
.....
17th and 36th Floors, North Sathorn Road
.....
Silom, Bangrak, Bangkok 10500
.....

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 2

วันที่

11 มีนาคม 2565

สัญญาเช่าดำเนินการ สำหรับทรัพย์สิน สาขาโรงสีต - นครนายก
ซึ่งถือกรรมสิทธิ์โดย กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
และ เช่าโดย บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2555

CHANDLER MHM

Chandler MHM Limited
17th and 36th Floor, Sathorn Square Office Tower
98 North Sathorn Road
Silom, Bangrak, Bangkok 10500

สารบัญ

1	การสืบความ.....	1
2	การแก้ไขเพิ่มเติม.....	2
3	เบ็ดเตล็ด.....	2
	เอกสารแนบท้ายหมายเลข 1.....	3

3
Cmm

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ทำขึ้นเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2565

ระหว่าง

- (1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้น ภายใต้กฎหมายไทย จัดการโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีสำนักงานจดทะเบียน ตั้งอยู่เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 (ผู้ให้เช่า) และ
- (2) บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด บริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายไทย ทะเบียนเลขที่ 0105536092641 ซึ่งมีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 629/1 ถนนนวมินทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10230 (ผู้เช่า)

โดยที่

- (ก) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินการ เพื่อการเช่าทรัพย์สินที่เช่า สาขารังสิต - นครนายก โดยผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และผู้เช่าแก่ผู้เช่า ฉบับลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 16 กรกฎาคม 2558 ระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า (ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า "สัญญาเช่าดำเนินการ")
- (ข) คู่สัญญาประสงค์ที่จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าดำเนินการ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของบันทึกข้อตกลงฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ตกลง ดังต่อไปนี้

1 การตีความ

1.1 คำนิยาม

คำในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ให้มีความความเช่นเดียวกับคำที่ได้นิยามไว้ในสัญญาเช่าดำเนินการ เว้นแต่จะได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่นในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้

1.2 องค์ประกอบ

องค์ประกอบหลักของโครงสร้างสัญญาที่ระบุอยู่ในสัญญาเช่าดำเนินการ ให้มีผลบังคับเสมือนว่าได้ระบุอยู่ในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้

2 การแก้ไขเพิ่มเติม

ให้การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าดำเนินการตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2565 เป็นต้นไป โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (ก) คู่สัญญาตกลงที่จะต่อระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินการไปอีกเป็นระยะเวลา 10 (สิบ) ปี นับจากวันที่ 4 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 3 ธันวาคม 2575 (ระยะเวลาการต่ออายุครั้งแรก)
- (ข) คู่สัญญาตกลงให้รายละเอียดเกี่ยวกับค่าเช่าของระยะเวลาการต่ออายุครั้งแรกเป็นไปตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 1 ของบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ และ
- (ค) คู่สัญญาตกลงไปดำเนินการจดทะเบียนการเช่าสำหรับระยะเวลาการต่ออายุครั้งแรกภายใต้บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ณ สำนักงานที่ดินภายในวันที่ 31 สิงหาคม 2565 หรือภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน

3 เบ็ดเตล็ด

- (ก) ข้อ 15 (เบ็ดเตล็ด) และข้อ 16 (กฎหมายที่ใช้บังคับและขอบเขตอำนาจ) ตามที่ระบุอยู่ในสัญญาเช่าดำเนินการ ให้มีผลบังคับกับบันทึกข้อตกลงฉบับนี้เสมือนว่าได้ระบุอยู่ในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้
- (ข) บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นเป็นสองภาษา คือฉบับภาษาอังกฤษ และ ฉบับภาษาไทย ในกรณีที่มีความขัดหรือแย้งกันระหว่างสองฉบับ ให้ฉบับภาษาอังกฤษมีผลใช้บังคับ
- (ค) ภายใต้เงื่อนไขของบันทึกข้อตกลงนี้ สัญญาเช่าดำเนินการจะยังมีผลบังคับ และนับตั้งแต่วันที่ของบันทึกข้อตกลงนี้ สัญญาเช่าดำเนินการและบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของเอกสารฉบับเดียวกัน
- (ง) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต้องไปยังสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องด้วยตนเองหรือโดยตัวแทนที่ได้รับการแต่งตั้งอย่างถูกต้องตามหนังสือมอบอำนาจเพื่อจดทะเบียนบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ และเข้าลงนามเอกสารราชการของสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นสำหรับการดำเนินการจดทะเบียนให้สำเร็จลุล่วง โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียน
- (จ) ในกรณีที่มีข้อกำหนดใดในบันทึกข้อตกลงนี้ขัดหรือแย้งกันกับสัญญาเช่าดำเนินการ คู่สัญญาตกลงให้ข้อกำหนดในบันทึกข้อตกลงนี้มีผลใช้บังคับ

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ทำขึ้นระหว่างคู่สัญญา ณ วันที่ที่ระบุอยู่ข้างต้นของบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ *cmn*

เอกสารแนบท้ายหมายเลข 1

ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการต่ออายุครั้งแรก

ปีในระยะเวลาการต่ออายุครั้งแรก	สำหรับ ไฮเปอร์มาร์เก็ต สำนักงาน พื้นที่ซ่อมบำรุงและคลังสินค้า (ก)	สำหรับ ศูนย์อาหาร (ข)	ค่าเช่าต่อเดือน (ก+ข)
1	1,050,111	118,150	1,168,261
2	1,050,111	118,150	1,168,261
3	1,155,122	129,965	1,285,087
4	1,155,122	129,965	1,285,087
5	1,155,122	129,965	1,285,087
6	1,270,635	142,961	1,413,596
7	1,270,635	142,961	1,413,596
8	1,270,635	142,961	1,413,596
9	1,397,698	157,257	1,554,955
10	1,397,698	157,257	1,554,955

cmh

หน้าลงนาม

ผู้ให้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสินทรัพย์เช่าโลตัสส์ดีเวล โกรท

ลงชื่อ

(นางชวินดา หาญรัตนกุล)



ลงชื่อ

(นายไพรัช มิละเสน)

(นายไพรัช มิละเสน)

ลงชื่อ

(นายอนุชิต เกษตรระกุล)

พยาน

(นายอนุชิต เกษตรระกุล)

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ลงชื่อ

(นายอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์)

ลงชื่อ

(นางสาวจารีพร ชูโค)

พยาน

(นางสาวจารีพร ชูโค)

ADDENDUM NO. 2

dated

11 MARCH 2022

in relation to
**a Service Agreement in respect of the properties in Rangsit–Nakornnayok
dated 28 November 2012**

CHANDLER MHM

Chandler MHM Limited
17th and 36th Floor, Sathorn Square Office Tower
98 North Sathorn Road
Silom, Bangrak, Bangkok 10500

CONTENTS

Clause	Page
1. INTERPRETATION	1
2. AMENDMENTS	1
3. MISCELLANEOUS	1
SCHEDULE 1 RATES AND CALCULATION OF SERVICE FEE FOR THE FIRST EXTENDED TERM	3 <i>CHM</i>

THIS ADDENDUM is dated 11 March 2022

BETWEEN:

- (1) **Lotus's Retail Growth Freehold and Leasehold Property Fund** a property fund established under the laws of Thailand managed by Krung Thai Asset Management Public Company Limited whose registered office is at 1 Empire Tower, 32nd Fl., South Sathorn Rd., Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120, Thailand (the **Landlord**); and
- (2) **Ek-Chai Distribution System Co., Ltd.** a private limited company incorporated under the laws of Thailand with registered number 0105536092641 and having its registered office at 629/1 Nawamintr Road, Nuanchan, Buengkoom, Bangkok 10230, Thailand (the **Customer**).

BACKGROUND

- (A) This Addendum is supplemental to and amends a service agreement in respect of the Property in Rangsit-Nakornnayok, owned by the Landlord and accepted the service by the Customer dated 28 November 2012 and its addendum dated 16 July 2015, between the Landlord and the Customer (the **Service Agreement**).
- (B) Both parties have consented to the amendments to the Service Agreement contemplated by this Addendum.

IT IS AGREED as follows:

1. INTERPRETATION

1.1 Definitions

Capitalised terms defined in the Service Agreement have, unless expressly defined in this Addendum, the same meaning in this Addendum.

1.2 Construction

The principles of construction set out in the Service Agreement will have effect as if set out in this Addendum.

2. AMENDMENTS

The Service Agreement will be amended effective from 4 December 2022 as follows:

- (a) The parties agree to extend the service term pursuant to the Service Agreement for another 10 (ten) years from 4 December 2022 to 3 December 2032 or until termination or expiration of the Lease Agreement (the **First Extended Term**).
- (b) The parties agree that the details of rates and calculation of service fee for the First Extended Term shall be pursuant to Schedule 1 to this Addendum.

3. MISCELLANEOUS

- (a) Clause 9 (General), 12 (Governing Law) and 13 (Arbitration) of the Service Agreement apply to this Addendum as if set out in full in this Addendum. *CMH*

- (b) Subject to the terms of this Addendum, the Service Agreement will remain in full force and effect and, from the date hereof, the Service Agreement and this Addendum will be read and construed as one document.
- (c) If any provision in this Addendum conflicts with the provision in the Service Agreement, the Parties agree that the provision in this Addendum shall prevail and binding on the Parties.

This Addendum has been entered into on the date stated at the beginning of this Addendum. *cmr*

SCHEDULE 1

RATES AND CALCULATION OF SERVICE FEE FOR THE FIRST EXTENDED TERM

1. Service Fee

The parties agree that the Service Fee in relation to the Leased Space shall be as set out below and is payable in advance on or prior to the 5th day of each calendar month. If the Lease Agreement is renewed this Service Agreement shall also be renewed on the same terms for a matching period and the parties shall negotiate in good faith to agree the Service Fee for the period of such renewal provided that the Service Fee shall continue to be subject to a 10% increase every third year for the entire length of this Service Agreement starting in the fourth year and then in the seventh year, tenth year, third year of any renewal, sixth year of any renewal, etc).

Year of First Extended Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Service Fee per month (w+y)
1	1,575,167	177,224	1,752,391
2	1,575,167	177,224	1,752,391
3	1,732,684	194,946	1,927,630
4	1,732,684	194,946	1,927,630
5	1,732,684	194,946	1,927,630
6	1,905,952	214,441	2,120,393
7	1,905,952	214,441	2,120,393
8	1,905,952	214,441	2,120,393
9	2,096,547	235,885	2,332,432
10	2,096,547	235,885	2,332,432

2. Maintenance Fee

In addition to the Service Fee the Customer shall pay to the Landlord 70% (or such other proportion as agreed between the Customer and the Landlord) of the cost of maintenance of the following machinery and equipment: air chiller, generator, electrical transformer, MDB (electrical system), wastewater treatment, all pumps (CDP, CHP, water booster pump) and Fm200/Vesda (the **Maintenance Fee**). *CMYK*

SIGNATORIES

THE LANDLORD

SIGNED for and on behalf of
**LOTUS'S RETAIL GROWTH
FREEHOLD AND LEASEHOLD
PROPERTY FUND** by Krung Thai Asset
Management Public Company Limited as
Management Company acting by its
attorneys.



.....
Mrs. Chavinda Hanratanakool
in the presence of:

.....
Mr. Piraj Migasena

Witness's signature:

Name: Mr. Anuchit Katetrakul

Address:

.....
Krung Thai Asset Management Public
Company Limited

.....
1 Empire Tower, 32nd Floor

.....
South Sathorn Road

.....
Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120

THE CUSTOMER

SIGNED for and on behalf of
**EK-CHAI DISTRIBUTION SYSTEM CO.,
LTD.**

acting by its attorney:

.....
Mr. Ittichai Banasanprasit

in the presence of:

Witness's signature:

Name: Ms. Jareeporn Xuto

Address:

.....
Chandler MHM Limited

.....
98 Sathorn Square Office Tower

.....
17th and 36th Floors, North Sathorn Road

.....
Silom, Bangrak, Bangkok 10500

สำเนาสัญญาบันทึกข้อตกลง
แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า
(ลงวันที่ 16 กรกฎาคม 2558)



บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร

ที่ดิน

เลขที่ 90 หมู่ที่ 2 ตำบลมิ่งฮีโต อำเภอชัยบุรี จังหวัด ปทุมธานี ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม
 อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน หนึ่งไร่สอง โฉดศ ไร่หก อันถอ โกรท โดยอาคารดังกล่าวตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่
 46094 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เจริญนคร จำกัด จังหวัด

ที่ว่าการ สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาชัยบุรี

วันที่ 21 เดือน สิงหาคม พ.ศ. 2558

เลขที่คำประจําชน

ข้าพเจ้า (1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน โฉดศ ไร่หก โกรท ผู้ให้เช่า
 โคนนายวสันต์ วุฒิประดิษฐ (แทน)
 (2) บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ผู้เช่า โคนนายวสันต์ วุฒิประดิษฐ (แทน)

อายุ ปี เชื้อชาติ สัญชาติ ปีคํา/มารดาชื่อ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน อาคารเอ็มโพร์ เลขที่ 1, 629/1 ครอบครอง ถนน สาทรใต้ หมู่ที่
 ทาวเวอร์ ชั้น 32
 ตำบล/แขวง ย่านนาวา อำเภอ/เขต สาทร, ปิงจุ่ม จังหวัด กรุงเทพมหานคร. หมายเลขโทรศัพท์ 0 2686 6100, 0 2797 9000
 บวลงจันทร์ กรุงเทพมหานคร

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความจริงดังต่อไปนี้-

ข้อ 1. ด้วยข้าพเจ้า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน โฉดศ ไร่หก โกรท ผู้ให้เช่า และข้าพเจ้า บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ผู้เช่า ได้ทำทำหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร มีกำหนดเวลา 10 ปี ฉบับลงวันที่ 4 ธันวาคม 2555 บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่ดังกล่าวดังนี้

- 1.1 ให้ยกเลิกที่อยู่ของผู้ให้เช่าในบทกรณีนําของสัญญาเช่า และให้ใช้ที่อยู่ต่อไปนี้แทน "เลขที่ 1 อาคารเอ็มโพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120" โดยผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงว่า ไม่ต้องการส่งหนังสือแจ้งเรื่องการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจัดส่งเอกสารไปยังผู้เช่าอีก
- 1.2 ให้ยกเลิกคำนิยาม "ทรัพย์สินที่เช่า" ตามที่กำหนดในข้อ 1 ของสัญญาเช่า และให้ใช้คำนิยามดังต่อไปนี้แทน "ทรัพย์สินที่เช่า หมายถึง พื้นที่โอบล้อมารเกิด พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่สำนักงาน พื้นที่ซ่อมบำรุง และพื้นที่คลังสินค้า ซึ่งตั้งอยู่ในอาคารศูนย์การค้าปรากฏรายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า เอกสารแนบท้ายหมายเลข 1 (ก) และรูปแผนที่ทรัพย์สินที่เช่า ตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 1 (ข)"
- 1.3 ให้ยกเลิกข้อ 3.1 ของสัญญาเช่า และให้ใช้ข้อกำหนดดังต่อไปนี้แทน "ข้อ 3.1 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าตลอดระยะเวลาการเช่าเป็นเงินรวมทั้งสิ้น 118,807,760 บาท (หนึ่งร้อยสิบแปดล้านแปดแสนเจ็ดพันเจ็ดร้อยหกสิบบาทถ้วน) โดยแบ่งชำระเป็นรายเดือน ปรากฏรายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 2"

ข้อ 2. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าให้ปรากฏเป็นหลักฐานด้วย และให้บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 16 กรกฎาคม 2558 เป็นส่วนหนึ่งของบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคารฉบับนี้ด้วย
 บันทึกข้อตกลงนี้ ทำขึ้นหนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าฯ ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ _____ ผู้ให้เช่า (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 16 กรกฎาคม 2558)
 ลงชื่อ _____ ผู้เช่า (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 22 มิถุนายน 2558)
 ลงชื่อ _____ นางสาวสิริลักษณ์ ใจเจริญ
 ลงชื่อ _____ นางสาวอรุณี อรุณแจ้ง

บันทึกข้อตกลงนี้ ได้ทำต่อหน้า



เจ้าพนักงานที่ดิน

EXECUTION COPY

ADDENDUM

DATED 16 JULY 2015

**in relation to
a Leasehold Operating Lease Agreement in respect of the properties in
Rangsit-Nakornnayok owned by Tesco Lotus Retail Growth Freehold and
Leasehold Property Fund and leased by Ek-Chai Distribution System Co., Ltd.
dated 28 November 2012**

ALLEN & OVERY

Allen & Overy (Thailand) Co., Ltd.

0037904-0000008 BN:3125252.5

144

CONTENTS

Clause	Page
1. Interpretation	1
2. Amendments	1
3. Miscellaneous	2
4. Governing law	2
Schedules	
1. The Property	3
2. Rent Payments for the Initial Term	5
3. Rent Payments for the First Extended Term	6
4. Rent Payments for the Second Extended Term	7
Signatories	8

THIS ADDENDUM is dated 16 July 2015

BETWEEN:

- (1) **Tesco Lotus Retail Growth Freehold And Leasehold Property Fund** a property fund established under the laws of Thailand managed by Krung Thai Asset Management Public Company Limited whose registered office is at 1 Empire Tower, 32nd Fl., South Sathorn Road, Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120, Thailand (the **Landlord**); and
- (2) **Ek-Chai Distribution System Co., Ltd.** a private limited company incorporated under the laws of Thailand with registered number 0105536092641 and having its registered office is at 629/1 Nawamintr Road, Nuanchan, Buengkoom, Bangkok 10230, Thailand (the **Tenant**).

BACKGROUND

- (A) This Addendum is supplemental to and amends a leasehold operating lease agreement in respect of the properties in Rangsit-Nakornnayok owned by the Landlord and leased by the Tenant dated 28 November 2012, between the Landlord and the Tenant (the **Leasehold Operating Lease Agreement**).
- (B) Both parties have consented to the amendments to the Leasehold Operating Lease Agreement contemplated by this Addendum.

IT IS AGREED as follows:

1. INTERPRETATION

1.1 Definitions

Capitalised terms defined in the Leasehold Operating Lease Agreement have, unless expressly defined in this Addendum, the same meaning in this Addendum.

1.2 Construction

The principles of construction set out in the Leasehold Operating Lease Agreement will have effect as if set out in this Addendum.

2. AMENDMENTS

The Leasehold Operating Lease Agreement will be amended effective from 1 June 2015 as follows:

- (a) The address of the Landlord in the recitals of the Leasehold Operating Lease Agreement and in clause 15.4 of the Leasehold Operating Lease Agreement shall be deleted and replaced with "1 Empire Tower, 32nd Fl., South Sathorn Road, Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120, Thailand". The Landlord and the Tenant hereby agree that no separate notice informing the Tenant of the change of notice details shall be required;
- (b) Schedule 1 to the Leasehold Operating Lease Agreement shall be deleted in its entirety and replaced with Schedule 1 to this Addendum;
- (c) Schedule 2 to the Leasehold Operating Lease Agreement shall be deleted in its entirety and replaced with Schedule 2 to this Addendum;

- (d) Schedule 3 to the Leasehold Operating Lease Agreement shall be deleted in its entirety and replaced with Schedule 3 to this Addendum; and
- (e) Schedule 4 to the Leasehold Operating Lease Agreement shall be deleted in its entirety and replaced with Schedule 4 to this Addendum.

3. MISCELLANEOUS

- (a) Clauses 15 and 16 of the Leasehold Operating Lease Agreement apply to this Addendum as if set out in full in this Addendum.
- (b) Subject to the terms of this Addendum, the Leasehold Operating Lease Agreement will remain in full force and effect and, from the date hereof, the Leasehold Operating Lease Agreement and this Addendum will be read and construed as one document.
- (c) Both parties shall attend in person or through its duly authorised representatives acting under a power of attorney the relevant Land Office to register this Addendum and shall sign and execute the relevant Land Office's official documents necessary to implement and complete such registration; any applicable fees in relation to registration shall be paid by the Landlord.

4. GOVERNING LAW

This Addendum and any non-contractual obligations arising out of or in connection with it are governed by Thai law.

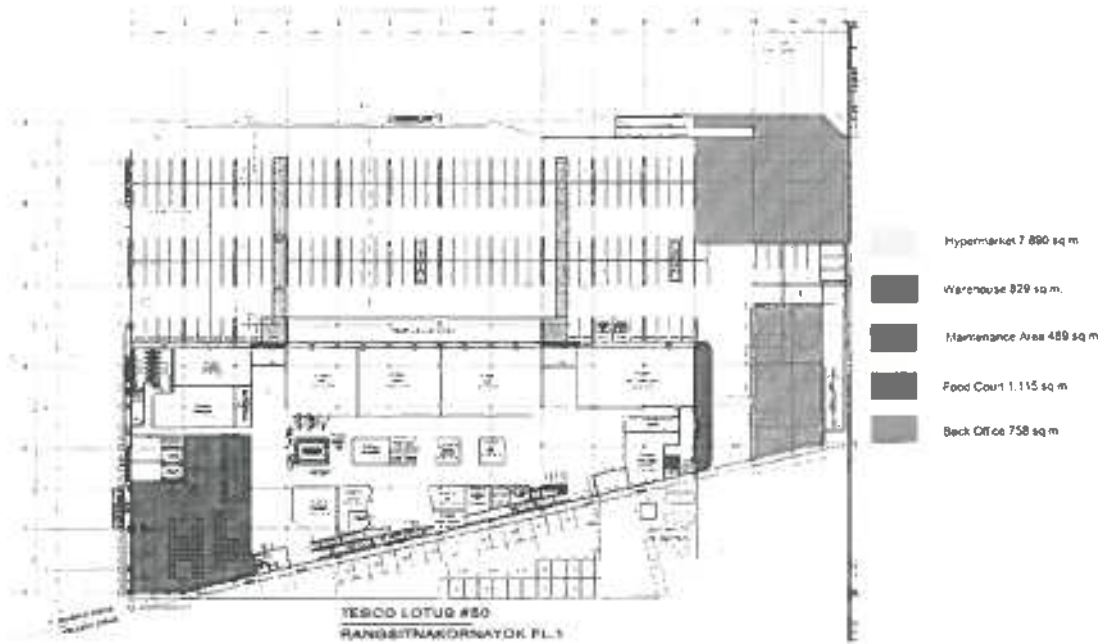
This Addendum has been entered into on the date stated at the beginning of this Addendum.

SCHEDULE 1
THE PROPERTY

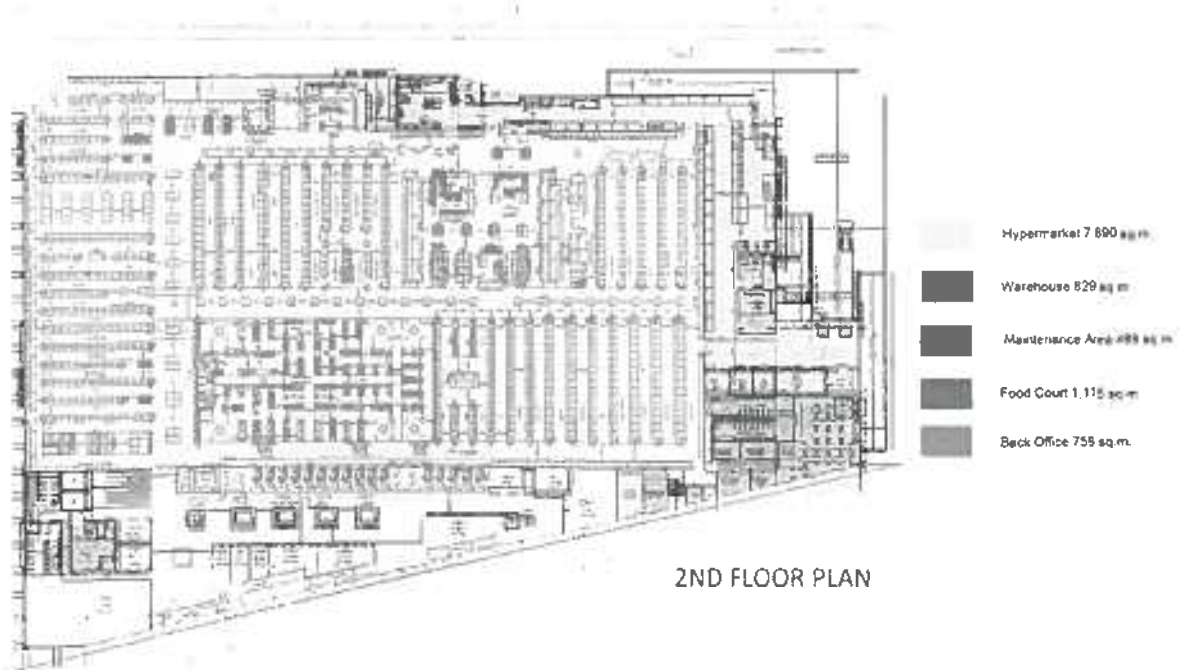
	Details of the Property	Lease area (sq.m.)
1.	Hypermarket	7,890
2.	Food Court	1,115
3.	Back Offices	758
4.	Maintenance Area	489
5.	Warehouse	829

PLAN

STORE RANGSIT NAKORNNAYOK



STORE RANGSIT NAKORNNAYOK



SCHEDULE 2

RENT PAYMENTS FOR THE INITIAL TERM

Year of Initial Term	in respect of Hypermarket, Back Offices, Maintenance Area and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	795,588	88,768	884,356
2.	795,588	88,768	884,356
3.1	795,588 (4 Dec 14 – 31 May 15)	88,768 (4 Dec 14 – 31 May 15)	884,356 (4 Dec 14 – 31 May 15)
3.2	788,964 (1 Jun 15 – 3 Dec 15)	88,768 (1 Jun 15 – 3 Dec 15)	877,732 (1 Jun 15 – 3 Dec 15)
4.	867,861	97,644	965,505
5.	867,861	97,644	965,505
6.	867,861	97,644	965,505
7.	954,647	107,409	1,062,056
8.	954,647	107,409	1,062,056
9.	954,647	107,409	1,062,056
10.	1.050.111	118,150	1.168,261

SCHEDULE 3

RENT PAYMENTS FOR THE FIRST EXTENDED TERM

Year of First Extended Term	in respect of Hypermarket, Back Offices, Maintenance Area and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	1,050,111	118,150	1,168,261
2.	1,050,111	118,150	1,168,261
3.	1,155,122	129,965	1,285,087
4.	1,155,122	129,965	1,285,087
5.	1,155,122	129,965	1,285,087
6.	1,270,635	142,961	1,413,596
7.	1,270,635	142,961	1,413,596
8.	1,270,635	142,961	1,413,596
9.	1,397,698	157,257	1,554,955
10.	1,397,698	157,257	1,554,955

WU

SCHEDULE 4

RENT PAYMENTS FOR THE SECOND EXTENDED TERM

Year of Second Extended Term	in respect of Hypermarket, Back Offices, Maintenance Area and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	1,397,698	157,257	1,554,955
2.	1,537,468	172,983	1,710,451
3.	1,537,468	172,983	1,710,451
4.	1,537,468	172,983	1,710,451
5.	1,691,215	190,281	1,881,496
6.	1,691,215	190,281	1,881,496
7.	1,691,215	190,281	1,881,496
8.	1,860,336	209,309	2,069,645
9.	1,860,336	209,309	2,069,645
10.	1,860,336	209,309	2,069,645

KAC

SIGNATORIES

THE LANDLORD

SIGNED for and on behalf of
**TESCO LOTUS RETAIL
GROWTH FREEHOLD AND
LEASEHOLD PROPERTY FUND**
by Krung Thai Asset Management
Public Company Limited as
Management Company acting by its
attorneys:

Mrs. Chavinda Hanratanakool and
Mr. Piraj Migasena



[Handwritten signature]

in the presence of:

Witness's signature:

[Handwritten signature]

Name: Ms. Saengdao Chaibunsawat

Address: 1 Empire Tower, 32 nd Floor, South Sathorn Road
Yannawa, Sathorn Bangkok

in the presence of:

Witness's signature:

[Handwritten signature]

Name: Ms. Cholada Sitthigonsomanat

Address: 1 Empire Tower, 32 nd Floor, South Sathorn Road
Yannawa, Sathorn, Bangkok

THE TENANT

SIGNED for and on behalf of
**EK-CHAI DISTRIBUTION
SYSTEM CO., LTD.**
acting by its attorney:

Mr. Harjeet Singh Drubra

U. Drubra
.....

in the presence of:

Witness's signature: *Kaonlacha C.*

Name: Kaonlacha Charungkit-anant

Address: 130-132 Sindhorn Tower 3, 22nd Floor
..... Lumpini, Pathumwan, Bangkok

in the presence of:

Witness's signature: *Vorapon*

Name: Vorapon Techakrakul

Address: 629/1 Nawamintr Road, Nuanchan
..... Buengkoan, Bangkok

EXECUTION COPY

ADDENDUM

DATED 16 JULY 2015

**in relation to
a Service Agreement in respect of the properties in Rangsit-Nakornnayok
dated 28 November 2012**

ALLEN & OVERY

Allen & Overy (Thailand) Co., Ltd.

0037904-0000008 BN 3125444 5

Ull

CONTENTS

Clause	Page
1. Interpretation	1
2. Amendments	1
3. Miscellaneous	1
4. Governing Law	2
Schedule	
Part 4 of the Service Agreement - Rates and Calculation of Service Fee	3
Signatories	5

THIS ADDENDUM is dated 16 July 2015

BETWEEN:

- (1) **Tesco Lotus Retail Growth Freehold And Leasehold Property Fund** a property fund established under the laws of Thailand managed by Krung Thai Asset Management Public Company Limited whose registered office is at 1 Empire Tower, 32nd Fl., South Sathorn Road, Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120, Thailand (the **Landlord**); and
- (2) **Ek-Chai Distribution System Co., Ltd.** a private limited company incorporated under the laws of Thailand with registered number 0105536092641 and having its registered office at 629/1 Nawamintr Road, Nuanchan, Buengkoom, Bangkok 10230, Thailand (the **Customer**).

BACKGROUND

- (A) This Addendum is supplemental to and amends a service agreement in respect of the properties in Rangsit Nakornnayok owned by the Landlord and accepted the service by the Customer dated 28 November 2012, between the Landlord and the Customer (the **Service Agreement**).
- (B) Both parties have consented to the amendments to the Service Agreement contemplated by this Addendum.

IT IS AGREED as follows:

1. INTERPRETATION

1.1 Definitions

Capitalised terms defined in the Service Agreement have, unless expressly defined in this Addendum, the same meaning in this Addendum.

2. AMENDMENTS

The Service Agreement will be amended effective from 1 June 2015 as follows:

- (a) The address of the Landlord in the recitals of the Service Agreement and in clause 7.1 of the Service Agreement shall be deleted and replaced with "1 Empire Tower, 32nd Fl., South Sathorn Road, Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120, Thailand". The Landlord and the Customer hereby agree that no separate notice informing the Customer of the change of notice details shall be required;
- (b) Part 4 to the Service Agreement shall be deleted in its entirety and replaced with Part 4 to this Addendum;

3. MISCELLANEOUS

- (a) Clauses 9, 12 and 13 of the Service Agreement apply to this Addendum as if set out in full in this Addendum.
- (b) Subject to the terms of this Addendum, the Service Agreement will remain in full force and effect and, from the date hereof, the Service Agreement and this Addendum will be read and construed as one document.

4. **GOVERNING LAW**

This Addendum and any non-contractual obligations arising out of or in connection with it are governed by Thai law.

This Addendum has been entered into on the date stated at the beginning of this Addendum.

PART 4 OF THE SERVICE AGREEMENT

RATES AND CALCULATION OF SERVICE FEE

Part 4 forms an integral part of the Services Agreement between Tesco Lotus Retail Growth Freehold And Leasehold Property Fund and Ek-Chai Distribution System Co., Ltd. dated 28 November 2012.

1. Service Fee

The parties agree that the Service Fee in relation to the Leased Space shall be as set out below and is payable in advance on or prior to the 5th day of each calendar month. The first payment shall be calculated for a period commencing on the day following the date of completion of the sale and purchase agreement pursuant to which the Landlord purchases the Shopping Mall from the Customer and ending on the last day of such calendar month. If the Lease Agreement is renewed this Service Agreement shall also be renewed on the same terms for a matching period and the parties shall negotiate in good faith to agree the Service Fee for the period of such renewal provided that the Service Fee shall continue to be subject to a 10% increase every third year for the entire length of this Service Agreement starting in the fourth year (and then in the seventh year, tenth year, third year of any renewal, sixth year of any renewal, etc).

Year of Initial Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Service Fee per month (w+y)
1	1,193,382	133,151	1,326,533
2	1,193,382	133,151	1,326,533
3.1	1,193,382 (4 Dec 14 – 31 May 15)	133,151 (4 Dec 14 – 31 May 15)	1,326,533 (4 Dec 14 – 31 May 15)
3.2	1,183,446 (1 Jun 15 – 3 Dec 15)	133,151 (1 Jun 15 – 3 Dec 15)	1,316,597 (1 Jun 15 – 3 Dec 15)
4	1,301,791	146,466	1,448,257
5	1,301,791	146,466	1,448,257
6	1,301,791	146,466	1,448,257
7	1,431,970	161,113	1,593,083
8	1,431,970	161,113	1,593,083
9	1,431,970	161,113	1,593,083
10	1,575,167	177,224	1,752,391



2. **Maintenance Fee**

In addition to the Service Fee the Customer shall pay to the Landlord 70% (or such other proportion as agreed between the Customer and the Landlord) of the cost of maintenance of the following machinery and equipment: air chiller, generator, electrical transformer, MDB (electrical system), waste water treatment, all pumps (CDP, CHP, water booster pump) and Fm200/Vesda (the **Maintenance Fee**).

SIGNATORIES

THE LANDLORD

SIGNED for and on behalf of
**TESCO LOTUS RETAIL
GROWTH FREEHOLD AND
LEASEHOLD PROPERTY FUND**
by Krung Thai Asset Management
Public Company Limited as
Management Company acting by its
attorneys:

Mrs. Chavinda Hanratanakool and
Mr. Piraj Migasena



[Handwritten signature]

in the presence of:

Witness's signature:

[Handwritten signature]

Name: Ms. Saengdao Chaibunsawat

Address: 3 Empire Tower, 32nd Floor, South Sathorn Road
Yannawa, Sathorn, Bangkok

in the presence of:

Witness's signature:

[Handwritten signature]

Name: Ms. Cholada Sithigonsomanat

Address: 1 Empire Tower, 32nd Floor, South Sathorn Road
Yannawa, Sathorn, Bangkok

[Handwritten mark]

THE CUSTOMER

SIGNED for and on behalf of
**EK-CHAI DISTRIBUTION
SYSTEM CO., LTD.**
acting by its attorney:

Mr. Harjeet Singh Drubra

H. Drubra

in the presence of:

Witness's signature: *Kaonlacha C.*
Name: Kaonlacha Charungkit-anant
Address: 130-132 Sindhorn Tower 3, 22nd Floor
Lumpini, Pathumwan, Bangkok...

in the presence of:

Witness's signature: *Vorapon*
Name: Vorapon Techa-akrakul
Address: 629/1 Nawamin Road, Nuanchan
Buengkoorn, Bangkok

สำเนาสัญญาแบ่งเช่าอาคาร
(ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2555)



หนังสือสัญญาเช่า แบ่งเช่าพื้นที่อาคาร มีกำหนดสิบปี

แบ่งเช่าพื้นที่อาคาร รวมเนื้อที่เช่าประมาณ 11,147 ตารางเมตร ปรากฏรายละเอียดพื้นที่เช่าตามเอกสารแนบ 1 และรูปแผนที่แบ่งเช่าอาคารตามเอกสารแนบ 2 มีกำหนดเวลา 10 ปี ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอาคารเลขที่ 90 หมู่ที่ 2 ตำบลบึงขัง อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี ซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 46094 โดยที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เจริญนคร จำกัด และอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าหอพัก ไร่ดิส ริเทล โกรท

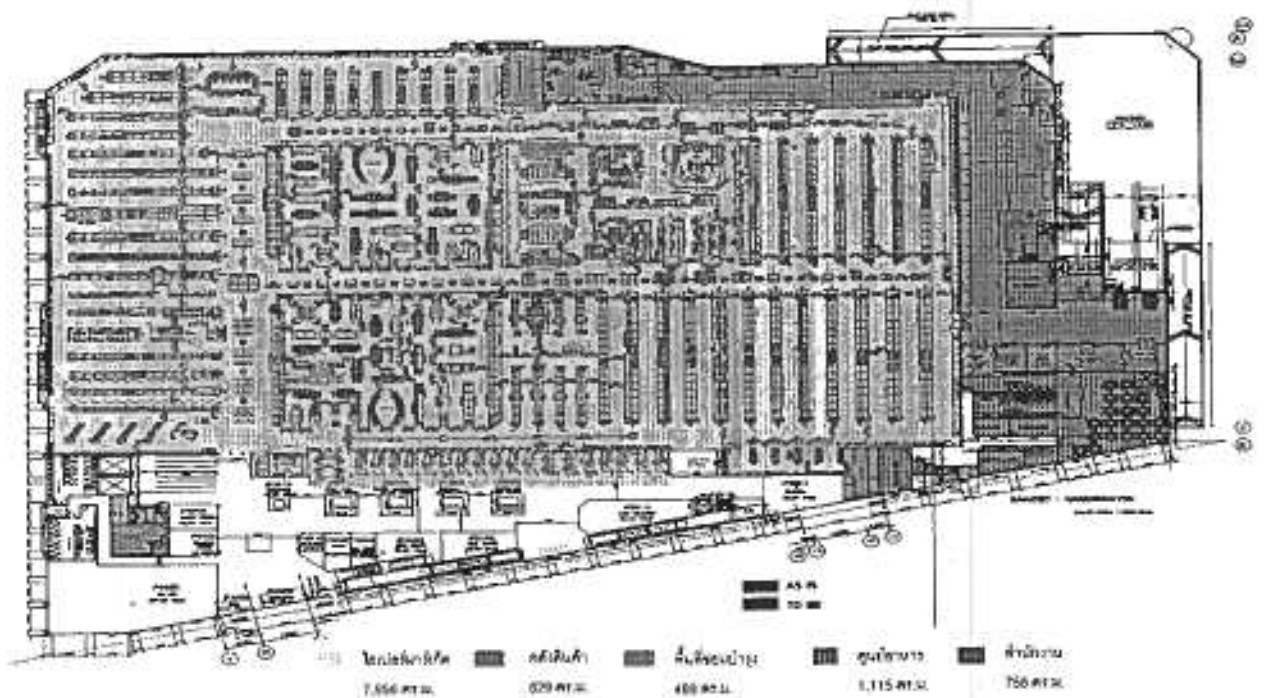
หนังสือสัญญาเช่านี้ได้ทำเมื่อวันที่	4	เดือน	ธันวาคม	พุทธศักราช	2555
ณ ที่ว่าการ	สำนักงานที่ดิน สาขาธัญบุรี		จังหวัด	ปทุมธานี	
ระหว่าง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าหอพัก ไร่ดิส ริเทล โกรท		ผู้ให้เช่า	อายุ	ปี สัญชาติ
บุตร	อยู่ที่บ้าน อาคารควีนส์พาร์ค ชั้น เอ็ม, บี และ 10		เลขที่	11	หมู่ที่ ถนนสาทรใต้
ตำบล	ทุ่งมหาเมฆ	อำเภอ	จังหวัด	กรุงเทพมหานคร	
กับ	บริษัท เอก-ซีส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด		ผู้เช่า	อายุ	ปี สัญชาติ
บุตร	อยู่ที่บ้าน ถนนนวมินทร์		เลขที่	629/1	หมู่ที่
ตำบล	นวมินทร์	อำเภอ	จังหวัด	กรุงเทพมหานคร	

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

- ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าเช่า แบ่งเช่าพื้นที่อาคารเลขที่ 90 ซึ่งกล่าวข้างบนนี้ไว้เพื่อ ได้เป็นสถานที่ประกอบการค้า
ตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 28 มีกำหนด 10 ปี หรือตลอดอายุ
พฤษภาคม 2555 ของผู้เช่า
- ข้อ ๒. ผู้เช่ายอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน รวมทั้งสิ้น 119,504.748 บาท
(หนึ่งร้อยสิบเก้าพันห้าแสนสี่พันเจ็ดร้อยสี่) โดยชำระค่างวด เป็นค่านไป
ทุก ๆ เดือน นับตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2555 ถึงวันที่ 3 ธันวาคม 2565 รวมทั้งสิ้น ค่าเช่าเป็นรายเดือน
- ข้อ ๓. รายละเอียดค่าเช่า การชำระค่าเช่า เงื่อนไขและข้อตกลงอื่นใด ให้เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 28 พฤษภาคม 2555 และให้สัญญาเช่าดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ด้วย
- ข้อ ๔. เป็นการแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร ปรากฏรายละเอียดพื้นที่เช่าตามเอกสารแนบ 1 และรูปแผนที่แบ่งเช่าอาคารตามเอกสารแนบ 2 ที่แนบมาต่อท้ายสัญญา

เอกสารแนบ 2

รูปแผนที่ทำหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร
ฉบับลงวันที่ 4 เดือนธันวาคม พุทธศักราช 2555



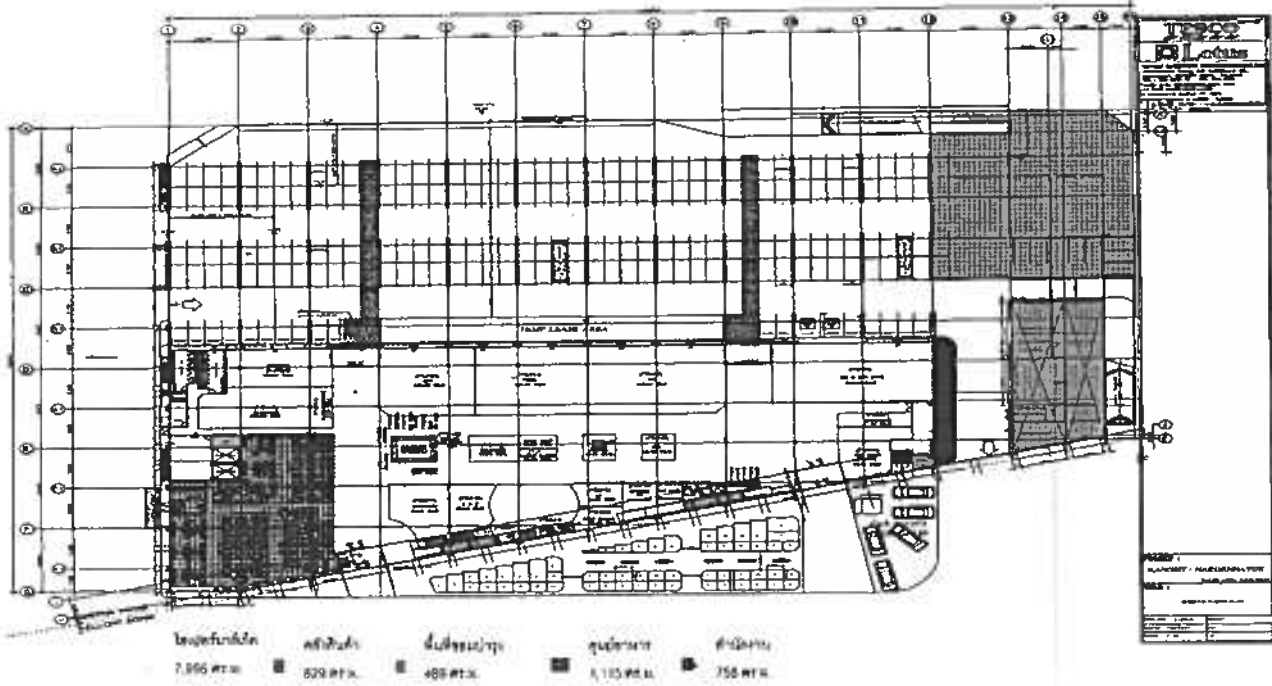
ลงชื่อ พรศณี กุศลพิทักษ์ ผู้ให้เช่า (แทนตามขอบอำนาจฉบับลงวันที่ 4 ธันวาคม 2555)

ลงชื่อ ป.กมล นพวิ ผู้เช่า (แทนตามขอบอำนาจฉบับลงวันที่ 4 ธันวาคม 2555)

ลงชื่อ ดร.เนตรวิภากร สอนิเชฐ

ลงชื่อ นายสมพร นวศิริ ทนาย

ลงชื่อ _____ พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม



ลงชื่อ นพรัตน์ กุศลวิจิตร ผู้ให้เช่า (แทนตามมอบอำนาจฉบับลงวันที่ 4 ธันวาคม 2555)

ลงชื่อ ป. ทศวิจิตร ผู้เช่า (แทนตามมอบอำนาจฉบับลงวันที่ 4 ธันวาคม 2555)

ลงชื่อ น. เกษมสุข พยาน

ลงชื่อ นายนพพร นวสิทธิ์ พยาน

ลงชื่อ _____ พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สัญญาเช่า

สัญญาเช่าฉบับนี้ ทำขึ้นเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2555

ระหว่าง

- (1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก้ โลตัส รีเทล โกรท กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย และบริหารจัดการโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารคิวเ้าส์สาทร ชั้น เอ็ม, จี และ 10 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย (ผู้ให้เช่า)
- (2) บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด บริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย ทะเบียนเลขที่ 0105536092641 มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 629/1 ถนนนวมินทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10230 ประเทศไทย (ผู้เช่า)

โดยที่

- (ก) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สินฉบับลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 โดยทรัพย์สินที่ซื้อขายรวมถึงอาคารศูนย์การค้าเอสโก้ โลตัส สาขารังสิต - นครนายก ตั้งอยู่เลขที่ 90 หมู่ที่ 2 ตำบลบึงขัง อำเภอรัญบุรี จังหวัดปทุมธานี (อาคารศูนย์การค้า) (ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า "สัญญาจะซื้อขายทรัพย์สิน")
- (ข) ข้อกำหนดของสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สินกำหนดว่า ในกรณีที่การดำเนินการซื้อขายตามสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สินเสร็จสิ้นสมบูรณ์ ผู้ให้เช่าตกลงที่จะให้เช่า และผู้เช่าตกลงที่จะเช่า "ทรัพย์สินที่เช่า" (ตามคำนิยามที่ระบุไว้ในสัญญานี้)
- (ค) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจึงประสงค์ที่จะเข้าทำสัญญาเช่าฉบับนี้ เพื่อการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงกันดังนี้

ข้อ 1. คำนิยาม

ในสัญญาเช่าฉบับนี้

ผู้ให้เช่า ตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าให้หมายความรวมถึง ผู้รับโอนสิทธิหรือผู้สืบสิทธิซึ่งเป็นบุคคลที่มีสิทธิครอบครองทรัพย์สินที่เช่าเมื่อระยะเวลาการเช่าสิ้นสุด

๔๕

กลุ่มบริษัท หมายถึงบริษัทในเครือของบริษัทนั้น

บริษัทในเครือ หมายถึง บริษัทย่อย หรือบริษัทใหญ่ที่ถือหุ้นในบริษัทนั้น หรือบริษัทย่อยอื่นใดของบริษัทใหญ่นั้น แล้วแต่กรณี

วันทำการ หมายถึง วัน (นอกเหนือจากวันเสาร์หรือวันอาทิตย์) ซึ่งธนาคารเปิดทำการปกติในกรุงเทพมหานคร

ระยะเวลาการเช่า หมายถึง ระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดในข้อ 2 ของสัญญา และให้รวมถึงระยะเวลาการเช่าใด ๆ ที่จะได้มีการต่อระยะเวลาออกไป

วันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า หมายถึง วันที่การซื้อขายตามสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สินเสร็จสิ้นสมบูรณ์

สัญญาเช่า หมายถึง สัญญาเช่าฉบับนี้ สัญญาทุกฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าฉบับนี้ รวมถึงใบอนุญาตและหนังสือยินยอมทุกฉบับที่ได้รับภายใต้สัญญาเช่าฉบับนี้หรือภายใต้ข้อตกลงในการเปลี่ยนแปลงหรือข้อตกลงอันเป็นส่วนเสริมใด ๆ

ทรัพย์สินที่เช่า หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่สำนักงาน พื้นที่ซ่อมบำรุง และพื้นที่คลังสินค้า ซึ่งตั้งอยู่ในอาคารศูนย์การค้าปรากฏรายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า เอกสารแนบท้ายหมายเลข 1 (ก) และรูปแผนที่ทรัพย์สินที่เช่า ตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 1 (ข)

ค่าเช่า หมายถึง ค่าเช่าตามที่ระบุในข้อ 3 ของสัญญา

ข้อ 2. การเช่าและระยะเวลาการเช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงสิทธิใด ๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าฉบับนี้ มีกำหนดระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า

สัญญาเช่าฉบับนี้จะต่ออายุออกไปอีกหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามวรรคแรก ทั้งนี้ เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าฉบับภาษาอังกฤษ

ข้อ 3. ค่าเช่า

3.1 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าตลอดระยะเวลาการเช่าเป็นเงินรวมทั้งสิ้น 119,504,748 บาท (หนึ่งร้อยสิบเก้าล้านห้าแสนสี่พันเจ็ดร้อยสี่สิบแปดบาท) โดยแบ่งชำระเป็นรายเดือน ปรากฏรายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 2

3.2 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าล่วงหน้าให้แก่ผู้ให้เช่าภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน โดยการชำระค่าเช่างวดแรกคำนวณจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าจนถึงวันสุดท้ายของเดือนดังกล่าว

ข้อ 4. การโอนสิทธิในทรัพย์สินที่เช่า และการให้เช่าช่วง

4.1 ผู้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าทั้งหมด หรือแต่บางส่วนให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่ได้รับหนังสือยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ซึ่งการให้ความยินยอมดังกล่าวของผู้ให้เช่า จะไม่ถูกระงับ ยับยั้ง หรือกระทำโดยล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

ทั้งนี้ การโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวไม่รวมถึงการโอนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าไปยังกลุ่มบริษัทของผู้เช่า ซึ่งไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน

4.2 ยกเว้นกรณีตามที่กำหนดในสัญญาเช่าฉบับภาษาอังกฤษ หรือได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือ ผู้เช่าตกลงที่จะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง ไม่ว่าทั้งหมด หรือแต่บางส่วน

ข้อ 5. การจดทะเบียนการเช่า

5.1 ผู้ให้เช่าตกลงจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าฉบับนี้ให้แก่ผู้เช่า ที่สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายใน 10 (สิบ) วันทำการนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า (วันจดทะเบียนการเช่า)

5.2 คู่สัญญาตกลงให้สัญญาเช่าฉบับนี้เป็นเอกสารแนบท้ายของสัญญาเช่าฉบับจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง

5.3 ผู้ให้เช่าตกลงให้ความร่วมมือ และอำนวยความสะดวก ตลอดจนลงนามในเอกสารใด ๆ เพื่อให้การจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้สำเร็จลุล่วง

5.4 ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ต้องชำระอันเกี่ยวเนื่องกับการจดทะเบียนการเช่าแต่เพียงฝ่ายเดียว

ข้อ 6. ข้อสัญญาเบ็ดเตล็ด

6.1 สัญญาเช่านี้ทำขึ้นเป็นสองภาษา คือฉบับภาษาอังกฤษ (ซึ่งเป็นสัญญาเช่าหลัก) และฉบับภาษาไทยคือสัญญาเช่านี้ (ซึ่งเป็นฉบับคัดย่อจากฉบับภาษาอังกฤษใช้เพื่อการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง)

6.2 ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นใดนอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญานี้ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าฉบับภาษาอังกฤษทุกประการ และให้ถือสัญญาเช่าฉบับภาษาอังกฤษ เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่านี้

6.3 ในกรณีที่มีข้อกำหนดและเงื่อนไขใดในสัญญาเช่าฉบับภาษาอังกฤษ และสัญญาเช่าฉบับภาษาไทยฉบับนี้ ขัดหรือแย้งกัน ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าฉบับภาษาอังกฤษมีผลใช้บังคับ

LS

เอกสารแนบท้ายหมายเลข 1 (ก)

ทรัพย์สินที่เช่า

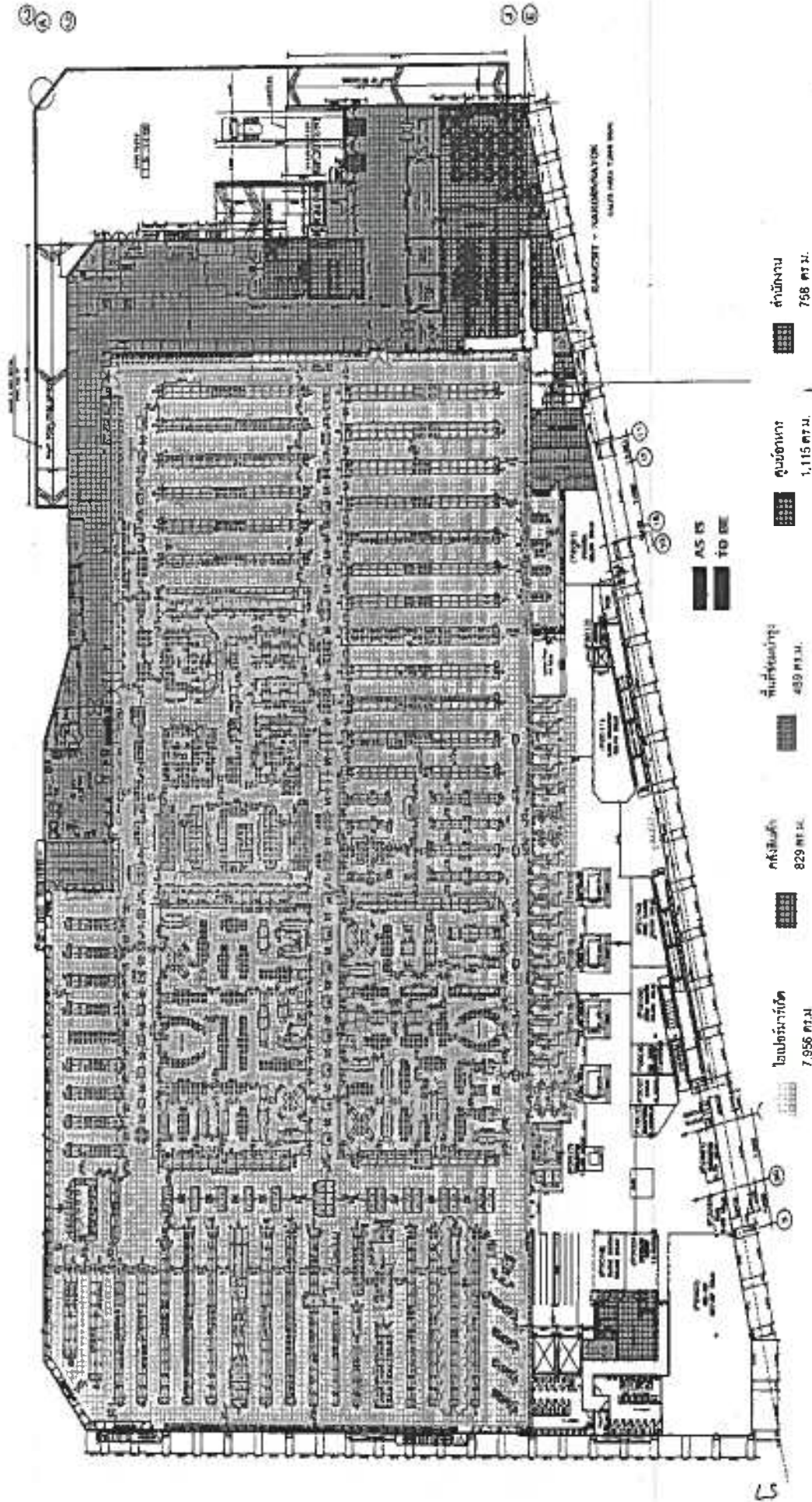
อาคารเลขที่ 90 หมู่ที่ 2 ตำบลบึงยี่โถ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี

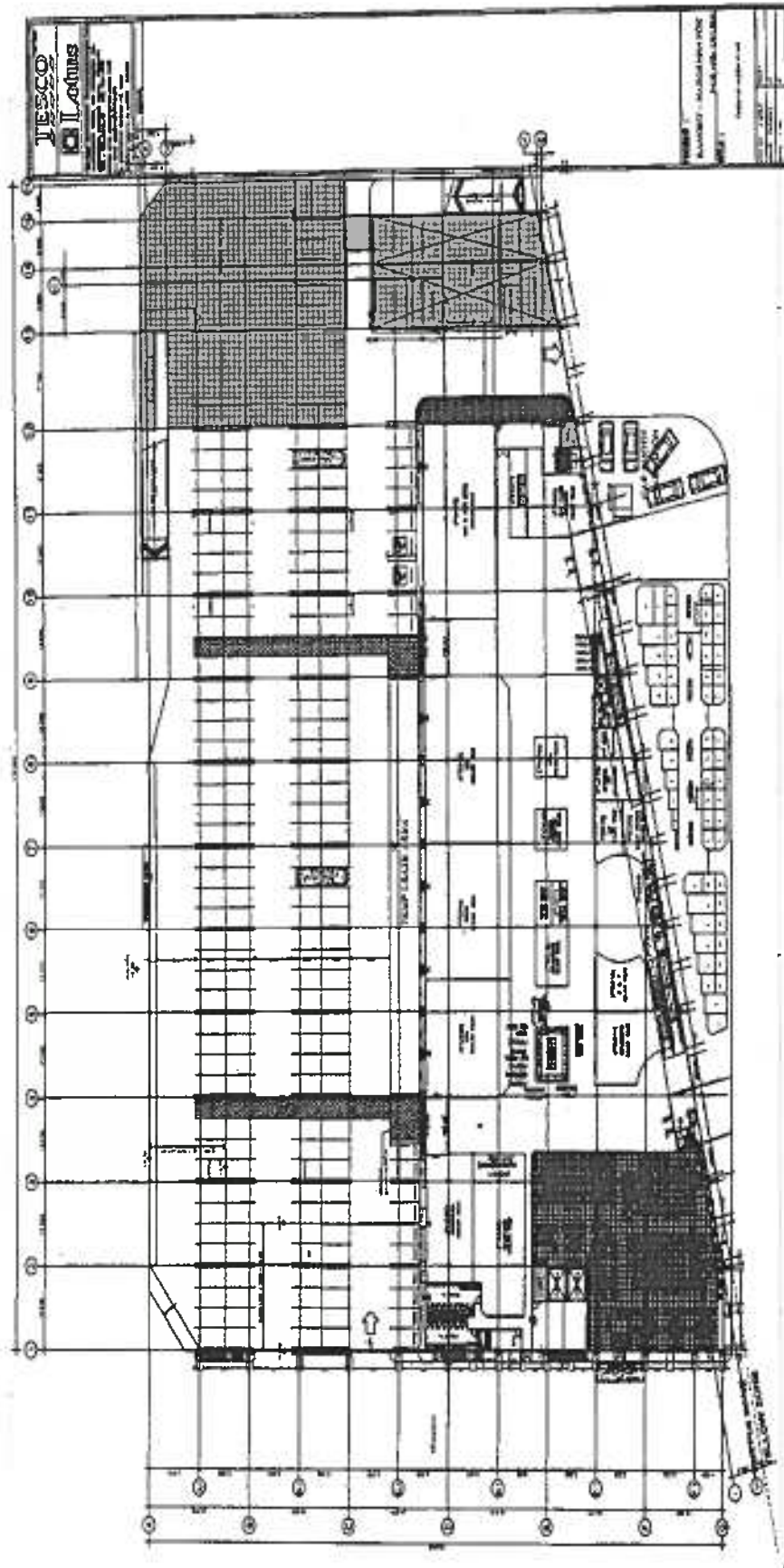
	รายละเอียดพื้นที่เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
1.	ไฮเปอร์มาร์เก็ต	7,956
2.	ศูนย์อาหาร	1,115
3.	พื้นที่ซ่อมบำรุง	489
4.	คลังสินค้า	829
5.	สำนักงาน	758
	รวม	11,147

LS

เอกสารแนบท้ายหมายเลข 1 (ข)

รูปแผนที่ทรัพย์สินที่เช่า





TESCO
Logistics
 บริษัท เทสโก้ โลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)
 100 หมู่ 20 ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540
 โทร. 02-880-8800

1:100
 1/10/2558
 1/10/2558

- 1. พื้นอาคาร
 7,956 ตร.ม.
- 2. พื้นจอดรถ
 829 ตร.ม.
- 3. พื้นห้องเก็บของ
 489 ตร.ม.
- 4. พื้นอาคาร
 1,115 ตร.ม.
- 5. พื้นอาคาร
 758 ตร.ม.

LS

เอกสารแนบท้ายหมายเลข 2

ค่าเช่า

ปีที่ของระยะเวลา เช่า	ค่าเช่ารายเดือนสำหรับพื้นที่ ไฮเปอร์มาร์เก็ต สำนักงาน ห้องเครื่อง และโกดังเก็บของ (อัตราต่อเดือน)	ค่าเช่ารายเดือนสำหรับ พื้นที่ศูนย์อาหาร (อัตราต่อเดือน)	รวมค่าเช่ารายเดือนตลอด ระยะเวลาการเช่า
1.	795,588	88,768	884,356
2.	795,588	88,768	884,356
3.	795,588	88,768	884,356
4.	875,147	97,644	972,791
5.	875,147	97,644	972,791
6.	875,147	97,644	972,791
7.	962,661	107,409	1,070,070
8.	962,661	107,409	1,070,070
9.	962,661	107,409	1,070,070
10.	1,058,928	118,150	1,177,078

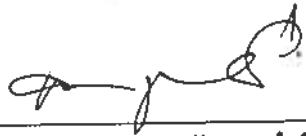
LS

หน้าลงนาม

ผู้ให้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทคโนโลยี ดิจิทัล รีเทล โกรท

ลงชื่อ



(นายสมชัย บุญนำศิริ)

ลงชื่อ



(นางชวินดา หาญรัตนกุล)



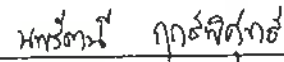
ลงชื่อ



(นางสาวนิตา ตั้งพิทักษ์ไพบูลย์)

พยาน

ลงชื่อ



(นางสาวพรรัตน์ ฤกษ์พิศุทธิ์)


พยาน

หน้าลงนาม


ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ลงชื่อ



(นายอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์)

ลงชื่อ


(นางสาวกุลชา จรุงกิจอนันต์)

พยาน

ลงชื่อ


(นายเฉลิมพล ตระกูลวงศ์บรร)

พยาน

C
๘

(คำแปล)
ฉบับคัดย่อ

(รังสิต-นครนายก)

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
รายงานการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 16/2555

วัน เวลา และสถานที่

ประชุมเมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2555 เวลา 16.00 น. ณ เลขที่ 629/1 ถนนนวมินทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10230

กรรมการผู้เข้าร่วมประชุม

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายสุนทร อรุณานนท์ชัย	ประธานคณะกรรมการ
2. นายจอห์น สจ๊วต คริสตี้	ประธานฝ่ายบริหาร
3. นายสมพงษ์ รุ่งนิริติชัย	กรรมการฝ่ายอสังหาริมทรัพย์

เริ่มการประชุม

นายสุนทร อรุณานนท์ชัย ได้รับเลือกให้เป็นประธานที่ประชุม ประธานฯ แถลงว่ามีกรรมการเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองจำนวน 3 ท่าน ครบเป็นองค์ประชุม ประธานฯ กล่าวเปิดประชุม เพื่อพิจารณาวาระการประชุม ดังต่อไปนี้

1. - ปกปิด -

- ปกปิด -

2. พิจารณาและอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมการอนุมัติการทำนิติกรรมตามที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 11/2555

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า สืบเนื่องจากวาระที่ 4 ของการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 11/2555 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 10 กันยายน 2555 (การประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 11/2555) ซึ่งที่ประชุมได้มีมติอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าเพิ่มอีก จำนวน 5 แห่ง ซึ่งบริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และ/หรือมี

รับรองคำเนาถูกต้อง



(นายอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์)

สิทธิการเช่า (ได้แก่ โครงการภูเก็ต, ศาลายา, นครศรีธรรมราช, รังสิต - นครนายก และบางปู) โดยโอนให้แก่ กองทุนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (กองทุนรวมฯ) ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า (ทรัพย์สิน โครงการใหม่: New Properties) ตลอดจนอนุมัติให้มีการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ ที่ เกี่ยวข้องอันเป็นนิติกรรมที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับทรัพย์สินโครงการใหม่

ภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมตามสัดส่วน และให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันแบบ เฉพาะเจาะจง (Private Placement) (การเสนอขายหน่วยลงทุน) คณะผู้ทำงานได้ทำการแก้ไขราคาซื้อขาย ทรัพย์สินโครงการใหม่แต่ละรายการ ตามที่การประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 11/2555 ได้อนุมัติไว้ เพื่อให้สะท้อน ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้าย (final offering price) ของกองทุนรวมฯ ณ วันที่ 23 พฤศจิกายน 2555

ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาและอนุมัติการแก้ไขราคาซื้อขายทรัพย์สินโครงการใหม่ และนิติกรรม ประเภทต่าง ๆ ตามที่การประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 11/2555 ได้อนุมัติไว้ รวมถึงการแก้ไขการกำหนด ราคาทุนทรัพย์ของทรัพย์สินโครงการใหม่แต่ละราย สำหรับการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมประเภทต่าง ๆ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

- 2.1 การโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินของบริษัทฯ (ขายเฉพาะที่ดิน ไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน) ให้แก่กองทุน รวมฯ ตามรายละเอียดที่ดิน และราคาซื้อขายที่ดินของที่ดิน (ที่ได้มีการปรับเปลี่ยน) ("ราคาซื้อขาย สำหรับโอนกรรมสิทธิ์") ที่ได้ระบุไว้ตามเอกสารแนบท้าย 1
- 2.2 การโอนสิทธิการเช่าที่ดิน และ/หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ให้แก่กองทุนรวมฯ ตามรายละเอียดหนังสือ สัญญาเช่า และคำตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าที่ดิน (ที่ได้มีการปรับเปลี่ยน) รวมถึงรายละเอียด เกี่ยวกับค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าส่วนที่เหลือทั้งหมด และเงินจ่ายล่วงหน้า ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่ง ของค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าส่วนที่เหลือทั้งหมด (ซึ่งข้อมูลดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของทุนทรัพย์ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่จะต้องเปิดเผย เพื่อการคำนวณค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม) ที่ได้ระบุไว้ตามเอกสารแนบท้าย 2

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า ในกรณีที่มีการโอนสิทธิการเช่าที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้าง ตามที่ระบุ ในเอกสารแนบท้าย 2 ไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 4 ธันวาคม 2555 หรือวันที่ 12 ธันวาคม 2555 (ซึ่งเป็นกำหนดวันที่คาดว่าจะดำเนินการจะเสร็จสมบูรณ์) จำนวนค่าเช่าสำหรับ ระยะเวลาการเช่าส่วนที่เหลือทั้งหมด และเงินจ่ายล่วงหน้าซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าสำหรับ ระยะเวลาการเช่าส่วนที่เหลือทั้งหมด ตามที่ระบุในเอกสารแนบท้าย 2 จะต้องมีการแก้ไข โดยประธานฯ

รับรองสำเนาถูกต้อง


(นายอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์)

ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติให้คุณสมพงษ์ รุ่งนิริติชัย หรือคุณอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์ เป็นผู้มีอำนาจในการปรับแก้ไขจำนวนเงินดังกล่าว เพื่อให้สอดคล้องกับกำหนดการใหม่ที่ถูกต้องให้เป็นวันจดทะเบียนโอนสัญญาเช่า

- 2.3 การโอนอาคารซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ (ตามที่ปรากฏในเอกสารแนบท้าย 1) และที่บริษัทฯ มีสิทธิการเช่า (ตามที่ปรากฏในเอกสารแนบท้าย 2 และเอกสารแนบท้าย 4) ซึ่งรวมถึงอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และราคาซื้อขาย (ที่ได้มีการปรับเปลี่ยน) ตามรายการที่ปรากฏในเอกสารแนบท้าย 3 ให้แก่กองทุนรวมฯ
- 2.4 การเลิกสัญญาเช่าที่มีอยู่ในปัจจุบันโดยบริษัทฯ และกองทุนรวมฯ สำหรับทรัพย์สินโครงการศาลายา รายละเอียดปรากฏในเอกสารแนบท้าย 4
- 2.5 การแบ่งเช่าพื้นที่อาคารจากกองทุนรวมฯ (ในวันหรือหลังจากวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ตามที่ได้มีการอนุมัติในข้อ 2.1- - ข้อ 2.4 ข้างต้น) ตามรายละเอียดพื้นที่แบ่งเช่าอาคาร ระยะเวลาการเช่า และค่าเช่าตลอดระยะเวลาการเช่า (ที่ได้มีการปรับเปลี่ยน) ที่ได้ระบุไว้ตามเอกสารแนบท้าย 5 โดยบริษัทฯ และกองทุนรวมฯ จะลงนามในสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำหรับทรัพย์สินโครงการใหม่เป็นรายสาขา คือ หนึ่งสัญญาต่อหนึ่งสาขา และให้นำสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร (ฉบับคัดย่อภาษาไทย) ฉบับลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 แต่ละฉบับ (ที่มีการอ้างอิงถึงสัญญาเช่าพื้นที่อาคารฉบับเต็มภาษาอังกฤษ (Operating Lease Agreement) ฉบับลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 (แต่ละฉบับ)) และ/หรือสัญญาเช่าพื้นที่อาคารฉบับเต็มภาษาอังกฤษ และคำแปลภาษาไทยของสัญญาเช่าพื้นที่อาคารฉบับเต็มภาษาอังกฤษ (แล้วแต่กรณีตามที่ดินแต่ละแห่งที่เกี่ยวข้อง อาจมีการร้องขอ) เป็นสัญญาต่อท้าย และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาแบ่งเช่าอาคารฉบับจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องด้วย

นอกจากนี้ ประธานฯ ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งนายจอห์น สจ๊วต คริสตี้ หรือ นายสมพงษ์ รุ่งนิริติชัย ให้มีอำนาจกระทำการในนามของบริษัทฯ โดยคนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นในนามบริษัทฯ (โดยไม่จำเป็นต้องประทับตราบริษัทฯ) ซึ่งรวมถึงการเข้าลงนามในสัญญาต่าง ๆ ระหว่างบริษัทฯ กับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เพื่อให้การดำเนินการตามที่ระบุในข้อ 2.1 ถึง ข้อ 2.5 บรรลุผลสำเร็จ รวมทั้งให้มีอำนาจในการมอบหมายให้แก่บุคคลใด ๆ หรือหลายคน (ผู้รับมอบอำนาจ) เพื่อการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นตามที่จำเป็นและสมควร ซึ่งผู้รับมอบอำนาจดังกล่าวได้แก่นายสมพงษ์ รุ่งนิริติชัย หรือนายอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์ ตามหนังสือมอบอำนาจของบริษัทฯ

รับรองสำเนาถูกต้อง

(นายอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์)

ผู้. จากนั้น ประธานฯ ได้เสนอต่อที่ประชุมอนุมัติให้การดำเนินการใด ๆ ที่ได้มีการดำเนินการไปก่อนแล้วตามที่ได้มีการอนุมัติในคราวการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 11/2555 ยังคงมีผลสมบูรณ์ จนกว่าจะได้มีการดำเนินการจดทะเบียนการดำเนินการตามข้อ 2.1 – ข้อ 2.5 ที่ได้อนุมัติไว้ข้างต้น ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ในวันที่กำหนดให้เป็นวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวข้างต้น กล่าวคือวันที่ 4 ธันวาคม 2555 หรือวันที่ 12 ธันวาคม 2555 หรือวันอื่นใดที่จะได้มีการเปลี่ยนแปลงตามที่คณะกรรมการของโครงการ Project Tiger II เห็นสมควร

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติเป็นเอกฉันท์ อนุมัติการดำเนินการใด ๆ ตามรายละเอียดที่ประธานฯ เสนอข้างต้น ทุกประการ

3. - ปิดปิด -

ประธานฯ จึงกล่าวปิดการประชุม เวลา 16.30 น.

ลงชื่อ _____ - ลายมือชื่อ - _____ ประธานที่ประชุม
(นายสุนทร อรุณานนท์ชัย)

ลงชื่อ _____ - ลายมือชื่อ - _____ เลขานุการประชุม
(นางสาวอนุสรฯ ไชควาณิชพงษ์)

รับรองสำเนาถูกต้อง


(นายอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์)

เอกสารแนบ 1
ทรัพย์สินที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

- ปกปิด -

รับรองสำเนาถูกต้อง



(นายอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์)

เอกสารแนบ 2

ทรัพย์สินที่เช่า

1. รังสิต - นครนายก

- สัญญาเช่า : สัญญาเช่าระหว่างบริษัท เจริญนคร จำกัด และ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2547 และจดทะเบียนเมื่อวันที่ 8 กันยายน 2547 ตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 8 กันยายน 2547
- ทรัพย์สินที่เช่า : ที่ดินโฉนดเลขที่ 46094 ตั้งอยู่ที่ตำบลบึงขัง อำเภอรัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
- ค่าตอบแทน : 120,251,268 บาท
- ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าส่วนที่เหลือ : 223,642,718 บาท ในกรณีที่การดำเนินการแล้วเสร็จในวันที่ 4 ธันวาคม 2555 หรือ 223,504,872 บาท ในกรณีที่การดำเนินการแล้วเสร็จในวันที่ 12 ธันวาคม 2555 (แล้วแต่กรณี)
- เงินชำระล่วงหน้า (ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า) สำหรับระยะเวลาการเช่าส่วนที่เหลือ : 116,062,705 บาท ในกรณีที่การดำเนินการแล้วเสร็จในวันที่ 4 ธันวาคม 2555 หรือ 115,950,986 บาท ในกรณีที่การดำเนินการแล้วเสร็จในวันที่ 12 ธันวาคม 2555 (แล้วแต่กรณี)

- ปกปิด -

รับรองสำเนาถูกต้อง



(นายอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์)

เอกสารแนบ 3
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

- ปกปิด -

4. รังสิต-นครนายก

ที่ตั้ง เลขที่ 90 หมู่ที่ 2 ตำบลบึงยี่โถ อำเภอรัญบุรี จังหวัดปทุมธานี

รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	ราคา (บาท)
อาคารสิ่งปลูกสร้างและโครงสร้างทั้งหมด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และโครงสร้างที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 55/2547 ลงวันที่ 18 สิงหาคม 2547 และใบอนุญาตเลขที่ 56/2547 ลงวันที่ 25 สิงหาคม 2547 (ซึ่งรับรองการก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ โดยเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง ตามใบอนุญาตให้ใช้อาคารเลขที่ 41/2548 ลงวันที่ 19 พฤษภาคม 2548) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่บริษัทฯ มีสิทธิการเช่าโฉนดที่ดินเลขที่ 46094 ถือกรรมสิทธิ์โดยบุคคลภายนอก	524,487,007

- ปกปิด -

รับรองสำเนาถูกต้อง



(นายอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์)

เอกสารแนบ 4

การเลิกสัญญาเช่า

- ปกปิด -

รับรองสำเนาถูกต้อง



(นายอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์)

เอกสารแนบ 5
พื้นที่แบ่งเช่าอาคาร

- ปกปิด -

4. รังสิต-นครนายก

ที่ตั้ง เลขที่ 90 หมู่ที่ 2 ตำบลบึงยี่โถ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี

	รายละเอียดพื้นที่เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ระยะเวลาเช่า (ปี)	ค่าเช่าทั้งหมดตลอด ระยะเวลาการเช่า (บาท)
1.	ไฮเปอร์มาร์เก็ต	7,956	10	119,504,748
2.	ศูนย์อาหาร	1,115		
3.	พื้นที่ซ่อมบำรุง	489		
4.	คลังสินค้า	829		
5.	สำนักงาน	758		
	รวม	11,147		

- ปกปิด -

รับรองสำเนาถูกต้อง



(นายฉัตรชัย บรรณสารประสิทธิ์)

สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เจ้าพนักงานท้องถิ่น จะออกใบรับรองว่ากรมก่อสร้าง /
คัดแปลง / เกือบเข้าอาคารนี้เป็นไปโดยถูกต้อง
ภายใต้ใบอนุญาตไว้แล้ว



ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่...55./2547...

นายบัณฑิต อัทธการ

อนุญาตให้...บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด โดย นายวิน สัตยกุลเจ้าของอาคาร
อยู่บ้านเลขที่... 689 อาคารโมเดิร์นฟอรัมทาวเวอร์... ตรง / ซอย ถนน... ศรีนครินทร์... หมู่ที่...
ตำบล / แขวง.....สวนหลวง..... อำเภอ / เขต.....สวนหลวง..... จังหวัด..... กรุงเทพมหานคร.....

ข้อ ๑ ทำการ ...ก่อสร้างอาคาร.....

ที่บ้านเลขที่ ตรง / ซอย ถนน จังหวัด - นครนายก..... หมู่ที่2.....

ตำบล / แขวง.....ปึงอีโค..... อำเภอ / เขต.....ธัญบุรี..... จังหวัด..... ปทุมธานี.....

ใบที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่ / น.ส. ๓ เลขที่ / ส.ค. ๑ เลขที่... 46094.....

เป็นที่ดินของ บริษัท เจริญนคร จำกัด.....

ข้อ ๒ เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก.....

(๑) ชนิด..... ค.ช.ล. 1 ชั้น จำนวน 4 หลัง เพื่อให้เป็นอาคารพาณิชย์กรรม.....

พื้นที่ / ความยาว 14,956..... ตารางเมตร ที่จอดรถที่ถ้ำบรณ และทางเข้าออกรถ

จำนวน 608..... คัน พื้นที่ 27,294..... ตารางเมตร

(๒) ชนิด...โครงเหล็ก... จำนวน3 ปี้อ..... เพื่อให้เป็น...ปี้อโฆษณาและป้ายบอกทางเข้า-ออก...

พื้นที่ / ความยาว..... 778..... ตารางเมตร

(๓) ชนิด...ทางเดิน,รั้ว,ท่อระบายน้ำ... จำนวน เพื่อให้เป็น.....

พื้นที่ / ความยาว..... 4,590..... เมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่...55./2547... ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมีนายณัฐ นิตินน วท.764 , นายบรรจง เจริญกิจจุลผล วทก.812 .

นายจำรัส คงศิริ สส.4303 , นางศรित्र สิริสัมพันธ์ ส.ส.ด.1984 เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ

กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๔ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐

แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) ผู้ได้รับใบอนุญาตนี้ยังมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขแบบท้ายใบอนุญาตด้านหลัง

และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องต่อไป.....

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 14 เดือน สิงหาคม พ.ศ. 2549.....

ออกให้ ณ วันที่ 12 เดือน สิงหาคม พ.ศ. 2547.....

(ลายมือชื่อ)



นายบัณฑิต อัทธการ

ปลัด อบต.
ผู้อำนวยการกองช่าง.....
นายช่าง / นายตรวจ.....
พิมพ์ / ทาน.....

เงื่อนไขแนบท้ายใบขออนุญาต ราช.บริษัท เอก-ชัย กิสดิวิวัฒน์ ซิสเทม จำกัด.
เลขที่55.../...2547.....

1. ปฏิบัติตามวิธีการและเงื่อนไขในการก่อสร้าง ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526) และกฎกระทรวง ฉบับที่ 14 (พ.ศ. 2530)

2. จะต้องใช้ผ้าใบหรือวัสดุอื่นที่เทียบเท่าหรือดีกว่า เพื่อป้องกันวัตถุก่อสร้างร่วงหล่น และฝุ่นละอองที่กระจายขึ้นเนื่องมาจากการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร กั้นผ้าอาคารสูงตลอดคั้งระดับดิน โดยยึดติดกับนั่งร้าน รอบนอกอาคาร ให้มีความสูงกว่าความสูงของอาคาร ขณะก่อสร้างไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร ตลอดแนวอาคารด้านที่มีระแวงวิคจากแนวอาคารด้านนอกซึ่งที่สาธารณะหรือที่ดินข้างเข้าของหรือผู้ครอบครองน้อยกว่าความสูงของอาคารที่ได้รับอนุญาต และจะต้องรักษาให้อยู่ในสภาพดีตลอดเวลาก่อสร้าง

3. จะต้องจัดให้มีป้องกันชั่วคราวสำหรับทิ้งของ และต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันฝุ่นละอองมลพิษและเสียงดัง อันเกิดจากการก่อสร้าง รวมทั้งวัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างร่วงหล่นอันเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายหรืออันตราย และเป็นกั้นอันตรายแก่สุขภาพ ชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของประชาชนที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง

4. ผู้ได้รับอนุญาตยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้น ตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย

5. หากการปฏิบัติตามเงื่อนไข ข้อ 4 มีผลทำให้แบบแปลนหรือรายละเอียดคิดไปจากที่ได้รับอนุญาตและเข้าข่ายที่จะต้องขออนุญาตคัดแปลง ผู้ได้รับอนุญาตฯ ยังคงมีหน้าที่ที่จะต้องยื่นขออนุญาตคัดแปลงไว้ถูกต้องก่อน

6. ห้ามนำเศษวัสดุ หรือมูลฝอยที่เกิดจากการก่อสร้างหรือรื้อถอนอาคาร กองไว้หรือทิ้งลงในที่สาธารณะโดยเด็ดขาด หากมีการฝ่าฝืนจะถูกดำเนินคดีตามกฎหมาย

7. ห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ใช้หรือยินยอมให้ บุคคลใด ใช้อาคารนั้นเพื่อกิจการอื่น นอกจากที่ระบุไว้ในใบอนุญาต

8. ผู้ได้รับอนุญาตต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฯ ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2540)



บันทึกวางตัว
ในส่วนท้องถิ่น



ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่...56.../2547...

นายบัณฑิต อัดถาวร

อนุญาตให้...บริษัท เอก-ซีส ดีสทริบิวชั่น ซิสเต็ม จำกัด โดย นายกรีน สัตถกุลเจ้าของอาคาร
อยู่บ้านเลขที่... 699 อาคารโมเดิร์นพอร์มทาวเวอร์... ตรงก/ซอย ถนน... ศรีนครินทร์... หมู่ที่.....
ตำบล / แขวง.....สวนหลวง..... อำเภอ/เขต.....สวนหลวง..... จังหวัด..... กรุงเทพมหานคร.....

ข้อ ๑ ทำการ ...ตัดแปลงอาคาร.....
ที่บ้านเลขที่..... ตรงก/ซอย..... ถนน..... จึงสิต - นครนายก..... หมู่ที่...2.....
ตำบล / แขวง.....บึงสีดิน..... อำเภอ/เขต.....ธัญบุรี..... จังหวัด.....ปทุมธานี.....

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่ / น.ธ. ๓ เลขที่ / ส.ค. ๑ เลขที่...46094.....
เป็นที่ดินของ..... บริษัท เจลิมนคร จำกัด.....

ข้อ ๒ เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก.....
(๑) ชนิด..... ค.ส.ด. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง..... เพื่อใช้เป็น.....อาคารพาณิชย์.....
พื้นที่ / ความยาว25,158..... ตารางเมตร ที่จอดรถที่ถ้ำบรด และทางเข้าออกของรถ
จำนวน170..... คัน พื้นที่4,250..... ตารางเมตร
(๒) ชนิด..... จำนวน เพื่อใช้เป็น.....
พื้นที่ / ความยาว..... ตารางเมตร ที่จอดรถที่ถ้ำบรด และทางเข้าออกของรถ
จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ
เลขที่ ...56... / 2547... ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี ...นายณัฐ บิดิพน วท.784 , นายบรรจง เจริญกิจชุมพล วทก.612
.....นายจรัส คงศิริ สอ.4303 , นางศรียพร ศิริสัมพันธ์ ส.สอ.1984 ... เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ
กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๔ (๑๑) มาตรา ๘ หรือมาตรา ๑๐
แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๓๒
(๒) ผู้ได้รับใบอนุญาตนี้ซึ่งคงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขแบบท้ายใบอนุญาตด้านหลัง
และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องต่อไป.....

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ ๒๔ เดือน สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๗
ออกให้ ณ วันที่ ๒๕ เดือน สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๗

(ลายมือชื่อ)



นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดปทุมธานี
เจ้าพนักงานท้องถิ่น

ปลัด อบต.
ผู้อำนวยการกองช่าง.....
นายช่าง / นายสำรวจ.....
พิมพ์ / ยาน.....



ประกาศก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

2547...

นายบัณฑิต อัครถาวร

อนุญาตให้...บริษัท เอกชัย ทิศาภิวัฒน์อินเตอร์ จำกัด โดย นายกรีน สัตถกุล...เจ้าของอาคาร
ที่บ้านเลขที่... 899 อาคารโมเดิร์นทาวน์ทาวเวอร์... ตำบล / ซอย... ถนน... ซอย... หมู่ที่...
เขต / แขวง... ส่วนหลวง... อำเภอ / เขต... ส่วนหลวง... จังหวัด... กรุงเทพมหานคร...

ข้อ ๑ ทำการ **คัดแปลงอาคาร**

บ้านเลขที่... ตำบล / ซอย... ถนน... จังหวัด - นครนายก... หมู่ที่... 2...
เขต / แขวง... อำเภอ / เขต... จังหวัด... กรุงเทพมหานคร...
ที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่ / น.ล. ๑ เลขที่ / ส.ค. ๑ เลขที่ 48094...
ที่ดินของ... บริษัท เจริญนคร จำกัด...

ข้อ ๒ เป็นอาคาร... คอนกรีตเสริมเหล็ก...
(๑) ชนิด... ก.ส.ล. 2 ชั้น... จำนวน... 1 หลัง... เพื่อให้เป็น... อาคารพาณิชย์กรรม...

เนื้อที่ / ความยาว... 25,158... ตารางเมตร ที่จอดรถที่กั้นรอบ และทางเข้าออกของรถ
ถนน... 170... คืบ พื้น... 4,260... ตารางเมตร

(๒) ชนิด... จำนวน... เพื่อให้เป็น...
เนื้อที่ / ความยาว... ตารางเมตร ที่จอดรถที่กั้นรอบ และทางเข้าออกของรถ
ถนน... คืบ พื้น... ตารางเมตร

*เป็นพื้นที่ส่วนเพิ่มหรือพื้นที่ร่วมในโครงการ
เลขที่ 55/2547*

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

ที่... 58... / 2547... ซึ่งแนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี... นายณัฐ นิธิพน ๖๓.764 , นายบรรจง เจริญกิจอุบล ๖๓.612 ...

... นายจำรัส คงศิริ สย.4303 , นางศรียศ สิริสัมพันธ์ สดถ.1884 ... เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ
กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) ... ผู้ได้รับใบอนุญาตนี้ยังคงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขแบบท้ายใบอนุญาตฉบับหลัง
ระกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องต่อไป...

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่... เดือน... ปี... 2548

ออกให้ ณ วันที่... เดือน... ปี... 2547

(ลายมือชื่อ).....



นางทองคำ อัครถาวร
เจ้าพนักงานท้องถิ่น

รับของคำขอ...
ออกให้ ณ วันที่...
เจ้าพนักงาน

เจ้าพนักงาน
นาย...
นาง...



**ใบรับหนังสือขออนุญาตประสงค์จะก่อสร้าง ตัดแปลง รั้วรอบหรือเคลื่อนย้ายอาคาร
หรือเปิดอาคารใช้อาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา ๓๑ ทวิ**

เลขที่ ๓๘ / ๑ / ๒๕๕๑

ได้รับแจ้งจาก.....บริษัท.เอก-ชัย.เคอสิทรีวิชั่น.ซิธาท.จำกัด. โดย.นายกวิน.ฉันทกุล.....และ.....
.....นายสมพงษ์.รุ่งนิริคิตชัย.เจ้าของอาคารหรือตัวแทนเจ้าของอาคาร / ผู้ครอบครองอาคาร อยู่บ้านเลขที่.....๖๒๙/๑.....
หมู่ที่.....๑๐.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....นามินทร์.....ตำบล/แขวง.....คลองจั่น.....
อำเภอ/เขต.....เมืองจันทบุรี.....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร..... ตั้งข้อความต่อไปนี้

ข้อ ๑ ขออนุญาตประสงค์จะทำการ.....ก่อสร้างป้ายโฆษณา.....
ที่บ้านเลขที่.....๑๐.....หมู่ที่.....๒.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....รังสิต - นครนายก.....
ตำบล/แขวง.....ปทุมธานี.....อำเภอ/เขต.....ธัญบุรี.....จังหวัด.....ปทุมธานี.....
ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่บ.๕.๓ เลขที่/ส.๓.๑ เลขที่.....๔๖๐๙๔.....
เป็นที่ดินของ.....บริษัท.เจดีอิมมูท.จำกัด.....
โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ข้อ ๒ เป็นอาคาร

๒.๑ ชนิด.....ป้ายโครงเหล็ก.....จำนวน.....๑.....ป้าย เพื่อใช้เป็น.....ป้ายโฆษณา.....
พื้นที่.....๖๗.๐๐.....ม.^๒ ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้า - ออกของรถ จำนวน.....คัน
พื้นที่.....ม.^๒ ท่อระบายน้ำยาว.....เมตร

๒.๒ ชนิด.....หลัง เพื่อใช้เป็น.....
พื้นที่.....ม.^๒ ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้า - ออกของรถ จำนวน.....คัน
พื้นที่.....ม.^๒ ท่อระบายน้ำยาว.....เมตร

๒.๓ ชนิด.....หลัง เพื่อใช้เป็น.....
พื้นที่.....ม.^๒ ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้า - ออกของรถ จำนวน.....คัน
พื้นที่.....ม.^๒ ท่อระบายน้ำยาว.....เมตร

๒.๔ ชนิด.....หลัง เพื่อใช้เป็น.....
พื้นที่.....ม.^๒ ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้า - ออกของรถ จำนวน.....คัน
พื้นที่.....ม.^๒

2.5 ชนิด.....จำนวน.....หลัง เพื่อใช้เป็น.....
พื้นที่.....ม.² ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน.....คัน
พื้นที่.....ม.²

2.6 ชนิด.....จำนวน.....หลัง เพื่อใช้เป็น.....
พื้นที่.....ม.² ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน.....คัน
พื้นที่.....ม.²

2.7 ชนิด.....จำนวน.....หลัง เพื่อใช้เป็น.....
พื้นที่.....ม.² ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน.....คัน
พื้นที่.....ม.²

2.8 ชนิด.....จำนวน.....หลัง เพื่อใช้เป็น.....
พื้นที่.....ม.² ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน.....คัน
พื้นที่.....ม.²

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณที่แนบมาพร้อมนี้
ข้อ 3 โดยมี

- (1).....นายชงยุทธ..ธิจิตนจริญ...(วษณ. 388).....เป็นสถาปนิกผู้ออกแบบ
- (2).....เป็นสถาปนิกผู้ควบคุมงาน
- (3).....นายจักรพรรด..วัฒนอุดมเสถียร...(วษ.1285).....เป็นวิศวกรผู้ออกแบบโครงสร้าง
- (4).....นายวัชรกานต์..ลอานาทาโรจน์...(คย.19735).....เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงาน โครงสร้าง
- (5).....เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบปรับอากาศ
และระบบระบายอากาศและระบบป้องกัน
เพลิงไหม้
- (6).....เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบปรับอากาศ
และระบบระบายอากาศและระบบป้องกัน
เพลิงไหม้
- (7).....เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบบำบัดน้ำเสียและ
การระบายน้ำทิ้ง
- (8).....เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบบำบัดน้ำเสีย
และการระบายน้ำทิ้ง

(9).....เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบลิฟต์

(10).....เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบลิฟต์

ข้อ 4 กำหนดแล้วเสร็จงาน.....365.....วัน โดยจะเริ่มขึ้นก่อนก่อสร้างอาคาร / คัดแปลงอาคาร / รื้อถอนอาคาร / เคลื่อนย้ายอาคาร / เปลี่ยนการใช้อาคาร เมื่อ.....10..ก.ค..2550.....และจะแล้วเสร็จเมื่อ..... 9..ก.ค..2552.....

ข้อ 5 ค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบ..... บาท

ค่าธรรมเนียมต่อระบายน้ำ ร้ว เชื้อน กำแพงหรืออื่น ๆ บาท

ค่าธรรมเนียมทางวิ่งหรือที่จอดรถรถยนต์ภายนอกอาคาร..... บาท

ค่าธรรมเนียมป้าย.....268.00.....บาท

ค่าธรรมเนียมใบอนุญาต.....20.00.....บาท

รวมทั้งสิ้น.....288.00..... บาท

ข้อ 6 ผู้แจ้งต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

6.1 ผู้แจ้งต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา 8 (11) มาตรา 9 หรือมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535

6.2 กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526) ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

6.3 จะต้องใช้ผ้าใบหรือวัสดุอื่นหรือเทียบเท่าหรือดีกว่า เพื่อป้องกันวัสดุก่อสร้างร่วงหล่นและฝุ่นละอองที่กระจายอันเนื่องมาจากการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร กันตัวอาคารสูงตลอดตั้งแต่ระดับดิน โดยยึดติดกับนั่งร้าน รอบนอกอาคาร ให้มีความสูงกว่าความสูงของอาคารขณะก่อสร้างไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร ตลอดแนวอาคารด้านที่มีระยะราบวัดจากแนวอาคารด้านนอกถึงที่สาธารณะหรือที่ดินข้างเจ้าของหรือผู้ครอบครองน้อยกว่าความสูงอาคารที่ได้รับอนุญาตและจะต้องรักษาให้อยู่ในสภาพดีตลอดเวลาก่อสร้าง

6.4 จะต้องจัดให้มีปดองชั่วคราวสำหรับทิ้งของและต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันฝุ่นละอองมลพิษและเสียงดังอันเกิดจากการก่อสร้าง รวมทั้งวัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างร่วงหล่น อันเป็นเหตุให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญและเป็นภัยอันตรายแก่สุขภาพ ชีวิตและทรัพย์สิน ของประชาชนที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง

ข้อ 7 ภายในหนึ่งร้อยสี่สิบวันนับตั้งแต่วันที่ได้ออกใบรับแจ้ง ตามมาตรา 39 ทวิ หรือนับตั้งแต่วันที่เริ่มการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเริ่มใช้อาคารที่ได้แจ้งไว้แล้วแต่กรณี ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ตรวจพบว่าการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนการใช้อาคารที่ได้แจ้งไว้ ผิดแบบแปลน ราชการประกอบแบบแปลน หรือราชการคำนวณของอาคารที่ได้ยื่นไว้ ตามมาตรา 39 ทวิ ไม่ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ฯ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกพระราชบัญญัติดังกล่าว หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นยังคงมีอำนาจสั่งให้ผู้แจ้งดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง หรือครบถ้วนภายในเจ็ดวันนับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งดังกล่าว

ข้อ 8 ห้ามทำการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร ดังนี้

8.1 การกระทำดังกล่าวเป็นการรุกทำที่สาธารณะ

8.2 การกระทำดังกล่าวที่เกี่ยวกับระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับถนน ครอบ ซอย ทางเท้า หรือที่สาธารณะ เป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวง ประกาศหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร หรือ

8.3 การกระทำดังกล่าวที่เกี่ยวกับบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารชนิดหรือประเภทใดเป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวง ประกาศ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 9 ผู้แจ้ง ฯ ดังจะมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้น ตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย

ข้อ 10 ห้ามทำการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือใช้อาคารให้ผิดไปจากที่ได้แจ้งไว้

ข้อ 11 ให้ผู้อื่นแจ้ง ฯ แจ้งผู้ควบคุมงานซึ่งเป็นผู้ประกอบวิชาชีพควบคุม ตามพระราชบัญญัติวิศวกร พ.ศ. 2542 และพระราชบัญญัติสถาปนิก พ.ศ. 2543 ต้องแสดงรายงานการควบคุมงานก่อสร้างตามมาตรฐานการปฏิบัติงานทางวิศวกรรมและสถาปัตยกรรมควบคุม เป็นเอกสารรายงานผลการควบคุมงานที่ลงนามมีชื่อกำกับแล้ว ให้ผู้อื่นแจ้ง ฯ ส่งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน

ออกให้ ณ วันที่ 10 เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2551

ลายมือชื่อ.....

(นายรังสรรค์ นันทกาวงศ์)

นายกเทศมนตรีตำบลบึงอีโต้

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

ตามหนังสือแจ้งความประสงค์ฯ ตามแบบ ทคบ.1 เลขรับที่ 38/2551

ลงวันที่ 3 เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2551

รายชื่อ.....

ถ้าเขียน

1. ถ้าผู้แจ้งฯ จะบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงานที่ระบุชื่อไว้ในใบแจ้ง หรือผู้ควบคุมงานจะบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงาน ให้มีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ ทั้งนี้ ไม่เป็นการกระทบถึงสิทธิและหน้าที่ทางแพ่งระหว่างผู้แจ้งฯ กับผู้ควบคุมงานนั้น ในการบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงานนี้ ผู้แจ้งฯ จะต้องระงับการดำเนินการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารไว้ก่อนจนกว่าจะมีผู้ควบคุมงานคนใหม่ และมีหนังสือแจ้งพร้อมทั้งมอบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานคนใหม่ ให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว
2. ผู้แจ้งฯ ที่ต้องจัดให้มีพื้นที่ หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถยนต์ ที่กีดขวาง และทางเข้าออกของรถตามที่กำหนดไว้ในใบแจ้งฯ ฉบับนี้ ต้องแสดงที่จอดรถยนต์ ที่กีดขวาง และทางเข้าออกของรถไว้ให้ปรากฏตามแผนผังบริเวณที่ได้แจ้งให้ เทศบาลตำบลบึงยี่โถทราบ การคัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กีดขวาง และทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่นนั้นต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น
3. เมื่อผู้แจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง คัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ได้กระทำการตามที่ได้แจ้งเสร็จแล้ว ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ ตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด เพื่อทำการตรวจสอบการก่อสร้าง คัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร นั้น และห้ามมิให้ใช้อาคารนั้นเพื่อกิจการดังที่ได้แจ้งไว้ ภายในกำหนด 30 วัน นับตั้งแต่วันที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับแจ้ง

สำเนาใบรับรองการก่อสร้างอาคาร



ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่... ๕๕... / ... ๒๕๕๕...

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า... บริษัท... เอก-ชัย... อีساتริวิวัฒน์... จิตรภม... จำกัด... โดย... นายปรัชญาคิด... วิศวกร...
และ... นายคณิน... สังเกตุด... เจ้าของอาคาร / ผู้ครอบครองอาคารอยู่บ้านเลขที่... ๕๙๙... อาคารโมเดิร์นฟอรัมทาวน์...
ตรอก / ซอย... ถนน... ศรีนครินทร์... หมู่ที่... ตำบล / แขวง... สวนหลวง...
อำเภอ / เขต... สวนหลวง... จังหวัด... กรุงเทพมหานคร...

ได้ทำการ... ของอนุญาตก่อสร้าง... อาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต
ที่... ๕๕... / ... ๒๕๕๕... ลงวันที่... ๒๕... เดือน... สิงหาคม... พ.ศ... ๒๕๕๕... ซึ่งอาคารดังกล่าว

เป็นอาคารประเภททวบรวมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด... ค.ช.๒. ๒ ชั้น... จำนวน... ๑ หลัง... เพื่อใช้เป็น... อาคารพาณิชย์กรรม...

โดยมีที่จอดรถ ที่กั้นปรก และทางเข้าออกของรถ จำนวน... ๑๗๐... คัน

(๒) ชนิด... จำนวน... เพื่อใช้เป็น...

โดยมีที่จอดรถ ที่กั้นปรก และทางเข้าออกของรถ จำนวน... คัน

(๓) ชนิด... จำนวน... เพื่อใช้เป็น...

โดยมีที่จอดรถ ที่กั้นปรก และทางเข้าออกของรถ จำนวน... คัน

ที่บ้านเลขที่... ๙๐... ตรอก / ซอย... ถนน... รัชชิต - นครนายก... หมู่ที่... ๒...

ตำบล / แขวง... ปิ่นเกล้า... อำเภอ / เขต... ราชบุรี... จังหวัด... ปทุมธานี...

โดย... บริษัท... เอก-ชัย... อีساتริวิวัฒน์... จิตรภม... เป็นเจ้าของอาคาร

... บริษัท... เอก-ชัย... อีساتริวิวัฒน์... จิตรภม... เป็นผู้ครอบครองอาคาร

อยู่ที่ดินโฉนด เลขที่ / น.ส.๓ เลขที่ / ส.ก.๑ เลขที่... ๕๖๐๙๔... เป็นที่ดินของ... บริษัท... อดิหมนคร... จำกัด...

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงหรือ

ข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑) มาตรา ๘ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) ผู้ได้รับอนุญาตนี้ยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารเป็นระลอกุนหาอื่นที่เกี่ยวข้องต่อไป

ออกให้ ณ วันที่... ๑๐... เดือน... พฤษภาคม... พ.ศ... ๒๕๕๕...

(ลายมือชื่อ).....

(นาย... วิศวกร...)

ตำแหน่ง นายกองกลางวิชาวานวนวิศวกรรม

เจ้าพนักงานท้องถิ่นรับรอง

ส.ต. อบต.
อำเภอ...
เขต...
หมู่ / ตำบล...





ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่...13./ 2547...

นายบัณฑิต อัดฉากร

อนุญาตให้...บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด โดย นายกวิน สันตกุล...เจ้าของอาคาร
อยู่บ้านเลขที่... 699 อาคารโมเดิร์นฟอรั่มทาวเวอร์... ตรงก / ซอย ถนน... ศรีนครินทร์... หมู่ที่.....
ตำบล / แขวง.....สวนหลวง.....อำเภอ / เขต.....สวนหลวง.....จังหวัด..... กรุงเทพมหานคร.....

ข้อ ๑ ท่าอากาศยาน...ก่อสร้างอาคาร (ลานจอดรถ).....
ที่บ้านเลขที่ ตรงก / ซอย ถนน..... รัชสิด - นครนายก..... หมู่ที่..... 2.....
ตำบล / แขวง..... บึงสีดิน..... อำเภอ / เขต..... อัญมณี..... จังหวัด..... ปทุมธานี
ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่ / น.ส. ๓ เลขที่ / ส.ค. ๑ เลขที่... 46094.....
เป็นที่ดินของ..... บริษัท เจลิมนคร จำกัด.....

- ข้อ ๒ เป็นอาคาร.....คอนกรีตเสริมเหล็ก.....
- (๑) ชนิด..... ลานคอนกรีต..... จำนวน 1 แห่ง..... เพื่อใช้เป็น..... ที่นสำหรับจอดรถ.....
พื้นที่ / ความยาว..... ตารางเมตร ที่จอดรถที่กั้นรอบ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน..... คัน พื้นที่ 25,245..... ตารางเมตร
 - (๒) ชนิด..... จำนวน..... เพื่อใช้เป็น.....
พื้นที่ / ความยาว..... ตารางเมตร ที่จอดรถที่กั้นรอบ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน..... คัน พื้นที่ ตารางเมตร ที่จอดรถที่กั้นรอบ และทางเข้าออกของรถ
 - (๓) ชนิด..... จำนวน..... เพื่อใช้เป็น.....
พื้นที่ / ความยาว..... ตารางเมตร ที่จอดรถที่กั้นรอบ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน..... คัน พื้นที่ ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ ...13./ 2548... ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี.....นายวิระศักดิ์ เห็นประเสริฐ สย.4021..... เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
- (๒) ... ผู้ได้รับใบอนุญาตนี้ยังคงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตค้ำหลังและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องต่อไป.....
- (๓) ห้ามเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการใช้พื้นที่เว้นแต่.....

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 20 เดือน..... พ.ศ. ๒๕๔๗.....
ออกให้ ณ วันที่ 21 เดือน..... พ.ศ. ๒๕๔๘.....

(ลายมือชื่อ).....



(นายรังสรรค์ นันทกาวงศ์)
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบึงสีดิน
เจ้าพนักงานท้องถิ่น

ปลัด อบต.
ผู้อำนวยการกองช่าง.....
นายช่าง / นายตรวจ.....
พิมพ์ / ทาน.....

หนังสือเปลี่ยนชื่อกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

หัวข้อข่าว: การเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทและชื่อย่อหลักทรัพย์ของ TLGF
หลักทรัพย์: SET, TLGF

รายละเอียดข่าว

เรื่อง	การเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทและชื่อย่อหลักทรัพย์ของ TLGF
ชื่อบริษัท	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโกลด์สรีเทล โกรท (TLGF)
ชื่อบริษัทเดิม	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโกลด์สรีเทล โกรท
ชื่อบริษัทใหม่	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโกลด์สรีเทล โกรท
ชื่อย่อหลักทรัพย์เดิม	TLGF
ชื่อย่อหลักทรัพย์ใหม่	LPF
วันที่มีผล	29 มี.ค. 2564
หมายเหตุ	- ชื่อบริษัทใหม่ (อังกฤษ) LOTUS'S RETAIL GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTY FUND



จุดถ่ายภาพที่ 1 : สภาพทั่วไปถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) บริเวณด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 2 : สภาพทั่วไปถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) บริเวณด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 3 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 4 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 5 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 6 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 7 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 8 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 9 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 10 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 11 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 12 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 13 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 14 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 15 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 16 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 17 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 18 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 19 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 20 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 21 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 22 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 23 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 24 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 25 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 26 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 27 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารห้างสรรพสินค้าชั้นเดียวพร้อมชั้นลอย (เทสโก้ โลตัส)



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารห้างสรรพสินค้าชั้นเดียวพร้อมชั้นลอย (เทสโก้ โลตัส)



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้า (Store Area)



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้า (Store Area)



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่สำนักงาน (Office Area) ชั้นที่ 2



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่สำนักงาน (Office Area) ชั้นที่ 2



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่สำนักงาน (Office Area) ชั้นที่ 2



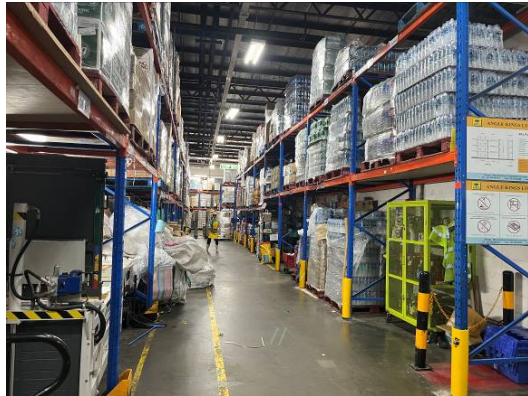
สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area) ชั้นที่ 2



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area) ชั้นที่ 2



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area) ชั้นที่ 2



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse Area)



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court) ชั้นที่ 1



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court) ชั้นที่ 1



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court) ชั้นที่ 1



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court) ชั้นที่ 1



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)





สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณห้องน้ำ/ ชั้นที่ 1



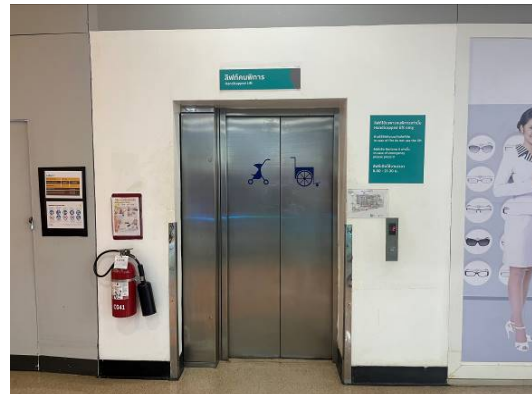
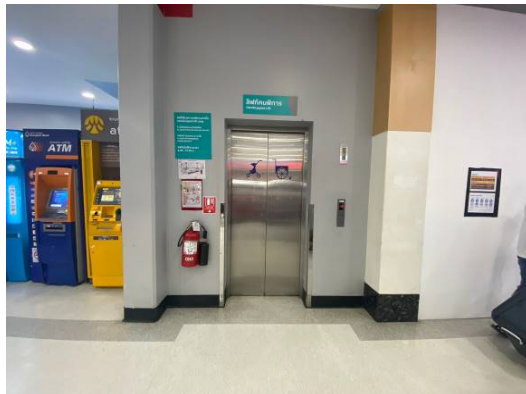
สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณห้องน้ำ/ ชั้นที่ 1



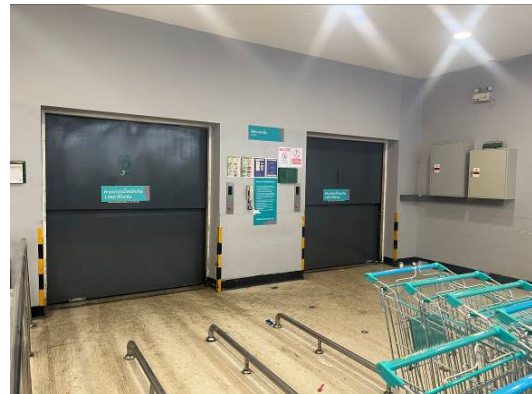
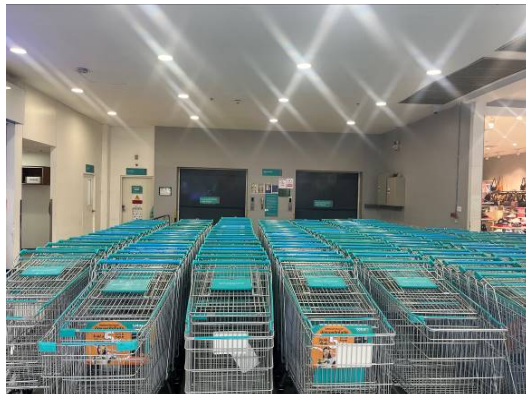
สภาพทั่วไประบบดับเพลิงภายในอาคาร



สภาพทั่วไประบบดับเพลิงภายในอาคาร



สภาพทั่วไปลิฟต์โดยสารภายในอาคาร



สภาพทั่วไปลิฟต์ขนรถเข็น ภายในอาคาร



สภาพทั่วไปบันไดเลื่อนภายในอาคาร



สภาพทั่วไปบันไดเลื่อนภายในอาคาร



สภาพทั่วไปงานระบบ CCTV



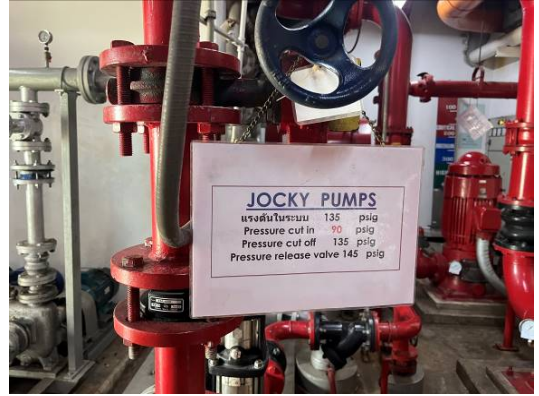
สภาพทั่วไปพื้นที่งานระบบอาคารห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator Room)



สภาพทั่วไปพื้นที่งานระบบอาคารห้องเครื่องสูบน้ำ (Pump Room)



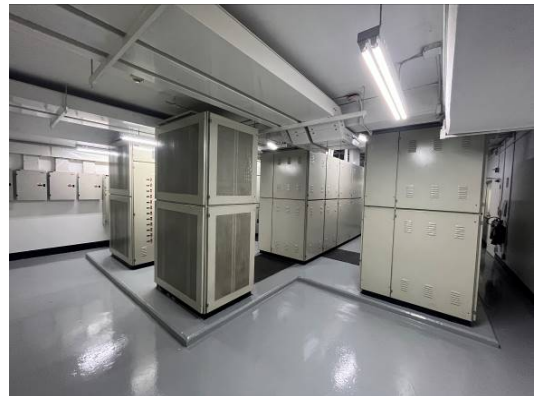
สภาพทั่วไปพื้นที่งานระบบอาคารห้องเครื่องสูบน้ำ (Pump Room)

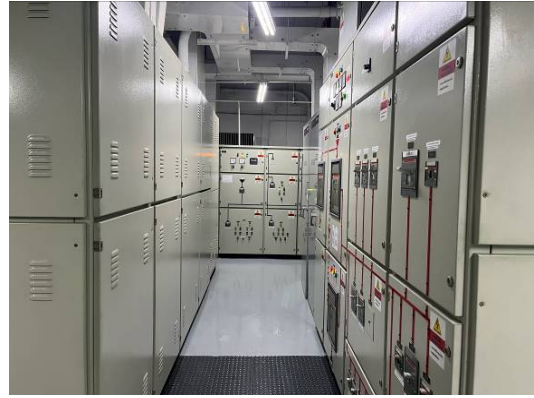


สภาพทั่วไปพื้นที่งานระบบอาคารห้องเครื่องสูบน้ำ (Pump Room)



สภาพทั่วไปพื้นที่งานระบบอาคารห้องไฟฟ้า (Electrical Room)





สภาพทั่วไปพื้นที่งานระบบอาคารห้องไฟฟ้า (Electrical Room)



สภาพทั่วไปพื้นที่งานระบบอาคารห้องไฟฟ้า (Electrical Room)



สภาพทั่วไปพื้นที่งานระบบอาคารห้องไฟฟ้า (Electrical Room)



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างรายการอื่นๆ หลังคาคลุมจอดรถ



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างรายการอื่นๆ หลังคาคลุมจอดรถ



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างรายการอื่นๆ หลังคาคลุมจอดรถ



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างรายการอื่นๆ หลังคาคลุมจอดรถ



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างรายการอื่นๆ หลังคาคลุมจอดรถ



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างรายการอื่นๆ หลังคาคลุมจอดรถ



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างรายการอื่นๆ หลังคาคลุมจอดรถ



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างรายการอื่นๆ หลังคาคลุมจอดรถ



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างรายการอื่นๆ ป้าย