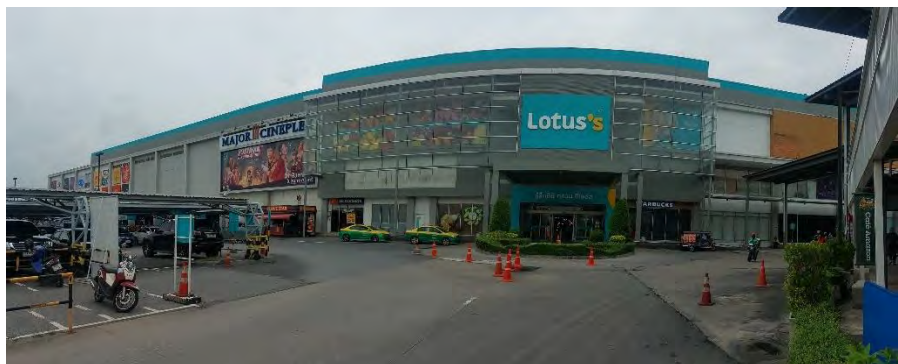


รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์" (รหัสสาขา 16)
เลขที่ 9 หมู่ที่ 6 ถนนศรีนครินทร์
ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอมะนังสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ

เสนอ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 66-1-2029-GL-1



จัดทำโดย :

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

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

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 66-1-2029-GL-1

วันที่ 1 มีนาคม 2567

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้

แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 3 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 96, 514 และ 268221 เนื้อที่รวม 48-1-74.3 ไร่ หรือเท่ากับ 19,374.3 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 7 รายการ ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์" (รหัสสาขา 16) ตั้งอยู่เลขที่ 9 หมู่ที่ 6 ถนนศรีนครินทร์ ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่า ตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2566 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่า บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินควรมีมูลค่าดังนี้

- **มูลค่าทรัพย์สิน : 3,596,300,000 บาท (สามพันห้าร้อยเก้าสิบล้านสามแสนบาทถ้วน)**

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด 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	5
3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมิน	13
3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน	13
3.2 รายละเอียดที่ดิน	14
3.3 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	16
4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ	22
4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ	22
4.2 รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน	23
4.3 รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร	24
4.4 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สินฯ	29
4.5 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ	29
5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	30
5.1 พังเมือง	30
6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน	31
7.0 วิธีการประเมินมูลค่า	32
7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน	32
8.0 การประเมินมูลค่า	33
8.1 มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด	33
8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน	46
8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละวิธี	50
9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า	51
9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	51
9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	51
9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	51

ภาคผนวก

- รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินพร้อมรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบ
- แผนที่แสดงที่ตั้งสิ่งปลูกสร้าง / แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / ผังแปลงที่ดิน / ผังบริเวณสิ่งปลูกสร้าง / ภาพถ่ายทางอากาศ / แปลนอาคาร
- สำเนาเอกสารสิทธิที่ดิน / ระวังที่ดิน / สำเนาสัญญาซื้อขายที่ดิน / สำเนาสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน / สำเนาสัญญาเช่าพื้นที่โลตัส / สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร / สำเนาใบรับรองอาคาร / สำเนาราคาประเมินราชการ
- ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
วัตถุประสงค์ในการประเมินฯ	: เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ภายใต้อำเภอ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาครินครินทร์" (รหัสสาขา 16) ตั้งอยู่เลขที่ 9 หมู่ที่ 6 ถนนครินครินทร์ ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
พิกัด GPS	: LAT: 13.620061 LON: 100.622091
รายละเอียดทรัพย์สิน	: ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 3 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 96, 514 และ 268221 เนื้อที่รวม 48-1-74.3 ไร่ หรือเท่ากับ 19,374.3 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์ มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 7 รายการ
สาธารณูปโภค	: ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
กรรมสิทธิ์การถือครอง	: กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท <i>หมายเหตุ : ผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิมคือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท แต่ปัจจุบัน ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (LPF) เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2564 แล้ว</i>
ภาระจำนอง	: ไม่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ
ภาระผูกพันอื่นๆ	: 1) ติดสัญญาเช่าที่ดิน (บางส่วน) มีกำหนดระยะเวลา 15 ปี ระหว่างกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท มั่นคง มั่งคั่ง พาณิชย์ จำกัด (ผู้เช่า) (ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ) 2) ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนดระยะเวลา 10 ปี (สามารถต่อสัญญา เช่าได้อีก 2 ครั้ง ครึ่งละ 10 ปี) ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) (ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ)
ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ ในที่ดินและอาคาร	: ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในเขตให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองสมุทรปราการ พ.ศ. 2556 เขตพื้นที่สีส้ม (ย.6-6) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง

- ข้อสมมติฐาน/เงื่อนไข : 1) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับแจ้งจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท ว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ให้บริษัทฯ ไม่พิจารณาภาวะผูกพันที่จดทะเบียนระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท มั่นคง มั่งคั่ง พณิชย์ จำกัด (ผู้เช่า) ซึ่งเป็นพื้นที่เช่า Outdoor Plaza พื้นที่ 4,300 ตารางเมตร อายุสัญญาเช่า 15 ปี เนื่องจากผู้เช่าได้มีการผัดนัดชำระค่าเช่ากับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัสส์ รีเทล โกรท มาเป็นระยะเวลาานาน นับตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2562 ซึ่งการผัดชำระค่าเช่าดังกล่าวนั้น ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินอย่างมีนัยยะสำคัญ รวมไปถึงเมื่อสัญญาเช่าฉบับ ดังกล่าวสิ้นสุดลง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัสส์ รีเทล โกรท ได้แจ้งให้บริษัทฯ ไม่พิจารณาอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เช่า เนื่องจากสัญญาเช่า ฉบับดังกล่าวไม่มีการระบุผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารเมื่อสัญญาเช่า สิ้นสุดลงไว้ ชัดเจน
- 2) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงพื้นที่เช่า และสัญญาเช่าที่ได้รับจาก ทางลูกค้าเป็นเกณฑ์

วันที่ทำการประเมินมูลค่า : 20 พฤศจิกายน 2566

วิธีการประเมินมูลค่า : บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สิน : 3,596,300,000 บาท (สามพันห้าร้อยเก้าสิบล้านสามแสนบาทถ้วน)

หมายเหตุ: บทสรุปดังกล่าวข้างต้นนี้ประกอบกับรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์
บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้จำกัดอยู่ในเงื่อนไขและความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่า บริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์ หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของ บริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผู้พันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้
- มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พียงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้
- บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อ วัตถุประสงค์สาธารณะ
- บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้ทั้งสิ้น ในการรับจ้างทำ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับ ไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมิน มูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น
- กรณีที่ผู้ว่าจ้างจำเป็นต้องอ้างบริษัทไปให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่อง เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ปกติขั้นต่ำครั้งละ 10,000 บาท ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และครั้งละ 20,000 บาท ในพื้นที่จังหวัดอื่น
- ข้อมูลข่าวสารและความคิดเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่ไม่ได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์ หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐ และเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูลถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขาย เปลี่ยนมือได้ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจาก ที่ระบุไว้ในรายงาน และบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

1.0 บทนำ

การมอบหมายงาน

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 3 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 96, 514 และ 268221 เนื้อที่รวม 48-1-74.3 ไร่ หรือเท่ากับ 19,374.3 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 7 รายการ ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์" (รหัสสาขา 16) ตั้งอยู่เลขที่ 9 หมู่ที่ 6 ถนนศรีนครินทร์ ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ และทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองโดยสมบูรณ์ตามสภาพปัจจุบัน ซึ่งเป็นไปตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดทำขึ้นตามวัตถุประสงค์ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

มูลค่าตลาด (Market Value)

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

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

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

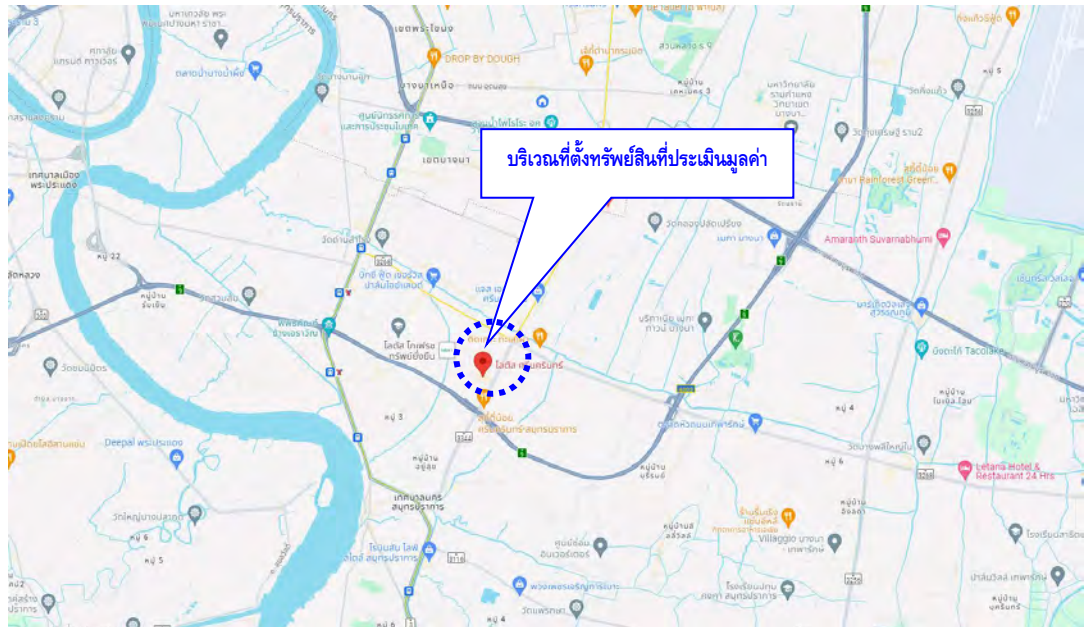
บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมินฯ เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2566

2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้ง

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์" (รหัสสาขา 16) ตั้งอยู่เลขที่ 9 หมู่ที่ 6 ถนนศรีนครินทร์ ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

- ตรงข้าม	โฮมโปร ศรีนครินทร์	ระยะประมาณ	-	เมตร
- ห่างจาก	วัดบางปิ้ง	ระยะประมาณ	1.70	กิโลเมตร
- ห่างจาก	ศูนย์การค้าแจส เอเบิร์น	ระยะประมาณ	1.80	กิโลเมตร
- ห่างจาก	โรงพยาบาลเปาโล สมุทรปราการ	ระยะประมาณ	2.70	กิโลเมตร
- ห่างจาก	โรงเรียนสตรี สมุทรปราการ	ระยะประมาณ	3.70	กิโลเมตร



แผนที่บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินฯ ตั้งอยู่ห่างจากแหล่งความเจริญบริเวณตัวเมืองจังหวัดสมุทรปราการ เป็นระยะทางประมาณ 6.30 กิโลเมตร และห่างจากรถไฟฟ้าสายสีเหลือง (สถานีศรีด่าน) ประมาณ 1.60 กิโลเมตร

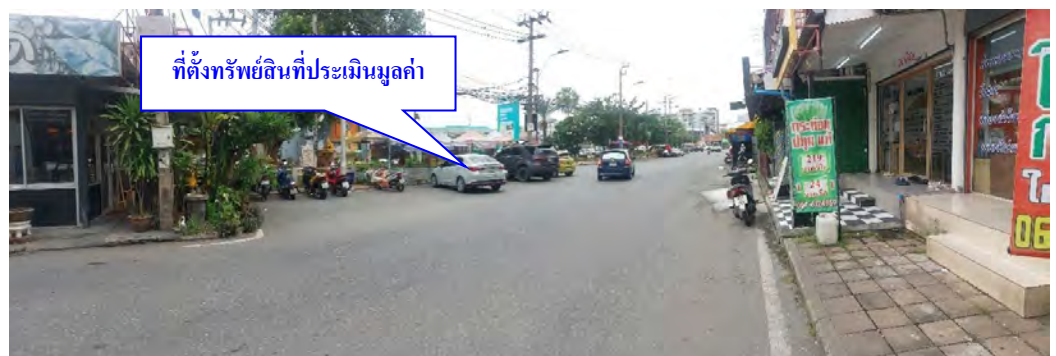
2.2 การเข้าออก

- ◆ ถนนสายหลัก และผ่านหน้าทรัพย์สิน : ได้แก่ ถนนศรีนครินทร์ ผิวการจราจรเป็นถนนคอนกรีต ขนาด 6 ช่องจราจรไปกลับ พร้อมเกาะกลาง และทางเท้า กว้างประมาณ 18.00 เมตร เขตทาง 60.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นสาธารณประโยชน์



สภาพถนนศรีนครินทร์ บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

- ◆ ถนนสายรอง และผ่านหน้าทรัพย์สิน : ได้แก่ ถนนสุขาภิบาล ผิวการจราจรเป็นถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจรไปกลับ กว้างประมาณ 6.00 เมตร เขตทาง 2.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นสาธารณประโยชน์



สภาพถนนสุขาภิบาล บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

2.3 สภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินฯ โดยส่วนใหญ่จะมีการใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัย การใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมจะอยู่ในลักษณะของห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า โรงแรมโชว์รูมรถยนต์ ร้านอาหาร อาคารพาณิชย์ และบริษัทห้างร้านต่างๆ ฯลฯ สำหรับการใช้นประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จะอยู่ในลักษณะของบ้านพักอาศัยแบบปลูกสร้างเอง และโครงการหมู่บ้านจัดสรร สำหรับการใช้นประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษา และสถานที่ราชการจะตั้งอยู่กระจายโดยทั่วไป โดยมีสิ่งปลูกสร้างหรือสถานที่สำคัญๆ ในพื้นที่นี้ ได้แก่ โฮมโปร ศรีนครินทร์ศูนย์การค้าแจสเออเบียร์น ไทวัสตุ ฟู้ดแลนด์ โรงพยาบาลเปาโลสมุทรปราการ โรงพยาบาลสินแพทย์ วัดบางบึง โรงเรียนสตรีสมุทรปราการ โรงเรียนนานาชาติไทย - สิงคโปร์ โรงเรียนวัดบางบึง หมู่บ้านธนาภิรมย์ และการไฟฟ้า นครหลวงเขตสมุทรปราการ เป็นต้น

2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ

ปัจจุบันมีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ที่ดินในบริเวณนี้ ได้แก่ รถไฟฟ้าสายสีเหลือง (ลาดพร้าว-สำโรง) เป็นระบบขนส่งมวลชนประเภทรถไฟฟ้าวางเดี่ยว (Straddle Monorail) มีลักษณะเป็นโครงสร้างยกระดับตลอดแนวเส้นทาง มีจุดประสงค์เพื่อเชื่อมต่อการเดินทางระหว่างสายสีน้ำเงินที่สถานีรัชดา (สถานีลาดพร้าวของสายสีน้ำเงิน) กับระบบขนส่งมวลชน 3 สาย คือ

1. สายสีส้มบริเวณทางแยกลำสาลี
2. รถไฟเชื่อมท่าอากาศยาน (Airport Rail Link) บริเวณทางแยกต่างระดับพระราม 9
3. สายสีเขียว ช่วงแบริ่ง-สมุทรปราการ ที่สถานีสำโรง

โดยแนวเส้นทางเริ่มต้นที่จุดเชื่อมต่อกับระบบรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล (สายสีน้ำเงิน ระยะแรก) ที่แยกรัชดา-ลาดพร้าว ไปตามแนวถนนลาดพร้าว ยกยกระดับข้ามทางด่วนฉลองรัชจนถึงทางแยกบางกะปิ จากนั้นแนวเส้นทางจะเลี้ยวขวาไปทางทิศใต้ตามถนนศรีนครินทร์ เชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้มที่ทางแยกลำสาลี ต่อจากนั้นแนวเส้นทางจะยกระดับข้ามทางแยกต่างระดับพระราม 9 โดยเชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้าเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ (Airport Rail Link) และผ่านแยกพัฒนาการแยกศรีนุช แยกศรีอุดมสุข แยกศรีเอี่ยม จนถึงแยกศรีเทพา จากนั้นแนวเส้นทางจะเลี้ยวขวาอีกครั้งไปทางทิศตะวันตก ตามแนวถนนเทพารักษ์ ผ่านจุดเชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียวช่วงแบริ่ง-สมุทรปราการ ที่สถานีสำโรง และสิ้นสุดแนวเส้นทางบริเวณถนนปู่เจ้าสมิงพราย รวมระยะทางทั้งสิ้นประมาณ 30 กิโลเมตร

ผังสถานีรถไฟฟ้า



2.5 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

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



ภาวะเศรษฐกิจการคลังประจำเดือนสิงหาคม 2566

”เศรษฐกิจไทยในเดือนสิงหาคม 2566 ได้รับปัจจัยสนับสนุนจากภาคการท่องเที่ยวที่ขยายตัวต่อเนื่อง ทั้งจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศและผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย การส่งออกสินค้าที่กลับมาขยายตัวเป็นบวก และอัตราเงินเฟ้อที่ปรับตัวลดลงต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามก็ยังคงต้องติดตามสถานการณ์เศรษฐกิจโลกและผลกระทบต่อภาคการส่งออกสินค้าของไทยในช่วงที่เหลือของปี 2566 ต่อไป”

เครื่องชี้เศรษฐกิจด้านการบริโภคภาคเอกชน มีสัญญาณทรงตัวจากช่วงเดียวกันปีก่อน โดยการบริโภคในหมวดสินค้าคงทน สะท้อนจากปริมาณการจำหน่ายรถยนต์นั่งในเดือนสิงหาคม 2566 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันปีก่อนที่ร้อยละ 4.9 แต่ลดลงเมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้าหลังขจัดผลทางฤดูกาลที่ร้อยละ -8.3 ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในเดือนสิงหาคม 2566 ปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 56.9 จากระดับ 55.9 ในเดือนก่อน เนื่องจากผู้บริโภคมีความเชื่อมั่นว่าการจัดตั้งของรัฐบาลใหม่จะเป็นปัจจัยสนับสนุนต่อการขับเคลื่อนเศรษฐกิจให้ฟื้นตัวต่อเนื่อง ขณะที่ภาษีมูลค่าเพิ่ม ณ ระดับราคาคงที่ และปริมาณรถจักรยานยนต์จดทะเบียนใหม่ในเดือนสิงหาคม 2566 ลดลงจากช่วงเดียวกันปีก่อนร้อยละ -15.1 และ -5.5 ตามลำดับ และรายได้เกษตรกรที่แท้จริงในเดือนสิงหาคม 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: กระทรวงการคลัง ธนาคารแห่งประเทศไทย และสำนักงานสถิติแห่งชาติ

เครื่องใช้เศรษฐกิจด้านการลงทุนภาคเอกชน มีสัญญาณทรงตัวจากช่วงเดียวกันปีก่อน โดยการลงทุนภาคเอกชนในหมวดเครื่องมือเครื่องจักร สะท้อนจากปริมาณนำเข้าสินค้าทุนในเดือนสิงหาคม 2566 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันปีก่อนที่ร้อยละ 0.2 แต่ลดลงเมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้าหลังขจัดผลทางฤดูกาลที่ร้อยละ -2.4 ขณะที่ปริมาณการจำหน่ายรถยนต์เชิงพาณิชย์ในเดือนสิงหาคม 2566 ลดลงจากช่วงเดียวกันปีก่อนที่ร้อยละ -19.9 สำหรับการลงทุนในหมวดการก่อสร้างสะท้อนจากปริมาณการจำหน่ายปูนซีเมนต์ภายในประเทศในเดือนสิงหาคม 2566 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันปีก่อนที่ร้อยละ 5.4 และเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้าหลังขจัดผลทางฤดูกาลที่ร้อยละ 1.2 ขณะที่ภาษีธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากช่วงเดียวกัน ปีก่อนที่ร้อยละ -2.5 และลดลงเมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้าหลังขจัดผลทางฤดูกาลที่ร้อยละ -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: กระทรวงการคลัง ธนาคารแห่งประเทศไทย และสำนักงานสถิติแห่งชาติ

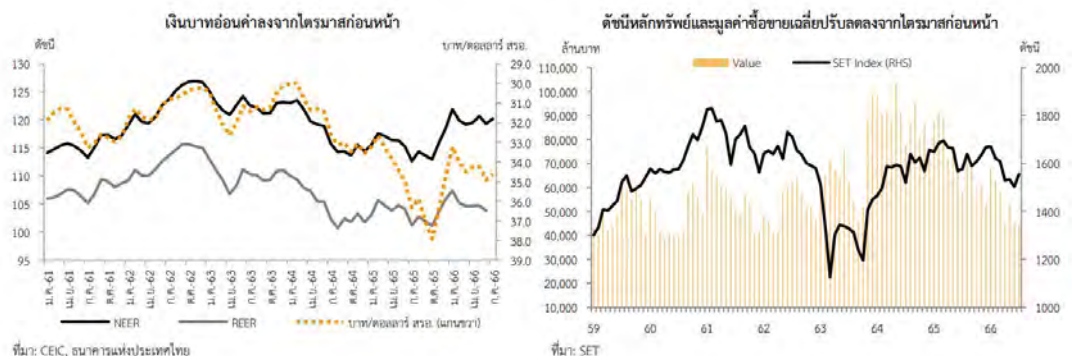
อัตราเงินเฟ้อ : อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในเดือนสิงหาคม 2566 อยู่ที่ร้อยละ 0.88 ขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน อยู่ที่ร้อยละ 0.79 ส่วนสัดส่วนหนี้สาธารณะ ณ สิ้นเดือนกรกฎาคม 2566 อยู่ที่ร้อยละ 61.7 ต่อ GDP ซึ่งยังอยู่ภายใต้กรอบวินัยการเงินการคลังที่ตั้งไว้ตามพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ. 2561 อัตราการว่างงานในเดือนสิงหาคม 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: กระทรวงการคลัง ธนาคารแห่งประเทศไทย และสำนักงานสถิติแห่งชาติ

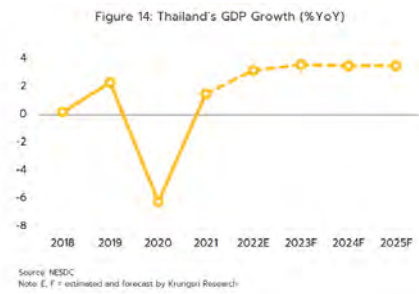
อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลไทย ปรับตัวเพิ่มขึ้นในช่วงไตรมาสสองของปี 2566 อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลทั้งระยะสั้นและระยะยาวปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยอัตราผลตอบแทนพันธบัตรระยะสั้นปรับตัวเพิ่มขึ้นตามการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย ด้านอัตราผลตอบแทนพันธบัตรระยะยาวปรับตัวเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลสหรัฐฯ และการลดลงของดัชนีราคาพันธบัตรรัฐบาล โดยนักลงทุนต่างชาติมีสถานะขายสุทธิ 58.4 พันล้านบาท เทียบกับสถานะขายสุทธิ 23.0 พันล้านบาท ในไตรมาสก่อนหน้า 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 ทั้งนี้ ภาคเอกชนมีการระดมทุนใหม่ผ่านตลาดตราสารหนี้มีมูลค่าทั้งสิ้น 595.8 พันล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นการระดมทุนของกลุ่มเงินทุน และหลักทรัพย์กลุ่มพลังงาน และกลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในเดือนกรกฎาคม 2566 อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลทั้งระยะสั้น และระยะยาวอยู่ในระดับใกล้เคียงกับเดือนก่อนหน้า สอดคล้องกับอัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทย และดัชนีราคาพันธบัตรรัฐบาลที่อยู่ในระดับทรงตัว



แนวโน้มธุรกิจอุตสาหกรรมปี 2566-2568 / ธุรกิจร้านค้าปลีก

ปี 2566-2568 ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่มีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่องเฉลี่ย 4.0-5.0% ต่อปี (ภาพที่ 13) โดยมีปัจจัยหนุนจาก (1) กำลังซื้อที่มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น ตามภาวะเศรษฐกิจไทยที่คาดว่าจะเติบโตในอัตรา 3.0-4.0% ต่อปี (ภาพที่ 14) (2) การฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยว ทั้งนักท่องเที่ยวไทยและนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่องและใกล้เคียงกับช่วงก่อนวิกฤต COVID-19 (นักท่องเที่ยวไทยจะอยู่ที่ 185 ล้านทริป (ใกล้เคียงกับปี 2562) ภายในปี 2567 ส่วนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะเพิ่มขึ้นเป็น 42 ล้านคน ในปี 2568) (ภาพที่ 15) หนุนรายได้ร้านค้าปลีกในทำเลแหล่งท่องเที่ยว (3) การลงทุนโครงการเมกะโปรเจกต์ของภาครัฐที่มีแผนดำเนินการต่อเนื่อง ทำให้มีเม็ดเงินหมุนเวียนในระบบ มีการจ้างงานและเพิ่มรายได้ และจะหนุนให้มีการขยายตัวของร้านค้าปลีกสมัยใหม่ตามมา (4) การเติบโตต่อเนื่องของภาคการค้าออนไลน์ซึ่งคาดว่าจะอยู่ที่ระดับเฉลี่ย 13.6% ต่อปี (5) มาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายจากภาครัฐ เช่น การปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำ (มีผล 1 ตุลาคม 2565) ช่วยหนุนการบริโภคในประเทศ การออก Visa อนุญาตให้พำนักในประเทศไทยเป็นกรณีพิเศษแก่ชาวต่างชาติที่มีศักยภาพการใช้จ่ายสูง 4 กลุ่ม [9] จะช่วยเพิ่มการจับจ่ายใช้สอย และ (6) การเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศเพื่อนบ้าน (CLMV) ซึ่ง IMF คาดว่าจะอยู่ในช่วง 3.5-6.5% จะเพิ่มโอกาสทางธุรกิจแก่ผู้ประกอบการค้าปลีกในจังหวัดชายแดนและจังหวัดหลักในภูมิภาค



อย่างไรก็ตาม การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นท่ามกลางปัญหาหนี้ครัวเรือนทรงตัวระดับสูง 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 ผลจากผู้ประกอบการขยายสาขาด้วยรูปแบบที่หลากหลายเหมาะสมกับพื้นที่และกระจายไปในแหล่งชุมชนทั่วประเทศทำให้เข้าถึงลูกค้าได้ครอบคลุมมากขึ้น รวมถึงการพัฒนาช่องทางแพลตฟอร์มดิจิทัลต่อเนื่อง และยังจำหน่ายสินค้าในราคาต่ำกว่าร้านค้าประเภทอื่น อย่างไรก็ตามธุรกิจจะเผชิญการแข่งขันรุนแรง เนื่องจากสินค้าที่จำหน่ายส่วนใหญ่ไม่มีความแตกต่างหรือเป็นสินค้าใกล้เคียงกับที่วางขายในร้านค้าปลีกรูปแบบอื่นๆ
- ซูเปอร์มาร์เก็ต : ยอดขายมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง 6.0-7.0% ต่อปี จาก 6.0% ปี 2565 เป็นการเติบโตสูงสุดเมื่อเทียบกับร้านค้าปลีกประเภทอื่น เนื่องจากมีกลยุทธ์การตลาดที่สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภคซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มลูกค้าระดับกลางบนถึงบนที่มีกำลังซื้อสูงมีจุดแข็งด้านคุณภาพของสินค้า และมีกลยุทธ์ต่างๆ อาทิ (1) การปรับรูปแบบร้านค้าเป็นไลฟ์สไตล์พรีเมียม ซูเปอร์มาร์เก็ตที่เน้นสินค้านำเข้าราคาแพง (2) การขยายสาขาในจังหวัดที่มีกำลังซื้อสูง และ (3) การพัฒนารูปแบบการขายผ่านออนไลน์ต่อเนื่อง เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้บริโภค ซูเปอร์มาร์เก็ตยังมีความได้เปรียบจากขนาด และมีการขยายสาขาในแหล่งชุมชนใหญ่ จึงมีผลประกอบการดีต่อเนื่อง
- ร้านสะดวกซื้อ/มินิมาร์ท : คาดยอดขายจะเติบโตเฉลี่ย 4.5-5.5% ต่อปี จาก 4.5% ปี 2565 ผลจากการมีสาขาจำนวนมากกระจายไปในทุกพื้นที่ ทั้งยังมีการเพิ่มสินค้าประเภทอาหารพร้อมทานและเพิ่มบริการการขายผ่านออนไลน์ต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามการแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจากการเปิดสาขาของคู่แข่งในพื้นที่เดียวกันและคู่แข่งทางอ้อม โดยเฉพาะไฮเปอร์มาร์เก็ตที่เข้ามาชิงส่วนแบ่งตลาดในรูปแบบร้านค้าขนาดเล็ก รวมถึงมีการขยายเครือข่ายของผู้ประกอบการรายใหญ่ผ่านร้านค้าโชห่วย ส่งผลให้ยอดขายต่อสาขาของร้านสะดวกซื้ออาจไม่สูงเช่นในอดีต โดยร้านสะดวกซื้อที่เป็นเจ้าของแฟรนไชส์ยังสามารถทำกำไรได้ต่อเนื่อง ขณะที่ร้านสะดวกซื้อทั่วไปจะมีความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจมากกว่า

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

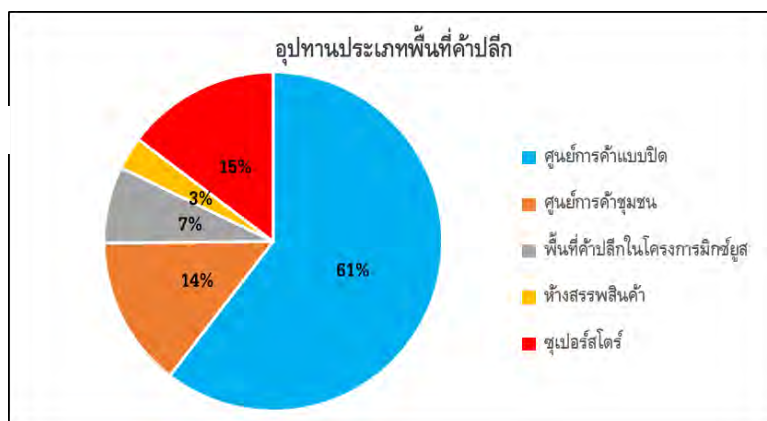
	2019P	2020E	2021E	2022E	2023-25F
Department stores	3.5	-14.0	-11.5	3.5	4.0-5.0
Discount stores/ Hypermarkets/Supercenters	2.7	-11.0	-9.0	3.0	3.0-4.0
Supermarkets	4.0	-11.0	-8.0	6.0	6.0-7.0
Convenience stores	2.9	-6.5	-4.5	4.5	4.5-5.5
Modern retail sales growth	2.8	-12.0	-9.0	3.0-4.0	4.0-5.0

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 เมื่อเทียบกับช่วงก่อนหน้านี้เพราะปัจจัยลบที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่ในโครงการพื้นที่ค้าปลีกมีเยอะมาก อีกทั้งรูปแบบการซื้อ-ขายสินค้าของคนไทยเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม รูปแบบของการซื้อ-สินค้าออนไลน์เข้ามาแทนที่ในสินค้าหลายประเภท ความถี่และวัตถุประสงค์ในการเข้าโครงการพื้นที่ค้าปลีกจึงเปลี่ยนแปลงไป ศูนย์การค้าขนาดใหญ่หรือคอมมูนิตีมอลล์บางโครงการจึงจำเป็นต้องมีกิจกรรมในพื้นที่ส่วนกลางต่อเนื่องเพื่อสร้างความน่าสนใจ โดยพื้นที่ค้าปลีกในสถานีสถานีบริการน้ำมันกลายเป็นอีกหนึ่งพื้นที่ที่มีการแข่งขันสูง โดยเฉพาะสถานีบริการน้ำมันที่อยู่ตามถนนเส้นทางหลักของกรุงเทพมหานคร และจังหวัดปริมณฑล โดยก่อนหน้านี้คาดว่าจะมีเพียงร้านสะดวกซื้อที่เป็นผู้เช่าหลัก แต่สถานีบริการน้ำมันที่เปิดให้บริการในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา และที่กำลังจะเปิดบริการในอนาคต ล้วนมีพื้นที่เช่ามากขึ้นชัดเจนเมื่อเทียบกับในอดีตและกลายเป็นหนึ่งในพื้นที่ที่สามารถเข้ามาซื้อสินค้ารับประทานอาหารเช้า เครื่องดื่ม หรือบริการต่างๆ ได้มากกว่าการเติมน้ำมันเท่านั้น



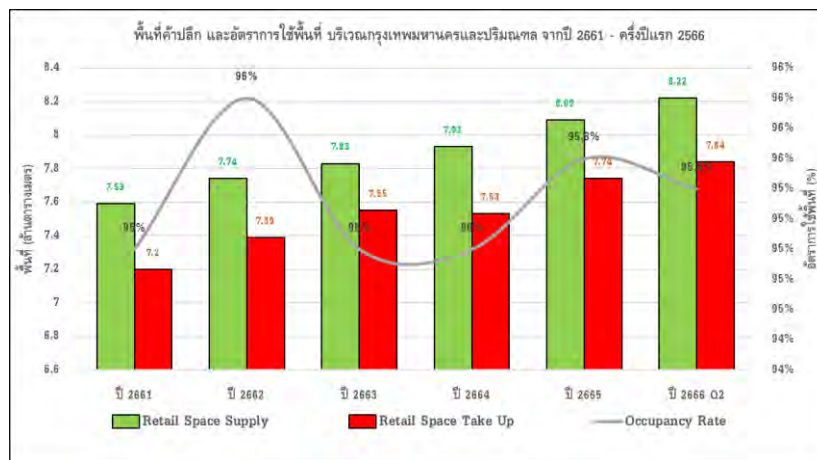
ประเภท	พื้นที่ใจกลางเมือง	พื้นที่รอบใจกลางเมือง	พื้นที่กรุงเทพมหานคร	รวม
ศูนย์การค้า	18.1%	16.9%	20.7%	55.8%
ห้างสรรพสินค้า	0.9%	4.0%	0.3%	5.2%
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.7%	3.0%	5.2%	8.8%
สเปเชียลตี้ สโตร์	0.1%	1.4%	4.2%	5.7%
คอมมูนิตีมอลล์	3.3%	5.3%	9.7%	18.3%
เอนเตอร์เทนเมนต์ คอมเพล็กซ์	0.0%	1.1%	0.0%	1.1%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

พื้นที่ค้าปลีกสะสมแยกประเภทในแต่ละทำเล ณ ครั้งแรกของปี พ.ศ.2566

จากแผนภูมิด้านบน ถึงแม้ว่าศูนย์การค้าจะมีสัดส่วนของพื้นที่รวมมากที่สุดในตลาดพื้นที่ค้าปลีกของกรุงเทพมหานคร แต่ศูนย์การค้าโดยส่วนใหญ่ โดยเฉพาะที่มีขนาดพื้นที่ใหญ่ๆ อยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอก เช่นเดียวกับกับโครงการค้าปลีกประเภทอื่นๆ ที่ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอก มีเพียงพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ใจกลางเมือง ส่วนคอมมูนิตีมอลล์ เจ้าของโครงการมีความประสงค์ในการพัฒนาคอมมูนิตีมอลล์เพื่อรองรับความต้องการของประชากรในพื้นที่ที่ไม่ต้องการเดินทางไกลเข้าพื้นที่เมืองชั้นใน หรือพื้นที่รอบใจกลางเมือง ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ต และสเปเชียลตี้ สโตร์นั้นเป็นรูปแบบโครงการที่ใช้พื้นที่ขนาดใหญ่ โครงการส่วนใหญ่จึงอยู่นอกพื้นที่ใจกลางเมือง ห้างสรรพสินค้าเป็นรูปแบบของโครงการพื้นที่ค้าปลีกที่ไม่มีโครงการใหม่มานานแล้ว เช่นเดียวกับเอนเตอร์เทนเมนต์ คอมเพล็กซ์ หรือโครงการพื้นที่ค้าปลีกที่มีโรงภาพยนตร์ครอบครองพื้นที่ส่วนใหญ่ของโครงการ ซึ่งไม่มีโครงการใหม่มานานมากแล้ว โครงการเดิมก็ไม่ได้รับความนิยมเหมือนในอดีตที่ผ่านมา เนื่องจากรูปแบบการเข้าโรงภาพยนตร์ของผู้บริโภคในปัจจุบันมีทางเลือกเพิ่มขึ้นมาก และการไปศูนย์การค้าก็เป็นทางเลือกที่สามารถทดแทนได้มากกว่าอย่างชัดเจน

• อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีก

อุปสงค์ (Demand) พื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มีการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น ประมาณ 100,000 ตารางเมตร คิดเป็น 1.3% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2565 ที่ผ่านมา ส่งผลให้อุปสงค์การเช่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ณ ครึ่งปีแรก มีการเช่าพื้นที่อยู่ประมาณ 7.84 ล้านตารางเมตร ในส่วนของอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ณ ครึ่งปีแรก ปี 2566 ของพื้นที่ค้าปลีกโดยรวมพบว่าอยู่ที่ประมาณ 95.4% ปรับตัวลดลง ประมาณ 0.2% จากปลายปี 2565 อย่างไรก็ตาม พบว่าสำหรับพื้นที่ค้าปลีกประเภท Superstore ในครึ่งปีแรกของปี 2566 พบว่า ในพื้นที่บริเวณรอบนอกกรุงเทพมหานคร อัตราการเช่าเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 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 ทรัพย์สินที่ทำการประเมิน

3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินประเภท ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 3 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 96, 514 และ 268221 เนื้อที่รวม 48-1-74.3 ไร่ หรือเท่ากับ 19,374.3 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 7 รายการ ได้แก่

- อาคารห้องเครื่องสูบน้ำชั้นเดียว
- บ่อคอนกรีตเก็บน้ำดี
- บ่อคอนกรีตเก็บน้ำเสีย
- ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)
- ถนนและลานคอนกรีต
- รั้วสูง 2.00 เมตร
- ป้ายโครงการ (สูง 20 เมตร)

หมายเหตุ : ทางบริษัทฯ พิจารณาไม่ประเมินมูลค่าอาคารศูนย์บริการรถยนต์ (บี-คิว) อาคารธนาคารกรุงศรีอยุธยา อาคารร้านค้าอมร อิเล็กทรอนิกส์ อาคารศูนย์บริการรถจักรยานยนต์ (26 Mocy) และอาคารร้านชั้นเดียว เนื่องจากกรรมสิทธิ์ อาคารสิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้เช่า (ดูผังบริเวณประกอบ)

ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์" (รหัสสาขา 16) สามารถสรุปพื้นที่เช่าได้ดังนี้

ตารางสรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าทั้งหมด

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	8,020.00
พื้นที่สำนักงาน (Back Offices)	492.00
พื้นที่งานระบบอาคาร (Maintenance)	933.00
พื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse)	2,391.00
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	1,433.00
พื้นที่โรงภาพยนตร์	3,393.00
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	4,550.44
พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	8,503.38
พื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary) / Booth & Kios	218.10
พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Outdoor	1,535.00
รวม	31,468.92

3.2 รายละเอียดที่ดิน

3.2.1 ลักษณะรูปร่าง และสภาพที่ดิน

ลักษณะรูปร่างของที่ดินแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ไม่ติดต่อกัน (โดยมีถนนสุขาภิบาลคั่นกลางระหว่างแปลง) เป็นรูปร่างคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า และหลายเหลี่ยม สภาพที่ดินโดยเฉลี่ยเสมอถนนผ่านหน้าที่ดิน โดยมีแนวเขตที่ดินทางด้านทิศตะวันออกติดถนนศรีนครินทร์ ระยะประมาณ 57.00 เมตร และติดถนนสุขาภิบาล ระยะประมาณ 221.00 เมตร



(ผังแปลงที่ดินและผังบริเวณของทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)

3.2.2 อาณาเขตติดต่อ

ที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า มีแนวเขตติดต่อข้างเคียงดังนี้

ทรัพย์สินฯ ส่วนที่ 1 (โฉนดที่ดินเลขที่ 96)

ทิศเหนือ	: ติดต่อกับ ถนนสุขาภิบาล	ประมาณ	38.00	เมตร
ทิศใต้	: ติดต่อกับ ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	33.00	เมตร
ทิศตะวันออก	: ติดต่อกับ ถนนศรีนครินทร์	ประมาณ	57.00	เมตร
ทิศตะวันตก	: ติดต่อกับ ถนนสุขาภิบาล	ประมาณ	56.00	เมตร

ทรัพย์สินฯ ส่วนที่ 2 (โฉนดที่ดินเลขที่ 514 และ 268221)

ทิศเหนือ	: ติดต่อกับ ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	331.00	เมตร
ทิศใต้	: ติดต่อกับ ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	330.00	เมตร
ทิศตะวันออก	: ติดต่อกับ ถนนสุขาภิบาล	ประมาณ	221.00	เมตร
ทิศตะวันตก	: ติดต่อกับ ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	257.00	เมตร

3.2.3 การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

ณ วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สินนี้ ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และพื้นที่ร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์" (รหัสสาขา 16)

3.2.4 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตามสภาพ ณ วันที่ทำการสำรวจ ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

3.2.5 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจพบดังนี้

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

3.3 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1/ อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ตำแหน่งที่ตั้ง : ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 514 และ 268221

รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น พร้อมชั้นลอย
ขนาด (กว้าง x ยาว)	: ส่วนอาคาร ประมาณ 119.35 x 145.41 เมตร
พื้นที่ใช้สอย	: พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวม ประมาณ 41,386.00 ตารางเมตร
	: พื้นที่จอดรถภายในอาคาร ประมาณ 16,589.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	: อาคารโลตัส ประมาณ 24 ปี
สภาพการก่อสร้าง	: ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%
มาตรฐานการก่อสร้าง	: ปานกลาง
สภาพอาคาร	: ดี มีการดูแลรักษาอย่างต่อเนื่อง

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้าง	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างคา/หลังคา	: โครงเหล็ก / แผ่นเมทัลชีท (โลหะรีดลอน) บุด้วยฉนวนกันความร้อน
พื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผิวพื้น	: กระเบื้องยาง ไม้ลามิเนต กระเบื้องเคลือบ และคอนกรีตผิวขัดมัน
ผนัง	: ก่ออิฐฉาบเรียบทาสี และ บานกระจกติดตาย
ฝ้าเพดาน	: ฝ้าฉนวนกันความร้อน ที-บาร์โครงเคร่าอลูมิเนียม และยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี
ประตู	: บานกระจกอลูมิเนียมระบบอัตโนมัติ บานกระจกอลูมิเนียม บานเหล็กยึด บานเหล็กม้วน บานไม้อัด และบานพีวีซี
หน้าต่าง	: บานกระจกอลูมิเนียม
ห้องน้ำ	: พื้นปูกระเบื้องเคลือบ ผนังกรุกระเบื้องเคลือบ
สุขภัณฑ์	: โถสุขภัณฑ์แบบชักโครก โถบัสสาวะชาย อ่างล้างหน้า ฝักบัว กระจกเงา พร้อมสุขภัณฑ์ประกอบครบ

การจัดแบ่งพื้นที่อาคารและการใช้ประโยชน์

- ชั้น 1 แบ่งเป็น : พื้นที่ค้าปลีกโลตัส พื้นที่ร้านค้าให้เช่า พื้นที่เก็บสินค้า สำนักงาน
ห้องงานระบบต่างๆ และห้องน้ำชาย-หญิง
- ชั้น 2 แบ่งเป็น : พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ร้านค้าให้เช่า โรงหนัง สำนักงาน ห้องเครื่องต่างๆ
และห้องน้ำชาย-หญิง
- ชั้น ลอย แบ่งเป็น : พื้นที่ร้านค้าให้เช่า และห้องน้ำชาย-หญิง

งานระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

- ระบบไฟฟ้า : - หม้อแปลงไฟฟ้า (Transformer) ขนาด 2000 KVA จำนวน 2 ชุด
- หม้อแปลงไฟฟ้า (Transformer) ขนาด 1600 KVA จำนวน 2 ชุด
- เครื่องสำรองไฟฟ้า (Generator) จำนวน 1 ชุด ขนาด 1000 KVA
- ตู้ควบคุม (Main Distributor Board)
- เสาไฟฟ้า (Street Light)
- ระบบปรับอากาศ : - ระบบน้ำเย็น (Water Chiller) จำนวน 5 ชุด
- ปั๊มน้ำ Chiller
- Cooling Tower
- Condenser Pump
- ระบบทำความเย็น AHU (Air Handling Unit)
- เครื่องปรับอากาศ แบบ Split Type
- ระบบลิฟต์และบันไดเลื่อน : - ลิฟต์โดยสาร จำนวน 2 ชุด
- ลิฟต์รถเข็น จำนวน 2 ชุด
- ทางเลื่อนรถเข็น จำนวน 2 ชุด
- บันไดเลื่อน จำนวน 2 ชุด
- ระบบป้องกันอัคคีภัย : - อุปกรณ์ปั๊มน้ำดับเพลิง (Fire Pump)
- ตู้สายน้ำดับเพลิง
- หัวรับน้ำดับเพลิงด้านหน้าอาคาร
- Sprinkler
- Smoke detector และ Heat Detector
- ไฟฉุกเฉิน และบันไดหนีไฟ
- ระบบสุขาภิบาล : - บ่อเก็บน้ำ (น้ำดี)
- บ่อบำบัดน้ำเสีย
- Booster Pump
- เครื่องเติมอากาศ (Air Blower)
- ระบบรักษาความปลอดภัย : - กล้องวงจรปิด (CCTV)
- เครื่องบันทึกภาพ (DVR)
- จอแสดงผล (Monitor)
- ระบบวงจรปิดออนไลน์ (NVR)

สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ประกอบด้วย

- | | |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. อาคารห้องเครื่องสูบน้ำชั้นเดียว | : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 268221
: อายุอาคาร ประมาณ 24 ปี
: ขนาด (กว้าง x ยาว)/หลัง ประมาณ 6.00 x 12.00 เมตร
: พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 72.00 ตารางเมตร
: ลักษณะเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงหลังคาเหล็ก/หลังคาเมทัลชีท ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสีและเมทัลชีทบางส่วน ฝ้าเพดานเปิดโล่ง พื้นคอนกรีตขัดมัน |
| 3. บ่อคอนกรีตน้ำดี | : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 268221
: อายุอาคาร ประมาณ 24 ปี
: ขนาด (กว้าง x ยาว)/หลัง ประมาณ 12.00 x 20.50 เมตร
: พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 246.00 ตารางเมตร
: ลักษณะเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบ พื้นคอนกรีตขัดมัน |
| 4. บ่อคอนกรีตน้ำเสีย | : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 268221
: อายุอาคาร ประมาณ 24 ปี
: ขนาด (กว้าง x ยาว)/หลัง ประมาณ 12.00 x 30.00 เมตร
: พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 360.00 ตารางเมตร
: ลักษณะเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบ พื้นคอนกรีตขัดมัน |
| 5. ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม) | : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 514 และ 268221
: อายุอาคาร ประมาณ 24 ปี |
| 5.1 หลังที่ 1 | : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 4.00 x 24.00 เมตร/หลัง
: พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 96.00 ตารางเมตร/หลัง |
| 5.2 หลังที่ 2 | : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 4.00 x 66.00 เมตร/หลัง
: พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 264.00 ตารางเมตร/หลัง |
| 5.3 หลังที่ 3 | : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 8.00 x 32.00 เมตร
: พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 256.00 ตารางเมตร |
| 5.4 หลังที่ 4
(จำนวน 4 หลัง) | : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 8.00 x 40.00 เมตร
: พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 1,280.00 ตารางเมตร |
| 5.5 หลังที่ 5
(จำนวน 5 หลัง) | : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 8.00 x 70.00 เมตร
: พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 2,800.00 ตารางเมตร |
| 5.6 หลังที่ 6 | : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 8.00 x 80.00 เมตร
: พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 640.00 ตารางเมตร |

สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ประกอบด้วย (ต่อ)

5. ถนนและลานคอนกรีต : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 96, 514 และ 268221
 อายุอาคาร ประมาณ 24 ปี
 พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 35,781.00 ตารางเมตร
 โครงสร้างเป็นลานคอนกรีตเสริมเหล็ก หนาประมาณ 0.15 เมตร
7. รั้ว สูง 2.00 เมตร : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 514 และ 268221
 อายุอาคาร ประมาณ 24 ปี
 พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 898.00 เมตร
 รั้วคอนกรีต
8. ป้ายโครงการ : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 96
 อายุอาคาร ประมาณ 24 ปี
 จำนวน 1 ชุด
 โครงสร้างเสาเหล็ก ติดด้วยแผ่นป้ายโฆษณา สูงประมาณ 20.00 เมตร

การสำรวจอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาและเงื่อนไขข้อจำกัดในการสำรวจ

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร / กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

- 1) ประเภท : ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1)
 เลขที่ : 62201/506
 อนุญาตให้ : บริษัท เอก-ชัย ดิสทริวิชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
 ทำการ : ก่อสร้างอาคาร ในที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 514 38261 38262 38263 และ 38264 เป็นที่ดินของ บริษัท เอก-ชัย ดิสทริวิชั่น ซิสเทม จำกัด
 เป็นอาคาร : ชนิด ค.ส.ล.และโครงสร้างเหล็ก จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคาร สรรพสินค้า สำนักงาน พื้นที่ 28,066.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กัลป์รถ และทางเข้า-ออก ของรถ จำนวน 1,395 คัน พื้นที่ 48,020.00 ตารางเมตร และ ท่อระบายน้ำ เพื่อใช้เป็นทางระบายน้ำ ความยาว 1,720 เมตร
 ออกให้ ณ วันที่ : 10 พฤศจิกายน 2541
- 2) ประเภท : ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1)
 เลขที่ : 15/2551
 อนุญาตให้ : บริษัท เอก-ชัย ดิสทริวิชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
 ทำการ : ก่อสร้าง, ดัดแปลงอาคารในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 514 และ 268221 เป็นที่ดิน ของ บริษัท เอก-ชัย ดิสทริวิชั่น ซิสเทม จำกัด
 เป็นอาคาร : ถาวร ชนิด คสล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า พาณิชยกรรม สำนักงาน ห้องเย็น เบเกอรี่ ภัตตาคาร มหรสพ พื้นที่ 20,706.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กัลป์รถ และทางเข้า-ออกของรถ พื้นที่ 5,644.00 ตารางเมตร
 ออกให้ ณ วันที่ : 15 มกราคม 2551

- 3) ประเภท : ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1)
 เลขที่ : 247/2556
 อนุญาตให้ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
 ทำการ : ดัดแปลงอาคาร (บางส่วน) ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 268221, 514 เป็นที่ดินของ
 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
 เป็นอาคาร : คสล. 2 ชั้นและชั้นลอย จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า, พาณิชยกรรม
 (ค้าปลีก-ค้าส่งสินค้า) ภัตตาคาร ห้องเย็น ห้องเก็บสินค้า และโรงแรมที่พัก
 ที่จอยตรถยนต์
 ออกให้ ณ วันที่ : 26 สิงหาคม 2556
- 4) ประเภท : ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1)
 เลขที่ : 248/2556
 อนุญาตให้ : บริษัท เอก-ชัย ดิสทริวิชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
 ทำการ : ก่อสร้าง, ดัดแปลงอาคารในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 514 และ 268221 เป็นที่ดิน
 ของ บริษัท เอก-ชัย ดิสทริวิชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
 เป็นอาคาร : ซุ้มโครงเหล็ก 1 ซุ้ม เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก ป้ายโครงเหล็ก จำนวน 3 ป้าย
 เพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณา โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 6 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุม
 ที่จอยตรถยนต์ โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 12 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมที่จอด
 จักรยานยนต์
 ออกให้ ณ วันที่ : 26 สิงหาคม 2556
- 5) ประเภท : ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6)
 เลขที่ : 52603
 รับรองให้ : บริษัท เอก-ชัย ดิสทริวิชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
 ทำการ : ก่อสร้างอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต เลขที่
 62201/506 ลงวันที่ 10 พฤศจิกายน 2541
 เป็นอาคาร : ชนิด ค.ส.ล. และโครงสร้างเหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคาร
 สรรพสินค้าและสำนักงาน โดยมีที่จอดรถ กัลบรถ และทางเข้า-ออกของรถ
 จำนวน 1,395 คัน
 ออกให้ ณ วันที่ : 8 กันยายน 2542

- 6) ประเภท : ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6)
เลขที่ : 394/2551
รับรองให้ : บริษัท เอก-ชัย ดิสรวิชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
ทำการ : ก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตใน
ใบอนุญาต เลขที่ 15/2551 ลงวันที่ 15 มกราคม 2551
เป็นอาคาร : ชนิด ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า พาณิชยกรรม สำนักงาน,
ห้องเย็น เบเกอรี่ ภัตตาคาร มหรสพ
ออกให้ ณ วันที่ : 25 กันยายน 2551
หมายเหตุ : - ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารในปัจจุบัน คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ
การเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท อ้างอิงตามหนังสือสัญญาขายอาคาร (ทอ.5) ลง
วันที่ 4 ธันวาคม 2555
- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ 62201/506 ระบุอาคารก่อสร้างบนโฉนด
ที่ดินเลขที่ 514 38261 38262 38263 และ 38264 ปัจจุบันโฉนดที่ดินทั้ง 5
โฉนด ดังกล่าวได้ทำการรวมโฉนดเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 514
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิมคือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโ
โลตัสส์ รีเทล โกรท แต่ปัจจุบัน ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (LPF) เมื่อวันที่
29 มีนาคม 2564 แล้ว

เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ

- ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบ น้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัยการหลุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค
- ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคาร และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ มีการก่อสร้าง รวมถึงขนาดของพื้นที่อาคารที่ประเมินมูลค่า มีการก่อสร้างถูกต้อง ตรงตามแบบแปลน ฉบับที่ได้ทำการขออนุญาต/ได้รับอนุญาตให้ทำการก่อสร้าง จากหน่วยงานราชการหรือไม่
- ผู้ประเมินเชื่อว่า และได้มีข้อสมมติฐานในการประเมินว่า อาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้อง สอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมือง และกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิที่ดินจากผู้ว่าจ้าง และได้ทำการตรวจสอบกับเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2566 ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

เอกสารสิทธิประเภท : โฉนดที่ดิน						
ระวาง 5136 III 7404-4, 7406-16, ตำบลบางเมือง อำเภอเมืองสมุทรปราการ (เมือง)						
จังหวัดสมุทรปราการ						
ลำดับ ที่ดิน	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตารางวา
1	96	86	98	1	1	00.0
2	514	578	324	31	0	74.0
3	268221	577	33663	16	0	00.3
รวมเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ				48	1	74.3
รวมเนื้อที่ทำการประเมินมูลค่า				48	1	74.3

ลักษณะการถือครอง : กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

ภาระจำนอง : ไม่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ

ภาระผูกพันอื่นๆ : 1) ตัดสัญญาเช่าที่ดิน (บางส่วน) มีกำหนดระยะเวลา 15 ปี ระหว่างกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัสส์รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท มั่นคง มั่งคั่ง พณิชย์ จำกัด (ผู้เช่า) สัญญาเช่าที่ดินเริ่ม วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2573 (ปัจจุบันคงเหลือสัญญา 7.12 ปี) / เนื้อที่ดินประมาณ 2-2-75.0 ไร่ (4,300 ตารางเมตร)
2) ตัดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนดระยะเวลา 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี) ระหว่างกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) ตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร ลงวันที่ 13 มีนาคม 2555

หมายเหตุ : - ผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิมคือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท แต่ปัจจุบัน ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (LPF) เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2564 แล้ว

4.2 รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน

รายละเอียดหนังสือสัญญาเช่า ลงวันที่ 23 พฤษภาคม 2560

ผู้ให้เช่า	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลดส์สรีเทล โกรท
ผู้เช่า	:	บริษัท มั่นคง มั่งคั่ง พณิชย์ จำกัด
ระยะเวลาเช่า	:	มีกำหนด 15 ปี
วันเริ่มต้นสัญญา	:	1 มกราคม 2559
วันสิ้นสุดสัญญา	:	31 ตุลาคม 2573
เนื้อที่ดินเช่า	:	2-2-75.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,075.0 ตารางวา (4,300.00 ตารางเมตร)
ค่าเช่าที่ดิน	:	รวมค่าเช่าทั้งสิ้น 166,378,886.04 บาท

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับแจ้งจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลดส์สรีเทล โกรท ว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ให้บริษัทฯ ไม่พิจารณาภาระผูกพันที่จดทะเบียนระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลดส์สรีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท มั่นคง มั่งคั่ง พณิชย์ จำกัด (ผู้เช่า) ซึ่งเป็นพื้นที่เช่า Outdoor Plaza พื้นที่ 4,300 ตารางเมตร อายุสัญญาเช่า 15 ปีเนื่องจากผู้เช่าได้มีการผิดนัดชำระค่าเช่ากับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลดส์สรีเทล โกรท มาเป็นระยะ เวลานานนับตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2562 ซึ่งการผิดชำระค่าเช่าดังกล่าวนั้น ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินอย่างมีนัยยะสำคัญ รวมไปถึงเมื่อสัญญาเช่าฉบับ ดังกล่าวสิ้นสุดลง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลดส์สรีเทล โกรท ได้แจ้งให้บริษัทฯ ไม่พิจารณาอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เช่า เนื่องจากสัญญาเช่า ฉบับดังกล่าวไม่มีการระบุผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไว้ ชัดเจน

4.3 รายละเอียดสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร

รายละเอียดหนังสือสัญญาเช่า ลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 (ฉบับเดิม)

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 8,909

พื้นที่ Food Court 1,668

พื้นที่ Back Offices 369

พื้นที่ Maintenance 933

พื้นที่ Warehouse 2,990

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	1,223,168.00	181,804.00	1,404,972.00
2	1,223,168.00	181,804.00	1,404,972.00
3	1,223,168.00	181,804.00	1,404,972.00
4	1,345,485.00	199,984.00	1,545,469.00
5	1,345,485.00	199,984.00	1,545,469.00
6	1,345,485.00	199,984.00	1,545,469.00
7	1,480,033.00	219,982.00	1,700,015.00
8	1,480,033.00	219,982.00	1,700,015.00
9	1,480,033.00	219,982.00	1,700,015.00
10	1,628,037.00	241,981.00	1,870,018.00
11	1,628,037.00	241,981.00	1,870,018.00
12	1,628,037.00	241,981.00	1,870,018.00
13	1,790,840.00	266,179.00	2,057,019.00
14	1,790,840.00	266,179.00	2,057,019.00
15	1,790,840.00	266,179.00	2,057,019.00
16	1,969,924.00	292,797.00	2,262,721.00
17	1,969,924.00	292,797.00	2,262,721.00

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
18	1,969,924.00	292,797.00	2,262,721.00
19	2,166,917.00	322,076.00	2,488,993.00
20	2,166,917.00	322,076.00	2,488,993.00
21	2,166,917.00	322,076.00	2,488,993.00
22	2,383,608.00	354,284.00	2,737,892.00
23	2,383,608.00	354,284.00	2,737,892.00
24	2,383,608.00	354,284.00	2,737,892.00
25	2,621,969.00	389,712.00	3,011,681.00
26	2,621,969.00	389,712.00	3,011,681.00
27	2,621,969.00	389,712.00	3,011,681.00
28	2,884,166.00	428,684.00	3,312,850.00
29	2,884,166.00	428,684.00	3,312,850.00
30	2,884,166.00	428,684.00	3,312,850.00

ค่าบริการตามสัญญา : ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court โดยมีการปรับค่าบริการประมาณ 10% ทุกๆ 3 ปี การปรับเพิ่มครั้งแรก ในปีที่ 4 ของสัญญาเช่า (และปรับเพิ่มทุกๆ 3 ปี ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่า)

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,834,752.00	272,706.00	2,107,458.00
2	1,834,752.00	272,706.00	2,107,458.00
3	1,834,752.00	272,706.00	2,107,458.00
4	2,018,227.00	299,976.00	2,318,203.00
5	2,018,227.00	299,976.00	2,318,203.00
6	2,018,227.00	299,976.00	2,318,203.00
7	2,220,050.00	329,974.00	2,550,024.00
8	2,220,050.00	329,974.00	2,550,024.00
9	2,220,050.00	329,974.00	2,550,024.00
10	2,442,055.00	362,971.00	2,805,026.00

รายละเอียดบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ลงวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2557 (ฉบับแก้ไข)

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 8,020.00
	พื้นที่ Food Court 1,433.00
	พื้นที่ Back Offices 492.00
	พื้นที่ Maintenance 933.00
	พื้นที่ Warehouse 2,391.00
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	1,223,168.00	181,804.00	1,404,972.00
2	1,223,168.00	181,804.00	1,404,972.00
3.1	1,223,168.00	181,804.00	1,404,972.00
	(14 มี.ค. 57 - 31 มี.ค. 57)		
3.2	1,101,112.00	156,190.00	1,257,302.00
	(1 เม.ย. 57 - 13 มี.ค. 58)		
4	1,211,223.00	171,809.00	1,383,032.00
5	1,211,223.00	171,809.00	1,383,032.00
6	1,211,223.00	171,809.00	1,383,032.00
7	1,332,346.00	188,990.00	1,521,336.00
8	1,332,346.00	188,990.00	1,521,336.00
9	1,332,346.00	188,990.00	1,521,336.00
10	1,465,580.00	207,889.00	1,673,469.00
11	1,465,580.00	207,889.00	1,673,469.00
12	1,465,580.00	207,889.00	1,673,469.00
13	1,612,138.00	228,678.00	1,840,816.00
14	1,612,138.00	228,678.00	1,840,816.00
15	1,612,138.00	228,678.00	1,840,816.00
16	1,773,352.00	251,546.00	2,024,898.00

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
17	1,773,352.00	251,546.00	2,024,898.00
18	1,773,352.00	251,546.00	2,024,898.00
19	1,950,687.00	276,700.00	2,227,387.00
20	1,950,687.00	276,700.00	2,227,387.00
21	1,950,687.00	276,700.00	2,227,387.00
22	2,145,756.00	304,370.00	2,450,126.00
23	2,145,756.00	304,370.00	2,450,126.00
24	2,145,756.00	304,370.00	2,450,126.00
25	2,360,331.00	334,807.00	2,695,138.00
26	2,360,331.00	334,807.00	2,695,138.00
27	2,360,331.00	334,807.00	2,695,138.00
28	2,596,365.00	368,288.00	2,964,653.00
29	2,596,365.00	368,288.00	2,964,653.00
30	2,596,365.00	368,288.00	2,964,653.00

ค่าบริการตามสัญญา : ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,834,752.00	272,706.00	2,107,458.00
2	1,834,752.00	272,706.00	2,107,458.00
3.1	1,834,752.00	272,706.00	2,107,458.00
(14 มี.ค. 57 - 31 มี.ค. 57)			
3.2	1,651,668.00	234,285.00	1,885,953.00
(1 เม.ย. 57 - 13 มี.ค. 58)			
4	1,816,835.00	257,714.00	2,074,549.00
5	1,816,835.00	257,714.00	2,074,549.00
6	1,816,835.00	257,714.00	2,074,549.00
7	1,998,518.00	283,485.00	2,282,003.00
8	1,998,518.00	283,485.00	2,282,003.00
9	1,998,518.00	283,485.00	2,282,003.00
10	2,198,370.00	311,834.00	2,510,204.00

รายละเอียดบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับที่ 2 ลงวันที่ 11 มีนาคม 2565

(ต่ออายุครั้งแรก)

ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
 ผู้เช่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
 ระยะเวลาเช่า : มีกำหนด 10 ปี
 วันเริ่มต้นสัญญา : 4 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 3 ธันวาคม 2575 (ระยะเวลาต่ออายุครั้งแรก)
 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	1,465,580	207,889	1,673,469
2	1,465,580	207,889	1,673,469
3	1,612,138	228,678	1,840,816
4	1,612,138	228,678	1,840,816
5	1,612,138	228,678	1,840,816
6	1,773,352	251,546	2,024,898
7	1,773,352	251,546	2,024,898
8	1,773,352	251,546	2,024,898
9	1,950,687	276,700	2,227,387
10	1,950,687	276,700	2,227,387

ค่าบริการตามสัญญา : ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	2,198,370	311,834	2,510,204
2	2,198,370	311,834	2,510,204
3	2,418,207	343,017	2,761,224
4	2,418,207	343,017	2,761,224
5	2,418,207	343,017	2,761,224
6	2,660,028	377,319	3,037,347
7	2,660,028	377,319	3,037,347
8	2,660,028	377,319	3,037,347
9	2,926,031	415,051	3,341,082
10	2,926,031	415,051	3,341,082

หมายเหตุ : ปัจจุบันบริษัทฯ ได้รับเอกสารจากทางผู้ว่าจ้าง โดยบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ได้ทำสัญญาจองพื้นที่เช่า มีกำหนดระยะเวลา 9 ปี นับตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน 2566 ถึงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2575

4.4 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สินฯ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจาก ระวางรูปแผนที่ ทิศทาง ที่ตั้ง รูปที่ดิน ภาพถ่ายทางอากาศ (Google Earth) แนวเขตที่ดิน ระวางแผนที่ ผู้นำชี้ และจากการสำรวจพื้นที่ในเบื้องต้นแล้วมีความเห็นเชื่อได้ว่าตำแหน่งที่ตั้งตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานประเมินฯ ฉบับนี้มีความถูกต้อง

4.5 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดินของทางราชการ ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (บาท)	
			ตารางวาละ	ราคาทุนทรัพย์
1	96	500.0	100,000	50,000,000
2	514	12,474.0	35,000	436,590,000
3	268221	6,400.3	35,000	224,010,500
ราคาประเมินฯ ที่ทำการตรวจสอบ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า				710,600,500

ตารางสรุปราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ

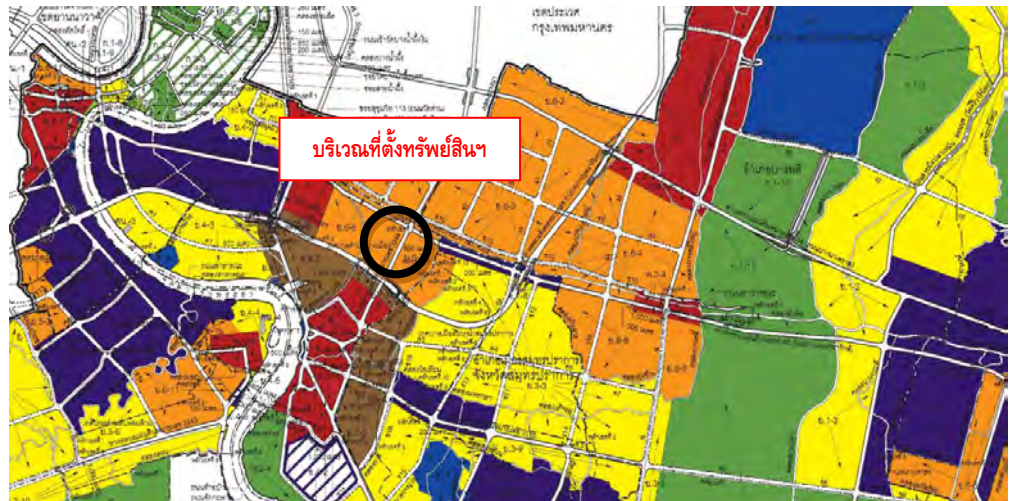
ลำดับ ที่	รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคา/หน่วย	Total RCN.	อายุ	ค่าเสื่อม	DRC
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์ มาร์เก็ตชั้นเดียว	57,975.00	9,650.00	559,458,750.00	24.00	38%	346,864,425.00
2	อาคารห้องเครื่องสูบน้ำ ชั้นเดียว	72.00	5,350.00	385,200.00	24.00	38%	238,824.00
3	บ่อคอนกรีตเก็บน้ำดี	246.00	5,350.00	1,316,100.00	24.00	67%	434,313.00
4	บ่อคอนกรีตเก็บน้ำเสีย	360.00	5,350.00	1,926,000.00	24.00	67%	635,580.00
5	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	5,336.00	2,550.00	13,606,800.00	24.00	67%	4,490,244.00
6	ถนนและลานคอนกรีต	35,781.00	900.00	32,202,900.00	24.00	67%	10,626,957.00
7	รั้วสูง 2.00 เมตร	1,796.00	2,100.00	3,771,600.00	24.00	67%	1,244,628.00
8	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา	67.00	7,950.00	532,650.00	24.00	67%	175,774.50
รวม		101,633.00		613,200,000.00			364,710,745.50

“ราคาประเมินราชการดังกล่าวข้างต้นเป็นการประมาณราคาเบื้องต้นจากบริษัทฯ ซึ่งอาจไม่เท่ากับราคาประเมินราชการที่คำนวณโดยเจ้าหน้าที่ที่ดิน ดังนั้นเห็นว่าควรตรวจสอบราคาประเมินที่ชัดเจนกับสำนักงานที่ดินอีกครั้ง”

5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5.1 ผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองสมุทรปราการ พ.ศ. 2556 ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีส้ม ที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง



ที่ดินประเภท ย.6 ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว ห้องแถว ตึกแถว อาคารอยู่อาศัยรวม การอยู่อาศัยทั้งที่เป็นอาคารขนาดใหญ่และไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่ สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

1. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
2. คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และ ก๊าซธรรมชาติเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็น สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง
3. สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และ สถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
4. เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ หนูหรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
5. สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

6. คลังสินค้าประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
7. สถานีขนส่งสินค้าประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
8. โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์
9. ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร
10. กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล
11. กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
12. ซื้อมาหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
13. ซื้อมาหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 34 สายบางนา - บางปะกง และทางหลวงพิเศษ หมายเลข 9 สายถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 15 เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพ ธรรมชาติของลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคม ทางน้ำหรือการสาธารณสุข

6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน

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

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเล ที่ตั้ง ศักยภาพในการพัฒนาของที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ทางบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด มีความเห็นว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินด้านพาณิชย์กรรมตามสภาพปัจจุบัน เป็นการใช้อย่างสูงสุดของที่ดินที่ประเมินมูลค่า

7.0 วิธีการประเมินมูลค่า

7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์ของรายงานฉบับนี้

7.1.1 วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

เป็นการหามูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สิน โดยใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Analysis) เป็นกระบวนการหามูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน โดยอาศัยการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของกระแสรายได้ / รายจ่ายที่จะเกิดขึ้นภายในช่วงระยะเวลาหนึ่งในอนาคตซึ่งโดยส่วนใหญ่ประมาณ 5 ปีหรือ 10 ปี เพื่อทำการหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละงวด/ปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยการเลือกใช้ค่าอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสม และทำการหามูลค่าทรัพย์สินในกรณีการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นช่วงระยะเวลาการคาดการณ์ดังกล่าวข้างต้น โดยพิจารณาความสัมพันธ์ในรูปแบบของผลคูณระหว่างกระแสรายได้สุทธิต่อปี ณ ปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ กับค่าอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) ที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินแต่ละประเภท โดยพิจารณาจากระดับความเสี่ยง (Risk) ความมั่นคงของกระแสรายได้ และอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับสำหรับการลงทุนประเภทนั้นๆ เป็นสำคัญ

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด ใช้กับทรัพย์สินที่สามารถสร้างกระแสรายได้ (Income Generating Property) เช่น อาคารศูนย์การค้าให้เช่า โรงแรม/รีสอร์ทอาคารสำนักงานให้เช่า อาคารพักอาศัยให้เช่า โรงงาน และคลังสินค้าให้เช่า เป็นต้น

7.1.2 วิธีต้นทุนทดแทน

หลักการของวิธีนี้ คือ มูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คำนวณหาได้จากผลรวมของมูลค่าของที่ดินเปล่า (Land Value) ซึ่งได้จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาด และมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ที่หักค่าเสื่อมแล้วของสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost) บนที่ดินแปลงนั้น สำหรับมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่หลังหักค่าเสื่อม ของสิ่งปลูกสร้างได้จากการประมาณราคาต้นทุนการก่อสร้างใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมินฯ หักออกด้วยจำนวนค่าเสื่อมสภาพที่เกิดขึ้น โดยพิจารณาจากองค์ประกอบเกี่ยวกับสภาพการใช้งานลักษณะทางกายภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน และค่าเสื่อมด้านเศรษฐศาสตร์ (Economic Obsolescence) เป็นวิธีที่ใช้กับทรัพย์สินประเภทที่มีลักษณะเฉพาะ หรือหาข้อมูลซื้อขายของทรัพย์สินอื่น ๆ เพื่อใช้ในการเปรียบเทียบได้ยาก และยังสามารถใช้เป็นวิธีการตรวจสอบ สำหรับวิธีการอื่นได้ด้วย นอกจากนั้นเรายังใช้วิธีการนี้สำหรับการประเมินเพื่อการประกันภัยของสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินที่ใช้วิธีการนี้ ได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรม โกดัง หรือคลังสินค้า อาคารสถานที่ราชการ โรงพยาบาล เป็นต้น

7.1.3 วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

ราคาซื้อขายของตัวเปรียบเทียบ (Comparable Evidence) ซึ่งเป็นทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินฯ แล้ววิเคราะห์เปรียบเทียบในด้านต่างๆ เช่น ลักษณะทางกายภาพ ทำเลที่ตั้ง การคมนาคมและความสะดวกในการเข้าออก ความใกล้เคียงจากแหล่งชุมชนระบบสาธารณูปโภคจากนั้น ทำการปรับแก้ปัจจัยความต่างที่มีอยู่ระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินฯ และทรัพย์สินเปรียบเทียบดังกล่าวเพื่อให้ได้มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินฯ วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Direct Comparison or Market Approach) เป็นการรวบรวมข้อมูล

8.0 การประเมินมูลค่า

8.1 มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจราคาเสนอให้เช่าพื้นที่เช่าเพื่อการค้าภายในห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้าทั่วไปในบริเวณเดียวกับทรัพย์สิน หรือในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน ที่ทำการประเมินมูลค่าพบว่า มีห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้า ที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 1

ชื่อโครงการ : บีคี่ ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขาศรีนครินทร์
ที่ตั้ง : ถนนศรีนครินทร์
ประเภท : ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ราคาเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
1.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	16.20	1	2,160.49
1.2	ร้านค้าเช่า (Shop)	20.73	2	1,929.57
ที่มาของข้อมูล		จากการสอบร้านค้าผู้เช่าภายใน (ร้านมือถือ)		

ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
1.3	ร้านค้าเช่า (Shop)	34.00	2	2,058.82
ที่มาของข้อมูล		โทร. 094-238-594 เจ้าหน้าที่ฝ่ายขาย		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 2

ชื่อโครงการ : บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขาสมุทรปราการ
 ที่ตั้ง : ถนนสุขุมวิท (ทล.3)
 ประเภท : ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
2.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	30.00	2	1,666.67
ที่มาของข้อมูล		โทร. 096-956-9966 ฝ่ายขาย		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 3

ชื่อโครงการ : โรบินสัน ไลฟ์สไตล์ สมุทรปราการ
 ที่ตั้ง : ถนนสุขุมวิท (ทล.3)
 ประเภท : Department Store (ห้างสรรพสินค้า)



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
3.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	15.00	1	2,600
3.2	ร้านค้าเช่า (Shop)	20.00	2	2,500
ที่มาของข้อมูล		โทร. 092-280-9145, 090-935-6283 เจ้าหน้าที่ฝ่ายขาย		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 4

ชื่อโครงการ : แจส เออเบิร์น ศรีนครินทร์
 ที่ตั้ง : ถนนศรีนครินทร์
 ประเภท : ศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall)

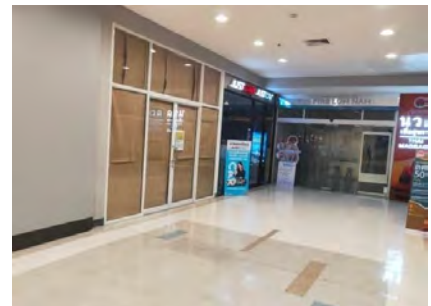


ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
4.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	100.00	2	550
ที่มาของข้อมูล		โทร. 094-414-9989, 085-900-2324 เจ้าหน้าที่ฝ่ายขาย		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 5

ชื่อโครงการ : เทสโก้โลตัส สาขาบางนา-ตราด
 ที่ตั้ง : ถนนเทพรัตน
 ประเภท : ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
5.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	25.70	1	1,500.00
5.2	ร้านค้าเช่า (Shop)	20.00	2	1,240.00
ที่มาของข้อมูล		โทร. 097-032-1970 เจ้าหน้าที่ฝ่ายขาย		

การวิเคราะห์ข้อมูลค่าเช่าตลาด

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามีระดับราคาเสนอเช่าสำหรับพื้นที่อยู่อาศัยในระดับเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า ประมาณ 2,000 ถึง 2,800 บาท/ตารางเมตร/เดือน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งโครงการ ทำเลชั้น/ยูนิต ขนาดพื้นที่ใช้สอย สภาพของอาคาร การเข้าถึง เป็นสำคัญ บริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลค่าเช่าตลาด โดยจะคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของพื้นที่เช่า สภาพพื้นที่เช่า ขนาดพื้นที่ การตกแต่งภายในห้อง การใช้ประโยชน์สูงสุด สภาพแวดล้อม รวมถึงทำเลที่ตั้ง ตลอดจนสถานะเศรษฐกิจโดยรวมแล้ว พร้อมเปรียบเทียบกับโครงการ/อาคารในบริเวณใกล้เคียง พิจารณาพร้อมกับข้อมูลที่ดินที่ทรัพย์สินปล่อยเช่าเองแล้ว โดยสรุปดังนี้

ลำดับที่	โครงการ	ประเภท	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
1	บิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขาศรีนครินทร์	ร้านค้า	16.20 - 34.00	1,929.57 - 2,160
2	บิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขาสมุทรปราการ	ร้านค้า	30.00	1,666.67
3	โรบินสัน ไลฟ์สไตล์ สมุทรปราการ	ร้านค้า	15.00 - 20.00	2,500 - 2,600
4	แจส เออเบิร์ต ศรีนครินทร์	ร้านค้า	100.00	550
5	เทลโก้โลตัส สาขาบางนา-ตราด	ร้านค้า	20.00 - 25.70	1,240 - 1,500

อนึ่งในการกำหนดอัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินผู้ประเมินได้ทำการเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์และสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน มาทำการวิเคราะห์ราคาเช่าตามวิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS ซึ่งแสดงได้ดังนี้

ตารางการวิเคราะห์กำหนดอัตราค่าเช่า (Fix-rent / Shop)

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 5
พื้นที่เช่า	(ตารางเมตร)	9 - 681.79	20.73	30.00	20.00
ชั้นที่ตั้ง		G - 2	2	2	1
ประเภทพื้นที่เช่า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 5
ราคาเสนอเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,930	1,666	1,500
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,800	1,500	1,400
ราคาที่ปล่อยเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-
วันที่มีการปล่อยเช่า	(ว/ด/ป)	-	-	-	-
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ราคาหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-
ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,800	1,500	1,400

ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ	หน่วย	ปัจจัยที่ทำการพิจารณา						
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 5			
ทำเลที่ตั้งโครงการ	%		0%	-	0%	-	0%	-
การคมนาคมเข้าออกโครงการ	%		0%	-	0%	-	0%	-
รูปแบบโครงการ	%		0%	-	0%	-	0%	-
ขนาดพื้นที่เช่า	%		0%	-	0%	-	0%	-
ชั้นที่ตั้ง	%		0%	-	0%	-	0%	-
ตำแหน่งที่ตั้ง	%		0%	-	0%	-	0%	-
สภาพคล่องในการปล่อยเช่า	%		0%	-	0%	-	0%	-
สิ่งอำนวยความสะดวก	%		0%	-	0%	-	0%	-
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			0%	-	0%	-	0%	-

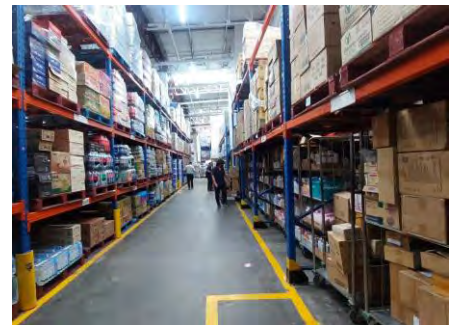
ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,800	1,500	1,400
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		0.00%	0.00%	0.00%
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)		1,800	1,500	1,400
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)	300.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	33.33%	33.33%	33.33%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางเมตร)	1,567	600	500	467
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของทรัพย์สิน	ตารางเมตรละ	1,550	บาทต่อเดือน		

8.1.1 ข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์" (รหัสสาขา 16) สามารถสรุปพื้นที่เช่าได้ดังนี้

ตารางสรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าทั้งหมด

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	8,020.00
พื้นที่สำนักงาน (Back Offices)	492.00
พื้นที่งานระบบอาคาร (Maintenance)	933.00
พื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse)	2,391.00
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	1,433.00
พื้นที่โรงภาพยนตร์	3,393.00
พื้นที่เช่าคิดจกยอดขาย (GP%) / Shop	4,550.44
พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	8,503.38
พื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary) / Booth & Kios	218.10
พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Outdoor	1,535.00
รวม	31,468.92



สภาพทั่วไปพื้นที่ภายในอาคาร

ณ วันสำรวจและประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้รับข้อมูลรายการสรุปพื้นที่ปล่อยเช่าจากลูกค้า และพบว่าอัตราการเช่าพื้นที่ปัจจุบัน ของพื้นที่ที่มีไว้ให้เช่าภายในอาคารทั้งหมดดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ข้อมูล ณ เดือนพฤศจิกายน 2566)

ประเภทพื้นที่	พื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร)	พื้นที่ปล่อยเช่า	Occ. (%)	ค่าเช่า (บาท/เดือน) (บาท/ตร.ม.)	
A) พื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant)					
<u>Anchor Tenant 01</u>					
- พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	11,836.00	11,836.00	100.00%		
- พื้นที่ Food Court	1,433.00	1,433.00	100.00%		
<u>Anchor Tenant 02</u>					
- พื้นที่โรงภาพยนตร์	3,393.00	3,393.00	100.00%	(GP %)	-
B) พื้นที่เช่า Shop (GP%)	4,550.44	3,364.44	73.94%	(GP %)	-
C) พื้นที่เช่า Shop (Fix Rent)	8,503.38	7,261.49	85.40%	9,266,305.55	1,276.09
D) พื้นที่เช่าชั่วคราว	218.10	147.18	67.48%	574,952.59	3,906.46
E) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร	1,535.00	929.00	60.52%	403,296.00	434.12
Total	31,468.92	28,364.11	90.13%	10,244,554.14	361.18

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 และรวมถึงอายุสัญญาเช่าพื้นที่ต่างๆ 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	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6
		(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)
Anchor Tenant 01: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)							
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	(ตร.ม./เดือน)	11,836.00	11,836.00	11,836.00	11,836.00	11,836.00	11,836.00
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน (บาท/ปี)		46,898,560.00	48,364,140.00	48,364,140.00	51,588,420.00	53,200,560.00	53,200,560.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	330.20	340.52	340.52	363.22	374.57	374.57
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)	(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)					
พื้นที่ Food Court	(ตร.ม./เดือน)	1,433.00	1,433.00	1,433.00	1,433.00	1,433.00	1,433.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	6,652,452.00	6,860,340.00	6,860,340.00	7,317,700.00	7,546,380.00	7,546,380.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	386.86	398.95	398.95	425.55	438.85	438.85
อัตราการเช่า/ปี (Occ%)	(%/ปี)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Anchor Tenant 02: บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า)							
- พื้นที่โรงพยาบาลนต์	(ตร.ม.)	3,393.00	3,393.00	3,393.00	3,393.00	3,393.00	3,393.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ตร.ม./เดือน)	168.00	173.04	178.23	183.58	189.09	194.76
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)	15%	3%	3%	3%	3%	3%
อัตราการเช่า/ปี (Occ%)	(%/ปี)	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

รายการ	หน่วย	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
		(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)
Anchor Tenant 01 : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)						
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	(ตร.ม.)	11,836.00	11,836.00	11,836.00	11,836.00	11,836.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	56,747,264.00	58,520,616.00	58,520,616.00	62,421,992.00	64,372,680.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	399.54	412.02	412.02	439.49	5,438.72
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)	(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)				
พื้นที่ Food Court	(ตร.ม.)	1,433.00	1,433.00	1,433.00	1,433.00	1,433.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	8,049,468.00	8,301,012.00	8,301,012.00	8,854,412.00	9,131,112.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	468.10	482.73	482.73	514.91	6,372.03
อัตราการเช่า/ปี (Occ%)	(%/ปี)	100%	100%	100%	100%	100%
Anchor Tenant 02 : บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า)						
- พื้นที่โรงพยาบาลนต์	(ตร.ม.)	3,393.00	3,393.00	3,393.00	3,393.00	3,393.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ตร.ม./เดือน)	200.60	206.62	212.82	219.20	225.78
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)	3%	3%	3%	3%	3%
อัตราการเช่า/ปี (Occ%)	(%/ปี)	100%	100%	100%	100%	100%

C) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop

รายการ	หน่วย	Y 01	Y 02	Y 03	Y 04
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตร.ม./ปี)	68,296.51	44,480.28	6,635.45	32.00
รายรับจากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา	(บาท./ปี)	87,619,184.90	49,563,129.46	7,610,640.18	45,020.21

E) พื้นที่เช่าระยะสั้น พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร

รายการ	หน่วย	Y 01	Y 02	Y 03	Y 04
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตร.ม./ปี)	7,975.20	4,504.50	1,386.00	
รายรับจากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา	(บาท./ปี)	3,191,875.90	1,905,450.60	924,972.30	

ข) ช่วงที่ 2 หลังสิ้นสุดสัญญา ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาอัตราค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการสำรวจผู้ประเมินได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่ปล่อยให้เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้ โดยการสำรวจพบว่าข้อมูลพื้นที่ปล่อยให้เช่า ที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประมาณการอัตราการเติบโตของค่าเช่า

รายการ	Rent Roll as at 30 Nov. 2566	ประมาณการอัตราค่าเช่า	
C) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	34,819,928.04	40,042,900.00	บาท
D) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	1,276.09	1,550.00	บาท/ตารางเมตร/เดือน
E) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	434.12	700.00	บาท/ตารางเมตร/เดือน

ประมาณการอัตราการเติบโตของค่าเช่า

รายการ	ประมาณการอัตราการปรับค่าเช่า (%)		
	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3- สิ้นสุดการคาดการณ์
D) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	15.00%	3.00%	3.00%
E) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	-	3.00%	3.00%
F) พื้นที่เช่าชั่วคราว	-	3.00%	3.00%
G) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	-	3.00%	3.00%

ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่แต่ละส่วน

รายการ	Rent Roll as at 30 Nov. 2566	ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่แต่ละส่วน (%)		
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3- สิ้นสุดการคาดการณ์
D) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	85%	90%	95%	97%
E) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	61%	90%	95%	97%

ประมาณการรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการอื่นๆ พื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary) ทางบริษัทฯ ประมาณการที่ 22% และรายได้อื่นๆ (Pylon Sign / Building Sign / ATM.) ทางบริษัทฯ ประมาณการที่ 0.70% ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)

แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินฯ สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารโครงการ ที่ทางบริษัทฯ ได้สำรวจและวิจัย ประกอบกับได้รับงบการเงินจากทางลูกค้า มีรายละเอียดของงบการเงินดังกล่าว และสมมติฐานการประมาณการค่าใช้จ่ายในการคำนวณกระแสเงินสด ประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางสรุปงบการเงิน (ค่าใช้จ่าย) ปี 2018/19 - 2023

รายการ	Year 2018/19	Y 2019/20	Y 2020/21	Y 2021/22	Y 2022/23	Y 2023/24
Energy & Utilities	16,182.71	16,001.15	13,431.00	9,193.53	7,799.67	5,061.33
Maintenance & Repair	3,802.99	3,909.03	3,286.00	3,248.20	3,444.88	2,021.26
Cleaning	3,790.18	3,503.88	3,644.19	3,502.71	3,587.62	2,382.69
Security	4,990.26	5,036.86	2,752.04	1,174.73	991.90	535.53
Property Insurance	2,453.54	2,682.81	1,918.03	2,060.71	1,715.57	911.29
Sale Promotion	1,365.91	1,293.58	1,008.44	1,965.35	2,062.13	62.47
Other expense	(845.25)	(9,985.61)	(4,683.51)	(684.63)	(4,827.17)	(1,867.86)
Total Expense of Mall	31,740.35	22,441.71	21,356.19	20,460.58	14,774.61	9,106.72
Net Income from Part 2	280,691.98	281,735.40	170,017.91	160,627.01	199,534.37	116,272.19

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)
Rental Collection Fee	-	8,496.51	6,238.95	5,607.53	6,499.99	3,797.65
Leasing Commission	-	5,156.60	5,058.54	6,186.64	6,392.38	3,112.85
GOP	325,477.05	313,096.63	201,453.07	190,255.53	245,996.58	144,220.98

ค่าใช้จ่ายหลังกำไรขั้นต้น

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)
Incentive Fee	-	5,645.04	3,993.52	3,491.97	4,326.01	2,526.73

ตารางสรุปสัดส่วนรายรับ และรายจ่ายย้อนหลัง (%)

รายการ	Year 2018/19	Y 2019/20	Y 2020/21	Y 2021/22	Y 2022/23	Y 2023/24
Energy & Utilities	5.18%	5.26%	7.02%	5.08%	3.64%	4.04%
Maintenance & Repair	1.22%	1.29%	1.72%	1.79%	1.61%	1.61%
Cleaning	1.21%	1.15%	1.90%	1.93%	1.67%	1.90%
Security	1.60%	1.66%	1.44%	0.65%	0.46%	0.43%
Property Insurance	0.69%	0.77%	0.83%	0.93%	0.63%	0.57%
Sale Promotion	0.45%	0.44%	0.54%	1.11%	0.99%	0.05%
Other expense	-0.24%	-2.88%	-2.02%	-0.31%	-1.78%	-1.17%
ค่าใช้จ่ายส่วนที่เพิ่มจากค่าใช้จ่ายดำเนินงานข้างต้น						
Rental Collection Fee	0.00%	2.47%	2.71%	2.56%	2.40%	2.39%
Leasing Commission	0.00%	1.71%	2.67%	3.45%	2.99%	2.49%
ค่าใช้จ่ายหลังกำไรขั้นต้น						
Incentive Fee	0.00%	1.80%	1.98%	1.84%	1.76%	1.75%

ค่าใช้จ่าย/ต้นทุนจากการให้เช่าพื้นที่ และบริการ

- ค่าใช้จ่ายในด้านทำความสะอาด และรักษาความปลอดภัย	5,102,700	บาท	ปรับเพิ่มปีละ 2%
- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	5.0%	ของรายรับรวม	(ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า	2.50%	ของรายรับรวม	(ไม่รวมรายได้อื่นๆ)
- ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา/ซ่อมแซม	1.10%	ของรายรับรวม	(ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น (ส่วนร้านค้าทั่วไป)	2.70%	ของรายรับรวม	(ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น (ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ตและฟู้ดคอร์ต) พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร	2.00%	ของรายรับรวมจากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร	(ณ วันที่ออัสัญญา)
- ค่าใช้จ่ายด้านส่งเสริมการขาย	0.60%	ของรายรับรวม	(ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.00%	ของรายรับรวม	

ประมาณการค่าใช้จ่ายอื่นๆ

- ค่าเบี้ยประกันภัย	1,609,100	ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มปีละ 3.00%
- เงินสำรองสำหรับปรุงอาคารในอนาคต	3.00%	ของรายรับรวม (ไม่รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร	1.80%	ของกำไรขั้นต้น (GOP)

อัตราคิดลดกระแสเงินสดและอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน ณ ปีที่มีหามูลค่าทรัพย์สิน 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 ในวันนี้ พิจารณาพันธบัตรรัฐบาล อายุ 10 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ 3.02% เป็นเกณฑ์

β : ค่าเบต้า หรือค่าความผันผวนของทรัพย์สินเมื่อเทียบกับตลาด โดย จะแสดงวิธีการการคำนวณในหัวข้อถัดไป

$R_m - R_f$: 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 3% เป็นเกณฑ์

- การคำนวณค่าเบต้าที่ไม่มีผลกระทบจากหนี้สิน (Unleveraged Beta)

การคำนวณค่าเบต้าของทรัพย์สิน เพื่อนำมาเป็นส่วนประกอบในการคำนวณหาอัตราคิดลด (Discount Rate) ของทรัพย์สิน มีขั้นตอน ดังนี้

1. รวบรวมค่าเบต้าจากหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ ที่ประกอบธุรกิจคล้ายกัน ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
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

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

โดยที่ Unlevered Beta : ค่าเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน

Levered Beta : ค่าเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน

Tax Rate : อัตราภาษีสำหรับนิติบุคคลในประเทศไทย พิจารณาที่ 20% เป็นเกณฑ์

Debt to Equity Ratio : อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

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

ลำดับ ที่	บริษัท	Leveraged Beta			อัตราภาษี (%)	D/E Ratio	Unleveraged Beta
		31/12/2565	21/11/2566	เฉลี่ย			
1	บริษัทแอสเสทแเวอร์ด 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 เมเจอร์ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	1.02	0.70	0.86	20%	1.00	0.48
6	บริษัท เดอะแพลททินัม 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

จากผลการคำนวณหาอัตราคิดลดที่มีผลกระทบจากหนี้สินทางการเงิน (Levered Beta) เท่ากับ 0.59 บริษัทฯ นำค่าที่คำนวณได้มาคำนวณหาอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สิน มีผลการคำนวณดังนี้

$$\begin{aligned} \text{Discount Rate} &= R_f + \beta(R_m - R_f) + \epsilon \text{ หรือ} \\ \text{Discount Rate} &= 3.02\% + 0.59 \times 7.43\% + 3\% \\ &= 10.4\% \text{ หรือ ประมาณ } 10\% \end{aligned}$$

จากอัตราคิดลดที่คำนวณได้ เท่ากับ 10% สอดคล้องกับอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินธุรกิจค้าปลีก/ศูนย์การค้าทั่วไปในระดับประมาณ 10% ถึง 12% ซึ่งพิจารณาจากสถานที่ตั้ง ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง ดังนั้น ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ บริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราคิดลดที่ประมาณ 10% เป็นเกณฑ์

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)

จากการเก็บข้อมูลตลาดของอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลา 2-3 ปี ที่ผ่านมาของบริษัทฯ ปรากฏว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับพื้นที่ค้าปลีก/ศูนย์การค้าอยู่ในเกณฑ์ประมาณ 6%-7% สำหรับการซื้อ-ขาย เปลี่ยนมือ ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าการอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate : Cap. Rate) สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ในอัตราประมาณ 7%

8.1.2 สรุปผลการประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆ แล้วนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดแล้ว **สามารถกำหนดเป็นมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินฯ เท่ากับ 3,596,300,000 บาท (สามพันห้าร้อยเก้าสิบล้านสามแสนบาทถ้วน)**

(รายละเอียดคำนวณโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด แสดงไว้ในภาคผนวก)

8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน

8.2.1 มูลค่าที่ดิน

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจราคาซื้อ-ขายหรือราคาเสนอขายของทรัพย์สินทั่วไปในบริเวณเดียวกับทรัพย์สิน หรือในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า พบว่ามีข้อมูลที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้

“โดยมีรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบแสดงไว้ในเอกสารแนบท้าย”

การวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามีระดับราคาที่ดินดังนี้

ข้อมูลที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ประเภทราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)
1	ถนนศรีนครินทร์	7,200.0	เสนอขาย	200,000
2	ถนนศรีนครินทร์	3,600.0	เสนอขาย	160,000
3	ถนนศรีนครินทร์	1,724.0	เสนอขาย	174,014
4	ถนนศรีนครินทร์	1,585.0	ซื้อขายปี 2561	120,000
5	เทพารักษ์	5,180.0	เสนอขาย	115,830
6	เทพารักษ์	7,400.0	เสนอขาย	150,000
7	เทพารักษ์	3,110.0	เสนอขาย	180,000

ทั้งนี้ราคาดังกล่าวขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สภาพของที่ดิน การใช้ประโยชน์ รูปแบบ และขนาดของที่ดิน เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตามข้อมูลที่น่าเสนอในข้างต้นส่วนใหญ่เป็นเพียงการเสนอขาย ยังไม่มีการตอบรับจากตลาด ซึ่งเมื่อพิจารณาจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน ผู้ซื้อมีอำนาจในการต่อรองค่อนข้างสูง โดยเฉลี่ยอัตราต่อรองราคาในปัจจุบันจะอยู่ที่ 5% ถึง 30% ซึ่งขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปของที่ดินเป็นหลักสำคัญ บริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด โดยจะคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดิน รูปร่าง ลักษณะ ขนาดเนื้อที่ การใช้ประโยชน์สูงสุด สภาพแวดล้อม รวมถึงทำเลที่ตั้ง ตลอดจนสถานะเศรษฐกิจโดยรวมแล้ว สามารถเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่มีสภาพโดยรวมใกล้เคียงกับทรัพย์สินดังนี้

ตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาดที่น่ามาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน

ข้อมูลที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ประเภทราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)
1	ถนนศรีนครินทร์	7,200.0	เสนอขาย	200,000
2	ถนนศรีนครินทร์	3,600.0	เสนอขาย	160,000
5	เทพารักษ์	5,180.0	เสนอขาย	115,830
6	เทพารักษ์	7,400.0	เสนอขาย	150,000

จากตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาดดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้นำข้อมูล 1, 2, 5 และ 6 มาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาดกับทรัพย์สินฯ เนื่องจากมีปัจจัยทำเลที่ตั้ง ทางเข้าออก รวมถึงโครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม และการใช้ประโยชน์เหมือนหรือใกล้เคียงกัน แต่ทั้งนี้เมื่อข้อมูลเปรียบเทียบต่างทำเลต่างสภาพแวดล้อม ขนาดที่ดิน และการใช้ประโยชน์ อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งทางบริษัทฯ ได้พิจารณาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินแล้ว ส่วนข้อเปรียบเทียบที่ 3, 4 เป็นที่ดินแปลงเล็ก และข้อมูลเปรียบเทียบที่ 7 มีทำเลที่ตั้งบริเวณรถไฟฟ้ามีราคาค่อนข้างสูง จึงไม่นำมาทำการวิเคราะห์ เพียงแต่ได้นำเสนอในเล่มรายงานเพื่อให้ทราบถึงราคาที่ดินแปลงเล็กในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ประกอบกับเป็นข้อมูลที่ไว้ประกอบการพิจารณาเรื่องความเหมาะสมในด้านราคาซึ่งจากการวิเคราะห์ข้อมูลข้างต้นเปรียบเทียบกับทรัพย์สินฯ มีทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านพาณิชย์กรรม ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทั่วไปแล้ว **เมื่อนำปัจจัยต่างๆ มาทำการปรับลดเพื่อให้เกิดสภาพคล่องในการซื้อ-ขาย สามารถนำมากำหนดเป็นมูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สิน เท่ากับตารางวาละ 125,000 บาท คิดเป็นมูลค่าที่ดินรวม เท่ากับ 2,421,787,500 บาท (สองพันสี่ร้อยยี่สิบเอ็ดล้านเจ็ดแสนแปดหมื่นเจ็ดพันห้าร้อยบาทถ้วน)**

(ตารางวิเคราะห์มูลค่าต่อหน่วยของที่ดิน แสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

ตารางการวิเคราะห์มูลค่าที่ดินทรัพย์สินโดยใช้วิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 5	ข้อมูล 7
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ตารางวา)	48-1-74.3 ไร่	18-0-00.0	9-0-00.0	12-3-80.0	18-2-00.0
หรือเท่ากับ	(ตารางวา)	6,400.3	7,200.0	3,600.0	5,180.0	7,400.0
หน้ากว้างที่ดิน	(เมตร)	57.00	300.00	45.00	80.00	50.00
รูปร่างที่ดิน		คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ผังเมือง		สีส้ม	สีส้ม	สีส้ม	สีม่วง	สีส้ม
ระดับที่ดินเฉลี่ย	(เมตร)	0.00	-2.00	0.00	0.00	0.00

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 5	ข้อมูล 7
ราคาเสนอขาย	(บาท/ตารางวา)	-	200,000	160,000	115,830	150,000
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางวา)	-	130,000	150,000	100,000	140,000
ราคาซื้อ/ขาย	(บาท/ตารางวา)	-	-	-	-	-
วันที่มีการซื้อขาย	(ว/ด/ป)	-	-	-	-	-
ปรับปรุงจัดตั้งระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปรุงระยะเวลา	(บาท/ตารางวา)	-	-	-	-	-
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางวา)	-	130,000	150,000	100,000	140,000

ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ	ทรัพย์สิน	ปัจจัยที่ทำการพิจารณา							
		ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 5	ข้อมูล 7				
ทำเลที่ตั้ง		0%	-	0%	-	10%	10,000	0%	-
การคมนาคมเข้าออกและถนนด้านหน้า		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
ขนาดและรูปร่างของที่ดิน		-5%	(6,500)	-10%	(15,000)	-10%	(10,000)	-5%	(7,000)
หน้ากว้างของที่ดิน		-5%	(6,500)	0%	-	0%	-	0%	-
ข้อบังคับตามกฎหมายและผังเมือง		0%	-	0%	-	10%	10,000	0%	-
การใช้ประโยชน์สูงสุด		0%	-	0%	-	10%	10,000	0%	-
สภาพคล่องในการซื้อขาย		5%	6,500	-10%	(15,000)	-5%	(5,000)	-5%	(7,000)
สภาพแวดล้อม		0%	-	0%	-	10%	10,000	0%	-
โครงสร้างพื้นฐาน		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
แนวโน้มความเจริญในอนาคต		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
ระดับที่ดิน (ค่าถมดินไร่ละ 450,000 บาท)		0%	2,250	0%	-	0%	-	0%	-
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน		-3%	(4,250)	-20%	(30,000)	25%	25,000	-10%	(14,000)

ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางวา)	-	130,000	150,000	100,000	140,000
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		-3.27%	-20.00%	25.00%	-10.00%
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางวา)		125,750	120,000	125,000	126,000
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางวา)	341.73%	96.73%	80.00%	75.00%	90.00%
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	28.31%	23.41%	21.95%	26.34%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางวา)	124,305	35,595	28,092	27,434	33,184
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของที่ดินทรัพย์สิน	ตารางวาละ		125,000 บาท			

8.2.2 มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาใช้วิธีคิดมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ หักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพของอาคารแต่ละอาคาร ซึ่งผู้ประเมินฯ ได้สังเกตสภาพจริงของอาคาร ตลอดจนการใช้ประโยชน์ การออกแบบโครงสร้างรวมถึงการตกแต่ง เป็นแนวทางในการพิจารณากำหนดมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่ทำการประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นการพิจารณาในส่วนเฉพาะงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรมและงานตกแต่ง รวมถึงงานระบบต่างๆ ด้วยซึ่งสามารถกำหนดมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ได้ดังนี้

ลำดับ ที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	
		มูลค่าทดแทนใหม่	มูลค่าตามสภาพ
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว	1,399,262,000	895,527,680
2	อาคารห้องเครื่องสูบน้ำชั้นเดียว	576,000	368,640
3	บ่อคอนกรีตเก็บน้ำดี	1,599,000	831,480
4	บ่อคอนกรีตเก็บน้ำเสีย	2,340,000	1,216,800
5	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	16,008,000	8,324,160
6	ถนนและลานคอนกรีต	53,671,500	27,909,180
7	รั้วสูง 2.00 เมตร	3,143,000	1,634,360
8	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา	4,200,000	2,184,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด		1,480,799,500	937,996,300

(ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง แสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

8.2.3 มูลค่าประกันอัคคีภัย

ในการกำหนดมูลค่าประกันอัคคีภัย ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) ได้กำหนดจำนวนเงินเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้าง (เฉพาะอาคาร) นั้นผู้เอาประกันสามารถเลือกการกำหนดเงินเอาประกันภัยได้ 2 แบบ คือ แบบที่ 1 (แบบปกติ) โดยการกำหนดจำนวนเงินเอาประกันตามมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน (Actual Cash Value) มูลค่าที่แท้จริงดังกล่าวเท่ากับมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นของใหม่ หักด้วยค่าเสื่อมราคา และแบบที่ 2 แบบการชดใช้ตามมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นของใหม่ (Replacement Cost Valuation หรือ New for Old) โดยในการกำหนดมูลค่าประกันอัคคีภัย บริษัทฯ ได้ยึดหลักการกำหนดมูลค่าประกันอัคคีภัยตามมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost) ซึ่งเป็นมูลค่าที่ไม่รวมมูลค่าฐานราก ขั้นตอนการคำนวณสามารถแสดงได้ดังนี้

ลำดับ	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท) ทดแทนใหม่
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว	1,399,262,000
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่	1,399,262,000
	หัก มูลค่าฐานรากอาคาร 10%	139,926,200
	คงเหลือมูลค่าประกันอัคคีภัย	1,259,335,800
	หรือเท่ากับ (ปัดเศษ)	1,259,340,000

8.2.4 สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน

การประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาโดยใช้วิธีต้นทุนทดแทน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปมูลค่าได้ดังนี้

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่า	
◆ มูลค่าที่ดิน	2,421,787,500	บาท
◆ มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	937,996,300	บาท
รวมมูลค่าตลาดทรัพย์สิน	3,359,783,800	บาท
หรือเท่ากับ (พิเศษ)	3,359,780,000	บาท

8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละวิธี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีประเมินสำหรับทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ได้ดังนี้

ก) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า	
◆ มูลค่าทรัพย์สินรวม	3,596,300,000	บาท

ข) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน (เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า	
◆ มูลค่าทรัพย์สินรวม	3,359,780,000	บาท

9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 20 พฤศจิกายน 2566

9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- 1) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับแจ้งจากกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัสสรีเทล โกรท ว่าการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินในครั้งนี้ให้บริษัทฯ ไม่พิจารณาภาระผูกพันที่จดทะเบียนระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัสสรีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท มั่นคง มั่งคั่ง พายุภัยจำกัด (ผู้เช่า) ซึ่งเป็นพื้นที่เช่า Outdoor Plaza พื้นที่ 4,300 ตารางเมตร อายุสัญญาเช่า 15 ปีเนื่องจากผู้เช่าได้มีการผิดนัดชำระค่าเช่ากับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัสสรีเทล โกรท มาเป็นระยะ เวลานานนับตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2562 ซึ่งการผิดชำระค่าเช่าดังกล่าวนี้ ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินอย่างมีนัยยะสำคัญ รวมไปถึงเมื่อสัญญาเช่าฉบับ ดังกล่าวสิ้นสุดลง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัสสรีเทล โกรท ได้แจ้งให้บริษัทฯ ไม่พิจารณาอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เช่า เนื่องจากสัญญาเช่า ฉบับดังกล่าว ไม่มีการระบุผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไว้ ชัดเจน
- 2) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงพื้นที่เช่า และสัญญาเช่าที่ได้รับจากทางลูกค้า เป็นเกณฑ์

9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวถึงข้างต้น บริษัทฯ ได้ทำการประเมินฯ บนข้อสมมติฐานว่า หากไม่มีข้อจำกัดใดใดหรือข้อตกลงพิเศษ ตลอดจนภาระค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ไม่เป็นปกติเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ ทั้งนี้ โดยอ้างอิงถึงวิธีการประเมินฯ ที่นำมาใช้รายละเอียดของข้อสมมติฐานที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ จึงเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เท่ากับ

- มูลค่าทรัพย์สิน : 3,596,300,000 บาท (สามพันห้าร้อยเก้าสิบล้านสามแสนบาทถ้วน)

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า iii

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

(ลงชื่อ) 

(นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.035)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กตต.

ผู้จัดการฝ่ายประเมิน / ผู้ตรวจสอบ : นายhemant ชินไวภพ

ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : นายชนาธิป เจียมประยูร

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวธนัชพร ศรีอำนาจ

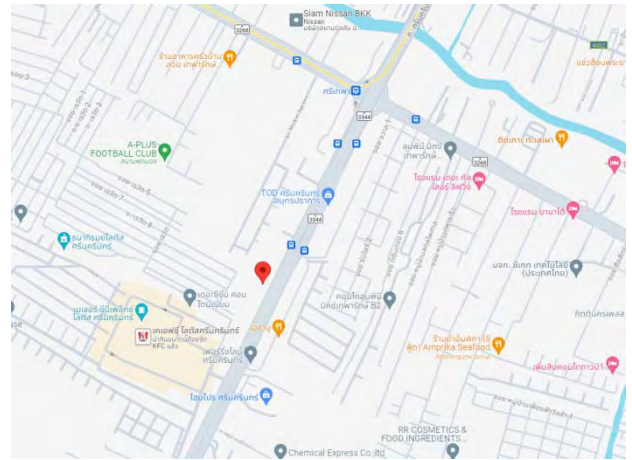
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 1



รูปข้อมูล



รูปแปลงที่ดิน



แผนที่

Ref.No.66-1-2029-GL-1

- ประเภททรัพย์สิน : ที่ดินว่างเปล่า
- ที่ตั้ง : ติดถนนศรีนครินทร์ (ทล.3344) ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
- เนื้อที่ดิน : 18-0-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 7,200.0 ตารางวา
- ค่าพิกัด GPS : 13.622431, 100.623777
- ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน : หลายเหลี่ยม
- หน้ากว้างติดถนน : ประมาณ 300.00 เมตร
- สภาพที่ดิน : ต่ำกว่าถนน 1.00 - 2.00 เมตร
- สาธารณูปโภค : ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
- สภาพถนนผ่านหน้า : ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 24.00 เมตร
- สภาพแวดล้อม : ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
- ผังเมือง : สีส้มประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- การใช้ประโยชน์สูงสุด : พาณิชยกรรม / ที่อยู่อาศัย
- ราคาเสนอขาย : ตารางวาละ 200,000.- บาท
- วันที่ทราบข้อมูล : พฤศจิกายน 2566
- แหล่งข้อมูล : โทร.061-417-1111
- หมายเหตุ :

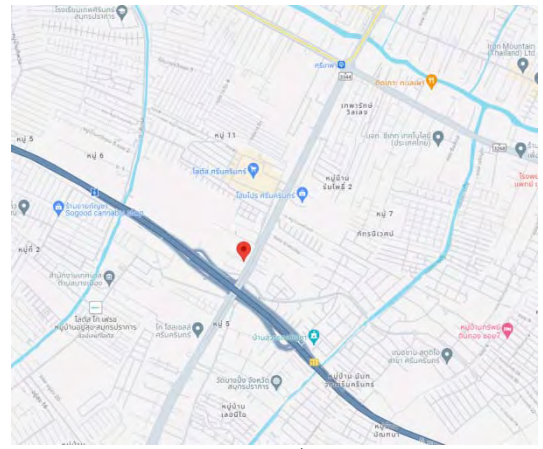
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 2



รูปข้อมูล



รูปแปลงที่ดิน



แผนที่

Ref.No.66-1-2029-GL-1

ประเภททรัพย์สินที่ตั้ง	:	ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนศรีนครินทร์ (ทล.3344) ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
เนื้อที่ดิน	:	9-0-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 3,600.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	:	13.615310, 100.620042
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	:	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	:	ประมาณ 45.00 เมตร
สภาพที่ดิน	:	เสมอถนน
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	:	ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 24.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	:	ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ผังเมือง	:	สีส้มประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	พาณิชยกรรม / ที่อยู่อาศัย
ราคาเสนอขาย	:	ตารางวาละ 160,000.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	:	พฤศจิกายน 2566
แหล่งข้อมูล	:	โทร. 086-342-5038
หมายเหตุ	:	

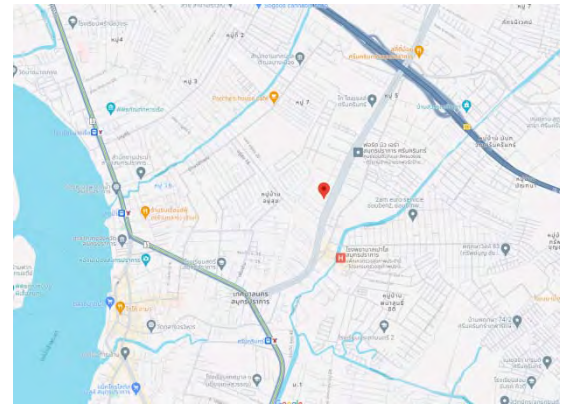
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 3



รูปข้อมูล



รูปแปลงที่ดิน



แผนที่

Ref.No.66-1-2029-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ดัดถนนศรีนครินทร์ (ทล.3344) ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
เนื้อที่ดิน	: 4-1-24.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,724.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.603259, 100.613156
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 36.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 24.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ผังเมือง	: สีส้มประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: พาณิชยกรรม / ที่อยู่อาศัย
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 174,014.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: พฤศจิกายน 2566
แหล่งข้อมูล	: โทร. 089-987-8493 คุณไก่อ
หมายเหตุ	:

ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 4



รูปข้อมูล



รูปแปลงที่ดิน



แผนที่

Ref.No.66-1-2029-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนศรีนครินทร์ (ทล.3344) ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
เนื้อที่ดิน	: 3-3-85.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,585.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.615406 100.621214
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 70.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 24.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ผังเมือง	: สีส้มประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: พาณิชยกรรม / ที่อยู่อาศัย
ราคาซื้อขายปี 2561	: ตารางวาละ 120,000.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: พฤศจิกายน 2566
แหล่งข้อมูล	: จากการตรวจสอบหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดิน จังหวัดสมุทรปราการ
หมายเหตุ	:

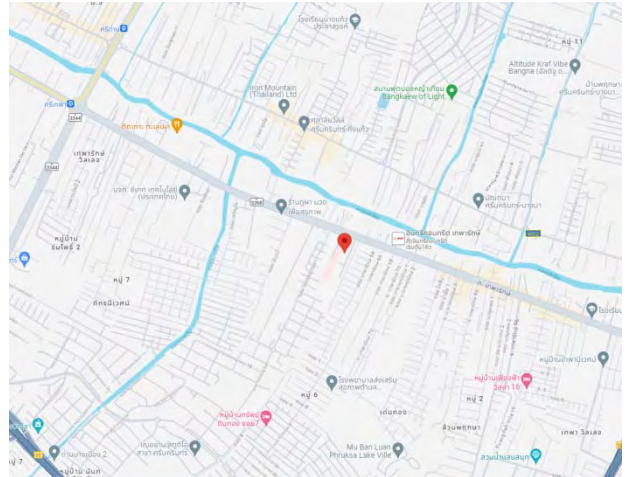
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 5



รูปข้อมูล



รูปแปลงที่ดิน



แผนที่

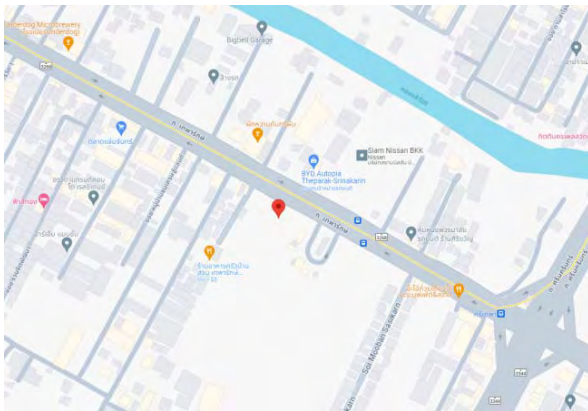
Ref.No.66-1-2029-GL-1

- ประเภททรัพย์สิน : ที่ดินว่างเปล่า
- ที่ตั้ง : ตัดถนนเทพรักษ์ (ทล.3344) ตำบลเทพรักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
- เนื้อที่ดิน : 12-3-80.0 ไร่ หรือเท่ากับ 5,180.0 ตารางวา
- ค่าพิกัด GPS : 13.619793, 100.641737
- ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน : สี่เหลี่ยมผืนผ้า
- หน้ากว้างตัดถนน : ประมาณ 46.00 เมตร
- สภาพที่ดิน : เสมอถนน
- สาธารณูปโภค : ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
- สภาพถนนผ่านหน้า : ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 18.00 เมตร
- สภาพแวดล้อม : ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
- ผังเมือง : สีม่วงประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
- การใช้ประโยชน์สูงสุด : อุตสาหกรรม
- เสนอขาย : ตารางวาละ 115,830.- บาท
- วันที่ทราบข้อมูล : พฤศจิกายน 2566
- แหล่งข้อมูล : โทร.086-788-6615, 089-480-6893 คุณวรรัตน์
- หมายเหตุ :

ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 6



รูปข้อมูล



รูปแปลงที่ดิน



แผนที่

Ref.No.66-1-2029-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนเทพรักษ์ (ทล.3344) ตำบลเทพรักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
เนื้อที่ดิน	: 18-2-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 7,400.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.629001, 100.623691
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 80.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 18.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ผังเมือง	: สีส้มประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: พาณิชยกรรม / ที่อยู่อาศัย
เสนอขาย	: ตารางวาละ 150,000.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: พฤศจิกายน 2566
แหล่งข้อมูล	: โทร.094-224-4978 คุณพััสสรณ์
หมายเหตุ	:

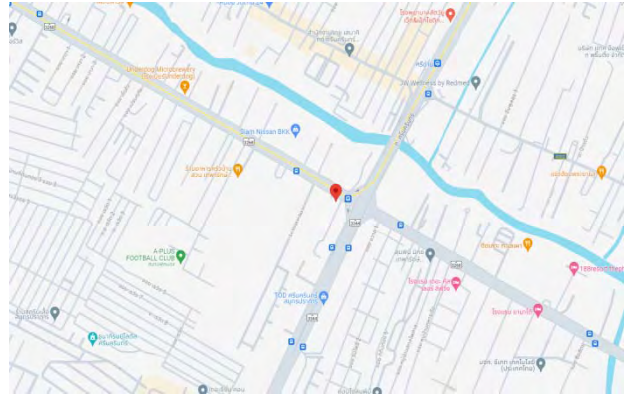
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 7



รูปข้อมูล



รูปแปลงที่ดิน



แผนที่

Ref.No.66-1-2029-GL-1

- ประเภททรัพย์สิน : ที่ดินว่างเปล่า
- ที่ตั้ง : ติดถนนเทพรักษ์ (ทล.3344) ตำบลเทพรักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
- เนื้อที่ดิน : 7-3-10.0 ไร่ หรือเท่ากับ 3,110.0 ตารางวา
- ค่าพิกัด GPS : 13.627772, 100.626052
- ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน : สี่เหลี่ยมผืนผ้า
- หน้ากว้างติดถนน : ประมาณ 50.00 เมตร
- สภาพที่ดิน : เสมอถนน
- สาธารณูปโภค : ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
- สภาพถนนผ่านหน้า : ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 18.00 เมตร
- สภาพแวดล้อม : ที่อยู่อาศัย และพาณิชย์กรรม
- ผังเมือง : สีส้มประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- การใช้ประโยชน์สูงสุด : พาณิชยกรรม / ที่อยู่อาศัย
- เสนอขาย : ตารางวาละ 180,000.- บาท
- วันที่ทราบข้อมูล : พฤศจิกายน 2566
- แหล่งข้อมูล : โทร. 084-320-5114 คุณลินดา
- หมายเหตุ :

ตารางที่ 3 : ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างปัจจุบัน

เลขที่รายงานอ้างอิง : 66-1-2029-GL-1

วันที่ประเมินมูลค่า : 20 พฤศจิกายน 2566

ลำดับ ที่	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่	(หน่วย)	ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (บาท)		ค่าเสื่อมราคาอาคาร			มูลค่าปัจจุบัน (บาท) (DRC)
				หน่วยละ	มูลค่า (RCN)	อายุ (ปี)	รวม (%)	ค่าเสื่อม (บาท)	
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว - พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวม - พื้นที่จอดรถภายในอาคาร	41,386.00 16,589.00	ตารางเมตร	29,000	1,200,194,000	24 ปี	36.0%	432,069,840	768,124,160
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1	57,975.00	ตารางเมตร		1,399,262,000				895,527,680
2	อาคารห้องเครื่องสูบน้ำชั้นเดียว - พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวม	72.00	ตารางเมตร	8,000	576,000	24 ปี	36.0%	207,360	368,640
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (2)	72.00	ตารางเมตร		576,000				368,640
3	บ่อคอนกรีตเก็บน้ำดี - พื้นที่ก่อสร้าง	246.00	ตารางเมตร	6,500	1,599,000	24 ปี	48.0%	767,520	831,480
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (3)	246.00	ตารางเมตร		1,599,000				831,480
4	บ่อคอนกรีตเก็บน้ำเสีย - พื้นที่ก่อสร้าง	360.00	ตารางเมตร	6,500	2,340,000	24 ปี	48.0%	1,123,200	1,216,800
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (4)	360.00	ตารางเมตร		2,340,000				1,216,800
5	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)								
5.1	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 1	96.00	ตารางเมตร	3,000	288,000	24 ปี	48.0%	138,240	149,760
5.2	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 2	264.00	ตารางเมตร	3,000	792,000	24 ปี	48.0%	380,160	411,840
5.3	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 3	256.00	ตารางเมตร	3,000	768,000	24 ปี	48.0%	368,640	399,360
5.4	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 4 (จำนวน 4 หลัง)	1,280.00	ตารางเมตร	3,000	3,840,000	24 ปี	48.0%	1,843,200	1,996,800
5.5	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 5 (จำนวน 5 หลัง)	2,800.00	ตารางเมตร	3,000	8,400,000	24 ปี	48.0%	4,032,000	4,368,000
5.6	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 6	640.00	ตารางเมตร	3,000	1,920,000	24 ปี	48.0%	921,600	998,400
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (5)	5,336.00	ตารางเมตร		16,008,000				8,324,160
6	ถนนและลานคอนกรีต - พื้นที่ก่อสร้าง	35,781.00	ตารางเมตร	1,500	53,671,500	24 ปี	48.0%	25,762,320	27,909,180
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (6)	35,781.00	ตารางเมตร		53,671,500				27,909,180
7	รั้วสูง 2.00 เมตร - พื้นที่ก่อสร้างความยาว	898.00	เมตร	3,500	3,143,000	24 ปี	48.0%	1,508,640	1,634,360
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (7)	898.00	เมตร		3,143,000				1,634,360
8	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา - ป้ายโครงการ (สูง 20.00 เมตร)	1.00	ชุด	4,200,000	4,200,000	24 ปี	48.0%	2,016,000	2,184,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (8)	1.00	ชุด		4,200,000				2,184,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด					1,480,799,500			มูลค่าตามสภาพปัจจุบันรวม	937,996,300

หมายเหตุ :

- ราคาประเมินค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ.2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาค่าหน่วย และสอบทวนจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้าประกอบ
- การพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้าง ทางบริษัทฯ ได้ใช้ประมาณอัตราการหักค่าเสื่อมราคา พ.ศ. 2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาอัตราค่าเสื่อมราคา แล้วทำการปรับแก้ปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่ออัตราการพิจารณาหักค่าเสื่อมราคา ตามมาตรฐานคุณภาพงานโครงสร้าง คุณภาพของวัสดุที่ใช้ตกแต่ง สภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน การดูแลรักษา รวมถึงการปรับปรุงซ่อมแซม เป็นต้น โดยเนื่องจากทรัพย์สินมีลักษณะเป็นอาคารห้างสรรพสินค้าที่ดูแลรักษาดี เพื่อให้มีผู้เข้าใช้บริการอย่างสม่ำเสมอ บริษัทฯ จึงพิจารณาหักค่าเสื่อมราคา 1.5% ต่อปีเป็นเกณฑ์สำหรับอาคารไฮเปอร์มาร์เก็ต และ 2% สำหรับสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

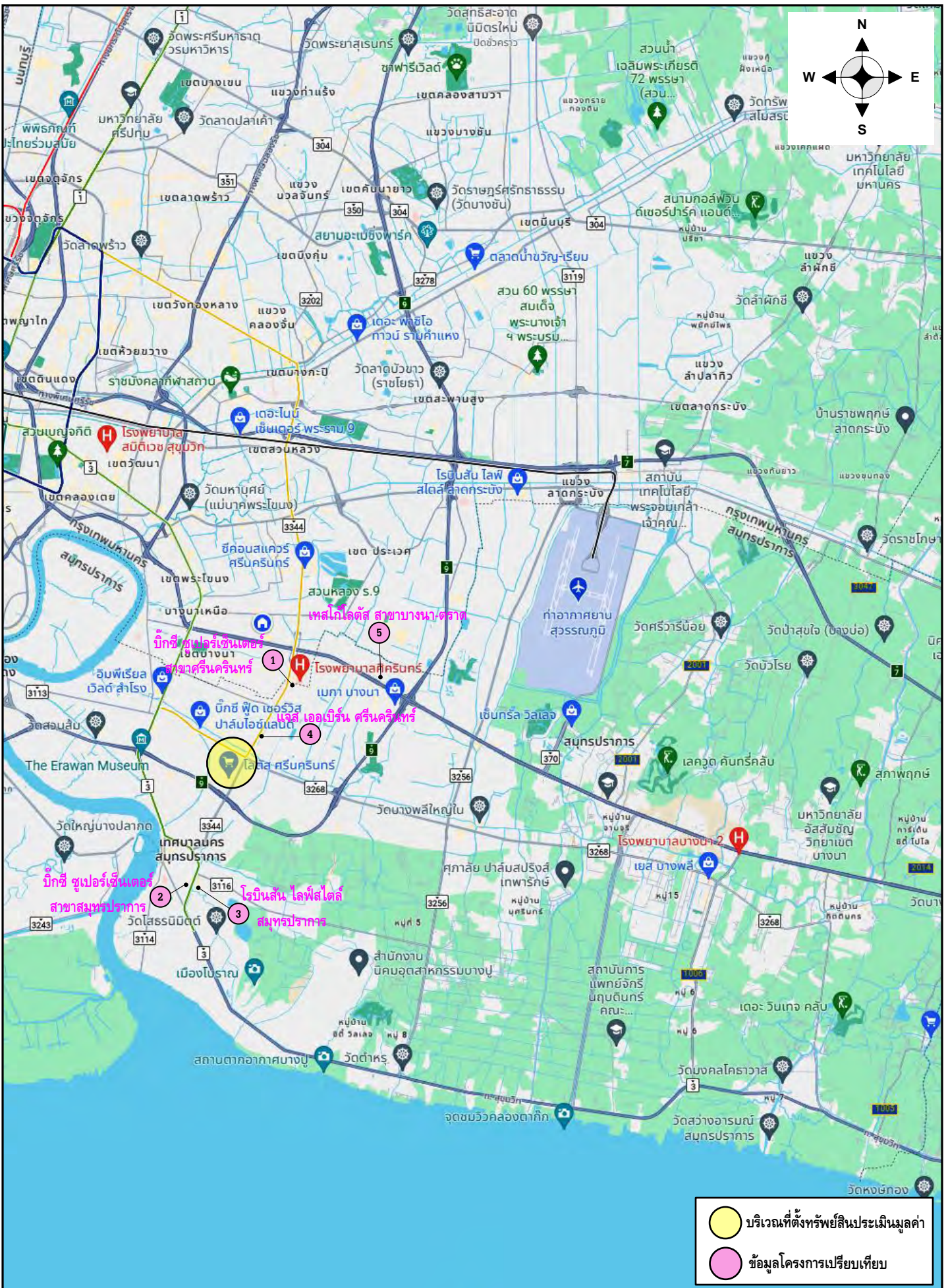
ตารางการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach (Discount Cash Flow))

โครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์

วันที่ทำทการประเมิน

20 พฤศจิกายน 2566

Table with columns: รายการ, อัตรา (%), ปีที่ (จำนวนเดือน), 1.00 (12.00 เดือน), 2.00 (12.00 เดือน), 3.00 (12.00 เดือน), 4.00 (12.00 เดือน), 5.00 (12.00 เดือน), 6.00 (12.00 เดือน), 7.00 (12.00 เดือน), 8.00 (12.00 เดือน), 9.00 (12.00 เดือน), 10.00 (12.00 เดือน), 11.00 (12.00 เดือน). Rows include property details, revenue breakdown, expenses, and NPV calculations.

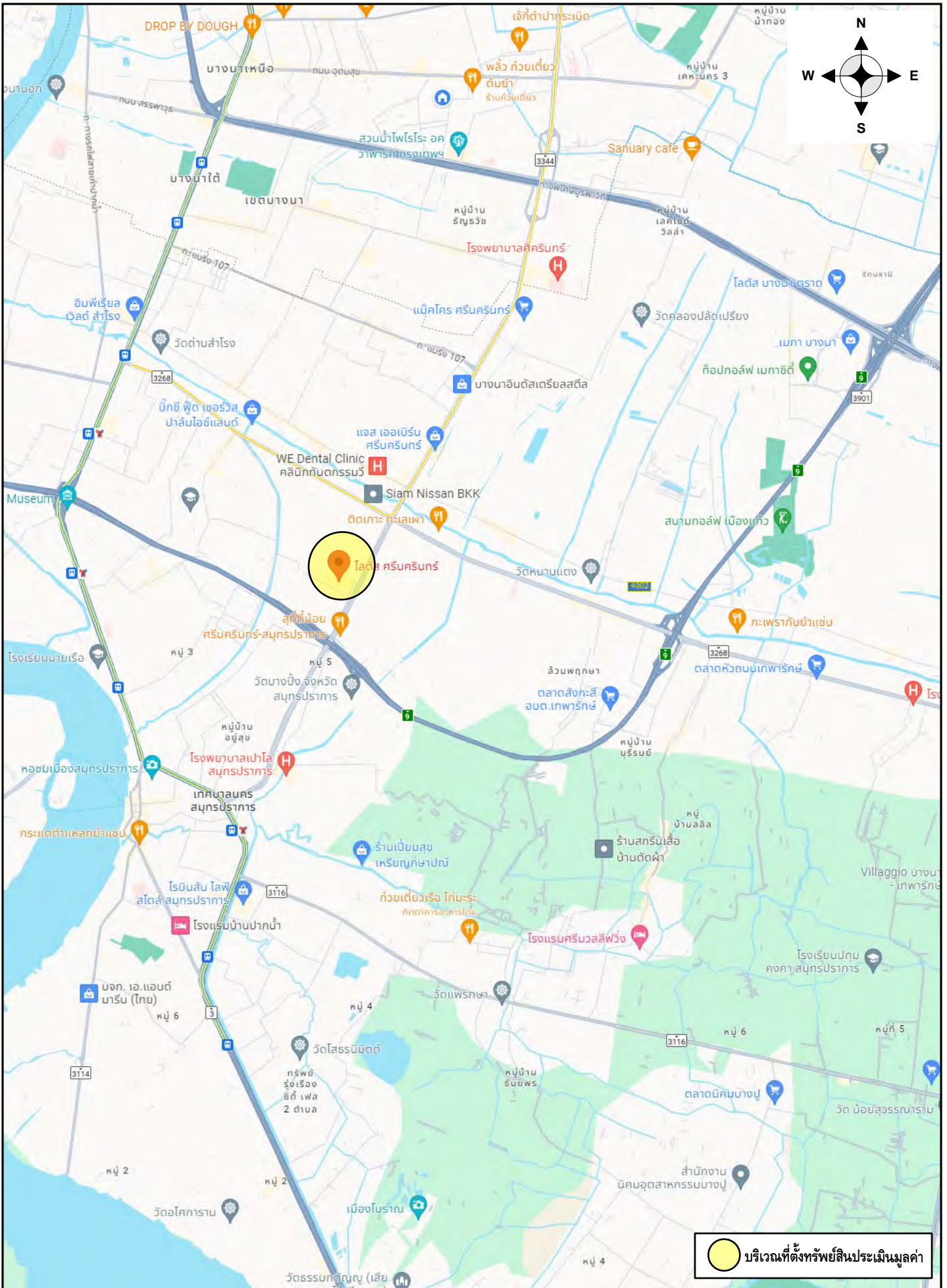



SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.



แผนที่แสดงที่ตั้งสิ่งปลูกสร้าง / LOCATION MAP

Ref No. : 66-1-2029-GL-1



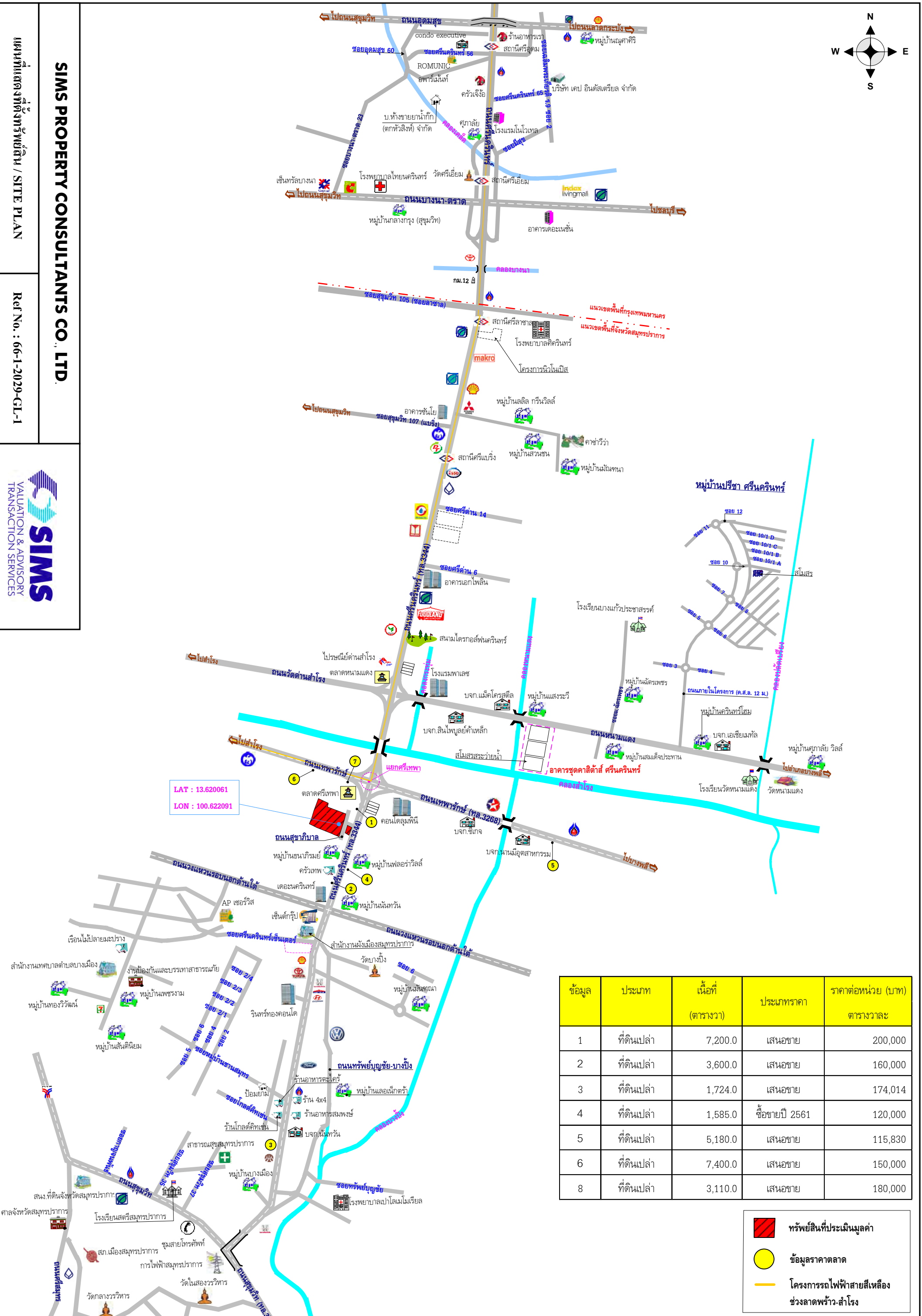
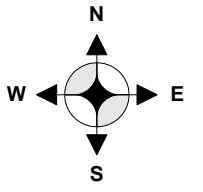
 บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินประเมินมูลค่า

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.



แผนที่แสดงที่ตั้งสิ่งปลูก / LOCATION MAP

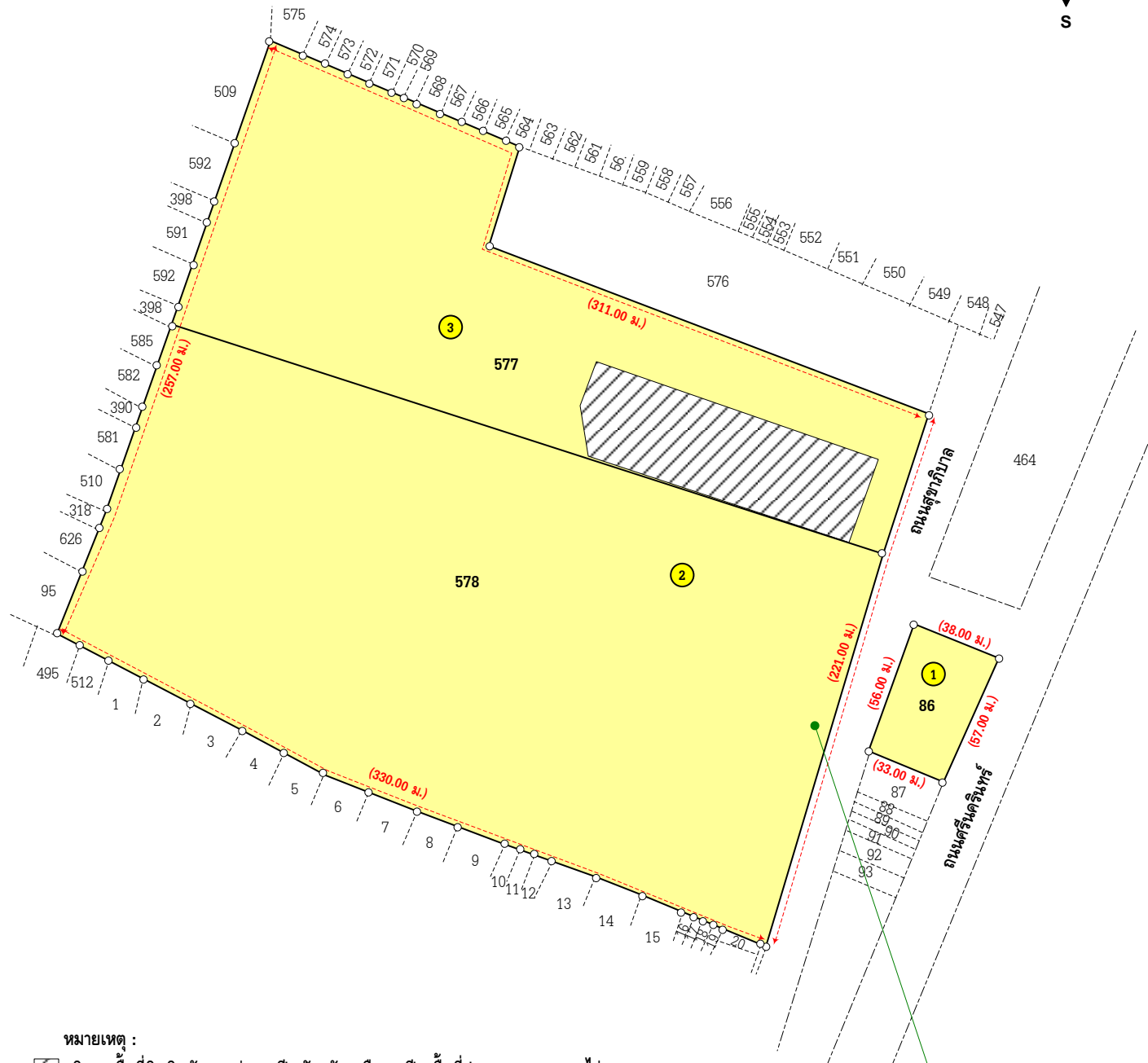
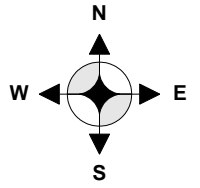
Ref No. : 66-1-2029-GL-1



LAT : 13.620061
LON : 100.622091

ข้อมูล	ประเภท	เนื้อที่ (ตารางวา)	ประเภทราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท) ตารางวาละ
1	ที่ดินเปล่า	7,200.0	เสนอขาย	200,000
2	ที่ดินเปล่า	3,600.0	เสนอขาย	160,000
3	ที่ดินเปล่า	1,724.0	เสนอขาย	174,014
4	ที่ดินเปล่า	1,585.0	ซื้อขายปี 2561	120,000
5	ที่ดินเปล่า	5,180.0	เสนอขาย	115,830
6	ที่ดินเปล่า	7,400.0	เสนอขาย	150,000
8	ที่ดินเปล่า	3,110.0	เสนอขาย	180,000

- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
- ข้อมูลราคาตลาด
- โครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียว ช่วงลาดพร้าว-สำโรง



หมายเหตุ :

- บริเวณเนื้อที่ดินติดสัญญาเช่า 15 ปี (ปัจจุบันเหลือ 7.2ปี) เนื้อที่ประมาณ 2-2-75.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,075 ตารางวา (4,300.0 ตร.ม.) ทางบริษัทไม่พิจารณามูลค่าให้

LAT : 13.620061
LON : 100.622091

เอกสารสิทธิประเภท : โฉนดที่ดิน						
ระวาง 5136 III 7404-4, 7406-16, ตำบลบางเมือง อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ						
ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตร.ว.
1	96	86	98	1	1	00.0
2	514	578	324	31	0	74.0
3	268221	577	33663	16	0	00.3
เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ				48	1	74.3

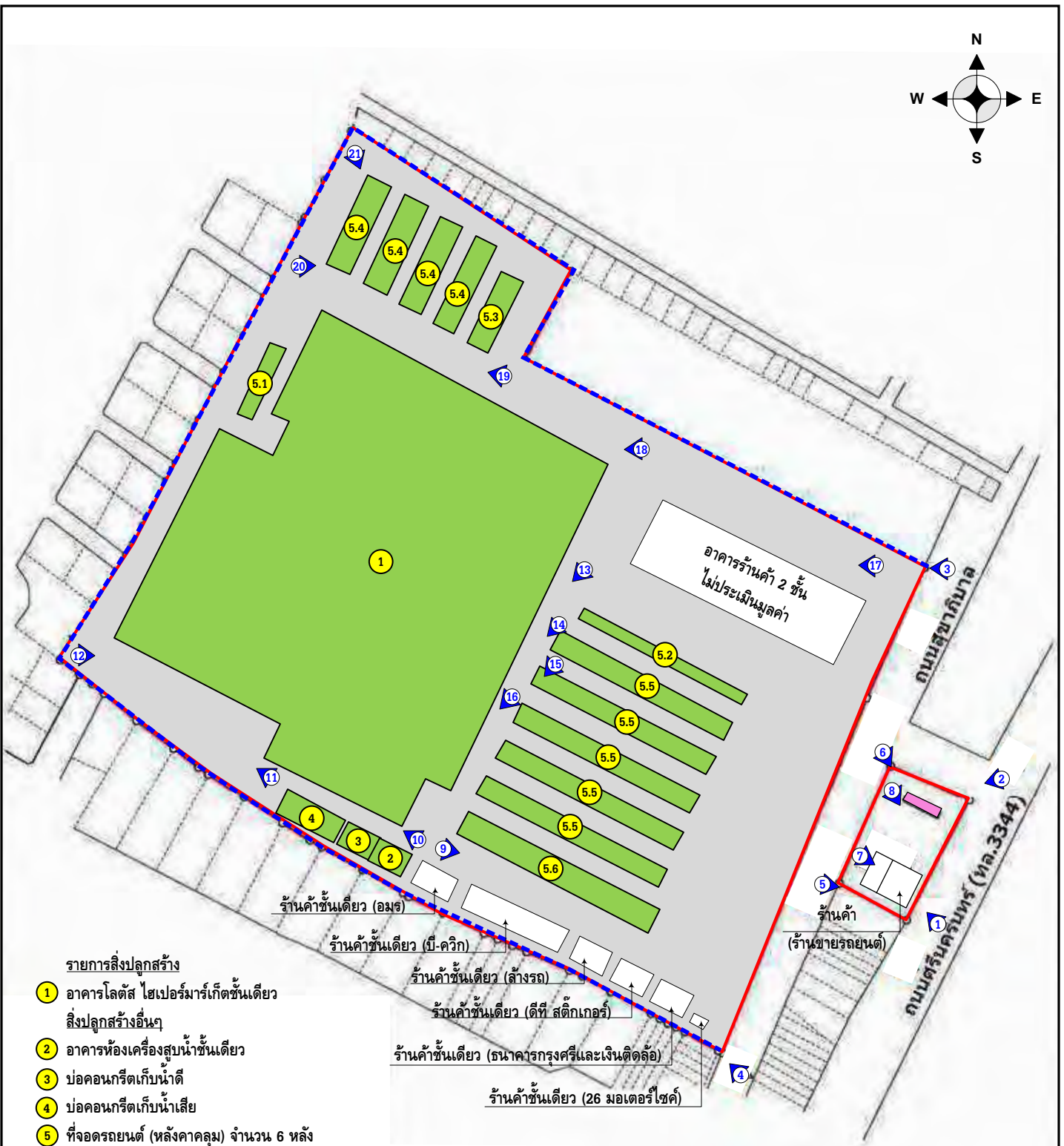
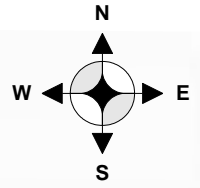
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

ผังที่ดิน / LOT PLAN

RefNo. : 66-1-2029-GL-1





รายการสิ่งปลูกสร้าง

- ① อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
- ② อาคารห้องเครื่องสูบน้ำชั้นเดียว
- ③ บ่อคอนกรีตเก็บน้ำดี
- ④ บ่อคอนกรีตเก็บน้ำเสีย
- ⑤ ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม) จำนวน 6 หลัง
 - ⑤.1 ขนาด 4.00 x 24.00 เมตร
 - ⑤.2 ขนาด 4.00 x 66.00 เมตร
 - ⑤.3 ขนาด 8.00 x 32.00 เมตร
 - ⑤.4 ขนาด 8.00 x 40.00 เมตร
 - ⑤.5 ขนาด 8.00 x 70.00 เมตร
 - ⑤.6 ขนาด 8.00 x 80.00 เมตร

- ถนนและลานคอนกรีต
- รั้วสูง 2.00 เมตร
- บิ๊ายโครงการ และบิ๊ายโฆษณา
- จุดถ่ายภาพ

ร้านค้าชั้นเดียว (อมร)
 ร้านค้าชั้นเดียว (บี-ควิก)
 ร้านค้าชั้นเดียว (ล้างรถ)
 ร้านค้าชั้นเดียว (ดีที สติ๊กเกอร์)
 ร้านค้าชั้นเดียว (ธนาคารกรุงศรีและเงินติดล้อ)
 ร้านค้าชั้นเดียว (26 มอเตอร์ไซค์)



SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

ผังบริเวณ / LAYOUT PLAN

Ref No. : 66-1-2029-GL-1



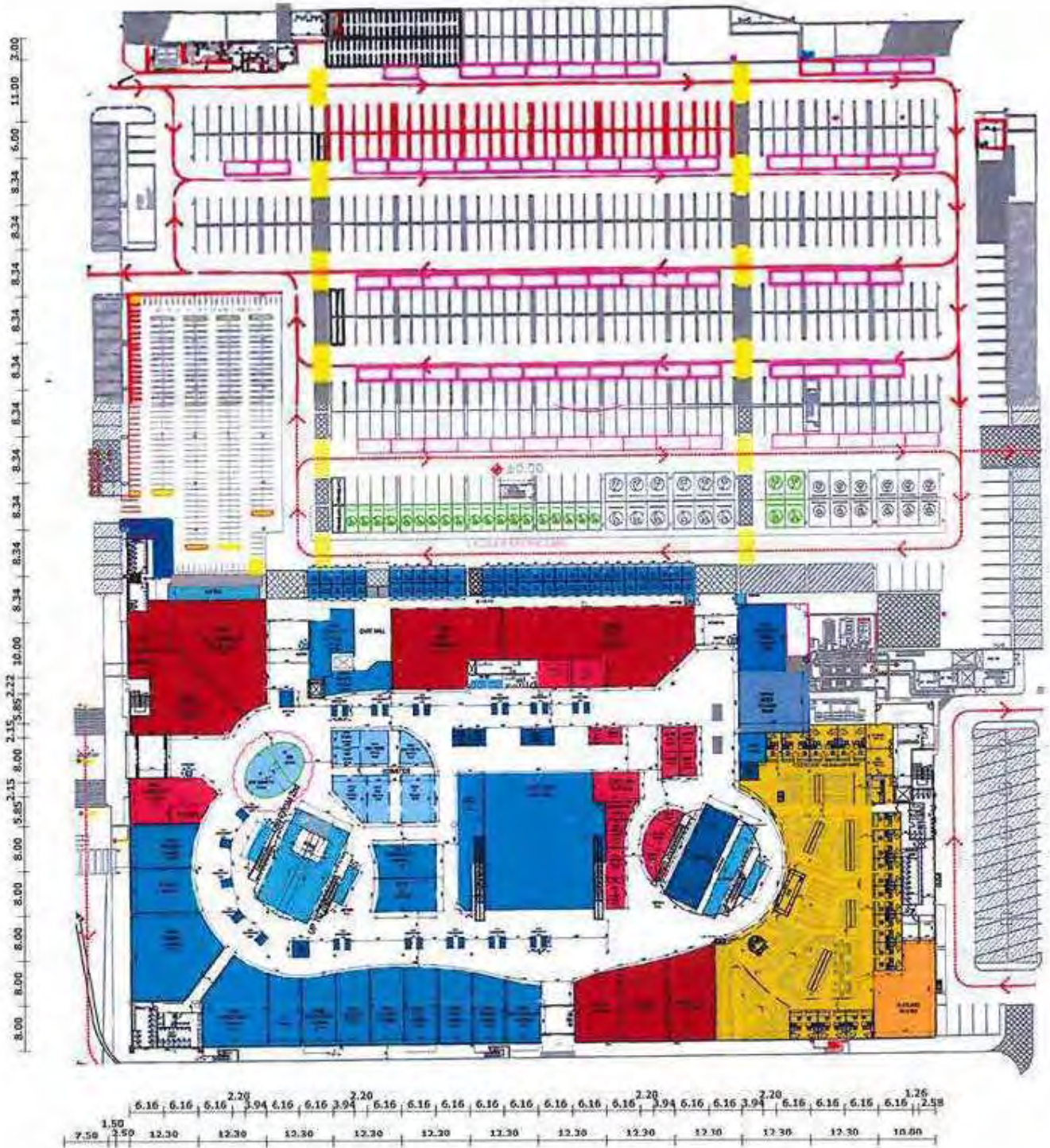


SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.



ภาพถ่ายทางอากาศ/ระบบค้นหารูปแปลงที่ดิน

Ref No. : 66-1-2029-GL-1



แปลนพื้นที่ 1

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต 2 ชั้น พร้อมชั้นลอย

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

แบบแปลนอาคาร / FLOOR PLAN

Ref No. : 66-1-2029-GL-1





แปลนพื้นที่ 2

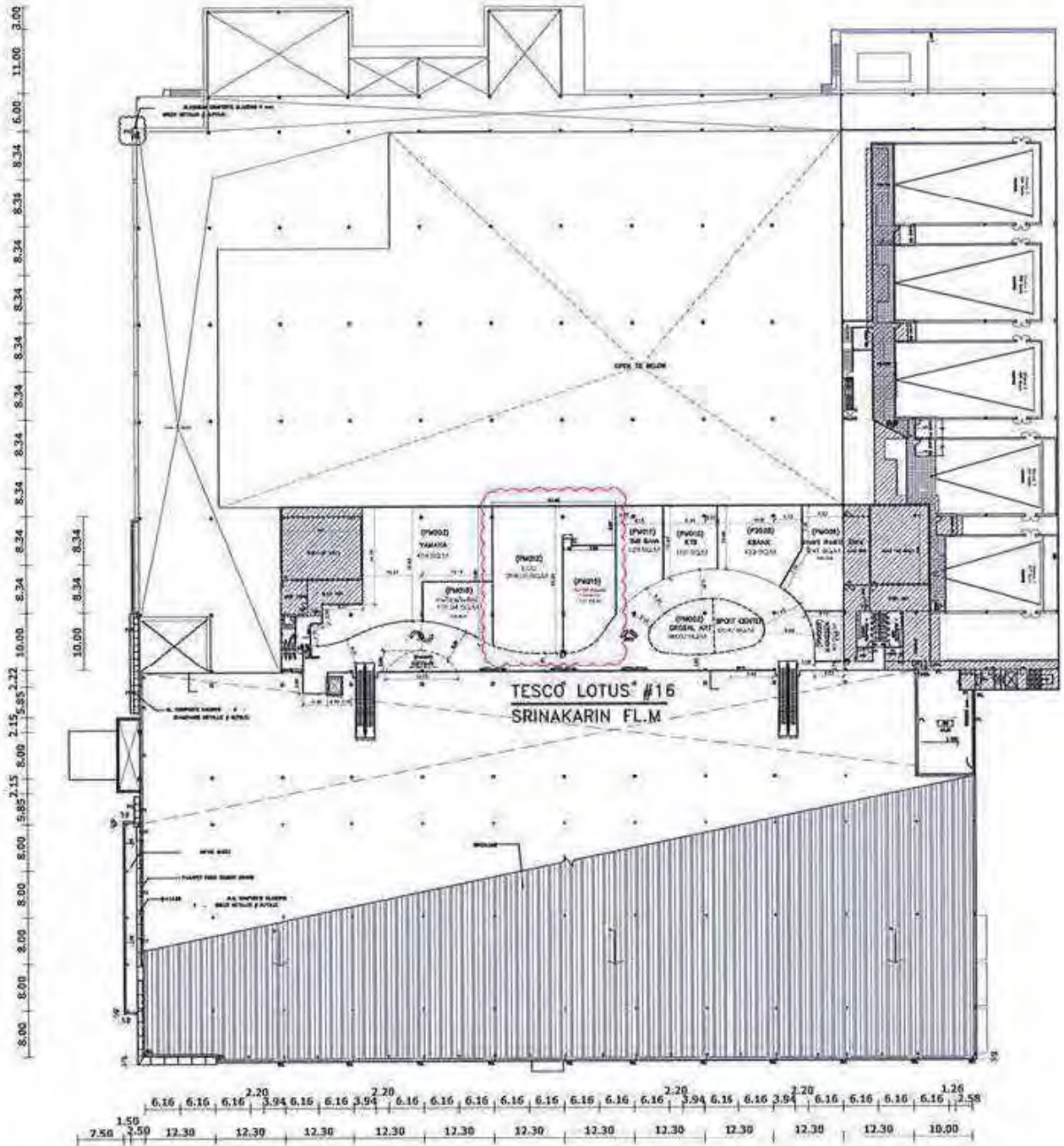
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต 2 ชั้น พร้อมชั้นลอย

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

แบบแปลนอาคาร / FLOOR PLAN

Ref No. : 66-1-2029-GL-1

SIMS
VALUATION & ADVISORY
TRANSACTION SERVICES



แปลนพื้นที่ลอย

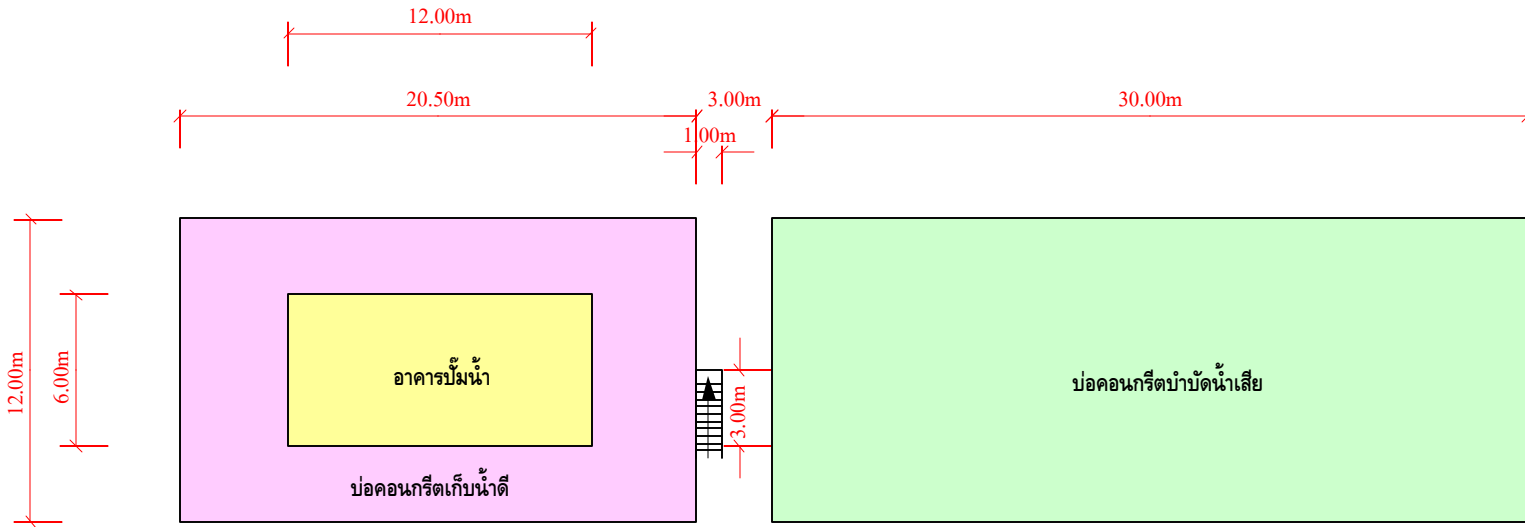
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต 2 ชั้น พร้อมชั้นลอย




SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

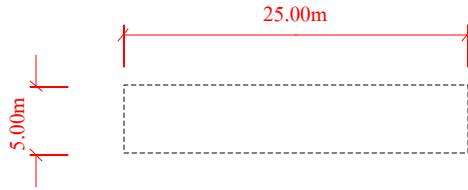
แบบแปลนอาคาร / FLOOR PLAN

Ref No. : 66-1-2029-GL-1

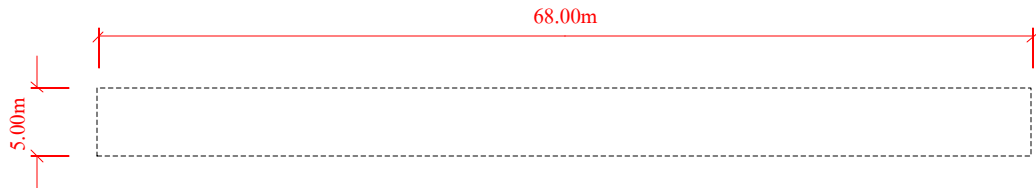




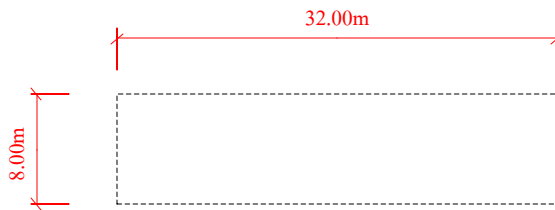
-  สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ / อาคารห้องเครื่องสูบน้ำชั้นเดียว
-  สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ / บ่อคอนกรีตเก็บน้ำดี
-  สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ / บ่อคอนกรีตเก็บน้ำเสีย



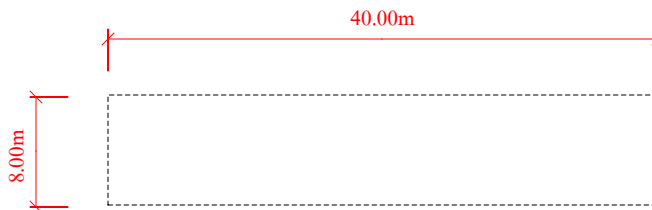
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ / ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม) ขนาด 4.00 x 24.00 เมตร



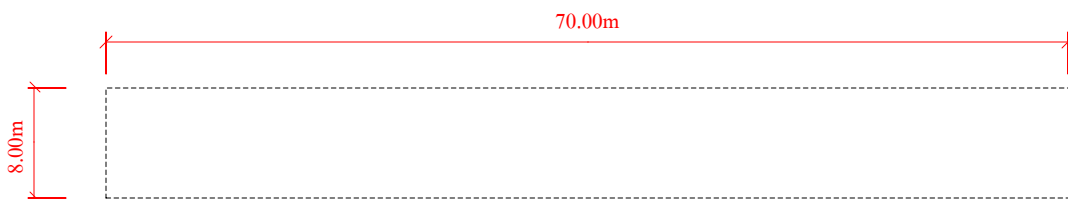
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ / ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม) ขนาด 4.00 x 66.00 เมตร



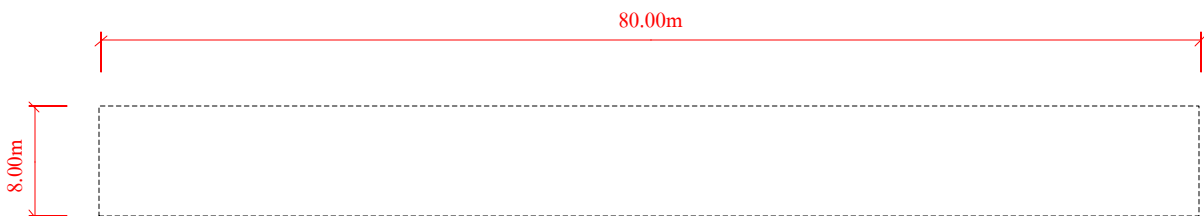
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ / ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม) ขนาด 8.00 x 32.00 เมตร



สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ / ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม) ขนาด 8.00 x 40.00 เมตร



สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ / ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม) ขนาด 8.00 x 70.00 เมตร



สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ / ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม) ขนาด 8.00 x 80.00 เมตร

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

แบบแปลนอาคาร / FLOOR PLAN

Ref No. : 66-1-2029-GL-1



สำเนาเอกสาร
ลูกค้ายาย กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
รหัสงาน 66-1-2029-GL-1

สำเนาเอกสารสิทธิ



ตำแหน่งที่ดิน

เลขที่ 5136-III-7404-4

เลขที่ดิน 101 45

หน้าสำรวจ ๕๕

ตำบล หนอง...

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๕๖

เล่ม ๑ หน้า ๕๖

อำเภอเมืองสมุทรสาคร (เก่า)

จังหวัดสมุทรสาคร

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

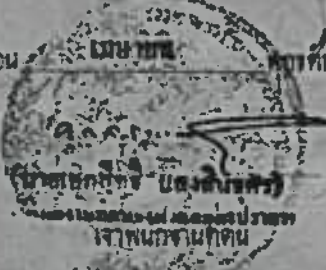
ให้แก่ ก. นริศ ไหมตุ... ๒. นายสุจิตา... สัญชาติ ไทย... อยู่บ้านเลขที่ ๒๕๕ หมู่ที่... ตำบล หนอง... อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร

มาตราส่วนในระนาบ ๑:๕๐๐๐ รูปแผนที่ มาตราส่วน ๑:๕๐๐๐



ที่ดินแปลงนี้ใช้รูปแผนที่ในใบต่อ

ออก ณ วันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๓๒



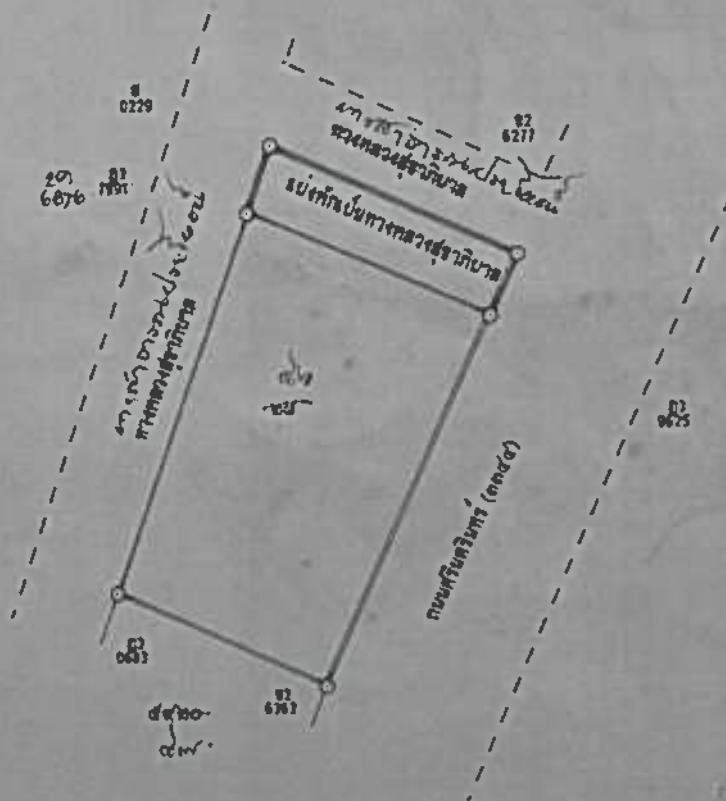
๒๑ ๒๕๓๒ ๒๕๓๒

๓๒ 038479

๒๐ ๒๕๓๒ ๒๕๓๒

ฉบับนี้ ว่างงานที่ดิน หัว

๑๖



๑๒๒๙

หัวหน้าการ
๒๓ ก.พ. ๒๕๔๔

สำหรับโฉนดฉบับสำนักงานที่ดิน

นายบุญญา คงสมิต

เจ้าพนักงานที่ดิน

ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	นอกเขตตามสัญญา			นอกเขตจังหวัด			สถานที่ใหม่
				ไร่	งาน	บาท	ไร่	งาน	บาท	
2551	ตาม	อ. พงษ์เทพ	อ. พงษ์เทพ	๑	๑	๕๐				(นางสาว...)
2552	ตาม	อ. พงษ์เทพ	อ. พงษ์เทพ							(นางสาว...)
2553	ตาม	อ. พงษ์เทพ	อ. พงษ์เทพ	๑	๑	๕๐				(นางสาว...)
2554	ตาม	อ. พงษ์เทพ	อ. พงษ์เทพ	๑	๑	๕๐				(นางสาว...)
2555	ตาม	อ. พงษ์เทพ	อ. พงษ์เทพ	๑	๑	๕๐				(นางสาว...)
2556	ตาม	อ. พงษ์เทพ	อ. พงษ์เทพ	๑	๑	๕๐				(นางสาว...)
2557	ตาม	อ. พงษ์เทพ	อ. พงษ์เทพ	๑	๑	๕๐				(นางสาว...)
2558	ตาม	อ. พงษ์เทพ	อ. พงษ์เทพ	๑	๑	๕๐				(นางสาว...)
2559	ตาม	อ. พงษ์เทพ	อ. พงษ์เทพ	๑	๑	๕๐				(นางสาว...)
2560	ตาม	อ. พงษ์เทพ	อ. พงษ์เทพ	๑	๑	๕๐				(นางสาว...)
2561	ตาม	อ. พงษ์เทพ	อ. พงษ์เทพ	๑	๑	๕๐				(นางสาว...)
2562	ตาม	อ. พงษ์เทพ	อ. พงษ์เทพ	๑	๑	๕๐				(นางสาว...)
2563	ตาม	อ. พงษ์เทพ	อ. พงษ์เทพ	๑	๑	๕๐				(นางสาว...)
2564	ตาม	อ. พงษ์เทพ	อ. พงษ์เทพ	๑	๑	๕๐				(นางสาว...)
2565	ตาม	อ. พงษ์เทพ	อ. พงษ์เทพ	๑	๑	๕๐				(นางสาว...)
2566	ตาม	อ. พงษ์เทพ	อ. พงษ์เทพ	๑	๑	๕๐				(นางสาว...)
2567	ตาม	อ. พงษ์เทพ	อ. พงษ์เทพ	๑	๑	๕๐				(นางสาว...)
2568	ตาม	อ. พงษ์เทพ	อ. พงษ์เทพ	๑	๑	๕๐				(นางสาว...)
2569	ตาม	อ. พงษ์เทพ	อ. พงษ์เทพ	๑	๑	๕๐				(นางสาว...)
2570	ตาม	อ. พงษ์เทพ	อ. พงษ์เทพ	๑	๑	๕๐				(นางสาว...)



ตำแหน่งที่ดิน

เลขที่ ๑๖๖๗-๑๔๐๖-๑๖

เลขที่ถนน ๒๗

หน้าสำรวจ ๓๒๕

ชื่อถนน บางเมือง

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๕๖๕

เล่ม ๖ หน้า ๒๕

อำเภอ เมืองสมุทรปราการ

จังหวัด สมุทรปราการ

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

อสังหาริมทรัพย์อันอาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ นาย โสภ-ชัย สวัสดิ์ศรีวิวัฒน์ สวัสดิ์เทม สวัสดิ์ชาติ โสภ รัตนพงศ์ วัฒนกุล คู่สมรส -
ภรรยา สวัสดิ์ศรีวิวัฒน์

จำนวน ๑ แปลง เนื้อที่ ๑ ไร่ ๑ งาน ๑๖ ตารางวา

ที่ดินแปลงนี้เนื้อที่ประมาณ ๑ ไร่ ๑ งาน ๑๖ ตารางวา (ตามที่แสดงไว้บนแผนที่แนบมา)

ขนาดที่ดิน ๑ ไร่ ๑ งาน ๑๖ ตารางวา

รูปแผนที่

มาตราส่วน ๑:๒๐๐๐

แผนที่แนบมา

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๕๖๕

เล่ม ๖ หน้า ๒๕

อำเภอ เมืองสมุทรปราการ

จังหวัด สมุทรปราการ

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๕๖๕

เล่ม ๖ หน้า ๒๕

อำเภอ เมืองสมุทรปราการ

จังหวัด สมุทรปราการ

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๕๖๕

เล่ม ๖ หน้า ๒๕

อำเภอ เมืองสมุทรปราการ

จังหวัด สมุทรปราการ

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๕๖๕

เล่ม ๖ หน้า ๒๕

(นาย โสภ-ชัย สวัสดิ์ศรีวิวัฒน์)

นาย โสภ-ชัย สวัสดิ์ศรีวิวัฒน์

นาย สวัสดิ์เทม สวัสดิ์เทม

๑ ไร่ ๑ งาน ๑๖ ตารางวา

๑ ไร่ ๑ งาน ๑๖ ตารางวา

๑ ไร่ ๑ งาน ๑๖ ตารางวา

๑ ไร่ ๑ งาน ๑๖ ตารางวา

๑ ไร่ ๑ งาน ๑๖ ตารางวา

๑ ไร่ ๑ งาน ๑๖ ตารางวา

๑ ไร่ ๑ งาน ๑๖ ตารางวา

๑ ไร่ ๑ งาน ๑๖ ตารางวา

๑ ไร่ ๑ งาน ๑๖ ตารางวา

ฉบับสำเนียงที่

514

Vertical text on the right edge of the document, likely a registration or archival number.


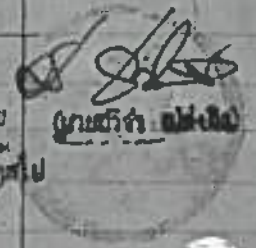
ลำดับ	ชื่อผู้ให้สัญญา	ชื่อผู้รับสัญญา	เนื้อที่			โฉนดที่ดิน	ราคา	วันที่
			ไร่	งาน	วา			
๑๕	นาย...	นาย...	-	๐๒	๐๒	-	-	-
๑๖	นาย...	นาย...	๑	-	-	-	-	-

Handwritten notes and signatures in the right margin, including a signature and some illegible text.

สารบัญชีจดทะเบียน

สำนักงาน
- 6 ๖

จ. ๒๕๕๒๒๑ อ. เมืองสุพรรณบุรี โทร. ๑.๕๖๖๖๖๖๖

จดทะเบียน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้เสียภาษี	ผู้รับสัญญา	แนชทดน ตามสัญญา			แนชทดน คงเหลือ			ระหว เลขที่ โอนคดี ใหม่	เจ้าพนักงาน กลางเมือง ปทุมธานี
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ 14 มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๕	ขาย ขายโฉนด	บริษัท เอเชีย ทิสทริบิวชั่น จำกัด	กองขุนรามอินทราวิเทศ และสิทธิการเช่าที่ดิน โฉนด ไร่เศษ โฉนด	๑๕	-	๐๐ ^๓ 10	-	-	-	-	
วันที่ 23 พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๐	แบ่งเช่า สิทธิที่ดิน สิทธิเช่า (มีเงื่อนไข)	กองขุนรามอินทราวิเทศ และสิทธิการเช่าที่ดิน โฉนด ไร่เศษ โฉนด	บริษัท มั่นคง มั่งคั่ง พาณิชย์ จำกัด ผู้เช่า	16	-	๐๐ ^๒ ๑๐	-	-	-	-	

สำเนาระวาง



17400-4

260

261

262

17400-4

263

264

265

266

สำเนาสัญญาซื้อขายที่ดิน



หนังสือสัญญาขายที่ดิน (จดทะเบียนที่ดิน รวม 3 โฉนด ไม่เกี่ยวข้องกับปลุกศรัวโม ที่ดิน)

ยี่สิบ

โฉนดที่ 96,514 (268221) เลขที่ดิน 86,578,577 หน้าสำรวจ 98,324 (33663)
 ตำบล บางเมือง อำเภอ เมืองสมุทรปราการ จังหวัด สมุทรปราการ
 หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 14 เดือน มีนาคม พุทธศักราช 2555

๓ ตำนกนที่ดินจังหวัด สมุทรปราการ

ระหว่าง { บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
 โฉนด นานสาวณัฎฐา ประดิษฐศิลป์ (แทน)
 _____ } ผู้ขาย อายุ _____ ปี

สัญญาดี ไทย บิดามารดา ชื่อ _____
 อยู่ที่บ้านหมู่บ้าน เลขที่ 629/1 ครอบคลุม ถนน นวมินทร์ หมู่ที่ 10
 ตำบลนขวง คลองคู่อ อำเภอ/เขต บึงกุ่ม จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ 0 2797 9000

กับ { กองบรรณาธิการหนังสือพิมพ์และสิ่งพิมพ์รายวัน
 โฉนด ไร่ทอ โกรท โฉนด นานสาวณัฎฐา ประดิษฐศิลป์
 (แทน) } ผู้ซื้อ อายุ _____ ปี

สัญญาดี ไทย บิดามารดา ชื่อ _____
 อยู่ที่บ้านหมู่บ้าน อู่การเคหะเสาศาทร เลขที่ 11 ครอบคลุม ถนน สาทรใต้ หมู่ที่
 ตำบลนขวง พุ้มหามน อำเภอ/เขต สาทร จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ 0 2670 4900

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

- ข้อ ๑ ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ที่แปลงแก่ผู้ซื้อเป็นราคาเงิน 87,368,568 บาท
- (เงิน) ผู้ซื้อพร้อมเงินสดจำนวนหนึ่งแสนหกหมื่นแปดพันเก้าร้อยหกสิบแปดบาทถ้วน
- ข้อ ๒ ผู้ซื้อยอมรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นจากผู้ขาย ผู้ซื้อได้รับเงินและผู้ขายได้รับเงินค่าที่ดิน
 ภายแล้ว โดยผู้ขายเป็นเจ้าหนี้หรือเช็คของธนาคารส่งมอบแก่ผู้ซื้อได้แบ่งเป็นงวดดังนี้ จำกัด สาขากรุงเทพฯ เลขที่
 0872045 ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2555 และเช็คเช็คของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) สาขาถนนนวมินฯ เลขที่
 0535932 และเลขที่ 0535933 ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2555
- ข้อ ๓ เป็นการซื้อขายเฉพาะที่ดิน ไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน
- ข้อ ๔ ผู้ซื้อ ขอไว้เพื่อประกอบกิจการค้าปลีกประเภทของการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามระเบียบในโครงการ
 จัดตั้งกองทุนร่วมลงทุนอสังหาริมทรัพย์และกิจการเช่าที่ดิน โฉนด ไร่ทอ โกรท ซึ่งได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์
 และตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2555
- ข้อ ๕ ผู้ขายได้ที่ดินมาโดยการซื้อ เป็นเวลาเกิน 10 ปี แล้ว

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักรนที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อถือไว้หนึ่งฉบับ
(ฉบับนี้สำหรับ เจ้าพนักงานที่ดิน)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายมือไว้เป็นสำคัญ
ต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย) สมชาย ปรีดาศักดิ์ (แทนตามมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 12 มีนาคม 2555)
 (ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ) สมชาย ปรีดาศักดิ์ (แทนตามมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555)
 (ลงลายมือชื่อพยาน) _____
 (ลงลายมือชื่อพยาน) _____

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

สมชาย ปรีดาศักดิ์
 (ประทับตรา) _____
 เจ้าพนักงานที่ดิน

ผู้เขียน

สำเนาสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน
บริษัท มั่นคง มั่นคง พาณิชย จำกัด



(ท.ศ. ๓๖)
(ฉบับสำเนียงที่คืน)

หนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน ระยะเวลาการเช่า 15 (สิบห้า) ปี

268221 เลขที่ดิน 577 หน้าสำรวจ 33663
 บางเมือง อำเภอ เมืองสมุทรปราการ จังหวัด สมุทรปราการ
 หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 23 เดือน พฤษภาคม พุทธศักราช 2560
 สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ

ระหว่าง
 () กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท โดยนายเทวฤทธิ์ แผ่นคำ ผู้รับมอบอำนาจ (ผู้ให้เช่า) อายุ
 () ปี ผู้ให้เช่า สัญชาติ ไทย บุตร - อยู่ที่บ้านเลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32
 หมู่ที่ - ตำบล สาทรใต้ อำเภอ ยานนาวา จังหวัด กรุงเทพมหานคร
 กับ
 () บริษัท มั่นคง มั่งคั่ง พาณิชย์ จำกัด (อายุ () ปี ผู้เช่า สัญชาติ ไทย
 () โดยนายถนอมศักดิ์ สระแก้ว กรรมการ
 () อยู่ที่บ้านเลขที่ 637 หมู่ที่ -
 บุตร นวมินทร์ ตำบล นาดิน อำเภอ บึงกุ่ม
 ถนน จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้ คือ

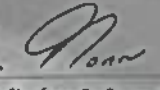
1. ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่าแบ่งเช่าที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ไว้ (ตามรูปแผนที่แนบท้าย) มีกำหนด 15 (สิบห้า) ปี โดยกำหนดให้สัญญาเช่าเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2573
2. ผู้เช่ายอมเสียดำเนินการผู้ให้เช่าเป็นรายเดือน โดยการชำระค่าเช่าค่าเช่าค้ำค่าเช่าเป็นรายเดือน โดยชำระค่าเช่าล่วงหน้าภายใน 10 (สิบ) วัน นับแต่ผู้เช่าได้รับใบแจ้งหนี้จากผู้ให้เช่า รวมเป็นเงินค่าเช่าจำนวนทั้งสิ้น 166,328,886.04 บาท (หนึ่งร้อยหกสิบล้านสามแสนเจ็ดหมื่นแปดพันแปดร้อยแปดสิบบาทสี่สตางค์)
3. ผู้เช่าไม่มีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่านี้ ให้แก่บุคคลและ/หรือนิติบุคคลอื่นใด เว้นแต่จะได้รับฉันทยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อน
4. เงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 25 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 ระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่า ซึ่งแนบท้ายสัญญานี้ และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ด้วย

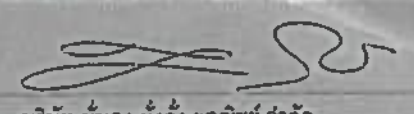
หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้เป็นฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน)

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญานี้ตลอดแล้ว จึงได้ลงนามชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญ

ตรวจสอบแล้วไม่มีข้อขัดแย้ง

๒๓ ๕๕๖๐

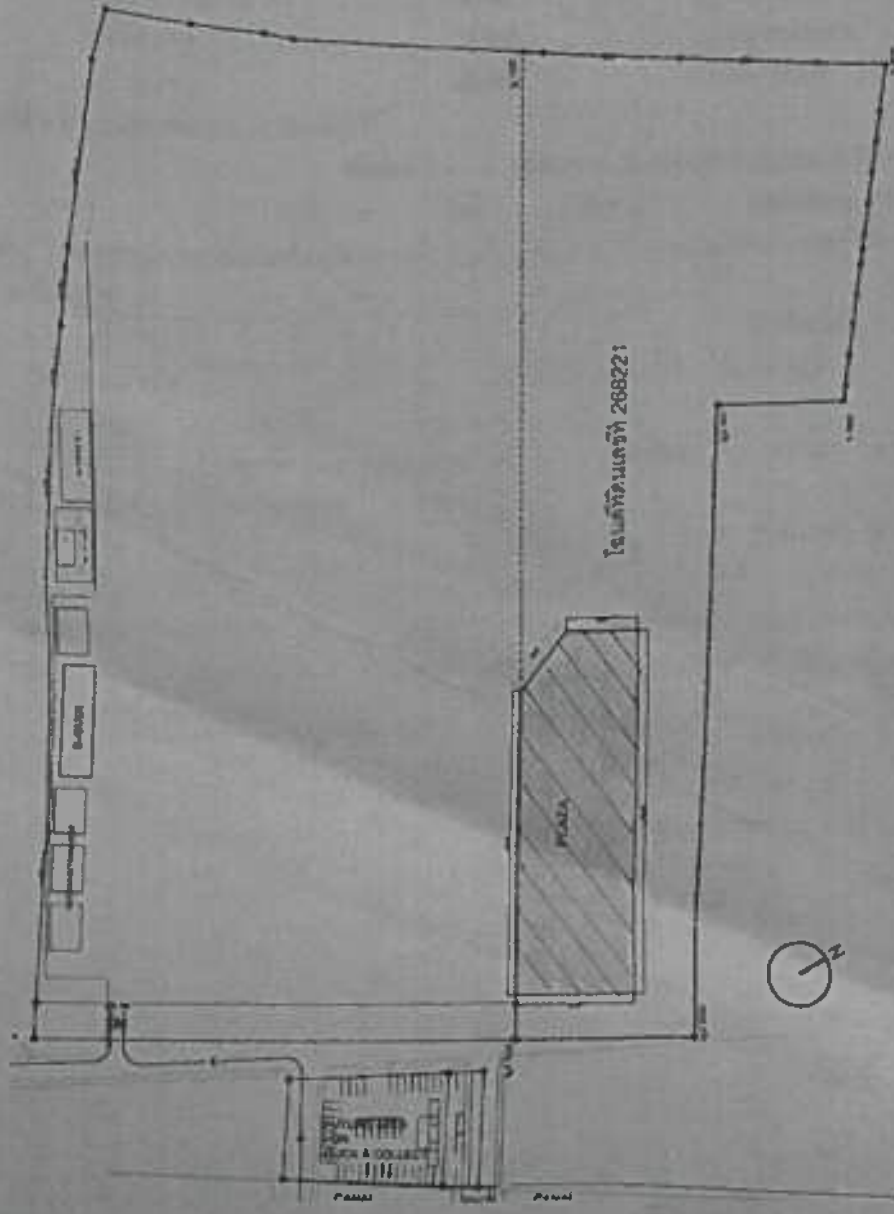
(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า) 
 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
 (โดยนายเทวฤทธิ์ แผ่นคำ ผู้รับมอบอำนาจ
 แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ 9 พฤษภาคม พ.ศ. 2560)

(ลงลายมือชื่อผู้เช่า) 
 บริษัท มั่นคง มั่งคั่ง พาณิชย์ จำกัด
 (โดยนายถนอมศักดิ์ สระแก้ว กรรมการ)


(ลงลายมือชื่อทนาย) นางสาววิราภรณ์ ชุนทะวัน
 (ลงลายมือชื่อทนาย) (นางประเทือง ปิเจริญ)
 ลงชื่อ พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
 ตำแหน่ง ประจักษ์ตราประจำตัวเป็นสำคัญ นางสาววิราภรณ์ ชุนทะวัน ผู้เขียน
 ผู้ตรวจ



แผนที่แนบท้ายหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดินบางส่วน
โฉนดที่ดินเลขที่ 268221 เลขที่ดิน 577 หน้าสำรวจ 33663
ตำบลบางเมือง อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ



----- โฉนดที่ดินเลขที่ 268221 เลขที่ดิน 577 หน้าสำรวจ 33663 ตำบลบางเมือง อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
(โฉนดเลขที่ 268221 เนื้อที่ดิน 16 ไร่ - งาน $\frac{3}{10}$ ตารางวา)

 เขตสีนี้คือ เป็นเขตที่จะจดทะเบียนแบ่งเช่าเนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 75 ตารางวา (4,300 ตารางเมตร)



ลงชื่อ..... ผู้ให้เช่า ตามนส.มอบอำนาจ ถว. 9 พฤษภาคม 2560
ลงชื่อ..... ผู้เช่า
ลงชื่อ..... นายฉวีวิทย์พงษ์ ขุนทะวัน
ลงชื่อ..... (นางประเคศม ปิเจริญ) พยาน
ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน
(นายเสรีจำ ๒๒๕๖)

เทศกิจ ๒๕๕๘ P๐๓ ศรีนครินทร์ - สัญญาเช่าที่ดิน

๒
ดินจมน้ำ

สัญญาเช่าที่ดิน

ระหว่าง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทศกิจ โลตัส รีเทล โกรท

กับ

บริษัท มั่นคง มั่งคั่ง พายุภัย จำกัด

โครงการ The Outdoor Shopping Plaza

เทศกิจ โลตัส สาขา ศรีนครินทร์

ลงวันที่ 25 พฤศจิกายน พ.ศ. 255๘

สัญญาเช่าที่ดิน

สัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "สัญญา") ทำขึ้นที่ ๒๒๑/ว ตกทวิภาทร แขวงทลจันทร เขตปทุมฯ กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๘ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "วันทำสัญญา") ระหว่าง

กองขุนรวมอสังหาริมทรัพย์และนิติการเช่าเหมโกโก้ โกลด์ วิเทด โกรท ซึ่งเป็นกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์จดทะเบียนในประเทศไทย ทะเบียนเลขที่ MF๐๑๑๑/๒๕๕๕ มีสำนักงานใหญ่ ตั้งอยู่เลขที่ ๑ อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น ๖๒ ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร โดยผู้มีอำนาจกระทำการแทนกองทุน ปรากฏตามสำเนาหนังสือรับรอง สำเนาหนังสือมอบอำนาจ สำเนา บัตรประจำตัวประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้านของผู้รับมอบอำนาจ แบบท้ายสัญญานี้ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกรวมกันว่า "ผู้ให้เช่า") ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท มั่นคง มั่งคั่ง พายุชัย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนในประเทศไทย ทะเบียน เลขที่ ๑๐๕๕๔๐๐๑๗๑ มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ ๑๖๗ หมู่ที่ ๑๐ แขวงคลองจั่น เขตปทุมฯ กรุงเทพมหานคร โดยนายณนอมศักดิ์ สระแก้ว กรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัท ปรากฏตาม สำเนาหนังสือรับรองบริษัท สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้านของกรรมการ แบบ ท้ายสัญญานี้ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้เช่า") อีกฝ่ายหนึ่ง

อรรถกถา

ก. ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือเป็นผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดินจำนวน ๑ แปลง ตามโฉนด ที่ดินเลขที่ ๒๑๑๒๒๑ ตั้งอยู่ในตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการห้างสรรพสินค้าและศูนย์การค้า "เทสโก้ โลตัส สาขา ศรีนครินทร์" ตั้งอยู่เลขที่ ๑ หมู่ที่ ๑ ตำบลเมืองใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "โครงการ")

ข. ผู้เช่าประสงค์จะเช่าที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๑๑๒๒๑ แปลงดังกล่าว มี จำนวนเนื้อที่ที่ดินประมาณ ๒ ไร่ ๒ งาน ๗๕ ตารางวา (๒,๑๐๐ ตารางเมตร) (ต่อไปในสัญญานี้จะ เรียกว่า "ที่ดินที่เช่า") ปรากฏตามแผนผังโดยสังเขปแสดงตำแหน่งที่ตั้งและรูปที่ดินที่เช่าตาม เอกสารแนบท้าย ก. แบบท้ายสัญญานี้และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ เพื่อประกอบกิจการของผู้เช่า ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญานี้

ค. ผู้ให้เช่าจึงตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่า (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "การเช่าที่ดินที่เช่า") ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

คำจำกัดความ

คำใดที่ไม่ได้มีคำจำกัดความระบุไว้ข้างต้น ให้มีความหมายดังต่อไปนี้

- "ผู้สัญญาทั้งสองฝ่าย" หมายถึง ผู้ให้เช่าและผู้เช่า
- "เงินประกัน" ให้มีความหมายตามที่ระบุในข้อ ๓.๑

"ระยะเวลาการเช่า" หมายถึง ระยะเวลาการเช่าที่ดินที่เช่า ซึ่งมีระยะเวลา 15 (สิบห้า) ปี

"ผู้ให้บริการอสังหาริมทรัพย์" หมายถึง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนในประเทศไทย ทะเบียนเลขที่ 0105630092041 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 620/1 ถนนเวนิสแคว้น แขวงเวรจันทร เขตปทุมธานี กรุงเทพมหานคร

"สัญญาบริการ" หมายถึง สัญญาบริการระหว่างผู้ให้เช่า (ในฐานะผู้ให้บริการ) กับผู้เช่า (ในฐานะผู้รับบริการ) ฉบับลงวันที่ 26 พฤศจิกายน พ.ศ.2558 เพื่อการให้บริการต่างๆ ในโครงการ

"สิ่งปลูกสร้าง" หมายถึง อาคารและสิ่งก่อสร้างที่ก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่า

"การจดทะเบียนการเช่า" หมายถึง การจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า ณ สำนักงานที่ดินและหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ผู้เช่าสามารถเช่าที่ดินที่เช่าได้ตลอดระยะเวลาเช่า

"วันจดทะเบียนการเช่า" หมายถึง วันจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา

"เหตุสุดวิสัย" หมายถึง เหตุใดๆ อันจะเกิดขึ้นให้ จะให้ผลบังคับได้ เป็นเหตุที่มิอาจป้องกันได้แม้ที่บุคคลผู้ต้องประสบเหตุนั้น จะได้จัดการระมัดระวังความสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นกัน

ข้อ 1. วัตถุประสงค์ของการเช่า

ผู้เช่าตกลงจะเช่าที่ดินที่เช่าเป็นสถานที่ประกอบการค้าประเภท ใช้น้ำช่วงพื้นที่ เพื่อการพาณิชย์และกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ โดยใช้ชื่อว่า The Outdoor Shopping Plaza และรับรองว่าจะไม่ใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อการอื่นใดนอกจากที่ระบุไว้ในสัญญาโดยเด็ดขาด

ข้อ 2. ระยะเวลาเช่าที่ดินที่เช่า

2.1 ระยะเวลาเช่าจะเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2559 และถึงที่สุดในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2573

2.2 เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า ผู้เช่าจะต้องแจ้งความประสงค์การขอต่ออายุการเช่าที่ดินที่เช่าให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะตกลงกันเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าใหม่ ปลอดจมน้ำและข้อกำหนดของสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาบริการ

ข้อ 3. เงินประกัน

3.1 ในวันทำสัญญา ผู้เช่าตกลงชำระเงินประกันให้แก่ผู้ให้เช่าจำนวน 2,404,956 บาท (สองล้านสี่แสนเก้าร้อยห้าสิบบาทถ้วน) เพื่อเป็นหลักประกันในการปฏิบัติตามสัญญาเช่า

3.2 ผู้เช่าตกลงและยอมรับว่าผู้ให้เช่ามีสิทธิหักค่าเช่า และค่าใช้จ่ายหรือค่าเสียหายใด ๆ สืบเกิดจากเหตุที่ผู้เช่าและ/หรือบริวารของผู้เช่าต้องรับผิดชอบตามสัญญาที่และ/หรือสัญญาบริการ รวมทั้งหนี้ใด ๆ ที่ผู้เช่าค้างชำระแก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาที่และ/หรือสัญญาบริการและ/หรือมูลหนี้อื่นใดที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่า นอกจากเงินประกันจนครบจำนวนได้ทันทีโดยไม่ล้งเง้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า ทั้งนี้ ในกรณีที่เงินประกันถูกหักไปเกินเหตุให้เงินประกันทดต่าง ผู้เช่าตกลงนำเงินประกันมาชำระเพิ่มจนครบจำนวนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 3.1 ของสัญญาที่ภาค 7 (เจ็ด) วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบ

3.3 ในกรณีที่ดังต่อไปนี้ เมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินประกันให้แก่ผู้เช่าโดยไม่มีดอกเบี้ยหลังจากหักค่าเช่าและค่าใช้จ่ายหรือค่าเสียหายที่ผู้เช่าต้องชำระตามข้อ 3.2 ของสัญญาที่

- (1) สัญญาที่และสัญญาบริการที่สิ้นสุดลงด้วยเหตุอันมิใช่ความผิดของผู้เช่า
- (2) ผู้เช่าได้ดำเนินการตามข้อ 11.1, ข้อ 11.2.2 วรรคสอง หรือข้อ 11.2.3 แล้วแต่กรณีแล้วเสร็จ
- (3) ผู้เช่าไม่ได้ค้างชำระค่าเช่า ค่าเสียหาย หนี้สิน หรือเงินอื่นใดตามสัญญาที่และ/หรือสัญญาบริการและ/หรือมูลหนี้อื่นใดแก่ผู้ให้เช่า และ
- (4) ผู้เช่าไม่ได้ค้างชำระค่าบริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ แก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ เป็นต้น

3.4 การคืนเงินประกันให้แก่ผู้เช่าทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงจะนำส่งต้นฉบับใบเสร็จรับเงินประกันและ/หรือเอกสารอื่นใดที่จำเป็นตามที่ผู้ให้เช่าร้องขอเพื่อประกอบการคืนเงินประกัน และเมื่อผู้ให้เช่าได้รับเอกสารครบถ้วนแล้ว ผู้ให้เช่าจะคืนเงินประกันให้แก่ผู้เช่าภายในกำหนดระยะเวลา 60 (หกสิบ) วัน

ข้อ 4. ค่าเช่า

4.1 ค่าเช่าสำหรับการเช่าที่ดินที่เช่าให้ชำระแก่ผู้ให้เช่ารายเดือนโดยชำระล่วงหน้าภายใน 10 (สิบ) วันนับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับใบแจ้งหนี้จากผู้ให้เช่า โดยให้ชำระค่าเช่างวดแรกในวันทำสัญญา

4.2 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าตามอัตราค่าเช่าที่ปรากฏรายละเอียดในเอกสารแนบท้าย ข. ท้ายสัญญาที่และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาที่ ตลอดระยะเวลาเช่า โดยไม่คำนึงถึงว่าผู้เช่าได้เช่าใช้ที่ดินที่เช่าหรือไม่

4.3 การชำระค่าเช่ารายเดือน ให้ผู้เช่าชำระเป็นเงินสดหรือเช็คสั่งจ่ายผู้ให้เช่าและส่งมอบเช็คดังกล่าวโดยบุคคลให้แก่ผู้ให้เช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่ ทั้งนี้ ในกรณีที่ชำระเป็นเช็คจะถือว่าผู้ให้เช่าได้รับชำระเงินค่าเช่ารายเดือนดังกล่าวก็ต่อเมื่อคืนเงินได้ตามเช็ค

4.4 เมื่อผู้เช่าได้ชำระเงินค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายจากจำนวนเงินดังกล่าวตามที่กฎหมายกำหนดและจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าสำหรับเงินจำนวนดังกล่าวที่ชำระให้แก่ผู้ให้เช่า และเมื่อผู้ให้เช่าได้รับชำระเงินจำนวนดังกล่าวจากผู้เช่าแล้ว ผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินตามจำนวนที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าและส่งมอบให้แก่ผู้เช่าภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้รับชำระเงินดังกล่าว

4.6 หากผู้เช่าไปชำระเงินค่าเช่าตามสัญญาและ/หรือเงินค่าบริการตามสัญญาบริการ และ/หรือเงินใด ๆ ที่มีหน้าที่ต้องชำระแก่ผู้ให้เช่า ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้หรือชำระไปครบถ้วน ผู้ให้เช่ามีสิทธิ (1) เรียกดอกเบี้ยเงินเช่าที่ค้างชำระ ไปชำระสูงสุดตามที่กฎหมายกำหนด และ/หรือ (2) ริบเงินประกันตามสัญญา และ/หรือสัญญาบริการและ/หรือเงินจำนวนใด ๆ ที่ผู้เช่าวางไว้และ/หรือมีอยู่กับผู้ให้เช่า เพื่อชำระ ค่าเช่าตามสัญญาและ/หรือค่าบริการตามสัญญาบริการและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่ค้างชำระตามสัญญาและ/หรือสัญญาบริการได้ โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อน และ/หรือ (3) นอกเหนือสัญญาที่ได้

4.6 ค่าเช่าตามสัญญาที่ยังไม่รวมค่าบริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระ ให้แก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องที่เรียกเก็บตามที่จำนวนที่แท้จริงในการประกอบกิจการของผู้เช่าในที่ดินที่เช่า เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ หรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

ข้อ 5. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่สัญญาเช่า ผู้เช่ารับทราบว่าผู้ให้เช่าได้แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้มีอำนาจหน้าที่โดยสมบูรณ์และถูกต้องตามกฎหมายในการบริหารจัดการโครงการ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องแทนผู้ให้เช่า

ข้อ 6. การปลูกสร้างและการตกแต่งสิ่งปลูกสร้าง

6.1 นับตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่า ผู้เช่ามีสิทธิตามสัญญาที่จะปลูกสร้างสิ่งปลูกสร้าง ตกแต่ง ต่อเติมหรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่า ทั้งนี้ การก่อสร้าง ตกแต่ง ต่อเติมหรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าจะต้องสอดคล้องกับรูปแบบและสถาปัตยกรรมของโครงการ และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยเคร่งครัด รวมทั้งไม่ก่อให้เกิดความเสียหายและ/หรือกระทบกระเทือนต่อการประกอบธุรกิจโดยปกติของผู้ให้เช่าและผู้เช่ารายอื่น

6.2 ในการก่อสร้าง แก้ไข ดัดแปลง ต่อเติม หรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าตามข้อ 6.1 ผู้เช่าจะต้องได้รับความเห็นชอบเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้เช่าจะต้องส่งมอบแบบแปลนการก่อสร้าง แก้ไข ดัดแปลง ต่อเติม หรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งรายละเอียดการตกแต่งสิ่งปลูกสร้างให้ผู้ให้เช่าพิจารณาแล้วหากไม่น้อยกว่า 2 (สอง) เดือนก่อนดำเนินการดังกล่าว

6.3 ผู้เช่าจะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้ด้วยตนเองในนามของผู้เช่าและเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการให้เรื่องทั้งนี้ (1) การขออนุญาตปลูกสร้าง ตกแต่ง ต่อเติมหรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างและ/หรือ การขออนุมัติอื่นใดที่เกี่ยวข้องในบริเวณที่ดินที่เช่า และ (2) การยื่นคำขอเกี่ยวกับสาธารณูปโภคต่าง ๆ สำหรับการดำเนินการของกิจการของผู้เช่าในที่ดินที่เช่า

6.4 ในระหว่างการก่อสร้าง ตกแต่ง ต่อเติมหรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้าง ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบการก่อสร้าง ตกแต่ง ต่อเติมหรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้ตามที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร โดยหากผู้ให้เช่าเห็นว่าการก่อสร้าง ตกแต่ง ต่อเติมหรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นการกระทำที่ไปถูกต้องตามกฎหมายหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายและ/หรือกระทบกระเทือนต่อการประกอบธุรกิจโดยปกติของผู้ให้เช่าและผู้เช่ารายอื่น ผู้ให้เช่ามีสิทธิแจ้งให้ผู้เช่าดำเนินการแก้ไข

กระทำที่ไม่ถูกต้องหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายดังกล่าวได้ ซึ่งหากผู้เช่าเพิกเฉยไม่ดำเนินการแก้ไข การกระทำดังกล่าว ผู้ให้เช่ามีสิทธิสั่งให้ผู้เช่าระงับการก่อสร้าง ตกแต่ง ต่อเติมหรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้าง ดังกล่าวได้ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด และ/หรือสั่งให้ผู้เช่าดำเนินการแก้ไขการกระทำที่ไม่ถูกต้องหรือ อาจก่อให้เกิดความเสียหายดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนดด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งหมด ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าสงวนสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาและ/หรือสัญญาบริการ และ/หรือเงิน ประกัน และ/หรือเรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้นได้อีกด้วย

0.6 ตลอดระยะเวลาการก่อสร้าง ตกแต่ง ต่อเติมหรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่า ของผู้เช่า ผู้เช่า (ไม่ว่าจะดำเนินการด้วยตนเองหรือให้ผู้รับเหมาก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างดำเนินการแทน) จะต้องทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่มีชื่อเสียงเพื่อประกันภัยความเสียหายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับ การก่อสร้าง ตกแต่ง ต่อเติมหรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างและการติดตั้งอุปกรณ์ ต่าง ๆ ในสิ่งปลูกสร้าง

0.6 ผู้เช่าต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่าหรือครอบครัวของผู้ให้เช่า ตัวแทน แสกผู้มาเยือน ลูกค้า หรือผู้ได้รับเชิญอื่น ๆ ของผู้ให้เช่า ในบรรดาความสูญเสียหรือเสียหายใด ๆ ที่เกิดมีขึ้นแก่บุคคล ชีวิต และ/หรือทรัพย์สินใด ๆ อันเนื่องมาจากการดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ต่อเติมหรือซ่อมแซมสิ่งปลูก สร้างของผู้เช่า

ข้อ 7. การจดทะเบียนการเช่าและการส่งมอบที่ดินที่เช่า

7.1 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าภายในวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2558 โดยผู้ให้เช่าจะบอกกล่าววันจดทะเบียนการเช่าให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน

7.2 เมื่อได้จดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าแล้ว ให้ถือว่าผู้ให้เช่าได้ส่งมอบที่ดินที่เช่าให้แก่ ผู้เช่าแล้วเพื่อให้ผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เช่าได้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน เป็นอย่างอื่น

7.3 เมื่อจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาที่ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ว่าสัญญาฉบับนี้เป็น สัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าที่จะทำการจดทะเบียนการเช่ากันต่อไป

ข้อ 8. ภาษีและค่าธรรมเนียม

8.1 ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีเงินได้จากกรให้เช่าที่ดินที่เช่าที่ ส่วนผู้เช่าเป็น ผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีป้าย ภาษีทรัพย์สินหรือภาษีอากรอื่นใด และภาษีเทศบาลที่ เกี่ยวกับการเช่าที่ดินที่เช่าที่

8.2 ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า ค่าการแปรสภาพ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการจดทะเบียนการเช่าที่หน่วยงานภาครัฐเรียกเก็บแต่เพียงผู้เดียว

ข้อ 9. คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

9.1 ผู้เช่าขอให้คำรับรองว่าการเช่าทำสัญญานี้ได้ทำขึ้นโดยผู้ให้เช่าและโดยถูกต้องตาม กฎหมายว่าด้วยบริษัทจำกัด

๑.๒ ผู้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการโดยค่าใช้จ่ายของตนเองในการขอใบรั้วและใส่ฝ้าประปา ไฟฟ้า โทรทัศน์และดาวเทียมภาคอื่นใด

๑.๓ ผู้เช่าจะไม่ใช่หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อการอันไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือ ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

๑.๔ ผู้เช่าจะไม่กระทำการใด ๆ หรือยินยอมให้บุคคลใดกระทำการใด ๆ อันเป็นการรบกวน หรือก่อความไม่สงบสุขหรือก่อความเดือดร้อนรำคาญต่อผู้อื่น เช่น การทะเลาะวิวาท การส่งเสียงดัง หรือ ก่อให้เกิดกลิ่นที่ไม่พึงประสงค์ เป็นต้น

๑.๕ ผู้เช่าจะยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบที่ดินที่เช่าตลอดจนสิ่งปลูก สร้างบนที่ดินที่เช่าได้

๑.๖ ผู้เช่าไม่มีสิทธิให้ผู้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อน

๑.๗ ผู้เช่าไม่มีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาไว้ให้แก่บุคคลและ/หรือมิได้บุคคลอื่นใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อน

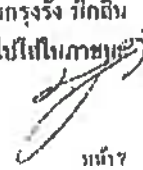
๑.๘ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าให้ความยินยอมในการโอนสิทธิการเช่าตามข้อ ๑.๗ ผู้เช่าจะต้อง ดำเนินการดังต่อไปนี้ (๑) ชำระค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิการเช่าและการเปลี่ยนสัญญาให้แก่ผู้ให้เช่า ในอัตราตามที่ตกลงกันในภายหลัง ภายใน ๗ (เจ็ด) วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าให้ความยินยอมดังกล่าว (๒) ดำเนินการให้ผู้รับโอนสิทธิการเช่าเข้าทำสัญญาเช่าที่ติดกันใหม่กับผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับเดิม สิทธิและหน้าที่ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายถืออยู่ตามสัญญานี้ ทุกประการ รวมถึงการจดทะเบียนการเช่าใหม่ โดยผู้เช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน การเช่าที่ดิน ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนการเช่าใหม่ (๓) โอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ เช่าตามสัญญาฉบับเดิมให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่าด้วย

๑.๙ ผู้เช่าจะปฏิบัติตามข้อบังคับหรือระเบียบต่างๆ ที่ผู้ให้เช่าได้กำหนดขึ้นหรือที่จะมีขึ้นใน ภายหน้าในการบริหารและจัดการเกี่ยวกับโครงการ

๑.๑๐ ผู้เช่าจะไม่ใช่หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้ที่ดินที่เช่าเป็นที่อยู่อาศัยของบุคคลใด ๆ และ จะกำกับดูแลไม่ให้บุคคลใดใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดค้างคืนในที่ดินที่เช่า รวมทั้งจะต้องไม่ทำการ หุงต้มอาหารในที่ดินที่เช่า (ยกเว้นการหุงต้มอาหารที่เป็นวัตถุประสงค์การเช่าตามสัญญา) เว้นแต่จะ ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อน

๑.๑๑ ผู้เช่ารับรองว่าจะไม่เก็บรักษาหรือพาเข้ามาในที่ดินที่เช่าซึ่งสิ่งของหรือวัตถุที่ ผิดกฎหมาย และ/หรือวัตถุที่อาจเกิดการเผาไหม้ได้ในตัวเอง วัตถุระเบิด วัตถุไวไฟ กังแก๊ส หรือวัตถุ อื่นใดที่มีสภาพเปราะบางหรือไวไฟ รวมทั้งจะไม่พาสัตว์เข้ามาในที่ดินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็น ลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ หากผู้ให้เช่าเห็นว่าสิ่งของหรือวัตถุใดไม่สมควรจะอยู่ในที่ดินที่เช่า ผู้เช่าจะต้องขนย้ายสิ่งของหรือวัตถุดังกล่าวออกไปจากที่ดินเช่าทันทีด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

๑.๑๒ ผู้เช่ามีหน้าที่ในการดูแลรักษาความสะอาดภายในที่ดินที่เช่าไม่ให้สกปรกทรูกรัง รั่วซึม เหมันหรือส่งเสียงรบกวน เป็นที่น่ารังเกียจแก่ผู้เช่าคนอื่น การทิ้งขยะมูลฝอยจะต้องนำไปในภาชนะ



หรือสถานที่ที่ผู้ให้เช่าจัดไว้เท่านั้น โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าแต่เพียงผู้เดียว ในกรณีที่ผู้เช่าประกอบกิจการ ประเภทร้านอาหารหรือกิจการจำหน่ายอาหาร ผู้เช่าจะต้องจัดให้มีเครื่องอุปกรณ์จำกัดกลิ่นและควัน อุปกรณ์ดับเพลิง เครื่องมือและอุปกรณ์กำจัดไขมัน พร้อมทั้งรักษาความสะอาดให้ถูกสุขลักษณะอนามัย อยู่เสมอ

9.13 ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่า ในที่ดินที่เช่า เช่น การจดทะเบียนต่าง ๆ เพื่อประกอบธุรกิจของผู้เช่า, หนังสืออนุญาต, ใบประกอบวิชาชีพ, ใบอนุญาตหรือการอนุญาตต่าง ๆ สำหรับธุรกิจดังกล่าว และผู้เช่าจะต้องแสดงเอกสารดังกล่าวไว้ในที่สามารถเห็นได้ชัดเจน ณ สถานที่ประกอบการของผู้เช่า ตลอดจนผู้เช่าจะต้องจัดทำป้ายประกาศ คำชี้แจง และ/หรือเอกสารต่าง ๆ ที่ต้องจัดให้มีตามกฎหมายด้วย ทั้งนี้ หากผู้เช่าผิดสัญญาข้อนี้ ผู้ให้เช่า มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที

9.14 ในกรณีที่กฎหมาย กฎ หรือระเบียบใด ๆ กำหนดให้การประกอบธุรกิจของผู้เช่า จะต้องให้ผู้ได้รับอนุญาตประกอบวิชาชีพใด ๆ ดูแลธุรกิจของผู้เช่า ผู้เช่าตกลงที่จะจัดให้มีผู้ได้รับอนุญาต ประกอบวิชาชีพนั้น ๆ ปฏิบัติหน้าที่ในสถานที่ประกอบการของผู้เช่าตลอดเวลาที่เปิดดำเนินการ

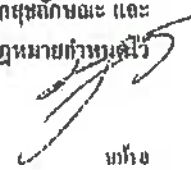
9.15 ผู้เช่ารับรองว่าสินค้าและ/หรือบริการในกิจการของผู้เช่านั้น ไม่เป็นสินค้าหรือบริการ ที่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาของบุคคลอื่นใดทั้งในประเทศและต่างประเทศ หากมีบุคคลใดกล่าวอ้าง โดยมีหลักฐานเชื่อถือได้หรือผู้ให้เช่าพบว่าส่วนหนึ่งของสินค้าและ/หรือการบริการละเมิด ทรัพย์สินทางปัญญาของบุคคลอื่น ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบ ค่าใช้จ่ายหายจากการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาที่แต่เพียงผู้เช่าและรับผิดชอบค่าใช้จ่ายสำหรับ ความเสียหายใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าได้รับจากการที่ผู้เช่าผิดสัญญาข้อนี้ด้วย

9.16 ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่า หรือตัวแทนหรือผู้บริหารของผู้ให้เช่า ตัวแทน แยกผู้มาเยือน บุคคล หรือผู้ได้รับเชิญอื่น ๆ ของผู้ให้เช่า ในกรณีอุบัติเหตุ เหตุการณ์ การบาดเจ็บที่หนักขึ้น หรือความเสียหายต่อ หรือความสูญเสียในชีวิตหรือทรัพย์สินใด ๆ อันเป็นผลมาจากการกระทำของผู้เช่าและ/หรือ บริวารหรือพนักงานของผู้เช่า

9.17 ตลอดระยะเวลาเช่าตามสัญญา ผู้เช่าจะต้องเปิดดำเนินการทุกวันตามเวลา เปิดดำเนินการของโครงการ เว้นแต่ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น หรือผู้เช่าได้รับคำสั่ง จากผู้ให้เช่าให้หยุดทำการในวันใดหรือช่วงเวลาใด หรือเป็นวันหยุดประจำปีของโครงการและ/หรือ ของผู้ให้เช่า ทั้งนี้ คำสั่งของผู้ให้เช่าให้หยุดทำการดังกล่าว ไม่เป็นเหตุให้ผู้เช่างดเว้น รั้งจับ หรือหักลด การจ่ายค่าเช่าตามสัญญา เว้นแต่ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

9.18 ผู้เช่าตกลงว่าจะไม่ทิ้งร้างสถานประกอบการของผู้เช่าซึ่งอยู่ในที่ดินที่เช่าไปไม่ว่าจะด้วย เหตุประการใดก็ตาม ในกรณีที่ผู้เช่าหยุดประกอบกิจการ หรือปิดหรือถ่วงง้อสถานประกอบการของผู้เช่า ซึ่งอยู่ในที่ดินที่เช่าไปโดยไปแจ้งและ/หรือมิได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อน ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้และกลับเข้าครอบครองที่ดินที่เช่าได้ทันที

9.19 ตลอดระยะเวลาเช่าตามสัญญา ผู้เช่ารับรองว่าผู้เช่าจะดูแล ซ่อมแซม และ ปรับปรุงสถานประกอบการของผู้เช่าซึ่งอยู่ในที่ดินที่เช่าให้ดูใหม่ทั้งหมด มี สะอาด ถูกสุขลักษณะ และ เป็นไปตามมาตรฐานการบำรุงรักษาสิ่งแวดล้อม อนามัยที่ดี และถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดไว้



บท ๘

และจะตกแก่สหภาพประมงการด้วยวัสดุและอุปกรณ์ ชนิดที่ดี ทันสมัย และใหม่ เพื่อถึงจุดลูกค้าที่เข้า
มาใช้บริการ ทั้งนี้ หากผู้ให้เช่าเห็นว่าตามประกอบการของผู้เช่า ซ้ำชุด ทชุด โทวม หรือถ้าสมัย ไม่เป็นที่
พึงดูตลูกค้า ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อให้ผู้เช่าดำเนินการซ่อมแซมหรือ
ปรับปรุงภายในกำหนดระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนด โดยผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมด

๑.๒๐ ผู้เช่าตกลงให้ควมร่วมมือเป็นอย่างดีกับผู้ให้เช่าในการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย
ใดๆ ที่ผู้ให้เช่าจะได้จัดขึ้น

๑.๒๑ ผู้เช่าตกลงว่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าที่ของหน่วยงานภาครัฐเข้าตรวจเยี่ยมหรือตรวจตรา
การประกอบกิจการของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องแจ้งและให้ข้อมูลเกี่ยวกับการตรวจเยี่ยมหรือตรวจตราดังกล่าว
แก่ ผู้ให้เช่า เช่น ชื่อหน่วยงานผู้ทำการตรวจ วัดดูประสงค์ของการเข้าตรวจ และข้อมูลอื่นใดที่ผู้ให้เช่า
ร้องขอ เพื่อให้ผู้ให้เช่าสามารถบันทึกข้อมูลทางสถิติเกี่ยวกับการดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ ของโครงการ
รวมถึง การตรวจเยี่ยมของหน่วยงานภาครัฐของโครงการอย่างครบถ้วนและแม่นยำที่สุด

๑.๒๒ ผู้เช่าตกลงว่า ผู้เช่า, บริษัทย่อยและ/หรือบริษัทในเครือของผู้เช่า, หรือผู้รับอนุญาต
ให้ใช้สิทธิจากผู้เช่าจะไม่ให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าและ/หรือไม่ให้เช่าพื้นที่ในสิ่งปลูกสร้างแก่บุคคลใด
ซึ่งประกอบกิจการภายในโครงการ โดยไม่ได้รับความเห็นชอบเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

๑.๒๓ เมื่อก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จและตลอดระยะเวลาเช่า ผู้เช่าจะต้องขอเอา
ประกันกับบริษัทประกันที่เป็นที่รู้จักและมีชื่อเสียงดังต่อไปนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

- (๑) ประกันภัยทรัพย์สินแบบคุ้มครองความเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risks Property Insurance) เพื่อคุ้มครองสิ่งปลูกสร้าง, สิ่งอำนวยความสะดวก, อุปกรณ์, สิ่งของและ
งาน ก่อสร้างทั้งหมดที่เป็นของผู้เช่า โดยมีมูลค่าไม่ต่ำกว่ามูลค่าทดแทน
(Reinstatement Value) เต็มจำนวน โดยกำหนดให้ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบ และ
- (๒) ประกันภัยความรับผิดต่อสาธารณะ

ข้อ ๑๐. คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า

๑๐.๑ ผู้ให้เช่าขอให้คำรับรองว่าการเช่าทำสัญญาได้ทำขึ้นโดยผู้มีอำนาจและโดยถูกต้อง
ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทจำกัด

๑๐.๒ ผู้ให้เช่าจะไม่มีสิทธิไปดิดที่เช่าไปว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันไม่ว่าใหนทาง
จำนองหรือภาระผูกพันใดๆ แก่หรือการใด ๆ ของผู้ให้เช่าหรือบุคคลอื่นใดโดยไม่ได้ขอได้รับความ
ยินยอมจากผู้เช่า

๑๐.๓ ผู้ให้เช่ามีสิทธิโดยสิทธิของตนตามสัญญาที่หรือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าในที่ดินที่
เช่าไปว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดก็ได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่า

๑๐.๔ ผู้ให้เช่าและ/หรือผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์เป็นผู้มีอำนาจในการบริหารและจัดการ
เกี่ยวกับโครงการ และมีอำนาจออกกฎ ระเบียบต่างๆ ที่จำเป็น และเรียกเก็บค่าบริการและค่าใช้จ่าย
ต่างๆ ในอัตราที่ผู้ให้เช่าเห็นว่าเหมาะสม



ข้อ 11. การส่งมอบคืนที่ดินที่เช่าเมื่อสัญญาสิ้นสุด

11.1 เมื่อสัญญาที่สิ้นสุดลงด้วยเหตุอันเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงให้สิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้ปลูกสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่า รวมทั้งวัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ติดตั้งติดกับตัวอาคารสิ่งปลูกสร้างไม่ลักษณะที่รื้อถอนออกไปแล้วจะทำให้ตัวอาคารสิ่งปลูกสร้างบุบสลายหรือเปลี่ยนแปลงสภาพไปตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าตามที่ตามสภาพของอาคารสิ่งปลูกสร้างและวัสดุอุปกรณ์ที่มีอยู่ในขณะนั้น โดยผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าเสียหายให้แก่ผู้เช่าแต่ไม่เกินมูลค่าทางบัญชีคงเหลือ (Booked Value) โดยคิดคำนวณตามมาตรฐานภาวะบัญชีของผู้ให้เช่า และผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบ แต่เพียงผู้เดียวในค่าใช้จ่ายและภาษีอากรต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นกับคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายอันเนื่องมาจากการที่กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าและรับผิดชอบให้ผู้เช่าสำหรับค่าใช้จ่ายและค่าการปีการใด ๆ ที่ผู้เช่าต้องเสียไปจากภาษดังกล่าว (ถ้ามี) โดยผู้เช่าจะต้องส่งมอบเอกสารต่าง ๆ เพื่อให้สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ให้เช่า เช่น หนังสือมอบอำนาจ รวมทั้งดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ให้เช่าทันทีที่ผู้ให้เช่าร้องขอ นอกจากนี้ ผู้เช่าจะต้องส่งมอบตำหนักโฉนดที่ดินโฉนดก่อสร้างอาคาร ใบรับรองการใช้อาคาร และเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการขอออกโฉนดต่าง ๆ ของสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่สัญญาสิ้นสุดลงด้วยเหตุอันเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า

อย่างไรก็ดี วัสดุอุปกรณ์ ทรัพย์สิน สิ่งของ เครื่องมือ เครื่องใช้หรือเครื่องจักรใด ๆ ที่ไม่ติดติดตรงกับตัวอาคารสิ่งปลูกสร้างหรือที่ติดติดตรงกับตัวอาคารสิ่งปลูกสร้างในลักษณะที่สามารถแยกย้ายได้โดยไม่ทำให้ตัวอาคารสิ่งปลูกสร้างบุบสลายหรือเปลี่ยนแปลงสภาพไป ให้ถือเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าที่จะขนย้ายไปได้ โดยผู้เช่ามีหน้าที่ดำเนินการขนย้ายวัสดุอุปกรณ์ ทรัพย์สิน สิ่งของ เครื่องมือ เครื่องใช้หรือเครื่องจักรใด ๆ ดังกล่าว ตลอดจนดำเนินการให้บันทึกรายชื่อออกจากที่ดินที่เช่าช่วงและส่งมอบอาคารสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ให้เช่าให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลา ๑๐ (เก้าสิบ) วันนับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลงด้วยเหตุอันเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า

11.2 ใบกรณีสัญญาที่ครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือที่สิ้นสุดลงด้วยเหตุอันใดอันมิใช่ความผิดของผู้ให้เช่า

11.2.1 ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่าผู้ให้เช่าประสงค์จะให้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้ปลูกสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าตกเป็นของผู้ให้เช่าหรือไม่ ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาที่ไว้ก่อนกว่า 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วัน หรือภายใน ๖๐ (หกสิบ) วันนับจากวันที่สัญญาสิ้นสุดลงด้วยเหตุอันใดอันมิใช่ความผิดของผู้ให้เช่า อย่างไรก็ตามหากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้ว และผู้เช่าไม่ได้รับแจ้งความประสงค์ของผู้ให้เช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ถือว่าผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะให้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้ปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าตกเป็นของผู้ให้เช่าและให้ผู้เช่าดำเนินการตามข้อ 11.2.3

11.2.2 ใบกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะให้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่ผู้เช่าได้ปลูกสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าตกเป็นของผู้ให้เช่า ผู้เช่าตกลงให้สิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้ปลูกสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่ารวมทั้งวัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ติดติดกับตัวอาคารสิ่งปลูกสร้างไม่ลักษณะที่รื้อถอนออกไปแล้วจะทำให้ตัวอาคารสิ่งปลูกสร้างบุบสลายหรือเปลี่ยนแปลงสภาพไปตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าตามที่ตามสภาพของอาคารสิ่งปลูกสร้างและวัสดุอุปกรณ์ที่มีอยู่ในขณะนั้น โดยผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบ

แต่เพียงผู้เดียวในค่าใช้จ่ายและภาษีอากรต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นกับคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายอันเนื่องมาจากการที่กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าจะต้องส่งมอบเอกสารต่าง ๆ เพื่อใช้สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ให้เช่า เช่น หนังสือมอบอำนาจ รวมทั้งค่าเงินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ให้เช่าทันทีที่ผู้ให้เช่าร้องขอ นอกจากนี้ผู้เช่าจะต้องส่งมอบตำราฉบับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ใบรับรองการใช้อาคาร และเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการขออนุญาตต่าง ๆ ของสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าแจ้งประสงค์ว่าจะให้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้ปลูกสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าตกเป็นของผู้ให้เช่า

อย่างไรก็ดี วัสดุอุปกรณ์ ทรัพย์สิน สิ่งของ เครื่องมือ เครื่องใช้หรือเครื่องจักรใด ๆ ที่ไม่ติดตั้งติดกับตัวอาคารสิ่งปลูกสร้างหรือพื้ที่ติดตั้งติดกับตัวอาคารสิ่งปลูกสร้างในลักษณะที่สามารถรื้อถอนได้โดยไปทำให้ตัวอาคารสิ่งปลูกสร้างบุบสลายหรือเปลี่ยนแปลงสภาพไป ให้ถือเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าที่จะรื้อถอนไปได้ โดยผู้เช่าจะต้องดำเนินการขอย้ายวัสดุอุปกรณ์ ทรัพย์สิน สิ่งของ เครื่องมือ เครื่องใช้หรือเครื่องจักรใด ๆ ดังกล่าว ตลอดจนค่าเงินการให้บริวารออกจากที่ดินที่เช่าและส่งมอบสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ให้เช่าให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลา 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับแต่วันที่สัญญาใช้ครบกำหนดระยะเวลาเช่า (กรณีครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญา) หรือภายในกำหนดเวลา 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า (กรณีสัญญาที่สิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า) หรือภายในกำหนดเวลา 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับแต่วันที่ครบกำหนด 30 (สามสิบ) วันตามข้อ 11.2.1 ซึ่งผู้เช่าไม่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า (กรณีสัญญาที่สิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า) แล้วแต่กรณี

11.2.3 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะถือกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ในข้อ 11.2.2 ผู้เช่าจะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้ให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลา 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับแต่วันที่สัญญาใช้ครบกำหนดระยะเวลาเช่า (กรณีครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญา) หรือภายในกำหนดเวลา 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า (กรณีสัญญาที่สิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า) หรือภายในกำหนดเวลา 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับแต่วันที่ครบกำหนด 30 (สามสิบ) วันตามข้อ 11.2.1 ซึ่งผู้เช่าไม่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า (กรณีสัญญาที่สิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า) แล้วแต่กรณี ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งสิ้น

- (1) รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้หรือเครื่องจักรใด ๆ ที่อยู่บนที่ดินของที่ดินที่เช่าออกจากที่ดินที่เช่า
- (2) จัดการทำความสะอาดและกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลบนที่ดินที่เช่า
- (3) ปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าให้มีสภาพเป็นที่ดินเปล่าปราศจากสิ่งปลูกสร้าง
- (4) ส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนดเวลาดังกล่าว

11.3 ผู้เช่าไม่ต้องชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าในช่วงระยะเวลาการดำเนินการเพื่อส่งมอบที่ดินที่เช่าทั้งหมดคืนให้แก่ผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาเช่าได้สิ้นสุดแล้ว ตามที่ระบุในข้อ 11.1, ข้อ 11.2.2, วรรคสอง และข้อ 11.2.3

11.4 หากผู้เช่าไร้ดำเนินการให้แล้วเสร็จตามที่กำหนดในข้อ 11.1, ข้อ 11.2.2 วรรคสอง และข้อ 11.2.3 ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าปรับจากผู้เช่าเป็นรายวัน ในอัตราวันละ 300,000 บาท (สามแสนบาทถ้วน) จนกว่าจะปฏิบัติตามความดังกล่าวให้เสร็จสิ้น ในกรณีรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและสิ่งต่างๆ หนึ่งหลายสิ่ง ผู้เช่าจะต้องดำเนินการขออนุญาตรื้อถอนที่จำเป็นจากเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องตามกฎหมาย

ข้อ 12. อัคคีภัยและเหตุสุดวิสัย

ในกรณีที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าซึ่งอยู่บนที่ดินที่เช่าอันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้เช่าจะต้องดำเนินการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินการก่อสร้างต่อไปได้ตามปกติ โดยไม่ชักช้าโดยผู้เช่าจะต้องดำเนินการซ่อมแซมดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้าง ในกรณีที่ผู้เช่าไม่มีสิทธิได้รับยกเว้นค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่มีการซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าดังกล่าว

ข้อ 13. การเวนคืน

13.1 ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าทั้งหมดถูกเวนคืนตามกฎหมาย ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าไม่พิกัดที่ค้ำเงินค่าเช่าและ/หรือเงินจำนวนใด ๆ ที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาให้แก่ผู้เช่า

13.2 ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าบางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวทำให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าไม่พิกัดที่ค้ำเงินค่าเช่าและ/หรือเงินจำนวนใด ๆ ที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาให้แก่ผู้เช่า

13.3 ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าบางส่วนถูกเวนคืนบางส่วนและผู้เช่ายังประสงค์จะประกอบธุรกิจของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่าในส่วนที่มีได้ถูกเวนคืนต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนที่ถูกเวนคืนบางส่วนได้โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าไม่พิกัดที่ค้ำเงินค่าเช่าและ/หรือเงินจำนวนใด ๆ ที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาให้แก่ผู้เช่า อย่างไรก็ตาม ค่าเช่าภายหลังจากที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน

13.4 ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนตามที่ระบุไว้ในข้อ 13.1, ข้อ 13.2 และข้อ 13.3 ผู้เช่ามีสิทธิได้รับเงินทดแทนเฉพาะส่วนของสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้ก่อสร้างไว้บนที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน

ข้อ 14. การบอกเลิกสัญญา

14.1 ในกรณีที่ผู้เช่าประพฤติกผิดสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งตามสัญญาที่ถือว่าผิด ขาดค่าเช่างวดใดงวดหนึ่ง และผู้ให้เช่าได้แจ้งผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ผู้เช่าความผิดกันภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันแจ้งแล้ว ผู้เช่ายังคงประพฤติกผิดต่อไปอีก ผู้ให้เช่ามีสิทธิ (1) บอกเลิกสัญญาให้แก่/หรือสัญญาบริการ และกีดกันเข้าครอบครองที่ดินที่เช่าโดยทำการยึด ปลดล็อค เปลี่ยนกุญแจเข้าสู่ที่ดินที่เช่า หรือปิดกั้นทางเข้า-ออกของที่ดินที่เช่า และ/หรือ (2) รับเงินประกันตามสัญญา

และ/หรือสัญญาบริการ และ/หรือ (3) ฟ้องร้องบังคับผู้เช่าให้ปฏิบัติตามสัญญาที่ และ/หรือ (4) เรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญา

14.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาที่ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ ถือว่า ผู้ให้เช่าหรือผู้เช่า แก้วแสการณ มีสิทธิบอกเลิกสัญญาบริการด้วย

14.3 ในกรณีที่สัญญาจะรับหรือสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้ สัญญาบริการเป็นอันระงับหรือสิ้นสุดลงเช่นเดียวกัน

ข้อ 15. การปกปิดภาวะผูกพัน

15.1 ผู้เช่าสัญญาว่าจะไม่ทำที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ไปเป็นประกันแก่หนีใด ๆ ของผู้เช่าหรือเป็น หลักประกันการกู้ยืม

15.2 ผู้เช่ามีสิทธิไปสิทธิการเช่าและสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าปลูกสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่า ไปจำหน่าย เป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินของผู้เช่าที่ทำได้กับสถาบันการเงิน ซึ่งได้จดทะเบียนในตาดทกททททที่ แห่งประเทศไทยเท่านั้น โดยผู้เช่าจะต้องดำเนินการได้ก่อนจำหน่าย พร้อมทั้งมอบเอกสารแสดงการได้ ตอบจำหน่ายให้แก่ผู้ให้เช่าให้เสร็จสิ้นภายใน ๑ เดือน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า ทั้งนี้ หากผู้เช่า ไม่ได้ก่อนจำหน่ายดังกล่าวภายในเวลาที่กำหนดไว้และเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหาย ผู้เช่า ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเสียหายสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้น

ข้อ 16. บทเบ็ดเตล็ด

16.1 การบอกกล่าวหรือการติดต่อใด ๆ ตามสัญญานี้จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรและลง ามโดยหรือลงนามแทนคู่สัญญาฝ่ายที่ให้การบอกกล่าวตามที่อยู่และชำระหนี้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตามที่ ระบุไว้ในข้อ 16.2 (หรือตามที่จะได้แจ้งแก้ไขไว้หรือเป็นครั้งคราวตามนี้) การบอกกล่าวใด ๆ ที่ได้ส่ง โดยบุคคล โทรสารหรือไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและให้ถือว่าได้รับแล้ว ถ้า

(1) ในกรณีที่ส่งโดยบุคคล: เมื่อได้มีการลงนามใบใบรับการส่งโดยผู้รับหรือบุคคลอื่น รับไว้แทน

(2) ในกรณีที่ส่งโดยโทรสาร: ณ เวลาที่ได้ส่ง และ

(3) ในกรณีที่ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ: ในวันที่ได้มีการลงลายมือชื่อใน ใบตอบรับโดยผู้รับหรือมีบุคคลอื่นรับไว้แทน

16.2 ที่คู่สัญญาสำหรับการส่งค่าบอกกล่าว เพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 16.1 ถือดังนี้

ผู้ให้เช่า

ที่อยู่: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกิจการเช่า เอสพี โลดส์ รีเทอ โกรท
1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้

แขวงบางนา เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร

หมายเลขโทรสาร: 0 2670 0417

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2688 0100

เรียน: ผู้จัดการกองทุน
สำนักงาน: ผู้อำนวยการฝ่ายพื้นที่เช่า
บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ที่อยู่: ๐๒๐/๖ ถนนกวมินทร์
แขวงจวนจันทร์ เขตปทุมธานี
กรุงเทพมหานคร ๑๐๒๓๐
หมายเลขโทรสาร: ๐ ๒๗๐๗ ๑๘๐๘
หมายเลขโทรศัพท์: ๐ ๒๗๐๗ ๑๐๐๐

ผู้เช่า
บริษัท วมิตอง มิ่งคั่ง พาณิชย จำกัด
ที่อยู่: เลขที่ ๐๓๗ หมู่ที่ ๑๐ แขวงคลองจั่น
เขตปทุมธานี กรุงเทพมหานคร ๑๐๒๔๐
หมายเลขโทรสาร: ๐๒-๐๓๐-๗๔๐๘
หมายเลขโทรศัพท์: ๐๘-๑๔๐-๕๐๑๘
เรียน: นายดาแอมศักดิ์ สระแก้ว กรรมการผู้มีอำนาจ

ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดประสงค์เปลี่ยนแปลงที่อยู่ฝ่ายรับส่งหนังสือข้างต้น ให้คู่สัญญาฝ่ายที่มี
การเปลี่ยนแปลงมีหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้า ทั้งนี้ การแจ้งดังกล่าวให้
มีผลเมื่อพ้น ๑๐(ตามสิบ) วันนับแต่วันที่อีกฝ่ายหนึ่งได้รับแจ้งดังกล่าว

๑๐.๓ คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะรักษาความลับและไม่เปิดเผยสัญญาและเอกสารใดๆ ที่
เกี่ยวข้องตลอดจนข้อมูลในสัญญาหรือเอกสารดังกล่าวแก่บุคคลใดๆ (เว้นแต่ที่ปรึกษาของตม) หรือไม่
ใช้สัญญาหรือเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ใดๆ นอกจากเพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญา

๑๐.๔ ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาที่มีผลเหนือบรรดาข้อตกลงและร่างสัญญาใดๆ ที่ได้
กระทำก่อนหน้าซึ่งขัดแย้งกับสัญญาที่ไม่ว่าจะกระทำด้วยวาจาหรือลายลักษณ์อักษร และให้ถือว่าสัญญา
ที่เป็นหลักฐานเดียวซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายใช้บังคับและตีความระหว่างกันเพื่อผูกพันระหว่างคู่สัญญา
ทั้งสองฝ่าย การอ้างถึงถึงข้อ ห้าข้อ เอกสารแนบท้ายหรือภาคผนวกใดๆ ความที่ระบุไว้ในสัญญาที่ให้
หมายถึงข้อ ห้าข้อ เอกสารแนบท้ายหรือภาคผนวกของสัญญา

๑๐.๕ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาที่ไม่ว่าจะทำได้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ทำความ
ตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ความตกลงดังกล่าวเมื่อทำขึ้นแล้วภายใต้
บังคับข้อ ๑๐.๔ ของสัญญา ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

10.6 ข้อความใด ๆ ทั้งหมดในสัญญาที่ไมให้ถือว่าผู้ให้เข้ากับผู้เช่าเป็นหุ้นส่วนกัน และไมให้ถือเป็นตัวแทนซึ่งกันและกันตามสัญญาที่ไมว่าเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ

10.7 ในกรณีที่ข้อกำหนดแห่งสัญญาที่ข้อใดข้อหนึ่งตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือใช้บังคับไม่ได้ตามกฎหมายคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อกำหนดอื่นซึ่งมีผลบังคับกันได้ต่อไป อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องดำเนินการเจรจาด้วยความสุจริตเพื่อตกลงในข้อสัญญาที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายพอใจร่วมกัน เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อสัญญาที่มีผลในทางพาณิชย์ที่ใกล้เคียงที่สุดแทนข้อสัญญาที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือใช้บังคับไม่ได้

10.8 สัญญาที่ใช้นับค้ำและตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

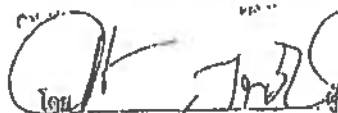
10.9 เอกสารแนบท้ายสัญญาทุกฉบับที่ระบุไว้ข้างต้นให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของและผนวกรวมเข้ากับสัญญาที่

สัญญาที่ห้าขึ้นเป็นสารฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกับ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจความโดยตลอดแล้วจึงลงลายมือชื่อและประทับตรา (ถ้ามี) ไว้ต่อท้ายภายในวันที่ที่ระบุไว้ข้างต้น

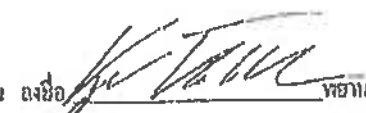


ผู้ให้เช่า:

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสที โกลด์ ซิตี้ รีเทล โคราช

โดย 
()

ผู้มีอำนาจกระทำการแทนกองทุน ลงชื่อ


() พยาน

ผู้เช่า:

บริษัท ภัทรคง ริงค์ตั้ง พาณิชย์ จำกัด



โดย 
(นายถาวรศักดิ์ สระแก้ว)

กรรมการผู้มีอำนาจ

ลงชื่อ _____ พยาน
()

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด มีชื่อเสียงในการปฏิบัติตามกฎหมายและจริยธรรมอย่างเคร่งครัด มีจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจ และมีหลักการปฏิบัติตัวที่ดีของพนักงาน หากพบการเรียก รับเงิน หรือพดุดังกรมใด ๆ ที่ส่อไปในทางทุจริต โปรดติดต่อ 'สายตรงไปรษณีย์' โทรศัพท์หมายเลข 02-787-9727 หรือ 02-797-9000 ต่อ 8727 หรือ อีเมลล์ protector.line@li.lesco.com หรือส่งจดหมายมาที่ ตู้ ปณ. 88 ปณ.จระเข้บัว กรุงเทพฯ 10230

สำเนาสัญญาพื้นที่
บริษัท เอกชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

Srinakarin

EXECUTION VERSION

OPERATING LEASE AGREEMENT

13 MARCH 2012

TESCO LOTUS RETAIL GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTY FUND

and

EIK-CHAI DISTRIBUTION SYSTEM CO., LTD.

of property known as

Tesco Lotus Hypermarket Srinakarin

Term: 10 years

Initial Rent: THB 16,865,664 per annum

ALLEN & OVERY

Allen & Overy (Thailand) Co., Ltd.

0032738-0000008 B2N:1630865.3

CONTENTS

Clause

1.	Definitions	1
2.	Interpretation	4
3.	Lease and term	4
4.	Rent	4
5.	Tenant's Covenants	5
6.	Landlord's Covenants	9
7.	Other rights and obligations of the Parties	11
8.	Alienation	14
9.	Insurance	13
10.	Destruction or damage or Expropriation to the Shopping Mall and/or the Property	16
11.	Termination	18
12.	General	19
13.	Appointment of the Management Company	21
14.	Renewal	21
15.	Miscellaneous	22
16.	Governing Law and Jurisdiction	23

Schedule

1.	The Property	25
2.	Rent Payments for the Initial Term	28
3.	Rent Payments for the First Extended Term	29
4.	Rent Payments for the Second Extended Term	30
5.	Rent Review by Expert	31

Signatories	34
-------------------	----

THIS LEASE is made on 13 March 2012

BETWEEN:

- (1) **TESCO LOTUS RETAIL GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTY FUND**, a property fund established under the laws of Thailand and managed by Krung Thai Asset Management Public Company Limited whose registered office is at 11 Q. House Sathorn Building, M, G and 10th Floors, South Sathorn Road, Tung Mahamek, 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 0105539010051 having its registered office at 629/1 Moo.10 Nawamintr Rd., Klongkoom, Buengkoom Bangkok 10230, Thailand (the Tenant).

WHEREAS:

- (A) The Landlord has entered into a sale and purchase agreement (the SPA) pursuant to which the Landlord will, subject to completion under the SPA, purchase the Shopping Mall (as defined below) from the Tenant and become the registered owner of the Shopping Mall.
- (B) Subject to completion under the SPA, the Landlord wishes to let to the Tenant and the Tenant wishes to lease from the Landlord the Property (as defined below) according to the terms and conditions of this Lease.

THIS LEASE WITNESSES as follows:

1. DEFINITIONS

In this lease:

Affiliate means, in relation to a company, a Subsidiary or a Holding Company of that company or any other Subsidiary of any such Holding Company, in each case for the time being;

assign includes entering into any form of transfer or assignment of the Property and assignment is similarly construed;

Back Offices means the office area within the Shopping Mall as further described in Schedule 1;

Business Day means a day (other than a Saturday or Sunday) on which banks are generally open in Bangkok for normal business;

Car Park means the car park at the Shopping Mall as shown on the plan of the Shopping Mall in Schedule 1;

Conduits includes those for sewage, water, gas, electricity, telecommunications and data processing;

Control, in relation to a company, means a direct or indirect holding or aggregate holdings of shares (or other ownership interests) carrying 30 per cent. or more of the voting rights of that company, whether or not such holding or holdings give de facto control;

Default Interest Rate means the greater of (i) 15 per cent. per annum or (ii) the maximum rate permissible by law;

End of the Term includes, subject to any renewal pursuant to clause 14, the expiry of the Term by effluxion of time or the termination of this Lease or determination of the Term in any other way;

Equipment and Facilities means the equipment and facilities installed by the Landlord at the Property, comprising mains connection points for sewage, water, telephone, IT and electricity, loading bay facilities (excluding shutters), MEP rooms and the firefighting system, including architectural works, sprinkler system, ventilation system and electrical (HV & LV) system;

First Extended Term has the meaning given in clause 14.1;

Force Majeure means any event, circumstance or condition that: (i) directly or indirectly materially prevents or materially and adversely affects the obligations set forth in this Lease; (ii) is beyond the reasonable control of any relevant party; and (iii) could not, by the exercise of reasonable care, have been avoided or overcome in whole or in part by such party. Subject to the aforementioned items (i), (ii) and (iii), Force Majeure includes natural disasters such as earthquake, typhoon and flood; events such as war (whether declared or undeclared), invasion, terrorism, civil commotion, riot, blockade; embargo; fire; explosion; strike or other labour disputes; epidemic and pestilence; material accident; and by reason of any (or change in any) law, order, proclamation, regulation, ordinance, demand, expropriation, requisition, requirement or any other act of government authority, including military action, court orders, judgments or decrees;

Food Court means the food court area of the Shopping Mall as further described in Schedule 1;

Group Company means, in relation to a company, that company's Affiliates;

Head Landlord means any person for the time being entitled to possession of the Property at the end of any term of years granted by any Head Lease;

Holding Company means, in relation to a company, a company in respect of which it is, for the time being, a Subsidiary;

House and Land Tax means the house and land tax payable in respect of the Rent or other market value as assessed by the local government authority pursuant to the House and Land Tax Act B.E. 2475 (A.D. 1932) as amended from time to time;

Hypermarket means the premises known as Tesco Lotus Hypermarket Srinakarin as further described in Schedule 1;

Initial Term means ten years commencing on and including the Term Commencement Date;

Insurance Event means any event insured under any insurance policies taken out by the Landlord or the Tenant under clauses 9.1 or 9.2;

Landlord means Tesco Lotus Retail Growth Freehold And Leasehold Property Fund or its assignee or successor in title being the person for the time being entitled to possession of the Property at the end of the Term;

Lease means this lease, every agreement varying or supplemental to this lease, every licence and consent granted under this lease or under any agreement of variation or supplemental agreement;

Maintenance Area means the maintenance area within the Shopping Mall as further described in Schedule 1;

Management Company means Ek-Chai Distribution System Co., Ltd or such other management company as appointed by the Landlord from time to time;

Permitted Part means at any time a part of the Property, which is capable of being occupied and used as a separate unit with all necessary services and rights for such occupations and use;

Permitted Use means as retail, food court and other businesses as carried on by the Tenant or the Tenant's Affiliates from time to time or for such other trade or business as may from time to time be consented to by the Landlord (such consent not to be unreasonably withheld or delayed);

Property means the Hypermarket, the Food Court, the Back Offices, the Maintenance Area and the Warehouse;

Rent means the rent payable under this Lease in accordance with clause 4;

Second Extended Term has the meaning given in clause 14.1;

Shopping Mall means the shopping mall located at 9, Moo 6, Bang Muangmai Sub-district, Muang District, Samutprakarn Province, Thailand and a plan of which is set out in Schedule 1;

Signage means signs, advertising placards, names, insignia, trademarks, descriptive material or any other similar items whose size, form and quality have been approved by the Landlord (such approval not to be unreasonably withheld or delayed);

Signage Locations means such locations where the Tenant has Signage as at the date of this Lease and other locations as the Landlord shall designate (acting reasonably) provided always that such locations are commensurate with the status of the Tenant as the anchor tenant of the Shopping Mall;

SPA has the meaning given in recital (A);

Subsidiary means, in relation to a company, a company of which it has Control for the time being;

Sub-lessees means any person to whom the Tenant subleases a Permitted Part in accordance with clause 8.3 and **Sub-lessees** means all of them;

Tenant means Ek-Chai Distribution System Co., Ltd. or its assignees or successors in title;

Term means the Initial Term, the First Extended Term or the Second Extended Term (as applicable);

Term Commencement Date means the date on which completion under the SPA occurs;

Third-Party User means any user of part or parts of the trading areas of the Property in accordance with clause 8.5 and **Third-Party Users** means all of them;

Utilities means the services or utilities used in, upon or about the Property or (as the case may be) the Common Area, including water, gas, air-conditioning, electricity, power, telephone services and cable services; and

Warehouse means the warehouse area within the Shopping Mall as further described in Schedule 1.

2. INTERPRETATION

2.1 Enactments

In this Lease any reference, express or implied, to an enactment (which includes any legislation in any jurisdiction) includes references to:

- (a) that enactment as re-enacted, amended, extended or applied by or under any other enactment (before or after the execution of this Lease);
- (b) any enactment which that enactment re-enacts (with or without modification);
- (c) any subordinate legislation made (before or after the execution of this Lease) under that enactment, as re-enacted, amended, extended or applied as described in clause 2.1(a) above or under any enactment referred to in clause 2.1(b) above; and
- (d) any consents, licences and permissions given (before or after the execution of this Lease) under that enactment, as amended, extended or applied as described in clause 2.1(a) above or under any enactment referred to in clause 2.1(b) above or under that subordinate legislation and any conditions contained in those consents, licences and permissions.

2.2 Application

Clauses 1 and 2 apply unless the contrary intention appears.

2.3 Clause headings

The headings in this Lease do not affect its interpretation.

3. LEASE AND TERM

3.1 Term

This Lease shall have effect from the Term Commencement Date until the End of the Term.

3.2 Lease

With effect from the Term Commencement Date, the Landlord lets the Property to the Tenant together with the rights set out in this Lease but except and reserving to the Landlord the rights set out in this Lease for the Term subject to all rights and covenants affecting the Property at the Rent (as ascertained in accordance with clause 4).

3.3 Exclusion of implied rights

This Lease does not include any rights other than those set out in this Lease.

4. RENT

4.1 Rent

The Rent is as set out under the heading 'Rent per month' in Schedule 2.

4.2 Rent payment dates

The Rent 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 Term Commencement Date and ending on the last day of such calendar month.

5. TENANT'S COVENANTS

5.1 Introduction

The Tenant covenants with the Landlord to comply with its obligations set out in this Lease.

5.2 Rent and House and Land Tax

The Tenant must pay the Rent to the Landlord at the times and in the manner referred to in clause 4 and pay in addition to the Rent, all House and Land Tax payable, based on the space of the Property and in accordance with the applicable laws throughout the Term.

5.3 Outgoings

The Tenant must pay all present and future Outgoings assessed, charged or imposed on, or payable in respect of the Property or assessed, charged or imposed on, or payable by its owner or occupier including, but not limited to, any outgoings in respect of the Tenant's equipment, furniture, fixtures, fittings or improvements to the Property.

In this clause Outgoings means taxes, duties, charges, assessments, impositions and outgoings of any other description and whether of the nature of capital or revenue and even though of a wholly novel character.

5.4 Repair

The Tenant must at its own cost:

- (a) keep the interior of the Property and all equipment and machinery belonging to the Tenant on or in the Property, in good repair but, subject to clause 5.4(b), is not obliged to repair damage caused by an Insurance Event;
- (b) if directed to do so by the Landlord, repair damage caused by an Insurance Event where the insurance monies are irrecoverable because of the act, default or omission of the Tenant, any person deriving title under the Tenant or anyone at the Property with the express or implied authority of any of them;
- (c) replace all the Landlord's fixtures and fittings in the Property which become beyond repair during the Term;
- (d) keep all windows and other glass in the Property (both inside and outside) clean;
- (e) keep any open area within the Property adequately surfaced (where appropriate), in good condition, properly cultivated (where landscaped) and free from weeds; and
- (f) notify the Landlord of any and all material defects in the Property.

5.5 Redecoration

The Tenant must at its own cost redecorate the interior of the Property at such times that the Tenant deems appropriate. The Tenant must also have all parts of the Property requiring treatment for their preservation and protection treated in accordance with the best approved manner for preserving and protecting them. All works under this clause must be carried out in a good and workmanlike manner and with suitable, good-quality materials.

5.6 Alterations

The Tenant must not make any structural alterations to the Property without the prior written consent of the Landlord (such consent not be unreasonably withheld or delayed). The Tenant may make any non-structural alterations without the consent of the Landlord.

In this clause a structural alteration is one which affects the roof or foundations of the Property or Shopping Mall or any load-bearing part of it.

5.7 Use

- (a) The Property must not be used for any purpose other than the Permitted Use.
- (b) The Tenant must:
 - (i) keep the Property open during the hours currently traded by the Tenant at the date of this Lease. Such hours may be changed with the consent of the Landlord (such consent not to be unreasonably withheld or delayed);
 - (ii) keep the windows of the Property properly illuminated during the Tenant's ordinary business hours; and
 - (iii) not trade or place goods outside the Property other than in accordance with this Lease or the rules applicable to the Shopping Mall.

5.8 Use obligations

The Tenant must:

- (a) not install in the Property any equipment of any kind other than normal office and retail equipment;
- (b) use any open area within the Property only for the purpose for which it is designed;
- (c) not leave the Property unoccupied without notifying the Landlord;
- (d) not do anything on the Property which may become a nuisance, damage, danger, annoyance or inconvenience to the Landlord or any nearby owner or occupier;
- (e) not allow to pass into the Conduits serving the Property anything that may obstruct them or cause damage, danger or pollution or anything poisonous or radioactive;
- (f) not bring onto or keep in the Property anything dangerous, inflammable, explosive, noxious or offensive other than in the ordinary course of business;

- (g) not use the Property for any illegal or immoral purpose or for any dangerous, noxious, noisy or offensive occupation or in any manner so as to be offensive to the occupiers of any nearby property;
- (h) not use the Property for the holding of public meetings or auction sales or as a residence or accommodation at the Property or keep any animal on it;
- (i) not damage the Property or its Conduits;
- (j) remove all refuse daily and keep the Property clean, tidy and in good order; and
- (k) not obstruct any road or footpath within or serving the Property and not do anything as a result of which reasonable use of the road or footpath by others may be impeded.

5.9 Compliance with applicable laws

The Tenant must:

- (a) comply with all applicable laws and regulations and requirements of every government department, local or other authority and court or competent jurisdiction in relation to the Property, any operations carried out at the Property and its use and not commit any breach of planning or zoning laws or regulations;
- (b) obtain and comply with all necessary consents, licences and permits for the carrying out of any operation on the Property or the institution or continuance of any;
- (c) indemnify the Landlord against all charges payable in respect of any application for consents, licences or permits and repay to the Landlord all actual professional fees and expenses reasonably incurred by the Landlord in connection with any such application, provided that the Landlord shall provide the Tenant with the satisfactory supporting documents in respect of any such fees and expenses paid;
- (d) not make any alteration or addition to or change of use of the Property for which a consent, licence or permit must be obtained before the consents, licences or permits for it have been produced to the Landlord and acknowledged by the Landlord as satisfactory to it. The Landlord may refuse to express satisfaction with the consents, licences or permits on the grounds that anything contained in it or omitted from it in the reasonable opinion of the Landlord would be prejudicial to the Landlord's interest in the Property during the Term or after the End of the Term;
- (e) pay any charge imposed under applicable laws or regulations in respect of the carrying out of any operation or the institution or continuance of any use;
- (f) unless the Landlord directs otherwise, carry out before the End of the Term all works required to be carried out as a condition of any consent, licence or permit which may have been implemented during the Term whether or not the date by which the consent, licence or permit requires those works to be carried out falls within the Term; and
- (g) produce to the Landlord all drawings, documents and other evidence reasonably requested by the Landlord to satisfy itself that this clause has been complied with.

5.10 Acquisition of rights

The Tenant must not allow any right to be acquired over the Property. If any right is acquired or attempted to be acquired, the Tenant must upon becoming aware give immediate notice of it to the Landlord.

5.11 Assumption of liabilities

The Tenant must:

- (a) assume all expenses and liabilities arising out of the business operated by it on the Property which, in the event of a dispute, have been adjudged by an arbitral award (not subject to appeal) to be liabilities arising out of the business of the Tenant operated by it on the Property.
- (b) be responsible for, and shall promptly and properly handle, all complaints and claims by its customers, to prevent any adverse effect on, or obstruction to, the Shopping Mall and other tenants and customers therein.
- (c) indemnify and keep the Landlord indemnified from liability in respect of all loss, damage, actions, proceedings, claims, demands, costs, damages and expenses in respect of any injury to or the death of any person or damage to any property or in respect of the infringement, disturbance or destruction of any right by reason of or arising in any way directly or indirectly out of:
 - (i) the negligent act, omission or default of the Tenant, its Sub-Tenants or Third Party Users or any person at the Property with the express or implied authority of any of them; and
 - (ii) any breach by the Tenant of this Lease.

5.12 Permission

The Tenant must:

- (a) permit the Landlord at any time during the Term to affix to the Property a notice for dealing with the Landlord's interest in the Property; and
- (b) permit all persons with written authority from the Landlord or the Landlord's agent to view the Property any time during the Tenant's business hours, provided the Landlord gives reasonable prior written notice to the Tenant of any such request and the viewing does not create any interruption to the Tenant's business.

5.13 Shopping Mall Rules

The Landlord may make, revoke or amend rules, regulations, policies and/or procedures for the Shopping Mall regulating the use, operation, maintenance and fitting-out of the Property within the Shopping Mall and the conduct of persons occupying, using or visiting the same. The Tenant shall observe and perform all rules and requirements contained therein or as from time to time amended by the Landlord, provided that:

- (a) if there is any inconsistency between such rules, regulations, policies and/or procedures and this Lease, the terms of this Lease shall prevail and that the Landlord may not enforce against the Tenant any obligation under such rules, regulations, policies and/or procedures or

any amendment which, in any case, is materially inconsistent with any other term of, and the rights of the Tenant under, this Lease; and

- (b) any amendment to the rules, regulations, policies and/or procedures after the date of this Lease shall require the consent of the tenants and users of the Shopping Mall who together lease a majority of the leasable floor space of the Shopping Mall (excluding the Common Areas).

5.14 Vacate the Property and the End of the Term

At the End of the Term the Tenant shall, at its own cost, remove all property, equipment, machines and shop fittings from the Property and ensure the Property is returned in substantially the same condition as at the Term Commencement Date (save for normal wear and tear). If required, the Tenant will, at its own cost, repair or restore the Property to substantially the same condition (save for reasonable wear and tear) as at the Term Commencement Date. All keys must also be returned to the Landlord.

6. LANDLORD'S COVENANTS

6.1 Introduction

The Landlord covenants with the Tenant to comply with its obligations set out in this Lease.

6.2 Registration

- (a) The Landlord agrees to register the lease of Property under this Lease in favour of the Tenant at the relevant land office within ten Business Days from the date of this Lease.
- (b) A short form lease shall be annexed to the official lease agreement which will be registered.
- (c) The Landlord shall be responsible for the lease registration fee.

6.3 Quiet enjoyment

For so long as the Tenant pays the Rent and performs and observes the covenants by the Tenant and the conditions in this Lease, the Tenant may peaceably and quietly hold and enjoy the Property during the Term without any lawful interruption by the Landlord or any person claiming under the Landlord.

The Landlord shall not do or omit to do anything which may interfere with or affect the visibility of the Property or any Signage erected by the Tenant in accordance with this Lease.

6.4 Assistance with licences, permits or consents

The Landlord shall provide any and all assistance or support reasonably requested by the Tenant (and at the Tenant's cost) in relation to the submission of any applications or documents or making contact with any relevant authorities or persons or proceedings in respect of any permits, licences, approvals and/or consents in relation to the Property or the use of the Property by the Tenant thereof.

6.5 Car Park

- (a) The Landlord shall:
 - (i) ensure that there are, at all times, at least the same number of car parking spaces in respect of the Property as are available as of the date of this Lease in the area

marked in Schedule 1 for use by the Tenant, its customers, employees and workmen within the Car Park;

- (ii) keep the Car Park in good and proper repair, clean and properly lit at all times;
 - (iii) not alter the number of car parking spaces without the prior written consent of the Tenant;
 - (iv) provide free car parking for the Tenant's customers, employees and workman, save for those fees which are imposed on the date of this Lease. Any change to the fees charged or the number of car parking spaces shall require the prior written consent of the Tenant; and
 - (v) not erect any barrier at the entrance to or exit from the Car Park nor impose any charges in respect of the use of it or impose any other car parking management regime without the approval of the Tenant, acting reasonably.
- (b) Where the Landlord is in breach of its obligations to maintain and manage the Car Park and has on reasonable written notice from the Tenant failed to rectify any default on its part then the Tenant may take such steps as are required for the due performance of those obligations and the reasonable and proper costs of doing so shall be a debt due from the Landlord to the Tenant. If the Landlord has failed to repay the same within ten (10) Business Days of written demand (such demand to be accompanied by such supporting documentation as is reasonably necessary to evidence the expenses demanded), the Tenant may set-off such expenses against any future payments of Rent.

6.6 Trolley Bays

The Landlord shall not designate any alternative areas for trolley bays in the Shopping Mall as exist at the date of this Lease unless those alternative areas are capable of accommodating substantially the same or a greater number of trolleys and are not materially less adjacent to the Property or materially less commodious.

6.7 Access, Loading Bay

The Landlord shall:

- (a) use reasonable endeavours to keep all access roads open 24 hours per day (subject to temporary closure for inspection, maintenance, repair and renewal); and
- (b) ensure that the Tenant has 24 hour access to the loading bay area.

6.8 Opening Hours

The Landlord shall ensure that the trading hours of the Shopping Mall will be in accordance with the trading hours of the Tenant in respect of the Property as notified by the Tenant from time to time. The Landlord shall not close the Shopping Mall nor vary the opening hours without the prior written consent of the Tenant (such consent not to be unreasonably withheld or delayed).

6.9 Tenant Mix of the Shopping Mall

- (a) The tenant mix of the Shopping Mall will follow the provisions of good estate management and will comply with the standards of a good quality shopping centre anchored by a

hypermarket. The prior written consent of the Tenant is required to any substantial change in the tenant mix (such consent not to be unreasonably withheld or delayed).

- (b) For so long as the Property is leased by or occupied by the Tenant or a Group Company of the Tenant the Landlord shall not use or permit the use of the whole or any part of the Shopping Mall (excluding the Property) (i) as a convenience store, (ii) as a supermarket, (iii) as a green grocer (iv) for the sale of alcohol or (v) as a food court; and
- (c) Except for those existing on or prior to the date of this Lease, the Landlord shall not provide or site any kiosks in the Common Areas within 4 metres of the frontages of the Property.
- (d) The Landlord shall not allow any solicitation of any business similar to that of the Tenant in the Shopping Mall or on the Property and shall not circulate or allow to be circulated leaflets or other advertising materials in the Common Areas advertising any business similar to that of the Tenant. The Landlord shall take any and all actions and precautions necessary to prevent these, and similar acts from occurring in the Shopping Mall and on the Property.

7. OTHER RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE PARTIES

7.1 Common Areas and Utilities

- (a) The Tenant may (at no cost):
 - (i) solicit business or circulate leaflets or other advertising materials; and
 - (ii) set up kiosks, tables or other promotional activities up to twelve times per year for up to five days at a time,in the Common Areas in accordance with such reasonable terms and conditions imposed by the Landlord from time to time provided that any such activities do not materially adversely affect other tenants of the Shopping Mall.
- (b) The Landlord shall use reasonable endeavours to provide to the Tenant the uninterrupted and continuous supplies of Utilities which satisfy the Tenant's requirements for its use of the Property in accordance with this Lease. The Landlord shall not be liable for any interruption, failure, discontinuance or termination of any supply of Utilities, save in the case of its negligence or wilful misconduct.
- (c) The Landlord shall ensure that there are, at all times during the Term, sufficient Common Areas and joint facilities to enable the Tenant to carry out the Permitted Use of the Property.
- (d) The Landlord must redecorate the exterior of the Shopping Mall and the Common Areas at such times as to keep the Shopping Mall and Common Areas in good decorative order and in any event undertake a refurbishment, renovation and redecoration of the Shopping Mall and Common Areas at least every five years throughout the Term. The Landlord must also have all parts of the Shopping Mall and Common Areas requiring treatment for their preservation and protection treated in accordance with the best approved manner for preserving and protecting them. All works under this subclause must be carried out in a good and workmanlike manner, with suitable, good-quality materials and in a design and colour scheme consistent with the Tenant's decoration of the Property.

7.2 Signage

- (a) The Landlord agrees that the Tenant may erect and maintain at its own cost (including the payment of any and all signage tax) and risk Signage at the Signage Locations provided that the Tenant takes all reasonable precautions in relation to such signage (including in relation to health and safety and public liability insurance).
- (b) In respect of all Signage to be erected by the Tenant, the Tenant shall follow the approval procedures of the applicable regulations of any government authority and be responsible for the relevant application charges and shall comply with all other applicable requirements of such government authority. The Landlord shall provide all necessary assistance in respect of such applications which shall not be unreasonably withheld or delayed. If the selected locations are not approved or are forbidden by any government authority or the Tenant's Signage cannot be set up at the agreed locations due to any reason attributable to any third party, the parties shall use their reasonable endeavours, and act in good faith, to find acceptable alternative locations, provided that neither party shall be obliged to accept a solution that is in breach of any requirements of the relevant government authority.
- (c) The Tenant may install temporary Signage on the outside of the Shopping Mall provided that such Signage shall not cover an area of the outside cladding which is, in proportion, greater than the proportion that the gross internal area of the Property bears to the Shopping Mall. The Tenant shall notify the Landlord of any such temporary Signage.
- (d) The Tenant may remove or replace Signage from time to time, provided that the Tenant shall ensure that no damage to the Shopping Mall is caused due to such removal or replacement.
- (e) The Tenant shall at its own cost remove the Signage at the End of the Term (save to the extent that the Landlord notifies the Tenant in writing before the end of the Term that the signage should remain in situ).

7.3 Exceptions and Reservations

There are excepted and reserved to the Landlord and all other persons authorised by the Landlord or having similar rights:

- (a) the right to the passage and running of the Utilities through any relevant Conduits which are now, or may at any time be in, under, or over the Property and serve the remainder of the Shopping Mall;
- (b) the right to enter the Property in order to:
 - (i) inspect, clean, maintain, repair, connect, remove, renew, relay, replace, alter or execute any works whatsoever to, or in connection with any of the Utilities serving the Common Area or any other services;
 - (ii) execute repairs, maintenance, alterations or any other works, and to make installations to the Shopping Mall; or
 - (iii) do anything which the Landlord may or is obliged to do under this lease,provided that the Landlord shall:
 - (A) give at least fourteen days' written notice (except in an emergency, when no notice need be given) to the Tenant of its intention to exercise such rights;

- (B) exercise such rights only if the Landlord cannot reasonably carry out such works otherwise than from within the Property;
 - (C) where reasonably practicable to do so, exercise such right outside of ordinary business hours of the Tenant; and
 - (D) shall make good as soon as practicable to the Tenant's reasonable satisfaction any damage caused to the Property as a result of the Landlord exercising this right;
- (e) the right to erect scaffolding for the purpose of repairing or cleaning the Shopping Mall in connection with the exercise of any of the rights mentioned in this Lease provided that such scaffolding shall not materially adversely affect the Tenant's use or enjoyment of the Property and in exercising this right the Landlord shall cause as little inconvenience as is reasonably practicable to the Tenant and shall make good as soon as practicable to the Tenant's reasonable satisfaction any damage caused to the Property as a result of the Landlord exercising this right. If any such scaffolding obscures (whether in whole or in part) any Signage of the Tenant, the Tenant shall have the right to attach temporary Signage to such scaffolding;
 - (d) any rights now, or after the date of this Lease, belonging to, or enjoyed by, other parts of the Shopping Mall;
 - (e) full right and liberty at any time after the date of this Lease to develop the Shopping Mall and to raise the height of, or make any alterations or additions or execute any other works to, the Shopping Mall or any buildings on any adjoining property, or to erect any new buildings of any height on any adjoining property in such manner as the Landlord or the person exercising such right shall think fit, provided that (i) the Tenant's use and enjoyment of the Property are not materially adversely affected and (ii) any works undertaken are carried out in a good and workmanlike manner, with suitable good quality materials and in a design and colour scheme consistent with the Tenant's decoration of the Property;
 - (f) the right of support and protection from the Property as is now enjoyed by the other parts of the Shopping Mall;
 - (g) the right to affix security cameras and lighting to the outside of the Property subject to the Tenant's prior written consent as to the size, location, number, design and colour (such consent not to be unreasonably withheld or delayed) and subject to the Landlord complying with all statutory requirements in relation thereto and keeping the same in good and substantial repair and condition. Any works undertaken pursuant to this subclause 7.3(g) shall be carried out in a good and workmanlike manner, with suitable good quality materials and in a design and colour scheme consistent with the Tenant's decoration of the Property;
 - (h) the right from time to time to vary or reconfigure any of the Common Areas or the Utilities, provided that the Tenant's beneficial use and enjoyment of the Property or the rights conferred to it under this Lease are not materially adversely affected; and
 - (i) full right and liberty at any time to compromise any rights of light or air benefiting the Property, provided that the Tenant's beneficial use and enjoyment of the Property is not materially adversely affected.

7.4 Rights Granted

There are granted to the Tenant and all persons authorised by the Tenant:

- (a) the right to use the Common Areas for all proper purposes in connection with the use and enjoyment of the Property;
- (b) subject to any temporary interruption for repairs, maintenance, alterations or replacements, the right to the passage of any of the Utilities to and from the Property through any conduit which may be in, under or over the Shopping Mall, in each case so far as is necessary for the reasonable use and enjoyment of the Property;
- (c) the right of support and protection from the Shopping Mall as is now enjoyed by the Property; and
- (d) the right to enter the Shopping Mall with workmen and equipment in order to carry out works of repair, maintenance and alteration to the Property or the conduits or to do anything which the Tenant is obliged to do under this Lease.

8. ALIENATION

8.1 Restrictions on alienation

Save to the extent permitted by the provisions of this clause 8 the Tenant must not part with possession of the whole or any part of the Property or part with or share occupation of the whole or any part of the Property or permit occupation of the whole or any part of the Property or hold for any other person (on trust or otherwise) the whole or any part of the Property.

8.2 Assignment

The Tenant must not:

- (a) assign or transfer its leasehold rights to any part of the Property; or
- (b) assign or transfer its leasehold right to the whole of the Property (other than to a Group Company of the Tenant) without the prior written consent of the Landlord which may not be unreasonably withheld or delayed. For the avoidance of doubt, the Tenant shall be permitted to assign or transfer the whole of the Property to a Group Company of the Tenant without the consent of the Landlord.

8.3 Sublease

The Tenant must not sublease part of the Property save for:

- (a) those parts subleased or available for subleasing on or prior to the date of this Lease (including the renewal thereof);
- (b) those parts subleased to Tesco Card Services Limited (including its successor or assigns);
- (c) the sublease of a Permitted Part, provided that the aggregate area of the subleased parts shall not exceed 30% of the total floor space of the Property; or
- (d) where the prior written approval of the Landlord has been obtained.

8.4 Form of sublease

The Tenant must procure that every sublease does not permit any assignment, sublease or other dealing or disposal of the Property which is prohibited by the terms of this Lease and prohibits any further sublease.

8.5 Concessions

The Tenant may grant concessions to, or accept consignment by, third parties in respect of any trading area of the Property without the consent of the Landlord provided that no lease within the meaning of the Civil and Commercial Code is created.

8.6 Associated companies

The Tenant may share the occupation of the whole or any part of the Property with a Group Company of the Tenant for so long as both companies remain members of that group and provided that no relationship of landlord and tenant is created between the two companies and no security of tenure is conferred upon the occupier.

8.7 Charging

Other than a sublease permitted under this Lease, the Tenant must not:

- (a) create or permit to be created any encumbrance over a part of the Property; or
 - (b) create or permit to be created any encumbrance over the whole of the Property,
- without the prior consent of the Landlord, which may not be unreasonably withheld.

8.8 Registration of dealings

Within 10 Business Days of every assignment, transfer or sublease of the Property as permitted under this Lease, the Tenant must notify the Landlord of such assignment, transfer or sublease.

9. INSURANCE

9.1 During the Term, the Tenant may insure the Property against comprehensive all risks, including without limitation, the third party liability in respect of the Property and the Tenant's business interruption. The Tenant may name itself as the sole beneficiary under the relevant insurance policy.

9.2 During the Term, the Landlord shall take out and maintain with a reputable insurance company at least the following:

- (a) comprehensive all risks (including, but not limited to, third party liabilities) property insurance in respect of the Shopping Mall (including the Property) and all the facilities, equipment, construction work and property of the Landlord with a value that is not less than their full reinstatement value (inclusive of all clearance and demolition costs and all relevant fees and having regard to possible increases in the reinstatement costs during the period of insurance cover) against damage or loss by all risks; and
- (b) public liability insurance in respect of the Shopping Mall in an amount of not less than THB 490,753,000 per occurrence.

9.3 If the Landlord fails to comply with clause 9.2(a), other than as a result of Force Majeure, then the Tenant may give the Landlord notice of such breach. If the Tenant serves such notice and the Landlord shall fail, within ten (10) Business Days of such notice, to remedy such breach of clause 9.2(a), the Tenant may take out and maintain a comprehensive all risks property insurance in respect of the Shopping Mall, on behalf of the Landlord, in accordance with the requirements of clause 9.2(a) and until such time as the Landlord complies with its obligations under clause 9.2(a). The reasonable and proper costs of such insurance shall be borne by the Landlord, and shall be repaid

within ten (10) days of written demand failing which the Tenant may set-off such amount against the Rent payable by the Tenant.

9.4 If the Tenant procures insurance cover on behalf of the Landlord pursuant to clause 9.3 and the Tenant and the Landlord have claims arising from the same event or which are otherwise subject to the same deductible, the deductible shall be shared between the Landlord and the Tenant pro rata to the proceeds each receives in respect of such claims.

10. DESTRUCTION OR DAMAGE OR EXPROPRIATION TO THE SHOPPING MALL AND/OR THE PROPERTY

10.1 Destruction or damage to the Shopping Mall and/or the Property

(a) If any or all parts of the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be) is destroyed or damaged due to any reason (including, but not limited to, as a result of an Insurance Event) and the Tenant is not obliged under clause 5.4 to repair such damage, the Landlord must repair and/or reinstate the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be) into a tenable condition for the Tenant to continue operating in its ordinary course of business and handover the Property to the Tenant for its use within a reasonable time period after the occurrence of such event. The Tenant may not terminate this Lease by virtue of this ground unless the conditions set out in clause 10.1(b) are met. For the avoidance of doubt, the Rent shall be suspended or decreased in proportion to the extent to which the Property cannot be used by the Tenant until the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be) are reinstated such that the Property are fit for use by the Tenant and the Tenant can continue operating in its ordinary course of business. Save in the case of emergency, the Landlord shall give the Tenant no less than thirty (30) days prior notice for the regular maintenance of the Property and any other items for whose maintenance and repair the Landlord shall be responsible, and the Tenant shall assist actively and co-operate with the Landlord, provided that the Landlord shall use reasonable endeavours to ensure that such maintenance work shall not affect the Tenant's normal operation in any material way.

(b) If any or all parts of the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be) is destroyed or damaged due to any reason and, if in the reasonable opinion of the Tenant, (i) the Landlord is unable to repair or reinstate the Shopping Mall and/or the Property because of legal restrictions or (ii) the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be) is not repaired or reinstated by the date being two (2) years after the date of destruction or damage, the Tenant may terminate this Lease by giving 30 days' prior written notice to the Landlord. If the Tenant exercises its right to terminate this Lease, the Landlord shall return to the Tenant the Rent prepaid by the Tenant under this Lease on a pro rata basis based on the remaining term of the lease as at the date of the termination within 30 days from the date on which the Tenant terminates this Lease.

(c) Notwithstanding any of the provisions of clause 10.1(a), if destruction or damage to the Shopping Mall and/or the Property which results in the Property (or any part thereof) being rendered unfit for use occurs during the period of two (2) years prior to End of the Term (after the second renewal of this Lease), the Landlord shall not be obliged to reinstate the Shopping Mall and/or the Property unless and until the Tenant and the Landlord agree to extend the Term or the parties have otherwise agreed terms for the continued occupation and use of the Property by the Tenant after the End of the Term.

(d) Notwithstanding the provisions of clause 10.1(a) but subject to the Tenant's right to terminate this Lease in accordance with clause 10.1(b) if the insurance proceeds received by the Landlord (plus any deductible) are less than the cost of repair or reinstatement and the Landlord is unable to fund such shortfall from internal cash:

- (i) the Landlord shall use its best efforts to secure additional financing to cover the shortfall. For the purposes of this clause use best efforts to secure additional financing shall include, but not be limited to:
 - (A) using best efforts to secure bank lending; and
 - (B) if the Landlord has not secured bank lending to finance the shortfall within three months of the date of the receipt by the Landlord of the insurance proceeds relating to the damage or destruction, calling a meeting of its unitholders to propose an increase in capital within six months of the date of the receipt by the Landlord of the insurance proceeds relating to the damage or destruction;
 - (ii) if the Landlord is unable to secure additional financing the Landlord and the Tenant shall negotiate in good faith to find a mutually acceptable solution provided always that in no circumstance will the Tenant be obliged to provide any funding towards the cost of or other solution relating to repair or reinstatement of the Property and/or the Shopping Mall;
 - (iii) if the Landlord and the Tenant do not agree on a mutually acceptable solution within seven months of the date of the receipt by the Landlord of the insurance proceeds relating to the damage or destruction the Tenant shall have the right to terminate this Lease.
- (e) In this Lease (excluding clause 9.2(a)), reinstatement or reinstate shall mean reinstating or rebuilding to a standard developer's base build finish for retail premises, following completion of which the Property are ready to receive the Tenant's fitting out works, provided that the reinstated premises must be substantially the same in format, layout and quality as the Property prior to the relevant damage or destruction, unless it would not be reasonably practicable to do so, in which case any change shall be subject to the Tenant's approval, which shall not to be unreasonably withheld or delayed.

10.2 Vitiating

Provided that the conditions of such insurance are not unreasonable and the Landlord has provided copies of the relevant insurance policies to the Tenant, the Tenant shall not use the Property or carry on any business at the Property or do or omit to do at the Property anything which may make void or voidable any policy for the insurance of the Property or the Shopping Mall.

10.3 Notice of damage

If the Property is destroyed or damaged due to any reason, the Tenant must give notice to the Landlord as soon as the destruction or damage comes to the notice of the Tenant.

10.4 Fire safety requirements

The Tenant must:

- (a) comply with all reasonable requirements of the Landlord about means of escape from the Property in case of fire or other emergency and about the provision and maintenance of fire detection equipment, fire alarm equipment and fire fighting equipment;
- (b) undertake and give the Landlord a copy of the Tenant's risk assessment for the Property within five Business Days of it being requested by the Landlord;

- (c) notify the Landlord of the responsible person for the Property; and
- (d) co-operate with the Landlord and all other relevant persons in complying with applicable fire and natural disaster safety regulations.

10.5 Suspension of reinstatement obligation

The Landlord is not obliged to reinstate the Property in accordance with clause 10.1(a) while prevented by a supervening event.

10.6 Supervening event

In clause 10.5 a supervening event means any of the following:

- (a) some defect in the site upon which reinstatement is to take place so that it could not be undertaken or could be undertaken only at a cost unacceptable to the Landlord;
- (b) inability of the Landlord to obtain access to the site to reinstate; or
- (c) prevention of reinstatement by any cause beyond the control of the Landlord.

10.7 Expropriation of the Shopping Mall and/or the Property

- (a) If any or all parts of the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be), is subject to expropriation according to law and the expropriation adversely affects the Tenant's business to such an extent that the Tenant is unable to continue its operation in the Property, the Tenant may terminate this Lease by giving 30 days' prior written notice to the Landlord. The Landlord must return the Rent prepaid by the Tenant under this Lease to the Tenant on a pro rata basis according to the remaining term of the lease as at the date of the termination within 30 days from the date on which the Tenant terminates this Lease.
- (b) If any part of the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be) is expropriated and the expropriation does not adversely affect the Tenant's business to such an extent that the Tenant is unable to continue its operation in the Property, the Tenant shall not terminate this Lease. This Lease shall remain in effect but the Landlord must return all of the prepayments and the Rent prepaid by the Tenant under this Lease to the Tenant on a pro rata basis based on the expropriated area of the Property and the remaining term of the Lease as at the year of the expropriation. The rental rate after the expropriation of the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be) shall decrease according to the remaining area of the Property.

11. TERMINATION

11.1 Termination and Re-entry by the Landlord

If an Event of Default occurs in relation to the Tenant then notwithstanding the waiver of any previous right of termination or re-entry the Landlord may re-enter the Property (or any part of it) or give notice to the Tenant at which point this Lease will terminate and the Term will cease but without prejudice to any rights or remedies which may then have accrued to the Landlord against the Tenant in respect of any antecedent breach of any of the covenants or obligations of the Tenant in this Lease (including the breach in respect of which termination occurs).

11.2 Termination by the Tenant

- (a) If an Event of Default occurs in relation to the Landlord; or

(b) the Tenant terminates this Lease pursuant to clause 10.1(b) or clause 10.7(a),

then notwithstanding the waiver of any previous right of termination the Tenant may give notice to the Landlord at which point this Lease will terminate and the Term will cease but without prejudice to any rights or remedies which may then have accrued to the Tenant against the Landlord in respect of any antecedent breach of any of the covenants or obligations of the Landlord in this Lease (including the breach in respect of which termination occurs).

11.3 Event of Default

In this clause an Event of Default occurs in relation to a party (the Defaulting Party) if:

- (a) any amount payable by the Defaulting Party under this Lease is not paid when payable and remains unpaid for 25 Business Days after becoming payable (whether formally demanded or not); or
- (b) a breach by the Defaulting Party of any of the covenants by or obligations of Defaulting Party in this Lease which if capable of remedy has not been remedied within a reasonable time as specified in a written notice from the other party specifying the breach and requiring its remedy; or
- (c) the Defaulting Party being subject in Thailand to any form of bankruptcy, liquidation, receivership, business rehabilitation, administration, arrangement or scheme with creditors, moratorium, or interim or provisional supervision by the court or court appointee, whether in or out of court.

11.4 Cancellation of Registration

The parties agree to proceed for registration of the cancellation of the lease registration at the relevant land office within ten Business Days after the expiry or termination of this Lease for any reason.

12. GENERAL

12.1 Interest and powers of recovery

Any Rent or other sum payable under this Lease which is not paid on the day on which it is due will bear interest from that day until the date of payment at the Default Interest Rate. Every amount payable under this Lease is reserved as rent and is recoverable as rent in arrear.

12.2 Interest on breach

Without prejudice to clause 12.1, if:

- (a) there is any breach by the Tenant of its obligations under this Lease; and
- (b) the Landlord serves notice on the Tenant that by reason of that breach the Landlord will not for the time being accept any sums (including the Rent) payable by the Tenant under this Lease,

the Tenant must pay to the Landlord on demand interest at the Default Interest Rate on the sums due to the Landlord under this Lease, in respect of the period from the date of service of the notice, or from the date when the particular sum fell due (whichever is the later), until

whichever is the earlier of the date of the acceptance by the Landlord of the sum due and the date on which the breach is remedied.

12.3 Whole agreement

This Lease contains the whole agreement between the parties relating to the transaction contemplated by this Lease and supersedes all previous agreements between the parties relating to the transaction.

12.4 Representations

The Tenant acknowledges that in agreeing to enter into this Lease the Tenant has not relied on any representation, warranty, collateral contract or other assurance made by or on behalf of the Landlord before the execution of this Lease. The Tenant waives all rights and remedies which, but for this clause, might otherwise be available to it in respect of any such representation, warranty, collateral contract or other assurance, but nothing in this clause limits or excludes any liability for fraud.

12.5 Rights of entry

All rights of entry exercisable by the Landlord extend to include (without limitation) its employees, agents, surveyors, contractors and licensees with or without plant, equipment, appliances and materials.

12.6 Interpretation of covenants

Any covenant by the Tenant not to do or omit to do anything must be construed as though the covenant were in addition a covenant not to permit or suffer that thing to be done or omitted to be done.

12.7 Tenant's possessions

If after the Tenant has vacated the Property at the End of the Term any of the Tenant's possessions remain on the Property and the Tenant fails to remove them within 20 Business Days after being requested to do so by the Landlord then:

- (a) the Landlord may dispose of the possessions as agent for the Tenant;
- (b) (if disposal is by sale) then, subject to clause 12.7(c), the Landlord must hold the proceeds of sale after deducting the costs and expenses of removal, storage and sale incurred by it to the order of the Tenant;
- (c) if the Tenant fails to claim the proceeds of sale within 60 Business Days of the date of the sale, the Landlord may keep them;
- (d) the Tenant indemnifies the Landlord against:
 - (i) any liability incurred by the Landlord to any third party whose possessions have been sold by the Landlord in the mistaken belief (which must be presumed) that the possessions belonged to the Tenant;
 - (ii) any damage caused to the Property by the possessions; and
 - (iii) all loss, damage, actions, proceedings, claims, demands, costs, damages and expenses incurred or suffered by or brought or awarded against the Landlord as a

result of the presence of the possessions on the Property after the Tenant has left it at the End of the Term.

12.8 Other land

Except as expressly stated, nothing contained in or implied by this Lease:

- (a) imposes or is deemed to impose any restriction on the use of any land or buildings not comprised in this Lease; or
- (b) gives the Tenant:
 - (i) the benefit of or the right to enforce or to have enforced or to prevent the release or modification of any covenant, lease, condition or stipulation entered into by any purchaser or tenant from the Landlord in respect of any property not comprised in this Lease; or
 - (ii) the right to prevent or restrict in any way the development of any land not comprised in this Lease; or
- (c) releases the Tenant from the covenants by the Tenant in this Lease notwithstanding that the Landlord has waived or released temporarily or permanently, revocably or irrevocably or in any other way a similar covenant or similar covenants affecting any property not comprised in this Lease.

13. APPOINTMENT OF THE MANAGEMENT COMPANY

- 13.1 Subject to clause 13.4, the Landlord shall be entitled to empower any person to act as its agent for the purpose of exercising its rights and powers under this Lease and the Tenant shall comply with all instructions or notices given by such agent as if such notices or instructions are given by the Landlord.
- 13.2 Subject to clause 13.4, the Landlord shall be entitled to entrust a property management company of good standing and repute to carry out the overall management of the Shopping Mall and/or to perform the obligations of the Landlord under this Lease. The Tenant shall have no right to object to the appointment of the Management Company. The Tenant shall use its best endeavours to fully cooperate with the Management Company in the performance of its duties.
- 13.3 Unless otherwise subsequently notified by the Landlord, the Management Company is hereby appointed and constituted as an agent of the Landlord with full power and authority to demand and receive the Rent and other payments payable by the Tenant under this Lease.
- 13.4 The Tenant shall have no right to object to the appointment of the Management Company provided that the appointment of a supermarket retailer, convenience store operator or hypermarket operator or an associate, affiliate or nominee thereof other than the Tenant or a Group Company of the Tenant shall require the prior written consent of the Tenant.

14. RENEWAL

14.1 Renewal

- (a) Subject to the remainder of this subclause 14.1 and the provisions of Schedule 5 (if applicable), this Lease shall be renewed for a further ten years at the End of the Term (such period being the First Extended Term) and for a further ten years at the end of the First

Extended Term (such period being the Second Extended Term) on the same terms as set out herein (other than Rent) and on the following basis:

- (i) subject to subclause 14.1(b) the Rent payable during the First Extended Term shall be as set out in Schedule 3 and the Rent payable during the Second Extended Term shall be as set out in Schedule 4;
 - (ii) this Lease shall not be renewed more than twice; and
 - (iii) the aggregate of the Initial Term, the First Extended Term and the Second Extended Term shall not exceed the term of the Head Lease (including its renewal).
- (b) If the Landlord or the Tenant gives notice to the other at least six months prior to the End of the relevant Term that, based on an independent valuation, the Landlord or the Tenant (as applicable) believes the Rent is no longer substantially in line with the market for similar premises in similar locations then the parties shall negotiate in good faith to agree the rent for the First Extended Term or Second Extended Term (as applicable) and all other terms of this Lease shall apply to the renewal of this Lease for such Term. If the parties have not agreed in writing the Rent for the relevant Term three months prior to the start of the that Term then the provisions of Schedule 5 shall apply.
- (c) Notwithstanding subclauses 14.1(a) and 14.1(b) or the provisions of Schedule 5, the Landlord and the Tenant may at any time prior to the commencement of the relevant Term agree in writing the Rent to be payable for the that Term.

14.2 Registration following renewal

Clause 6.2 shall apply to any renewal of this Lease under this clause 14.

15. MISCELLANEOUS

15.1 Severance

To the extent that any provision of this Lease is rendered void that provision must be severed from the remainder of this Lease which remains in full force and effect. In this clause provision includes a clause, a subclause or a schedule or any part of any of them.

15.2 Notices in writing

Every notice, consent, approval or direction given under this Lease must be in writing.

15.3 Exclusion of third party rights

A person who is not a party to this Lease may not enforce any of its terms.

15.4 Notices

- (a) Any notice or other communication to be given under this Lease must be in writing (which includes fax, but not any other form of electronic communication) and may be delivered or sent by post or fax to the party to be served at its address as follows:

to the Landlord at:

to the Tenant at:

11 Q House Sathorn Building, M. G
and 10th floors, South Sathorn

629/1 Moo.10 Nawamintr Rd., Klongkoom,
Buengkoom Bngkok 10230, Thailand

Road, Sathorn, Bangkok 10120,
Thailand

Fax: 02 679 1824

Marked for the attention of: The
Chief Executive Officer of KTAM,

Fax: 02 797 9816

marked for the attention of: Vorapon Techa-
akrakul, Head of Property Management,

with a copy to:

629/1 Moo.10 Navamintr Rd., Klongkoom,
Buengkoom, Bangkok 10230, Thailand

Fax: 02 797 9812

marked for the attention of: Anusara
Chokvanitphong, Legal Director,

or at such other address or fax number as it may have notified to the other party in accordance with this clause. Any notice or other document sent by post shall be sent by prepaid registered post.

- (b) Any notice or other formal communication shall be deemed to have been given:
- (i) if delivered, at the time of delivery; or
 - (ii) if posted, at 10.00 a.m. on the second Business Day after it was put into post; or
 - (iii) if sent by fax, on the date of transmission, if transmitted before 3.00 p.m. on any Business Day, and in any other case on the Business Day following the date of transmission; or
- (c) In proving service of a notice or other formal communication, it shall be sufficient to prove that delivery was made or that the envelope containing the communication was properly addressed and posted by prepaid registered post or that the fax was properly addressed and transmitted, as the case may be.

16. GOVERNING LAW AND JURISDICTION

16.1 Governing law

This Lease (including subclause 16.2 (Arbitration) and any non-contractual obligations arising out of or in connection with it) shall be governed by and construed in accordance with the laws of Thailand.

16.2 Arbitration

- (a) Any dispute, claim, difference or controversy arising out of, relating to or having any connection with this Lease, including any dispute as to its existence, validity, interpretation, performance, breach or termination or the consequences of its nullity and any dispute relating to any non-contractual obligations arising out of or in connection with it (for the purpose of this subclause 16.2, a Dispute), shall be referred to and finally resolved by arbitration under the Arbitration Rules of the Thai Arbitration Institute, Office of the Judiciary applicable at the time of submission of the dispute to arbitration (the Rules) and the conduct of the arbitration thereof shall be under the auspices of the Thai Arbitration Institute.

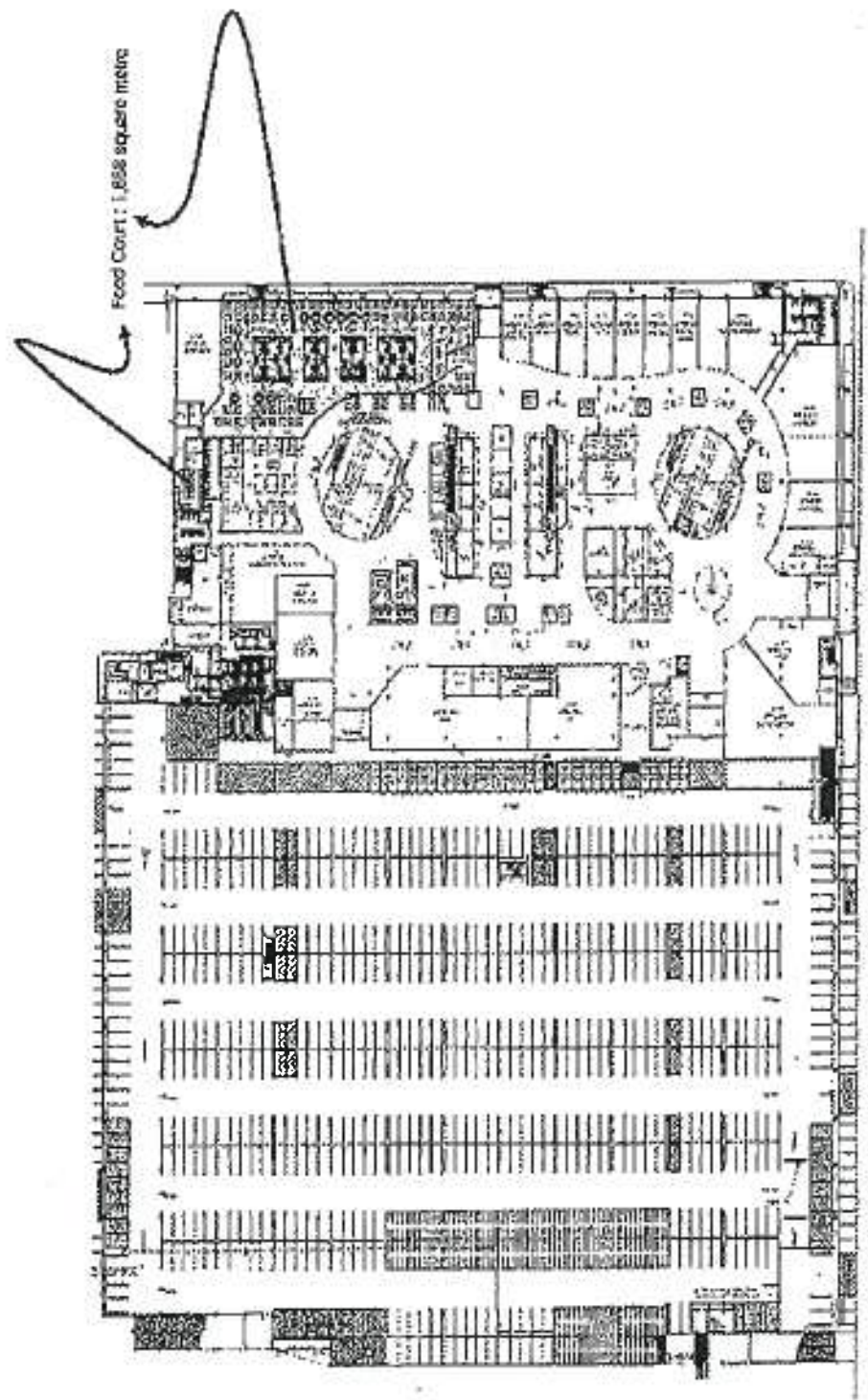
- (b) The Rules are incorporated by reference into this subclause and capitalised terms used in this subclause 16.2 which are not otherwise defined in this Lease have the meaning given to them in the Rules.
- (c) The number of arbitrators shall be three and the Arbitral Tribunal shall be appointed in accordance with the Rules.
- (d) The seat, or legal place of arbitration, shall be Bangkok, Thailand.
- (e) The language used in the arbitral proceedings shall be Thai.
- (f) Service of any Statement of Claim shall be made in accordance with subclause 15.4 (Notices) to the extent permitted by applicable law.
- (g) The Arbitral Tribunal shall have the power to rule on its own jurisdiction, including any objections with respect to the existence, validity, or effectiveness of the arbitration agreement. The Arbitral Tribunal may make such ruling in a preliminary decision on jurisdiction or in an award on the merits, as it considers appropriate in the circumstances.
- (h) Default by any party shall not prevent the Arbitral Tribunal from proceeding to render an award.
- (i) Any award of the Arbitral Tribunal shall be final and binding on the parties. The parties undertake to carry out any award without delay and shall be deemed to have waived their right to any form of recourse insofar as such waiver can validly be made. Enforcement of any award may be sought in any court of competent jurisdiction.
- (j) The existence and content of the arbitral proceedings and any rulings or award shall be kept confidential by the parties and members of the Arbitral Tribunal except:
 - (i) to the extent that disclosure may be required of a party to fulfil a legal duty, protect or pursue a legal right, or enforce or challenge an award in *bona fide* legal proceedings before a state court or other judicial authority;
 - (ii) with the consent of all parties;
 - (iii) where needed for the preparation or presentation of a claim or defence in this arbitration;
 - (iv) where such information is already in the public domain other than as a result of a breach of this clause; or
 - (v) by order of the Arbitral Tribunal upon application of a party.

IN WITNESS of which this Lease has been signed by the parties (or their duly authorised representatives) on the date stated at the beginning of this Lease.

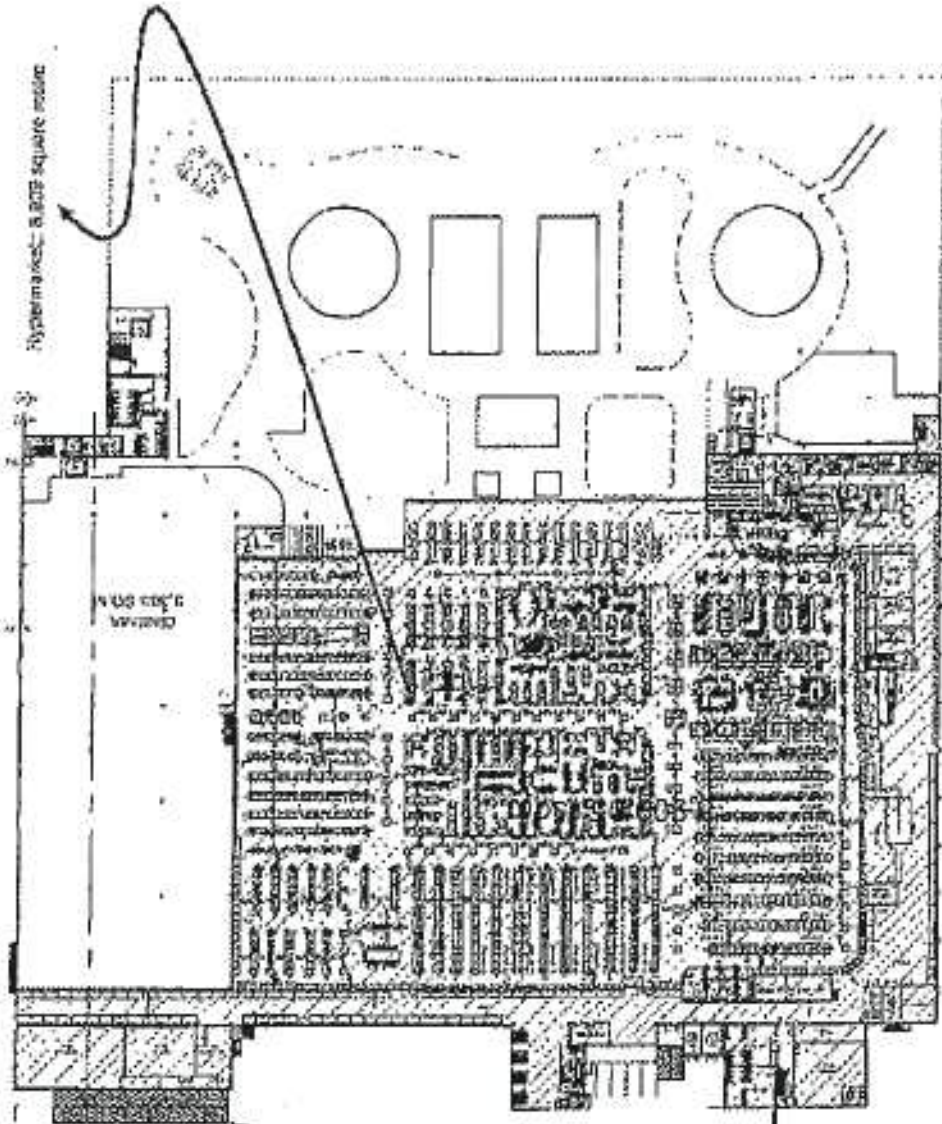
SCHEDULE I
THE PROPERTY

	Details of the Property	Lease area (sq.m.)
1.	Hypermarket	8,909
2.	Food Court	1,668
3.	Back Offices	369
4.	Maintenance Area	933
5.	Warehouse	2,990

PLAN



Ground Floor



Hypermarket: 8,807 square meter

- Back Offices 366 square meter
- Manufacturing Area 533 square meter
- Warehouse 2,290 square meter

First Floor

SCHEDULE 2

RENT PAYMENTS FOR THE INITIAL TERM

Year of Initial Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)	In respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	1,223,168	181,804	1,404,972
2.	1,223,168	181,804	1,404,972
3.	1,223,168	181,804	1,404,972
4.	1,345,485	199,984	1,545,469
5.	1,345,485	199,984	1,545,469
6.	1,345,485	199,984	1,545,469
7.	1,480,033	219,982	1,700,015
8.	1,480,033	219,982	1,700,015
9.	1,480,033	219,982	1,700,015
10.	1,628,037	241,981	1,870,018

SCHEDULE 3

RENT PAYMENTS FOR THE FIRST EXTENDED TERM

Year of First Extended Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	1,628,037	241,981	1,870,018
2.	1,628,037	241,981	1,870,018
3.	1,790,840	266,179	2,057,019
4.	1,790,840	266,179	2,057,019
5.	1,790,840	266,179	2,057,019
6.	1,969,924	292,797	2,262,721
7.	1,969,924	292,797	2,262,721
8.	1,969,924	292,797	2,262,721
9.	2,166,917	322,076	2,488,993
10.	2,166,917	322,076	2,488,993

SCHEDULE 4

RENT PAYMENTS FOR THE SECOND EXTENDED TERM

Year of Second Extended Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	2,166,917	322,076	2,488,993
2.	2,383,608	354,284	2,737,892
3.	2,383,608	354,284	2,737,892
4.	2,383,608	354,284	2,737,892
5.	2,621,969	389,712	3,011,681
6.	2,621,969	389,712	3,011,681
7.	2,621,969	389,712	3,011,681
8.	2,884,166	428,684	3,312,850
9.	2,884,166	428,684	3,312,850
10.	2,884,166	428,684	3,312,850

SCHEDULE 5

RENT REVIEW BY EXPERT

(1) Rent determination -- method

The revised Rent for the First Extended Term or the Second Extended Term shall be determined not later than the end of the preceding Term by an independent valuer (acting as an expert and not as an arbitrator) of recognised standing and having experience in letting and valuing property of a like kind and character to the Property. The valuer shall determine the yearly rent for the first year of the relevant Term in accordance with this Schedule 5. The Rent for the relevant Term shall increase by ten percent in years four, seven and ten of the that Term.

(2) Nomination

In the absence of agreement as to the identity of the valuer within 10 Business Days of the provisions of this Schedule 5 applying pursuant to clause 14.1(b), the independent valuer shall be nominated by the Thai Valuers Association and shall be from an internationally recognised firm of property consultants having at least 10 years experience in Thailand of letting and valuing property of a like kind and character to the Property.

(3) Rent review -- amount

The revised Rent to be determined by the valuer will be such as he decides is the yearly rent at which the Property might reasonably be expected to be let at the start of the relevant Term:

- (a) after the expiry of a rent-free period or a concessionary rent period given for fitting-out purposes only of such length and the giving of such other inducements (including, without limitation, any rental concession, capital payment or contribution to fitting out costs) given for fitting-out purposes only as in either case would be negotiated in the open market between a willing landlord and a willing tenant so that the yearly rent is that payable after the expiry of any such rent-free period or concessionary rent period and after the giving of any such inducement; and
- (b) on the assumptions set out in paragraph (4) but disregarding the matters set out in paragraph (5).

(4) Assumptions

The assumptions are that at the beginning of the relevant Term:

- (a) the Property:
 - (i) is available to let on the open market by a willing landlord to a willing tenant by one lease without a premium from either party but subject to a 25 per cent. discount as the anchor tenancy of the Shopping Mall and with vacant possession for a term equal to the relevant Term and commencing on the beginning of the relevant Term with the rent payable from then;
 - (ii) is to be let as a whole on a lease which is to contain the same terms as this Lease (other than the amount of the rent referred to in clause 4);
 - (iii) is fit and available for immediate occupation and use and is fitted out for the incoming tenant's immediate use as authorised by this Lease in accordance with the incoming tenant's requirements; and

- (iv) may be used only as a hypermarket;
- (b) all the covenants in this Lease by the Landlord and the Tenant have been performed and observed; and
- (c) no work has been carried out to the Property which has diminished the rental value and in case the Property has been destroyed or damaged it has been fully restored.

(5) Disregards

The matters to be disregarded are:

- (a) any effect on rent of the fact that the Tenant, its Sub-lessees or Third-Party Users or their respective predecessors in title have been in occupation of the Property;
- (b) any goodwill attached to the Property by reason of the carrying on at it of the business of the Tenant, its Sub-lessees or Third-Party Users or their predecessors in title in their respective businesses; and
- (c) any increase in rental value of the Property attributable to the existence at the beginning of the relevant Term of any voluntary improvement to the Property carried out by the Tenant, its Sub-lessees or Third-Party Users or their respective predecessors in title during the Term or during any earlier period of occupation arising out of an agreement to grant the Term.

In this clause a voluntary improvement is one carried out with the consent of the Landlord (where required) but not under an obligation to the Landlord or its predecessors in title.

(6) Valuer

In the case of determination by a valuer:

- (d) the fees and expenses of the valuer including the cost of his appointment must be borne as he decides or in the absence of any decision equally by the Landlord and the Tenant who must otherwise each bear their own costs;
- (e) the valuer must afford the Landlord and the Tenant an opportunity to make representations to him; and
- (f) if the valuer dies, delays or becomes unwilling or incapable of acting the Thai Valuers Association shall discharge the valuer and appoint another in his place in accordance with paragraph (2).

(7) Agreement of revised Rent

When the revised yearly rent for the first year of the relevant Term has been ascertained by the valuer and notice given to the Landlord and the Tenant of such yearly rent the parties shall negotiate in good faith to agree upon the Rent for the relevant Term. If the Rent for the relevant Term is agreed the Landlord and the Tenant shall sign a memorandum of the Rent and this Lease shall be renewed on the same terms subject to the revised Rent. Unless otherwise agreed in writing by the parties, if the Landlord and the Tenant do not agree in writing the Rent for the First Extended Term or the Second Extended Term (as applicable) prior to the commencement of the relevant Term this Lease will terminate at the end of the preceding Term.

(8) Costs

If either the Landlord or the Tenant fails to pay the relevant part of the fees and expenses of the valuer under paragraph (6) within 15 Business Days of their being demanded by the valuer the other may pay them and the amount so paid must be repaid on demand by the party chargeable and recoverable from that party as a debt due. If the valuer requires payment of his fees and expenses before releasing his determination, either the Landlord or the Tenant may pay them and recover the other's share of them from the other.

SIGNATORIES

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

acting by its attorney:
CARL ROGGERG

[Handwritten Signature]

in the presence of:

Witness's signature: [Handwritten Signature]

Name: C. BURKETT

Address: 25 D'ARCY SUMMIT SOI 70
BANGKOK

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:

MR. S. PORNAMASRI and
Mrs. C. HANRATANAKOOL

[Handwritten Signature]



in the presence of:

Witness's signature: [Handwritten Signature]

Name: [Handwritten Name]

Address: [Handwritten Address]

in the presence of:

Witness's signature: As above

Name:

Address:

EXECUTION VERSION

Part 1 of Service Agreement

SERVICE AGREEMENT

THIS AGREEMENT IS made on 13 March 2012.

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 11 Q. House Sathorn Building, 6, 7 and 10th Floors, South Sathorn Road, Tung Mahamek, 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 registration number 0105539010051 and having its head office at 629/1 Moo.10 Nawamin Rd., Klongkoom, Buengkoom Bangkok 10230, Thailand (the Customer).

Whereas:

- (1) The Landlord has entered into a sale and purchase agreement on or about the date hereof (the SPA) relating to the shopping mall located at 9, Moo 6, Bang Muangmai Sub-district, Muang District, Samutprakarn Province, Thailand (the Shopping Mall) pursuant to which the Landlord will, subject to completion under the SPA, purchase the Shopping Mall from the Customer.
- (2) Subject to completion under the SPA, the Customer will lease a space (the Leased Space) within the Shopping Mall pursuant to a lease agreement between the Landlord and the Customer (as tenant) dated on or about the date hereof (the Lease Agreement).
- (3) The Landlord will arrange for services and equipment to be provided in the Leased Space and in the surrounding areas of the Shopping Mall to be used by the Customer and other retail shops which engage in business in the Shopping Mall.
- (4) The Customer as property manager (the Property Manager) under a property management agreement entered into between the Landlord and the Property Manager on or about the date hereof, has, subject to completion under the SPA, been appointed and constituted as an agent of the Landlord with full power and authority to provide services on behalf of the Landlord to tenants of the Shopping Mall and demand and receive payments for such services

The parties agree as follows:

1. Agreement

This Agreement shall have effect from date of completion of the SPA.

The Landlord agrees to provide services to the Customer and the Customer agrees to accept services to be provided by the Landlord according to terms and conditions of this Agreement.

The Property Manager is hereby appointed and constituted as an agent of the Landlord with full power and authority to provide the Services and demand and receive payments payable by the Customer under this Agreement. The Landlord may revoke such appointment and appoint another property manager upon notice in writing to the Customer.

2. Agreement documentations

2.1 The parties agree that the following documents shall be deemed integral parts of this Agreement and reference to this Agreement shall be construed accordingly:

- (1) Service Agreement (this Part 1)
- (2) Terms and Conditions of Service Agreement (Part 2)
- (3) Scope of Services (Part 3)
- (4) Service Fee (Part 4)

2.2 In case that there is any conflict in the terms of this Part 1 and any of the documents referred to in (2) to (4) above, the terms of this Part 1 shall prevail.

2.3 In case that there is no specific provision regarding the obligation of the parties, the applicable terms of the Lease Agreement (if any) shall be applied.

3. Assignment

The Landlord may at any time assign or transfer (including by way of novation) any rights or obligations under this Agreement to any entity appointed by the Landlord as property manager in respect of the Shopping Mall.

4. Entire Agreement

4.1 This Agreement and the documents referred to in it contain the whole agreement between the parties relating to the transactions contemplated by this Agreement and supersede all previous agreements between the parties relating to these transactions and the provision of services.

4.2 Each party:

- (a) acknowledges that, in agreeing to enter into this Agreement, it has not relied on any express or implied representation, warranty, collateral contract or other assurance made by or on behalf of any other party at any time before the signature of this Agreement; and
- (b) waives all rights and remedies which, but for this subclause 4.2, might otherwise be available to it in respect of any such express or implied representation, warranty, collateral contract or other assurance.

4.3 Nothing in the preceding subclause limits or excludes any liability for fraud.

5. Severability

The provisions contained in each clause and subclause of this Agreement shall be enforceable independently of each of the others and their validity shall not be affected if any of the others are invalid. If any of those provisions is void but would be valid if some part of the provision were deleted, the provision in question shall apply with such modification as may be necessary to make it valid.

6. Payments

Unless otherwise agreed in the case of a given payment, each payment to be made under this Agreement shall be made within seven days of receipt by the Customer of an invoice from the Property Manager or Landlord and shall be made in Thai Baht in the method specified in the relevant invoice.

7. Notices

7.1 Any notice or other communication to be given under this Agreement must be in writing which includes fax, but not any other form of electronic communication) and may be delivered or sent by post or fax to the party to be served at its address as follows:

to the Landlord at:

c/o Property Manager
11 Q. House Sathorn Building, M, G and
10th Floors, South Sathorn Road, Sathorn,
Bangkok 10120, Thailand
Fax: 02 679 1824
Marked for the attention of: The Chief
Executive Officer of KTAM,

to the Customer at:

629/1 Moo.10 Nawamintr Rd., Klongkoom,
Buengkoom Bangkok 10230, Thailand

Fax: 02 797 9816
marked for the attention of: Vorapon Techa-
krakul, Head of Property Management,

With a copy to:

629/1 Moo.10 Nawamintr Rd., Klongkoom,
Buengkoom Bangkok 10230, Thailand
Fax: 02 797 9812
marked for the attention of: Anusara
Chokvanitphong, Legal Director,

or at such other address or fax number as it may have notified to the other party in accordance with this clause. Any notice or other document sent by post shall be sent by prepaid registered post or by prepaid airmail (if elsewhere).

- 7.2 Any notice or other formal communication shall be deemed to have been given:
- (a) if delivered, at the time of delivery; or
 - (b) if posted, at 10.00 a.m. on the second business day after it was put into post; or
 - (c) if sent by fax, on the date of transmission, if transmitted before 3.00 p.m. on any business day, and in any other case on the business day following the date of transmission; or
- 7.3 In proving service of a notice or other formal communication, it shall be sufficient to prove that delivery was made or that the envelope containing the communication was properly addressed and posted by prepaid registered post or that the fax was properly addressed and transmitted, as the case may be.

8. Counterparts

This Agreement may be executed in any number of counterparts, all of which, taken together, shall constitute one and the same agreement, and any party (including any duly authorised representative of a party) may enter into this Agreement by executing a counterpart. Facsimile signatures shall be valid and binding provided the original signatures are delivered to the other party immediately after the execution.

9. General

- 9.1 Nothing in this Agreement shall be deemed to constitute a partnership between any of the parties nor constitute any party the agent of any other party for any purpose.
- 9.2 The rights of each party under this Agreement:
- (a) may be exercised as often as necessary;
 - (b) unless otherwise expressly provided in this Agreement, are cumulative and not exclusive of rights and remedies provided by law; and

(c) may be waived only in writing and specifically.

- 9.3 Delay in exercising or non-exercise of any such right is not a waiver of that right.
- 9.4 A waiver (whether express or implied) by one of the parties of any of the provisions of this Agreement or of any breach of or default by the other party in performing any of those provisions shall not constitute a continuing waiver and that waiver shall not prevent the waiving party from subsequently enforcing any of the provisions of this Agreement not waived or from acting on any subsequent breach of or default by the other party under any of the provisions of this Agreement.

10. Force Majeure

- 10.1 None of the parties shall be liable to any other for any delay or non performance of its obligations under this Agreement arising from Force Majeure (as defined in the Lease Agreement).
- 10.2 Subject to the party so delaying promptly notifying the other party in writing of the cause and the likely duration of the delay and provided that the party shall use reasonable endeavours to limit the effect of such event on the other party, the performance of the delaying party's obligations, to the extent affected by the delay, shall be suspended during the period that the cause persists.

11. Term of Services

The term of the Services in relation to the Leased Space is ten years or until termination or expiration of the Lease Agreement whichever is the earlier.

12. Governing Law

This Agreement (including clause 13 (Arbitration) and any non-contractual obligations arising out of or in connection with it) shall be governed by and construed in accordance with the laws of Thailand.

13. Arbitration

- 13.1 Any dispute, claim, difference or controversy arising out of, relating to or having any connection with this Agreement, including any dispute as to its existence, validity, interpretation, performance, breach or termination or the consequences of its nullity and any dispute relating to any non-contractual obligations arising out of or in connection with it (for the purpose of this clause 13, a Dispute), shall be referred to and finally resolved by arbitration under the Arbitration Rules of the Thai Arbitration Institute, Office of the Judiciary applicable at the time of submission of the dispute to arbitration (the Rules) and the conduct of the arbitration thereof shall be under the auspices of the Thai Arbitration Institute.
- 13.2 The Rules are incorporated by reference into this subclause and capitalised terms used in this clause 11 which are not otherwise defined in this Lease have the meaning given to them in the Rules.
- 13.3 The number of arbitrators shall be three and the Arbitral Tribunal shall be appointed in accordance with the Rules.
- 13.4 The seat, or legal place of arbitration, shall be Bangkok, Thailand.
- 13.5 The language used in the arbitral proceedings shall be Thai
- 13.6 Service of any Statement of Claim shall be made in accordance with clause 7 (Notices) to the extent permitted by applicable law.

- 13.7 The Arbitral Tribunal shall have the power to rule on its own jurisdiction, including any objections with respect to the existence, validity, or effectiveness of the arbitration agreement. The Arbitral Tribunal may make such ruling in a preliminary decision on jurisdiction or in an award on the merits, as it considers appropriate in the circumstances.
- 13.8 Default by any party shall not prevent the Arbitral Tribunal from proceeding to render an award.
- 13.9 Any award of the Arbitral Tribunal shall be final and binding on the parties. The parties undertake to carry out any award without delay and shall be deemed to have waived their right to any form of recourse insofar as such waiver can validly be made. Enforcement of any award may be sought in any court of competent jurisdiction.
- 13.10 The existence and content of the arbitral proceedings and any rulings or award shall be kept confidential by the parties and members of the Arbitral Tribunal except:
- (a) to the extent that disclosure may be required of a party to fulfil a legal duty, protect or pursue a legal right, or enforce or challenge an award in bona fide legal proceedings before a state court or other judicial authority;
 - (b) with the consent of all parties;
 - (c) where needed for the preparation or presentation of a claim or defence in this arbitration;
 - (d) where such information is already in the public domain other than as a result of a breach of this clause; or
 - (e) by order of the Arbitral Tribunal upon application of a party.

IN WITNESS WHEREOF, the parties have executed this Agreement in the presence of witnesses at the place and dated stated above.

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

acting by its attorney:
CARL ROBBERT

Carl Robbert

in the presence of:

Witness's signature: C. BURKET

Name: C. BURKET

Address: 25 D'ARAS... SATHAWAN... 25A... 25A...
BANGKOK

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:

Ms. S. BOONVAMSIRI and
Ms. C. APINTEPATANAROD

[Signature] 

in the presence of:

Witness's signature: [Signature]

Name: ทพ.วิษณุ วัฒนศิริ

Address:

.....

in the presence of:

Witness's signature: As Above

Name:

Address:

TERMS AND CONDITIONS

Part 2 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 13 March 2012.

1. Definitions

Unless otherwise specifically defined in any part of this Agreement, the following terms and expressions shall have the meanings as set out as follows:

Common Areas means any area and utilities within the Shopping Mall provided for the common use by the Landlord and the Customer, including their customers, suppliers or other people dealing business with them.

General Services means any services stated in Part 3 of this Agreement which the Landlord must provide to the Customer.

Leased Space means a leased area as specified in the Lease Agreement as mentioned in Recital clause, Part 1 of this Agreement.

Maintenance Fee shall have the meaning set out in Part 4.

Service Fee means a sum of money that the Customer must pay to the Landlord in consideration for the Services, General Services and/or Special Services provided by the Landlord to the Customer at the rates and within the period specified in this Agreement.

Services means any acts which the Landlord must do to perform its obligations under this Agreement on a reciprocal basis for the direct or indirect convenience, comfort and benefits of the Customer.

Shopping Mall means the building, place and surrounding area as mentioned in Recital clause, Part 1 of this Agreement.

Special Services means any services which this Agreement states that the Landlord must specifically provide to the Customer.

Specific Payment means any expenses such as telephone charges, cleaning and/or maintenance or repair service expenses, including the cost of spare parts of any Special Equipment as specifically specified in this Agreement that the Customer must pay to the Landlord, any relevant private entities, government agencies or state enterprises.

Special Equipment means any equipment provided by the Landlord, which forms a part of the Services to be specifically provided to the Customer at the Leased Space.

Common Amenities and Services means any amenities and services, e.g. escalators, moving walkways, security guard services, air-conditioning system and/or internal traffic control system provided for the common use by the tenants of the Shopping Mall (including the Customer) and their personnel, customers, suppliers and any persons doing business with them.

2. Services

To provide the Services, the General Services and the Special Services, the Landlord shall observe and follow the standard rules and procedures as currently applied to its own business at the Shopping Mall and in relation to the Common Areas by using the appropriate materials, things, equipment, tools, spare parts and/or manpower in the form and capacity currently applied to the Shopping Mall.

If the Landlord provides Special Equipment (e.g. the telephone and telecommunications systems) or other things to the Customer, the Landlord must ensure that the features and/or specifications of those tools and devices are compatible with its current systems used with the Shopping Mall, the Common Areas or the Common Amenities and Services so far as practicable.

Unless otherwise exempted under any clause of this Agreement, if the Landlord provides or installs any equipment stated in the above paragraph, the Customer agrees to pay the materials, equipment, tools, labour fee and other necessary charges to the Landlord on an actual cost basis.

3. Use of Services

The Customer agrees to use the Services, the General Services and the Special Services under this Agreement on a saving, peaceful and tidy basis with environmental awareness of public health, public order, culture and traditions and good morals of the people. The Customer must not do any act which may (i) cause losses or damage to the Leased Space, the Shopping Mall and the Common Areas or the Common Amenities and Services; or (ii) cause or result in a nuisance, annoyance or disturbance to the other tenants of the Shopping Mall, their customers, personnel and other people at the Shopping Mall and in relation to the Common Areas or the Common Amenities and Services. The Customer must strictly comply with all applicable rules and regulations notified by the Landlord at the Shopping Mall at all times.

If the Customer needs to use any tools, equipment, machinery, devices, furniture, appliances, hazardous substances and flammable substances in the operation of its business, it must ensure that the features and specifications of those tools and devices are appropriate and compatible with various systems and the architectural and interior designs of the Shopping Mall. The Customer is also responsible for applying for and maintaining, at its sole expense, all necessary licences, permits and authorisations for the operation of its business or other purposes as required by all applicable laws, rules, notifications and regulations of any relevant government agencies and state enterprises.

Before installing any tools, equipment, machinery, devices and appliances for the loading, storage, conveyance or use of the hazardous or flammable substances which are to be kept within the Leased Space or to be used with any tools or equipment, the Customer must give prior notice to the Landlord and provide the Landlord with the plans, designs, computation specifications, licences, permits and other supporting documents and technical information to prove to the complete satisfaction of the Landlord that the features and technical specifications of those tools, equipment, machinery, devices and appliances are appropriate and compatible with various systems and the architectural and interior designs of the Shopping Mall. Within 15 days after receiving notice and all supporting information mentioned above from the Customer, the Landlord must notify the Customer of the decision whether the proposed installation or use within the Leased Space is approved or not. In making such decision, the Landlord must exercise its fair and reasonable discretion, taking into account the concerns over the engineering, technical, architectural and interior design aspects.

The Customer agrees to control and ensure that its officials, employees, relatives and dependents strictly comply with this clause at all times.

If the Customer has the right to transfer its rights and obligations under the Lease Agreement, the parties agree that the Customer impliedly has the right to transfer its rights and obligations under this Agreement.

4. Payment of the Service Fee, Maintenance Fee and other expenses

As long as this Agreement remains effective, the Customer agrees to pay the Service Fee and the Maintenance Fee to the Landlord in accordance with the form and procedures and within the date and time specified in this Agreement.

If the Customer must pay a Specific Payment, it agrees to pay within the time specified by the Landlord in the relevant invoice or within the time specified in this Agreement, as the case may be.

If the Customer does not pay within the time specified in this clause, it agrees to pay interest on the overdue amount at the rate of 15 per cent. per annum calculated from the due date for which that amount becomes due until full payment of the overdue amount is made to the Landlord.

5. Taxation

The Landlord is solely responsible for all taxes, duties and levies relating to the operation of its own business.

The Customer is solely responsible for all taxes, duties and levies relating to the operation of its own business. It also agrees to pay all duties (duty stamps) assessable on or payable in relation to this Agreement, the Service Fee and the Specific Payment.

6. Liability for damage or losses

If any damage, injury or death is caused by a willful act or gross negligence of the Landlord or its officials or employees, the Landlord shall be liable for (and indemnify against) the damage to the Customer's property.

If any damage, injury or death is caused by a willful act or gross negligence of the Customer or its officials or employees, the Customer shall be liable for (and indemnify against) the damage to the Landlord's property and the injury or death of a third party (this includes an official or employee of the Landlord).

Except otherwise specified in this Agreement, no parties may claim from the other party, damages for indirect or consequential loss including, but not limited to; loss of opportunity, loss of profit, accrual of interest on any loans used in the investment or as working capital or other similar finances.

7. Default and consequences

7.1 If the Customer does not satisfy the requirements regarding the "Use of Services" (clause 3 hereof), the Landlord may make a protest or warning to the Customer, suspend the Customer's use or enjoyment of all or any parts of the Services, or forbid any act done by the Customer which may breach, contravene or conflict with clause 3 of this Agreement. If the Landlord has taken such action in a belief in good faith that the Customer's non-compliance may materially affect the Shopping Mall, any users of the Shopping Mall or any neighboring buildings or residents (after analysing the circumstances and engineering or technical issues) and the Landlord or its authorised representative responsible for managing the Shopping Mall has made the warning or protest of potential danger, but the Customer continues to act against the warning, then the Landlord may terminate this Agreement without prior notice.

7.2 In addition to the Landlord's right to collect the default interest in case of the Customer's default on payment of the Service Fee or any amounts payable to the Landlord, if the Customer defaults on payment of the Service Fee or any amounts payable to the Landlord consecutively twice and the Landlord sends notice demanding payment at least once to the Customer, the Landlord may also immediately terminate this Agreement and seize the security deposit provided by the Customer to secure the performance of its obligations under this Agreement.

8. Cross default

If the Lease Agreement between the parties to this Agreement is terminated for any reason, this Agreement shall immediately and without notice terminate. Termination of this Agreement under this clause shall not prejudice each party's rights accrued under this Agreement on or before the termination hereof.

SCOPE OF SERVICES

Part 3 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 13 March 2012.

1. Common Amenities and Services

The Landlord shall provide the Common Amenities and Services (as defined herein) for use as the General Services. This include the following services listed in (1) to (9) below:

- (1) the general administration and management services relating to the Shopping Mall and the procurement of personnel to carry out the general administration and management services;
- (2) the areas available for the common use by the tenants of the Shopping Mall (including the Customer) and their personnel, customers and the public during the opening hours of the Shopping Mall;
- (3) electrical tools, equipment and machinery used to support the services stated in (1), including the lighting system within and outside the Shopping Mall;
- (4) the ventilation and air-conditioning system;
- (5) the cleaning and general maintenance services with respect to the nearby area and the common property, e.g. the halls, corridors, footpaths, the landscape, interior and exterior area of the Shopping Mall, including the water drainage system, the wastewater centralization and treatment and the Leased Space (except if this Agreement states that the cleaning of the Leased Space is one of the Special Services);
- (6) the availability and maintenance of public toilets and accessories;
- (7) the free parking lots available to automobiles and other vehicles within the compound of the Shopping Mall (if the Shopping Mall is located in a department store owned by a third party, this includes the free parking lots made available by the department store). However, the permission to use the parking lots cannot be construed as the Landlord's undertaking to act as the depository of the others' property or to assume liabilities for any loss or damage to the automobiles or other vehicles, their parts or any property located in or attached to those automobiles or vehicles;
- (8) the general security services to safeguard the Shopping Mall and facilitate the internal traffic, the availability and maintenance of alarm system, fire prevention or extinguishing system and their equipment for use in the Shopping Mall as the Landlord deems appropriate, mainly taking into account the size of the Shopping Mall, the functionality of the systems and equipment and the applicable laws, rules and regulations; and
- (9) other services as the Landlord and the Customer may agree in writing on a case by case basis.

Part 4 of the Services 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-Chat Distribution System Co., Ltd. dated 13 March 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.	1,834,752	272,706	2,107,458
2.	1,834,752	272,706	2,107,458
3.	1,834,752	272,706	2,107,458
4.	2,018,227	299,976	2,318,203
5.	2,018,227	299,976	2,318,203
6.	2,018,227	299,976	2,318,203
7.	2,220,050	329,974	2,550,024
8.	2,220,050	329,974	2,550,024
9.	2,220,050	329,974	2,550,024
10.	2,442,055	362,971	2,805,026

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, MIB (electrical system), waste water treatment, all pumps (CWP, CHP, water booster pump) and Pm200/Vesda (the Maintenance Fee).

สำเนาบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มสัญญาเช่า
ลงวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2557 (ฉบับแก้ไข)

EXECUTION VERSION

ADDENDUM

DATED 7 FEBRUARY 2014

**in relation to
a Freehold Operating Lease Agreement in respect of the properties in
Srinakarin owned by Tesco Lotus Retail Growth Freehold and Leasehold
Property Fund and leased by Ek-Chai Distribution System Co., Ltd.
dated 13 March 2012**

ALLEN & OVERY

Allen & Overy (Thailand) Co., Ltd.

0037904-0000019 BN:2392751 4

lll

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	6
3. Rent Payments for the First Extended Term	7
4. Rent Payments for the Second Extended Term	8
Signatories	9

THIS ADDENDUM is dated 7 February 2014

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 195 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 **Tenant**).

BACKGROUND

- (A) This Addendum is supplemental to and amends a freehold operating lease agreement in respect of the properties in Srinakarin owned by the Landlord and leased by the Tenant dated 13 March 2012, between the Landlord and the Tenant (the **Freehold Operating Lease Agreement**).
- (B) Both parties have consented to the amendments to the Freehold Operating Lease Agreement contemplated by this Addendum.

IT IS AGREED as follows:

1. INTERPRETATION

1.1 Definitions

Capitalised terms defined in the Freehold 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 Freehold Operating Lease Agreement will have effect as if set out in this Addendum.

2. AMENDMENTS

The Freehold Operating Lease Agreement will be amended effective from 1 April 2014 as follows:

- (a) The address of the Landlord in the recitals of the Freehold Operating Lease Agreement and in clause 15.4 of the Freehold Operating Lease Agreement shall be deleted and replaced with "195 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 Freehold Operating Lease Agreement shall be deleted in its entirety and replaced with Schedule 1 to this Addendum;
- (c) Schedule 2 to the Freehold Operating Lease Agreement shall be deleted in its entirety and replaced with Schedule 2 to this Addendum;

- (d) Schedule 3 to the Freehold Operating Lease Agreement shall be deleted in its entirety and replaced with Schedule 3 to this Addendum; and
- (e) Schedule 4 to the Freehold 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 Freehold 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 Freehold Operating Lease Agreement will remain in full force and effect and, from the date hereof, the Freehold 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.

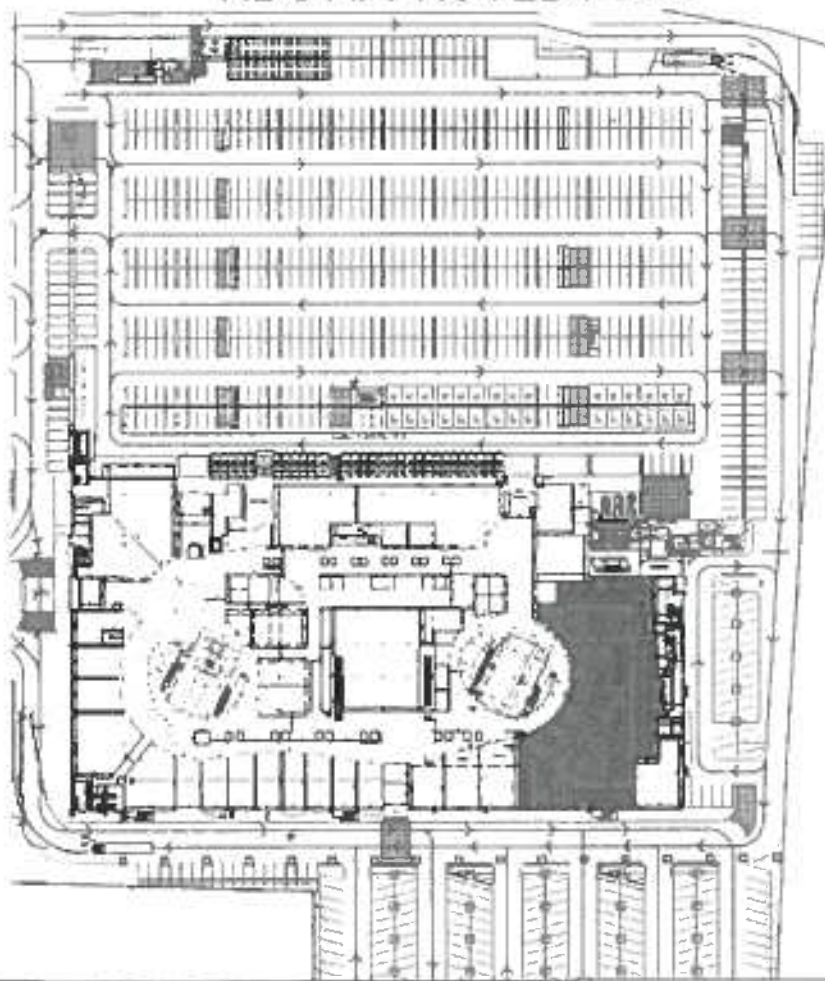
SCHEDULE 1
THE PROPERTY

	Details of the Property	Lease area (sq.m.)
1.	Hypermarket	8,020
2.	Food Court	1,433
3.	Back Offices	492
4.	Maintenance Area	933
5.	Warehouse	2,391

KU

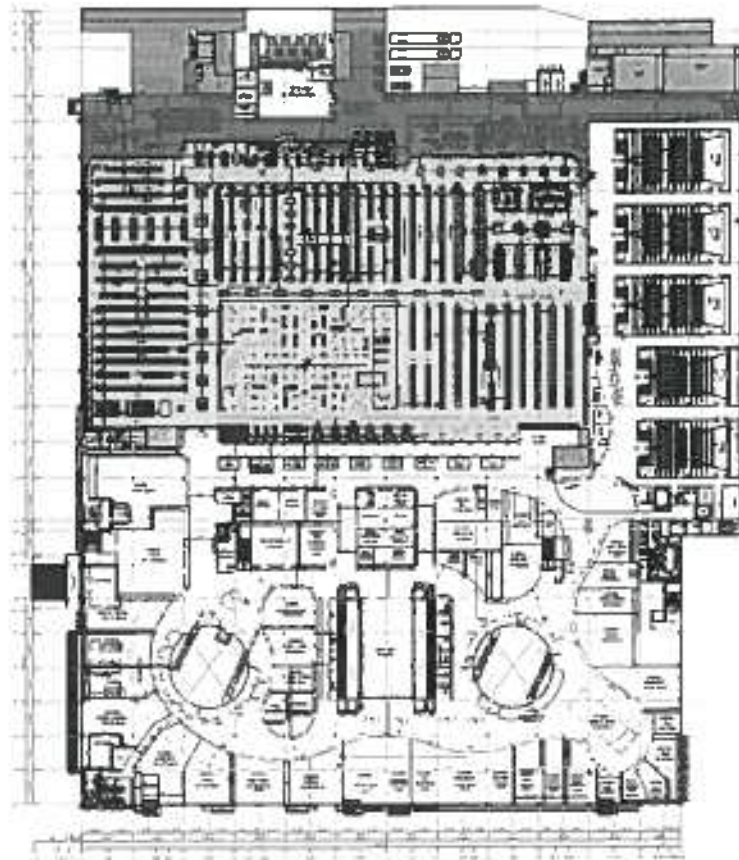
PLAN

RDG APPROVED PLAN



■ Sale floors ■ Food Court and Other Food Court ■ M&E room and Other common area ■ Ware House ■ Staff room

RDG APPROVED PLAN



■ Sale floors ■ Food Court and Other Food Court ■ M&E room and Other common area ■ Ware House ■ Staff room

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.	1,223,168	181,804	1,404,972
2.	1,223,168	181,804	1,404,972
3.	1,223,168 (14 Mar 14 -31 Mar 14)	181,804 (14 Mar 14 -31 Mar 14)	1,404,972 (14 Mar 14 -31 Mar 14)
	1,101,112 (1 Apr 14 - 13 Mar 15)	156,190 (1 Apr 14 - 13 Mar 15)	1,257,302 (1 Apr 14 - 13 Mar 15)
4.	1,211,223	171,809	1,383,032
5.	1,211,223	171,809	1,383,032
6.	1,211,223	171,809	1,383,032
7.	1,332,346	188,990	1,521,336
8.	1,332,346	188,990	1,521,336
9.	1,332,346	188,990	1,521,336
10.	1,465,580	207,889	1,673,469

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.	1,465,580	207,889	1,673,469
2.	1,465,580	207,889	1,673,469
3.	1,612,138	228,678	1,840,816
4.	1,612,138	228,678	1,840,816
5.	1,612,138	228,678	1,840,816
6.	1,773,352	251,546	2,024,898
7.	1,773,352	251,546	2,024,898
8.	1,773,352	251,546	2,024,898
9.	1,950,687	276,700	2,227,387
10.	1,950,687	276,700	2,227,387

WLL

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.	1,950,687	276,700	2,227,387
2.	2,145,756	304,370	2,450,126
3.	2,145,756	304,370	2,450,126
4.	2,145,756	304,370	2,450,126
5.	2,360,331	334,807	2,695,138
6.	2,360,331	334,807	2,695,138
7.	2,360,331	334,807	2,695,138
8.	2,596,365	368,288	2,964,653
9.	2,596,365	368,288	2,964,653
10.	2,596,365	368,288	2,964,653

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 attorney:

SOMCHAI BOONNANSERT



in the presence of:

[Handwritten signature]

CHAVINDA HANRATANA KOOL

Witness's signature:

[Handwritten signature]

Name: PIRAD MIGAIBENA

Address:

in the presence of:

Witness's signature:

[Handwritten signature]

Name: CHOLADA SITHZEGONSOMANAT

Address:

THE TENANT

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

in the presence of:

[Handwritten signature]

Witness's signature:

[Handwritten signature]

Name: PANNALIN JANTROEC

Address: 130-132 WIRELESS ROAD
PATHUMWAN BANGKOK 10330

[Handwritten mark]

EXECUTION

ADDENDUM

DATED 5 MARCH 2014

**in relation to
a Service Agreement in respect of the properties in Srinakarin
dated 13 March 2012**

ALLEN & OVERY

Allen & Overy (Thailand) Co., Ltd.

0099999-0000001 BN:2491758.1

YH

CONTENTS

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

W6

THIS ADDENDUM is dated 5 March 2014

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 195 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 Srinakarin owned by the Landlord and accepted the service by the Customer dated 13 March 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 April 2014 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 "195 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 of the Service Agreement (Rate and Calculation of Service Fee) 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.

UL

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.

HL

Part 4 of the Services 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 13 March 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	1,834,752	272,706	2,107,458
2	1,834,752	272,706	2,107,458
3	1,834,752 (14 March 2014-31 March 2014)	272,706 (14 March 2014-31 March 2014)	2,107,458
	1,651,668 (14 April 2014-13 March 2015)	234,285 (14 April 2014-13 March 2015)	1,885,953
4	1,816,835	257,714	2,074,549
5	1,816,835	257,714	2,074,549
6	1,816,835	257,714	2,074,549
7	1,998,518	283,485	2,282,003
8	1,998,518	283,485	2,282,003
9	1,998,518	283,485	2,282,003
10	2,198,370	311,834	2,510,204

Handwritten mark

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**).

Handwritten mark

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

and
MR. SOMCHAI BOONNAMSIK



in the presence of:

.....
MRS. CHAVINDA MANRATANAKOOL
Witness's signature:

Name: MR. PIRAJ MIGAENA

Address: 195 Empire Tower, 82nd Fl., South Sathorn Rd.
Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120

in the presence of:

Witness's signature: Kasorn Chamnongharn

Name: MRS. KASORN CHAMNONGHARN

Address: 195 Empire Tower, 32nd Fl., South Sathorn Rd.
Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120

THE CUSTOMER

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

in the presence of:

Witness's signature:

Name: MISS PANNALIN JANTADEE

Address: 150-132 WIRELESS ROAD, PATHUMWAN
BANGKOK 10330



POWER OF ATTORNEY

KNOW ALL MEN BY THESE PRESENTS that, Ek-Chai Distribution System Company Limited, a limited company incorporated under the laws of Thailand, having its registered office at 629/1 Nawamintr Road, Nuanchan Sub-district, Buengkoom District, Bangkok 10230 (the Company), do hereby name, constitute, appoint, and authorise (i) Mr. John Stewart Christie or (ii) Mr. Sompong Rungnirattisai or (iii) Mr. Adrian Marsh or (iv) Mr. Harjeet Singh Drubra or (v) Ms. Anusara Chokvanitphong, (each the Attorney) as our true and lawful attorney and agent, with power of substitution, acting alone with power in our name to be the true and lawful attorney of the Company with the full authority to act in the Company's name, place and stead and on its behalf and in its interest to:

- (i) enter into, deliver and perform the obligations under documents or agreements to which the Company will be a party or involving the Company in relation with the adjustment of lease space in any shopping malls acquired under Project Tiger I and Project Tiger II by the Tesco Lotus Retail Growth Freehold and Leasehold Property Fund (TLGF) and the Company leased certain space in those shopping malls under the relevant Operating Lease Agreements (the "TLGF Projection Plan Transaction") and any additional documents in connection with TLGF Projection Plan Transaction required to be submitted and/or filed with any relevant authorities, including without limitation, any applicable and/or other documents required to complete TLGF Projection Plan Transaction (collectively, the "Adjustment of Lease Space Transaction Documents");
- (ii) carry out such other acts and/or to execute and sign any amendments, notices, certificates, instruments, deeds, agreements and such other documents to which the Company is party or involving the Company as the Attorney deems necessary or incidental to the transactions contemplated in paragraphs (i) above; and
- (iii) authorise or delegate any person to be our true and lawful attorney-in-fact, in forms of proper powers of attorney required under the TLGF Projection Plan Transaction or the Adjustment of Lease Space Transaction Documents, for and in our name, place and stead, to do and perform the acts and things referred to above. The sub-attorney-in-fact is also entitled to authorize or sub-delegate any person to be our true and lawful attorney-in-fact.

The Company does hereby indemnify the Attorney against any loss or liability suffered by it in acting as its attorney and ratify and confirm whatever the Attorney shall do or cause to be done under and within the scope of the powers and authority conferred upon the Attorney and authorised by this Power of Attorney.

This Power of Attorney shall continue to be in force until 31 December 2014 or receipt by the Attorney of notice of its revocation by the Company.





The Company declares that any person or company dealing with the Attorney in good faith may accept a written statement signed by the Attorney to the effect this Power of Attorney has not been revoked as conclusive evidence of that fact.

This Power of Attorney shall be governed by and construed in accordance with the laws of Thailand.

IN WITNESS WHEREOF this Power of Attorney has been duly executed on this 14 October 2013.

Signed by:
For and on behalf of
EK-CHAI DISTRIBUTION SYSTEM COMPANY LIMITED

รับรองสำเนาถูกต้อง
certified true copy


 Mr. John Stewart Christie
 

 Mr. Sompong Rungnirattisai
 

**สำเนาบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มสัญญาเช่า
ลงวันที่ 11 มีนาคม 2565 (ฉบับแก้ไขที่ 2)**

ADDENDUM NO. 2

dated

11 MARCH 2022

in relation to
**a Service Agreement in respect of the properties in Srinakarin
dated 13 March 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>Contin</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 Srinakarin, owned by the Landlord and accepted the service by the Customer dated 13 March 2012 and its addendum dated 5 March 2014, 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 14 March 2022 as follows:

- (a) The parties agree to extend the service term pursuant to the Service Agreement for another 10 (ten) years from 14 March 2022 to 13 March 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. *cm/m*

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	2,198,370	311,834	2,510,204
2	2,198,370	311,834	2,510,204
3	2,418,207	343,017	2,761,224
4	2,418,207	343,017	2,761,224
5	2,418,207	343,017	2,761,224
6	2,660,028	377,319	3,037,347
7	2,660,028	377,319	3,037,347
8	2,660,028	377,319	3,037,347
9	2,926,031	415,051	3,341,082
10	2,926,031	415,051	3,341,082

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**).

ommm

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 Hanratanakooli

.....
Mr. Piraj Migasena

in the presence of:

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

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 2

วันที่

11 มีนาคม 2565

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

ลงวันที่ 13 มีนาคม 2555

CHANDLER MHM

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

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า (FH)

สารบัญ

1	การตีความ.....	1
2	การแก้ไขเพิ่มเติม.....	2
3	เบ็ดเตล็ด.....	2
	เอกสารแนบท้ายหมายเลข 1.....	3

CMHM

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ทำขึ้นเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2565

ระหว่าง

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

โดยที่

- (ก) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินการ เพื่อการเช่าทรัพย์สินที่เช่า สาขาครีนครินทร์ โดยผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และผู้เช่าเป็นผู้เช่า ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับลงวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2557 ระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า (ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า "สัญญาเช่าดำเนินการ")
- (ข) คู่สัญญาประสงค์ที่จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าดำเนินการ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของบันทึกข้อตกลงฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ตกลง ดังต่อไปนี้

1 การตีความ

1.1 คำนิยาม

คำในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ให้มีความความเช่นเดียวกันกับคำที่ได้นิยามไว้ในสัญญาเช่าดำเนินการ เว้นแต่จะได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่นในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้

1.2 องค์ประกอบ

องค์ประกอบหลักของโครงสร้างสัญญาที่ระบุอยู่ในสัญญาเช่าดำเนินการ ให้มีผลบังคับเสมือนว่าได้ระบุอยู่ในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ^{CMH}

2 การแก้ไขเพิ่มเติม

ให้การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าดำเนินการตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 14 มีนาคม 2565 เป็นต้นไปโดยมี รายละเอียดดังต่อไปนี้

- (ก) คู่สัญญาตกลงที่จะต่อระยะเวลาเช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินการไปอีกเป็นระยะเวลา 10 (สิบ) ปี นับจากวันที่ 14 มีนาคม 2565 ถึงวันที่ 13 มีนาคม 2575 (ระยะเวลาการต่ออายุครั้งแรก)
- (ข) คู่สัญญาตกลงให้รายละเอียดเกี่ยวกับค่าเช่าของระยะเวลาการต่ออายุครั้งแรกเป็นไปตามเอกสารแนบท้าย หมายเลข 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 และเข้าลงนามเอกสารราชการของสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นสำหรับการดำเนินการจดทะเบียนให้สำเร็จสุ่งง โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียน
- (จ) ในกรณีที่มีข้อกำหนดใดในบันทึกข้อตกลงนี้ขัดหรือแย้งกันกับสัญญาเช่าดำเนินการ คู่สัญญาตกลงให้ข้อกำหนดในบันทึกข้อตกลงนี้มีผลใช้บังคับ

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ทำขึ้นระหว่างคู่สัญญา ณ วันที่ที่ระบุอยู่ข้างต้นของบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ ๐๗๕๓

เอกสารแนบท้ายหมายเลข 1

ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการต่ออายุครั้งแรก

ปีในระยะเวลาการต่ออายุครั้งแรก	สำหรับ ไฮเปอร์มาร์เก็ต สำนักงาน พื้นที่ซ่อมบำรุงและคลังสินค้า (ก)	สำหรับ ศูนย์อาหาร (ข)	ค่าเช่าต่อเดือน (ก+ข)
1	1,465,580	207,889	1,673,469
2	1,465,580	207,889	1,673,469
3	1,612,138	228,678	1,840,816
4	1,612,138	228,678	1,840,816
5	1,612,138	228,678	1,840,816
6	1,773,352	251,546	2,024,898
7	1,773,352	251,546	2,024,898
8	1,773,352	251,546	2,024,898
9	1,950,687	276,700	2,227,387
10	1,950,687	276,700	2,227,387

Cm174

หน้าลงนาม

ผู้ให้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

ลงชื่อ _____

(นางชวินดา หาญรัตนกุล)

ลงชื่อ _____

(นายไพรัช มิตะเสน)

ลงชื่อ _____ พยาน

(นายอนุชิต เกษตระกุล)



ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ลงชื่อ _____

(นายอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์)

ลงชื่อ _____ พยาน

(นางสาวจารีพร ชูโต)

ADDENDUM NO. 2

dated

11 MARCH 2022

in relation to

**a Service Agreement in respect of the properties in Srinakarin
dated 13 March 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>Cont</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 Srinakarin, owned by the Landlord and accepted the service by the Customer dated 13 March 2012 and its addendum dated 5 March 2014, 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 14 March 2022 as follows:

- (a) The parties agree to extend the service term pursuant to the Service Agreement for another 10 (ten) years from 14 March 2022 to 13 March 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. *cm111*

(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. *Contin*

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	2,198,370	311,834	2,510,204
2	2,198,370	311,834	2,510,204
3	2,418,207	343,017	2,761,224
4	2,418,207	343,017	2,761,224
5	2,418,207	343,017	2,761,224
6	2,660,028	377,319	3,037,347
7	2,660,028	377,319	3,037,347
8	2,660,028	377,319	3,037,347
9	2,926,031	415,051	3,341,082
10	2,926,031	415,051	3,341,082

2. Maintenance Fee

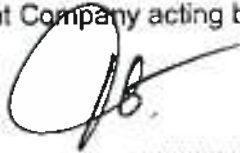
In addition to the Service Fee the Customer shall pay to the Landlord 70% (or such other proportion as agreed between the Customer and the Landlord) of the cost of maintenance of the following machinery and equipment: air chiller, generator, electrical transformer, MDB (electrical system), wastewater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

CMH/M

SIGNATORIES

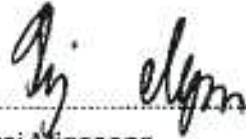
THE LANDLORD

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.

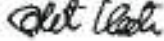


.....
Mrs. Chavinda Hanratanakool

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

ADDENDUM NO. 2

dated

11 MARCH 2022

**in relation to an Operating Lease Agreement in respect of the properties in
Srinakarin
owned by Lotus's Retail Growth Freehold And Leasehold Property Fund
and leased by Ek-Chai Distribution System Co., Ltd.
dated 13 March 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 CHM

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 an operating lease agreement in respect of the Property in Srinakarin, owned by the Landlord and leased by the Tenant dated 13 March 2012 and its addendum dated 7 February 2014, between the Landlord and the Tenant (the **Operating Lease Agreement**).
- (B) Both parties have consented to the amendments to the Operating Lease Agreement contemplated by this Addendum.

IT IS AGREED as follows:

1. INTERPRETATION

1.1 Definitions

Capitalised terms defined in the 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 Operating Lease Agreement will have effect as if set out in this Addendum.

2. AMENDMENTS

The Operating Lease Agreement will be amended effective from 14 March 2022 as follows:

- (a) The parties agree to extend the lease term pursuant to the Operating Lease Agreement for another 10 (ten) years from 14 March 2022 to 13 March 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. *cmr*

3. MISCELLANEOUS

- (a) Clause 15 (Miscellaneous) and 16 (Governing Law and Jurisdiction) of the 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 Operating Lease Agreement will remain in full force and effect and, from the date hereof, the 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 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. CMHM

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.	1,465,580	207,889	1,673,469
2.	1,465,580	207,889	1,673,469
3.	1,612,138	228,678	1,840,816
4.	1,612,138	228,678	1,840,816
5.	1,612,138	228,678	1,840,816
6.	1,773,352	251,546	2,024,898
7.	1,773,352	251,546	2,024,898
8.	1,773,352	251,546	2,024,898
9.	1,950,687	276,700	2,227,387
10.	1,950,687	276,700	2,227,387

cmhm

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.



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Chavinda Hanratanakool".

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

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Piraj Migasena".

.....
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:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Ittichai Banasanprasit".

.....
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

สำเนาสัญญาเช่าพื้นที่ร้านค้า

สำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง



หมายเหตุ ใ้เปลี่ยนวิศวกรควบคุมงาน จาก นายชัยยุทธ
 วัฒนภทรานิช และ นายสมมาตร ชูโชติ มาเป็น
 นายเกื้อกูล หวัชชิน และ นายอุไรรัฐย์ วิชาญวิโรคน
 เป็นวิศวกรควบคุมงานการก่อสร้างคนใหม่แทน
 สืบค้นวันที่

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (ชายตมใบสร นกทิม)

กระทรวงมหาดไทย
 กรมการปกครอง

เลขที่ ๕๖๐๑ / ๕๐๖

อนุญาตให้ บริษัท เรก-ชัยก่อสร้างมีชื่่น นีส์เทม จำกัด เจ้าของอาคาร
 อยู่บ้านเลขที่ ๕๙๙ ตรอก/ซอย - ถนน ศรีนครินทร์ หมู่ที่ -
 ตำบล/แขวง สีหนุหลวง อำเภอ/เขต สีหนุหลวง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร
 ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย - ถนน ศรีนครินทร์ หมู่ที่ ๖
 ตำบล/แขวง บางเมืองใหม่ อำเภอ/เขต เมือง ๑ จังหวัด สมุทรปราการ

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ ๕๑๔, ๕๕๖๑, ๕๕๖๒, ๕๕๖๓ และ ๕๕๖๔
 เป็นที่ดินของ บริษัท เรก-ชัย นีส์เทมมีชื่่น นีส์เทม จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร ก.ส.จ. และโครงสร้างเหล็ก ๑ ชั้น และ ๒ ชั้น
 (๑) ชนิด ค.ส.จ. และโครงสร้างเหล็ก จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารจอดรถ จำนวน

พื้นที่/ความยาว ๖๘,๐๖๖ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กัณฑ์ และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน ๑,๓๖๕ คัน พื้นที่ ๔๘,๐๖๐ ตารางเมตร

(๒) ชนิด ค.ส.จ. แบบหน้า จำนวน - เพื่อใช้เป็น ทรงระฆัง

พื้นที่/ความยาว ๑,๖๖๐ เมตร ที่จอดรถ ที่กัณฑ์ และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน อาคารประเภทควบคุมการให้ คัน พื้นที่ ตารางเมตร

(๓) ชนิด ตามมาตรฐาน ๓๒ เพื่อใช้เป็น

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

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ ๕๖๐๑ / ๕๐๖ ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

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

(๒) ใบรศปฏิบัติคาม "ค่าเดือน" ด้านหลังใบอนุญาต

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ ๑ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๖

ผู้ได้รับอนุญาตจะขอยกการก่อสร้างอาคารไม่ได้ ออกให้ ณ วันที่ ๑๐ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๖
 ถ้าอาคารตั้งอยู่ในประเภทที่ดิน (ลายมือชื่อ) _____
 ที่กำหนดให้ใช้เป็นอย่างอื่น (ประทับตรา) _____
 และจะต้องปฏิบัติตาม หลักเกณฑ์เงื่อนไขต่างๆ _____
 ถ้ามีการประกาศบังคับใช้ผังเมืองรวม _____
 ในเขตจังหวัดสมุทรปราการ _____
 ตำแหน่ง _____
 เจ้าพนักงานท้องถิ่น





ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 15 / 2551

อนุญาตให้ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ 629/1 ตรอก/ซอย - ถนน นวมินทร์ หมู่ที่ 10
ตำบล/แขวง คลองกุ่ม อำเภอ/เขต ปิงกุม จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้าง, ตัดแปลงอาคาร
ที่บ้านเลขที่ 6 ตรอก/ซอย - ถนน ศรีนครินทร์ หมู่ที่ 6
ตำบล/แขวง บางเมืองใหม่ อำเภอ/เขต เมือง ฯ จังหวัด สมุทรปราการ

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ 514, 268221, 28260-
เป็นที่ดินของ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด, -บริษัท ดี-เอส-อีคอม- จำกัด- (บริษัทหลัก ผู้ถือ)

ข้อ ๒ เป็นอาคาร ๓ ชั้น พื้นที่ใช้สอย ๓๖๖.๖๖ ตารางเมตร

(๑) ชนิด ค.ศ.ล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น สรรพสินค้า, ทาณิชย์, สำนักงาน, ห้องเย็น, เบเกอร์, กิตติาคาร, มหรสพ และทางเข้าออกของรถ
พื้นที่/ความยาว 20,706.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กัลบริด
จำนวน - คัน พื้นที่ 5,644.00 ตารางเมตร

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

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

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ
เลขที่ 15 / 2551 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี นายวศ ธิมม์เจิม สสส. 1935, นายจักรพันธ์ วัฒนอุดมเสถียร, นาย 1285 เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) ไปรตปฏิบัติตาม "กัณธิดาน" ด้านหลังใบอนุญาต

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 14 เดือน มกราคม พ.ศ. 2552

ออกให้ ณ วันที่ 15 เดือน มกราคม พ.ศ. 2551

ให้รับอนุญาตจะขอทราบแก่ตัวผู้รับอนุญาตไปใช้
ตั้งอาคารตั้งอยู่ไปประเภทที่ดิน
ที่กำหนดไว้ใช้ในเขตนั้น
และจะต้องปฏิบัติตาม หลักเกณฑ์เงื่อนไขข้าง
แจ้งการประกาศบังคับใช้หรือกฎ
ในเขตจังหวัดสมุทรปราการ

(ลายมือชื่อ)
()
ตำแหน่ง





ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 428 / 2551

อนุญาตให้ นายถนอมศักดิ์ ศรีสมถ์ เจ้าของอาคาร
 อยู่บ้านเลขที่ 808/350 ตระกอก/ชอม - ถนน นวมินทร์ หมู่ที่ 10
 ตำบล/แขวง คลองจั่น อำเภอ/เขต ปทุมธานี จังหวัด กรุงเทพมหานคร
 ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร
 ที่บ้านเลขที่ 9 ตระกอก/ชอม - ถนน ศรีนครินทร์ หมู่ที่ 6
 ตำบล/แขวง บางกอกใหญ่ อำเภอ/เขต เบิ่ง จังหวัด สมุทรปราการ
 ใบที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ต.ค. ๑ เลขที่ 514,268221,10260
 เป็นที่ดินของ บริษัท เทก-ซัน ซิสเทม จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร อ่าว

(๑) ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น อู่การพาณิชย์

พื้นที่/ความยาว 1.169.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน พื้นที่ 2.317.00 ตารางเมตร

(๒) ชนิด ประตอมาน้ำ จำนวน - เพื่อใช้เป็น ทางระบายน้ำ

พื้นที่/ความยาว 650.00 เมตร ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๓) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -

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

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 498 / 2551 ที่แม่พิมพ์ใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี นายสุกชัย ทานตรี กย.27189 เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ
 ระเบียบและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๔ (๑๑) มาตรา ๘ หรือมาตรา ๑๐
 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) ไปก่อนปฏิบัติตน "กัณนิช" คัดแปลงใบอนุญาต

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ ๑๑ เดือน ตุลาคม

ให้รับอนุญาต เฉพาะกรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร
 ดำเนินการทั้งอยู่ในประเภทที่เงิน
 มีลักษณะให้ใช้เป็นการอื่น
 ประเภทที่ปฏิบัติตน หลักเกณฑ์วิธีการ
 ดำเนินการประกาศกึ่งใช้บังคับโดยกรม
 ในเขตจังหวัดนนทบุรี
 ๒๕-๑๐-๒๕๕๑

ออกให้ ณ วันที่ 30 เดือน กันยายน
(ลายมือชื่อ)



ตำแหน่ง เจ้าพนักงานควบคุม

ไปศาลปฏิวัติวงกรมการแผ่นดินที่นี้ไว้ รังงัดไว้

17. DEC. 2009 12:46

๑๑-๑๐-๐๑

NO. 563 P. 1

แบบ อ. ๑



ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ทุัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ ๑๑ / ๒๕๕๒

อนุญาตให้ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวท์ ซิสเต็ม จำกัด เจ้าของอาคาร
 อยู่บ้านเลขที่ ๑ ตรอก/ซอย ถนน ศรีนครินทร์ หมู่ที่ ๖
 ตำบล/แขวง แขวงเมืองจันทน์ อำเภอ/เขต เมืองสมุทรปราการ จังหวัด สมุทรปราการ
 ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร
 ที่บ้านเลขที่ ๑ ตรอก/ซอย ถนน ศรีนครินทร์ หมู่ที่ ๖
 ตำบล/แขวง แขวงเมืองจันทน์ อำเภอ/เขต เมืองสมุทรปราการ จังหวัด สมุทรปราการ
 ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ ๕๑๓
 เป็นที่รับมอบ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวท์ ซิสเต็ม จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร ๑ ชั้น

(๑) ชนิด ก.ส.ค. ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารพาณิชย์

พื้นที่/ความยาว ๑๐.๐๐/๒๖.๖๐ ตารางเมตร ที่จอดรถ ๒ คัน และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๒) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -

พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ๒ คัน และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๓) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -

พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ๒ คัน และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ ๑๑ / ๒๕๕๒ ที่มอบหมายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี วัตถุประสงค์ "ร้านค้าปลีก" ดังแสดงในใบอนุญาต เป็นผู้ตามคุณงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ
 กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๔ (๑) มาตรา ๕ หรือมาตรา ๑๐
 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒)

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ ๑๑

ได้รับอนุญาตจากราชการก่อสร้างอาคารใน
 ถ้าอาฟรที่ก่อสร้างประเภทที่ดิน
 ที่กำหนดให้ไว้เป็นกรณีอื่น
 และขอปรับปรุงที่ดิน หรือดินถมหรือปรับ
 ย้ายที่รื้อถอนอาคารหรือรื้อถอน
 ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้บังคับ
 ๒๕๕๒

วันที่ ๑๑
 (ลายมือชื่อ)
 ()



ตำแหน่ง นายกเทศมนตรีกรุงเทพมหานคร
 เจ้าหน้าที่ท้องถิ่น
 ไปปฏิบัติราชการตามหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง



ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ ๒๕๗ / ๒๕๕๖

อนุญาตให้ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก้ โกลด์ รีเทล โกรท เจ้าของอาคาร

อยู่บ้านเลขที่ ๑๑ อาคารคิว-ตรอก/ซอย - ถนน สาทรใต้ หมู่ที่ -

ตำบล/แขวง พังมาเมย์ อำเภอ/เขต สาทร จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ทำการ ดัดแปลงอาคาร (บางส่วน)

ที่บ้านเลขที่ ๘ ตรอก/ซอย - ถนน ศรีนครินทร์ หมู่ที่ ๖

ตำบล/แขวง บางเมืองใหม่ อำเภอ/เขต เมือง ฯ จังหวัด สมุทรปราการ

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ ๒๖๔๒๖๑,๕๑๔ เลขที่ดิน ๕๑๗,๕๑๘

เป็นที่ดินของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก้ โกลด์ รีเทล โกรท

ข้อ ๒ เป็นอาคาร แถว

(๑) ชนิด กสล. ๒ ชั้นและพื้นที่หน้าผาก ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น สรรพสินค้า, พาณิชยกรรม (ค้าปลีก-ค้าส่งสินค้าอุปโภคบริโภคในชีวิตประจำวัน), กิจการ

พื้นที่/ความยาว ๑,๕๒๑.๐๐ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั๊บลรต และทางเข้าออกของรถ คาร, สำนักงาน

จำนวน ๑,๕๐๐ คัน พื้นที่ - ตารางเมตร ห้องเก็บ, ห้องเก็บสินค้า, โรงมหรสพและ

(๒) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -

พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่กั๊บลรต และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๓) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -

พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่กั๊บลรต และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ ๒๕๗ / ๒๕๕๖ ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี นายจอมพล หนูนาค สย.๑๕๔๓, นายสุธีร์ เจียรสดาวงศ์ สสช. เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ

กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐

แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) ไปรคปฏิบัติตาม "คำเตือน" ด้านหลังใบอนุญาต

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ ๒๕ เดือน ๒๕๕๖

ออกให้ ณ วันที่ ๒๖ เดือน สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๖

ออกให้ ณ วันที่ ๒๖ เดือน สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๖

(ลายมือชื่อ)

()

ตำแหน่ง

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

ไปรคปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย



ได้รับอนุญาตจะขยายการก่อสร้างอาคารในใช้
ถ้าอาคารตั้งอยู่ในประเภทที่
ที่กำหนดให้ใช้เป็นระยะอื่น
และจะต้องปฏิบัติตาม หลักเกณฑ์เงื่อนไขต่าง
ๆ ในการประกาศฉบับนี้ใช้บังคับ
ในเขตจังหวัดสมุทรปราการ



ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ ๒๔๔ / ๒๔๕๖

อนุญาตให้กองทรวรรมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก้ โลกัส รีเทล โกรทเจ้าของอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ ๑๑ อาคาร คิว ตระอก/ชอย - ถนน สาทร ใต้ หมู่ที่ -
เข้าสู่สาทร ซีนเอ็ม, จี และ ๑๐
ตำบล/แขวง ทุ่งมหาเมฆ อำเภอ/เขต สาทร จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างและตัดแปลงอาคาร
ที่บ้านเลขที่ ๔ ตระอก/ชอย - ถนน ศรีนครินทร์ หมู่ที่ ๖
ตำบล/แขวง บางเมืองใหม่ อำเภอ/เขต เมือง ๖ จังหวัด สมุทรปราการ
ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ ๒๖๔๒๒๑, ๔๑๕ เลขที่กิน ๕๑๖, ๕๑๗
เป็นที่ดินของ กองทรวรรมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก้ โลกัส รีเทล โกรท

ข้อ ๒ เป็นอาคาร ถาวร (ไม่เข้าข่ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ ตามมาตรา ๓๒)

(๑) ชนิด ซุ้มโครงเหล็ก (ตัดแปลง) จำนวน ๑ ซุ้ม เพื่อใช้เป็น ซุ้มทางเข้า-ออก อาคาร
พื้นที่/ความยาว ๖,๓๑๒.๐๐ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๒) ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน ๓ ป้าย ตัดแปลง เพื่อใช้เป็น ป้ายโฆษณา
พื้นที่/ความยาว ๖๔๕.๐๐ ตารางเมตร ป้าย, ก่อสร้าง ๒ ป้าย ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๓) ชนิด โครงเหล็ก ๑ ชั้น (ก่อสร้าง) จำนวน ๖ หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมที่จอดรถยนต์
พื้นที่/ความยาว ๓,๖๑๕.๐๐ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๔) ชนิด โครงเหล็ก ๑ ชั้น (ก่อสร้าง) จำนวน ๑๒ หลัง พื้นที่ ๑,๒๑๒.๐๐ ตารางเมตร เพื่อใช้เป็น หลังคา-
ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ คลุมที่จอดรถจักรยาน-
ยนต์

เลขที่ ๒๔๔ / ๒๔๕๖ ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี นายจอมพล หนูมาก สย.๑๔๕๓, นายสุธีร์ เจียรสอวางศ์ สสค. เป็นผู้ควบคุมงาน
๒๓๔๑, นายไพรัช อินทศิลป์ สก. ๒๔๕๔, นายบองพล เศรษฐวิจิตร วทศ. ๑๓๕๑

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ
กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐
แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) โปรดปฏิบัติตาม "คำเตือน" ด้านหลังใบอนุญาต

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ ๒๔ เดือน สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๖

ออกให้ ณ วันที่ ๒๖ เดือน สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๖

(ลายมือชื่อ) _____

(_____)

ตำแหน่ง นาย ไพรัช อินทศิลป์ ชำนาญการ

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

โปรดปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย

ได้รับอนุญาตจะขยายการก่อสร้างอาคารไม่ได้
ถ้าอาคารตั้งอยู่ในประเภทที่ดิน
ที่กำหนดให้ใช้เป็นอย่างอื่น
และจะต้องปฏิบัติตาม หลักเกณฑ์เงื่อนไขต่าง ๆ
ถ้ามีการประกาศบังคับใช้ผังเมืองรวม
ในเขตจังหวัดสมุทรปราการ





ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ ๓๓๘ / ๒๕๕๖
อนุญาตให้ บริษัท มีเถง มีงตั้ง จำกัด เจ้าของอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ ๖๓๖ ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ ๖๐
ตำบล/แขวง คลองกุ่ม อำเภอ/เขต ปิงกุ้ง จังหวัด กรุงเทพมหานคร
ชื่อ ๑ ทำการ ต่อสร้างอาคาร
ที่นำเลขที่ - ตรอก/ซอย - ถนน - ตรีนรินทร์ หมู่ที่ ๖
ตำบล/แขวง บางเมืองใหม่ อำเภอ/เขต เมือง ฯ จังหวัด สมุทรปราการ
ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ ๒๖๘๒๖, ๕๑๕ เลขที่ดิน ๕๑๖, ๕๑๘
เป็นที่ดินของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเพสโก้ โกลด์ รีเทล โกรท

ชื่อ ๒ เป็นอาคาร ๑ ชั้น
(๑) ชนิด ทสส. ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารพาณิชย์
พื้นที่/ความยาว ๕,๕๕๓.๐๐ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่ถัดบรต และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร
(๒) ชนิด พอร์ชขายน้ำ จำนวน - เพื่อใช้เป็น หวางระบายน้ำ
พื้นที่/ความยาว ๗๑๐.๐๐ เมตร ที่จอดรถ ที่ถัดบรต และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร
(๓) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -
พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่ถัดบรต และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ
เลขที่ ๓๓๕ / ๒๕๕๖ ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ชื่อ ๓ โद्यมี นายอานนท์ สงวนวงษ์ สย. ๕๒๒๑, นายสนธมา พงษ์เรือง เป็นผู้ควบคุมงาน
ชื่อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ
กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๔ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐
แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) ปรตปฏิบัติตาม "คำเตือน" ด้านหลังใบอนุญาต
ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ ๒๕ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๖
ออกให้ ณ วันที่ ๒๒ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๖
(ลายมือชื่อ)
()
ตำแหน่ง นายการุณบุรีศรีวิบูลย์ งามเมือง

ได้รับอนุญาตจะขอรายการก่อสร้างอาคารไม่ได้
ถ้าอาคารตั้งอยู่ในประเภทที่ห้าม
ถ้าหากฝ่าฝืนเป็นอันขาด
ขอรับทราบ พ.ศ.๒๕๕๖
นายการุณบุรีศรีวิบูลย์ งามเมือง
นายการุณบุรีศรีวิบูลย์ งามเมือง



เจ้าพนักงานท้องถิ่น
โปรดปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย

สำเนาใบรับรองอนุญาตก่อสร้าง



ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่ 52603/.....

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ 699 ตรอก/ซอย..... ถนน สีหราชวิภาวดี แขวง..... อำเภอ/เขต สีหราชวิภาวดี จังหวัด กรุงเทพมหานคร
ได้ทำ ก่อสร้างอาคาร อาคารเดิมไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต
เลขที่ 52603/506 ลงวันที่ 10 เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. 2541 ของอาคารดังกล่าว
เป็นอาคารประเภท พาณิชย์ มีพื้นที่ 10 ตารางวา และพื้นที่ใช้สอย 10 ตารางวา
เป็นอาคารประเภท พาณิชย์ เจ้าของที่ดิน นางสาวสุภาวดี นิลทิพย์ ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์
เป็นอาคารประเภท พาณิชย์ เจ้าของที่ดิน นางสาวสุภาวดี นิลทิพย์ ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์
เป็นอาคารประเภท พาณิชย์ เจ้าของที่ดิน นางสาวสุภาวดี นิลทิพย์ ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์

ข้อ ๑ พื้นที่อาคาร.....
(๑) ชนิด..... จำนวน.....
เพื่อใช้เป็นที่..... โดยมีการจัดที่ดิน..... และทางเข้าออกของรถ
จำนวน..... คัน

(๒) ชนิด..... จำนวน.....
เพื่อใช้เป็นที่..... โดยมีการจัดที่ดิน..... และทางเข้าออกของรถ
จำนวน..... คัน

(๓) ชนิด..... จำนวน.....
เพื่อใช้เป็นที่..... โดยมีการจัดที่ดิน..... และทางเข้าออกของรถ
จำนวน..... คัน

ที่บ้านเลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน สีหราชวิภาวดี
หมู่ที่ 6 ตำบล/แขวง บางเมืองใหม่ อำเภอ/เขต บางเมืองใหม่ จังหวัด สมุทรปราการ
โดย บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น จำกัด เจ้าของอาคาร และ บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น จำกัด
เป็นผู้ครอบครองอาคาร อยู่ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. เลขที่/ส.ค. เลขที่ 514 38361 38362 38363
เป็นที่ดินของ บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น จำกัด และ 38364

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้
(๑) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามกำหนดในกฎ-
กระทรวง และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๘ หรือมาตรา ๑๐ แห่ง
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒)
ออกให้ ณ วันที่ 8 เดือน..... พ.ศ. 2545
(นาย.....)





ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 15 / 2551

อนุญาตให้ บริษัท เอก-ชัย ดีสทิวทึน ซิสเต็ม จำกัด เจ้าของอาคาร

อยู่บ้านเลขที่ 629/1 ตรอก/ซอย ถนน นวมินทร์ หมู่ที่ 10

ตำบล/แขวง คลองจั่น อำเภอ/เขต ปทุมธานี จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้าง, ทุบถอนอาคาร

ที่บ้านเลขที่ 6 ตรอก/ซอย ถนน ศรีนครินทร์ หมู่ที่ 6

ตำบล/แขวง บางเมืองใหม่ อำเภอ/เขต เมือง ๗ จังหวัด สุพรรณบุรี

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ 514,268221 ๒๒๑๕๐

เป็นที่ดินของ บริษัท เอก-ชัย ดีสทิวทึน ซิสเต็ม จำกัด - บริษัท ที-เอส อีโกล่า จำกัด

ที่ ๒ เป็นอาคาร ๓ ชั้น (อาคารพาณิชย์) ๕14,268221 ๒๒๑๕๐

(๑) ชนิด บ.ร.ค. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เก็บ สรรพสินค้า, วัสดุภัณฑ์, สำนักงาน, ห้องเย็น, เปกเกอร์, สะตาคาร, วัสดุ

พื้นที่/ความยาว 20,706.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่ล้นรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ 2,644.00 ตารางเมตร

(๒) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -

พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่ล้นรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๓) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -

พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่ล้นรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกาศแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 15 / 2551 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดย นายบรรณ สิมะจติกุศล ๓๓๓ นายจักรพันธ์ วัฒนคุณเสถียร

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ

กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐

แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) ไปรณปฏิบัติสถาน "คู่มือ" หักหลังใบอนุญาต

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 14 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2552

ออกให้ ณ วันที่ 15 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2551

ได้รับอนุญาตจากนายช่างควบคุมอาคาร

ที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง

และจะตั้งรับปฏิบัติ ณ สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง

อันมีนายประจักษ์ สิมะจติกุศล ๓๓๓

ในตำแหน่งวิศวกรควบคุมอาคาร

(ลายมือชื่อ)

ตำแหน่ง





ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่ 304 / 2551

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท เอก-ชัย ที่สทริวิวัฒน์ ซิสเต็ม จำกัด
 อยู่บ้านเลขที่ 6 ตรอก/ซอย _____ ถนน ศรีนครินทร์ หมู่ที่ 6
 ตำบล/แขวง บางเมืองใหม่ อำเภอ/เขต เมือง ฯ จังหวัด สมุทรปราการ
 ได้ทำการ ก่อสร้างอาคาร, ดัดแปลงอาคาร _____ อาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต
 เลขที่ 15 / 2551 ลงวันที่ 15 เดือน มกราคม พ.ศ. 2551 ซึ่งอาคารดังกล่าว
 เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าหน้าที่งานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด ก.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง
 เพื่อใช้เป็น สรรพสินค้า, พาณิชยกรรม, สำนักงาน, ห้องเรียน, เเบคคูล์มที่มีจอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน 1 คัน

(๒) ชนิด _____ จำนวน _____
 เพื่อใช้เป็น _____ โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน _____ คัน

(๓) ชนิด _____ จำนวน _____
 เพื่อใช้เป็น _____ โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน _____ คัน

ที่บ้านเลขที่ 6 ตรอก/ซอย _____ ถนน ศรีนครินทร์
 หมู่ที่ 6 ตำบล/แขวง บางเมืองใหม่ อำเภอ/เขต เมือง ฯ จังหวัด สมุทรปราการ
 โดย บริษัท เอก-ชัย ที่สทริวิวัฒน์ ซิสเต็ม เป็นเจ้าของอาคาร และ บริษัท เอก-ชัย ที่สทริวิวัฒน์ ซิสเต็ม จำกัด
 เป็นผู้ครอบครองอาคาร อยู่ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ 514,268221
 เป็นที่ดินของ บริษัท เอก-ชัย ที่สทริวิวัฒน์ ซิสเต็ม จำกัด

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
 และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติ
 ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) ใ้รคปฏิบัติตาม "ค่านิยม" ด้านหลังใบอนุญาต

ออกให้ ณ วันที่ ๒5 เดือน _____ พ.ศ. 2551



สำเนาราคาประเมินราชการ



กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดินจังหวัด สมุทรปราการ

สาขา -

รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569

เลขที่โฉนด : 96 หน้าสำรวจ : 98

อำเภอ/เขต : เมืองสมุทรปราการ

ตำบล/แขวง : บางเมือง

เครื่องหมายที่ดิน

ระวาง : 5136 III 7404 แผ่นที่ : 04

มาตราส่วน : 1:1000 เลขที่ดิน : 86

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 1-1-0.0

ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : 100,000

ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : 50,000,000



กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดินจังหวัด สมุทรปราการ

สาขา -

รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569

เลขที่โฉนด : 514 หน้าสำรวจ : 324

อำเภอ/เขต : เมืองสมุทรปราการ

ตำบล/แขวง : บางเมือง

เครื่องหมายที่ดิน

ระวาง : 5136 III 7406 แผ่นที่ : 16

มาตราส่วน : 1:1000 เลขที่ดิน : 578

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 31-0-74.0

ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : 35,000

ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : 436,590,000



กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดินจังหวัด สมุทรปราการ

สาขา -

รอนบัญญัติ พ.ศ. 2566-2569

เลขที่โฉนด : 268221 หน้าสำรวจ : 33663

อำเภอ/เขต : เมืองสมุทรปราการ

ตำบล/แขวง : บางเมือง

เครื่องหมายที่ดิน

ระวาง : 5136 III 7406 แผ่นที่ : 16

มาตราส่วน : 1:1000 เลขที่ดิน : 577

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 16-0-0.3

ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : 35,000

ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : 224,010,500

หนังสือเปลี่ยนชื่อกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

หัวข้อข่าว:
หลักทรัพย์:

การเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทและชื่อย่อหลักทรัพย์ของ TLGF
SET, TLGF

รายละเอียดข่าว

การเปลี่ยนแปลงหลักทรัพย์

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



จุดถ่ายภาพที่ 1 : สภาพทั่วไปถนนศรีนครินทร์ (ทล.3344) บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 2 : สภาพทั่วไปถนนศรีนครินทร์ (ทล.3344) บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 3 : สภาพทั่วไปถนนสุขาภิบาล บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 4 : สภาพทั่วไปถนนสุขาภิบาล บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 5 : สภาพทั่วไปภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 6 : สภาพทั่วไปภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 7 : สภาพทั่วไปภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 8 : สภาพทั่วไปภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 9 : สภาพทั่วไปภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 10 : สภาพทั่วไปภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 11 : สภาพทั่วไปภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 12 : สภาพทั่วไปภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ภาพถ่ายทรัพย์สิน

Ref. No. 66-1-2029-GL-1

SIMS
PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP



จุดถ่ายภาพที่ 13 : สภาพทั่วไปภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 14 : สภาพทั่วไปภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 15 : สภาพทั่วไปภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 16 : สภาพทั่วไปภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 17 : สภาพทั่วไปภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 18 : สภาพทั่วไปภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 19 : สภาพทั่วไปภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 20 : สภาพทั่วไปภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 21 : สภาพทั่วไปภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต 2 ชั้น พร้อมชั้นลอย



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต 2 ชั้น พร้อมชั้นลอย



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต 2 ชั้น พร้อมชั้นลอย

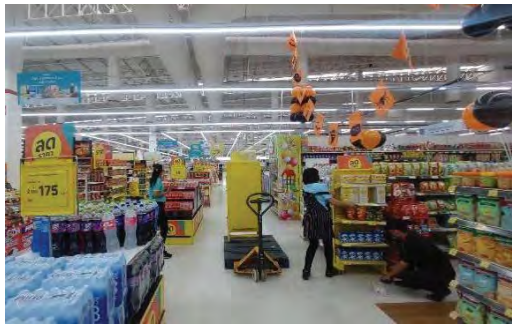


สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้า (Store Area)

ภาพถ่ายทรัพย์สิน

Ref. No. 66-1-2029-GL-1

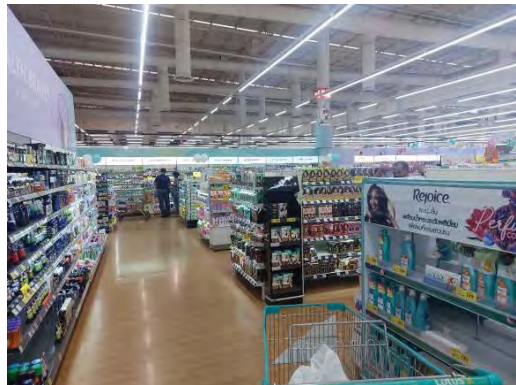
SIMS
PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้า (Store Area)



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้า (Store Area)



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้า (Store Area)



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้า (Store Area)



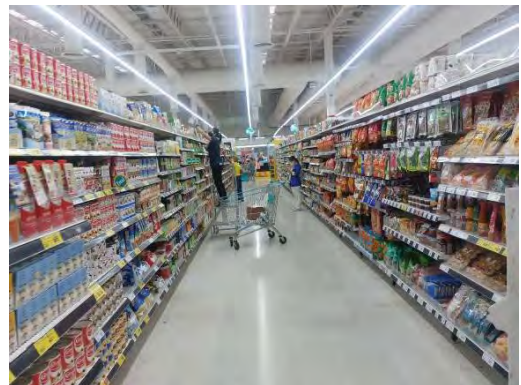
สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้า (Store Area)



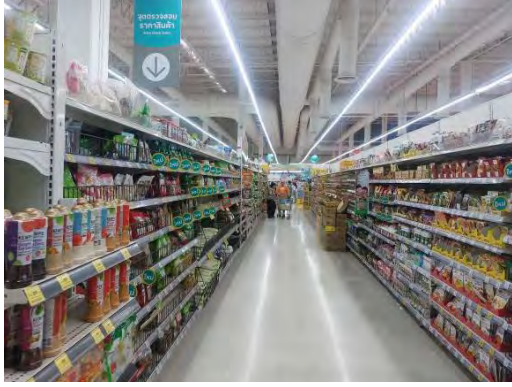
สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้า (Store Area)



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้า (Store Area)



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้า (Store Area)



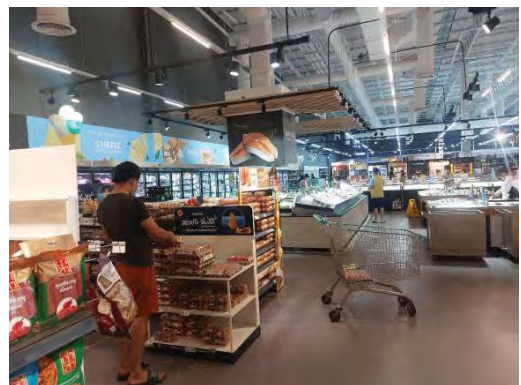
ภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้า (Store Area)



ภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้า (Store Area)



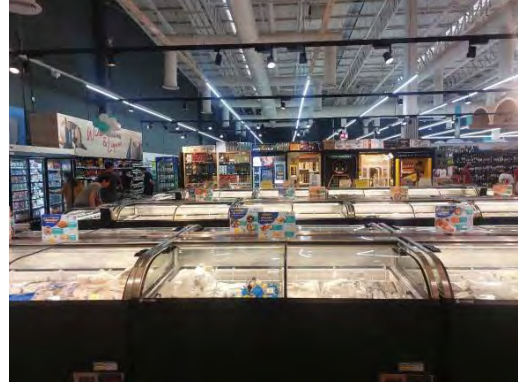
ภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้า (Store Area)



ภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้า (Store Area)



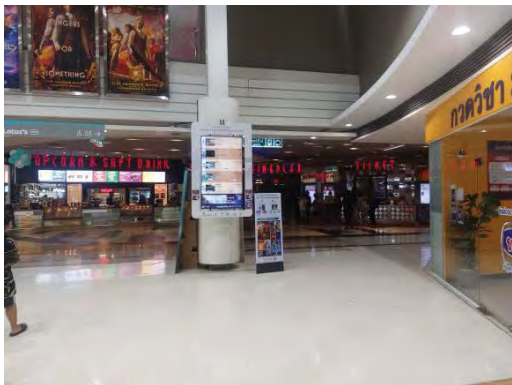
ภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้า (Store Area)



ภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้า (Store Area)



ภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้า (Store Area)



ภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่จอดรถ



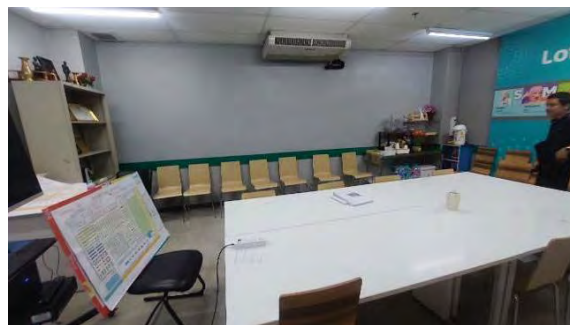
สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่สำนักงาน (Office Area) / ชั้นที่ 1



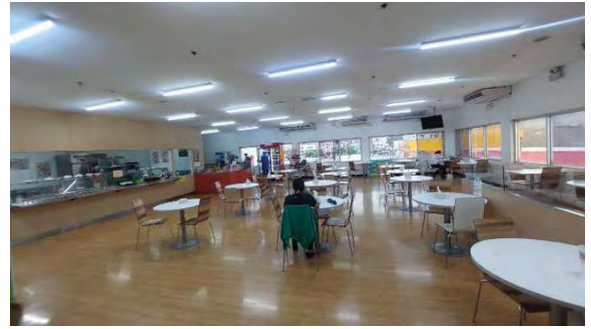
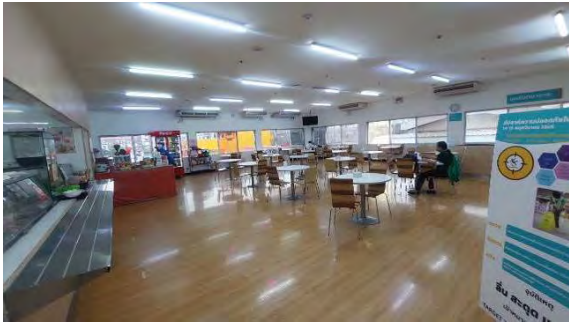
สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่สำนักงาน (Office Area) / ชั้นที่ 1



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่สำนักงาน (Office Area) / ชั้นที่ 1



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่สำนักงาน (Office Area) / ชั้นที่ 1



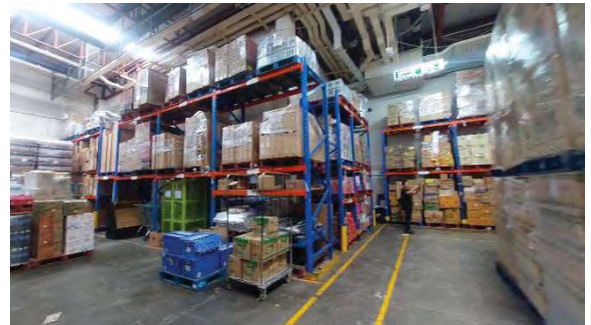
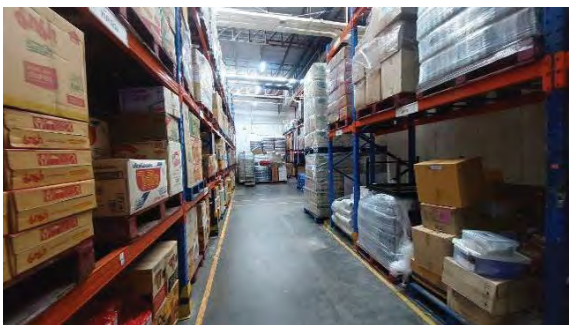
สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่สำนักงาน (Office Area) / ชั้นที่ 2



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่สำนักงาน (Office Area) / ห้องน้ำ / ชั้นที่ 2



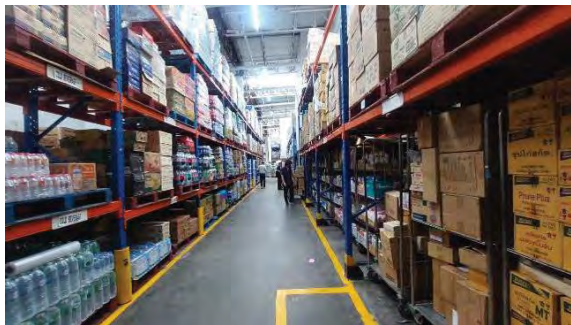
สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่สำนักงาน (Office Area) / ห้องน้ำ / ชั้นที่ 2



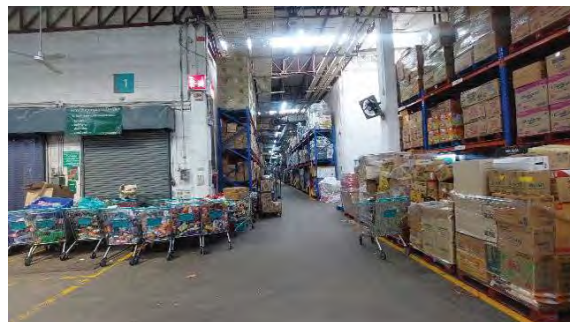
สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse Area) / ชั้นที่ 2



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse Area) / ชั้นที่ 2



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse Area) / ชั้นที่ 2



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse Area) / ชั้นที่ 2



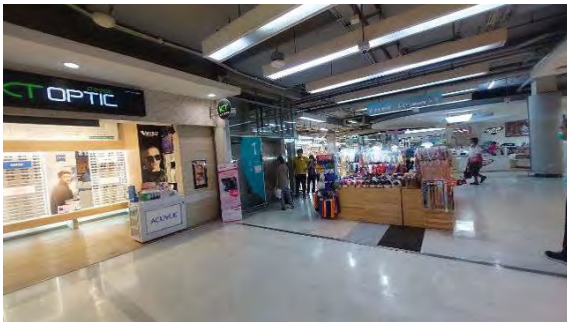
สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court) / ชั้น 1



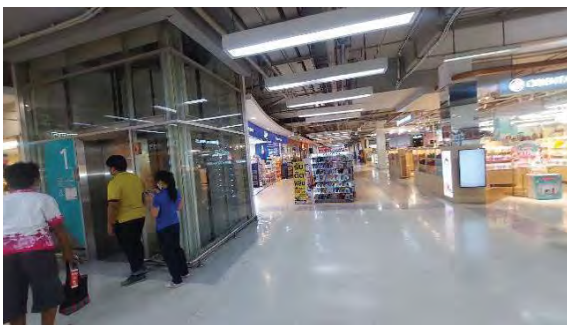
สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court) / ชั้น 1



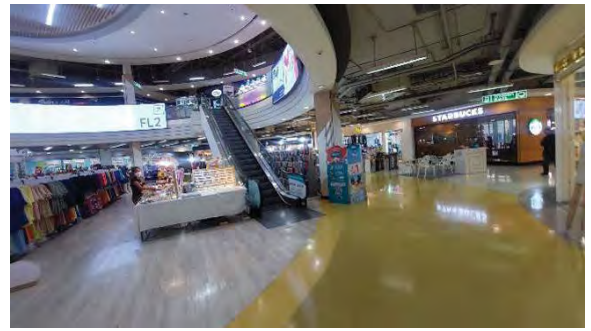
สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court) / ชั้น 1



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area) / ชั้น 1



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area) / ชั้น 1



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area) / ชั้น 1



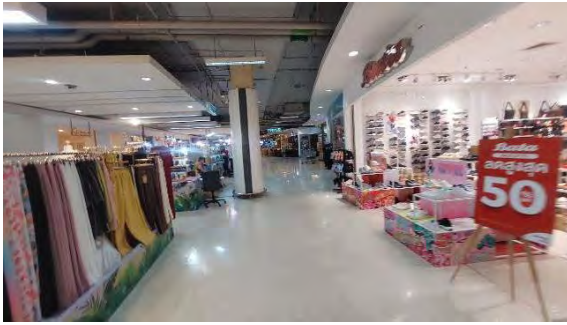
สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area) / ชั้น 1



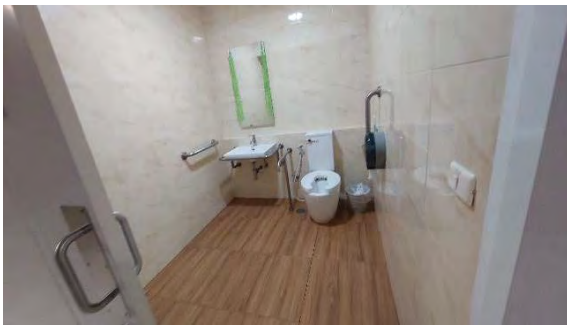
สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area) / ชั้น 1



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area) / ชั้น 1



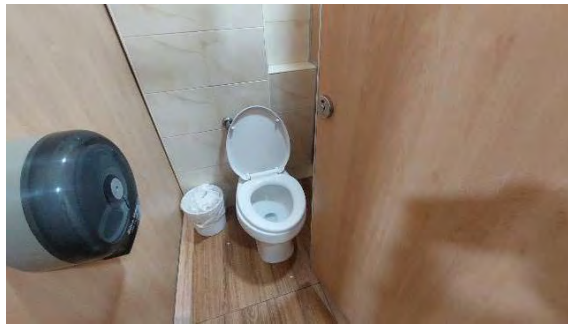
สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area) / ชั้น 1



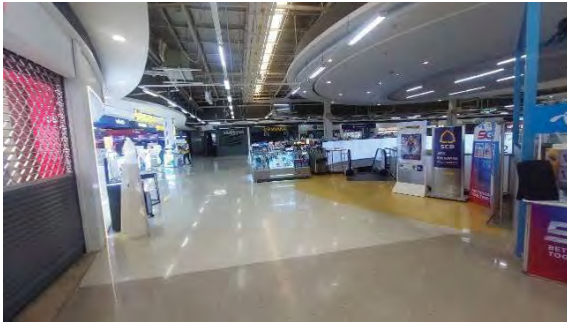
สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณห้องน้ำ / ชั้น 1



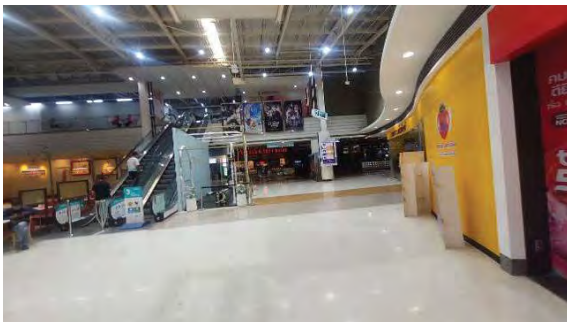
สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณห้องน้ำ / ชั้น 1



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณห้องน้ำ / ชั้น 1



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area) / ชั้น 2



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area) / ชั้น 2



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area) / ชั้น 2

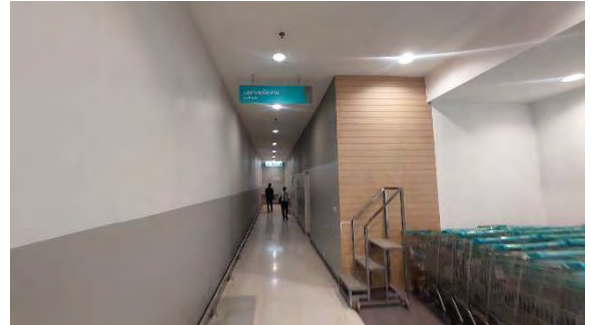
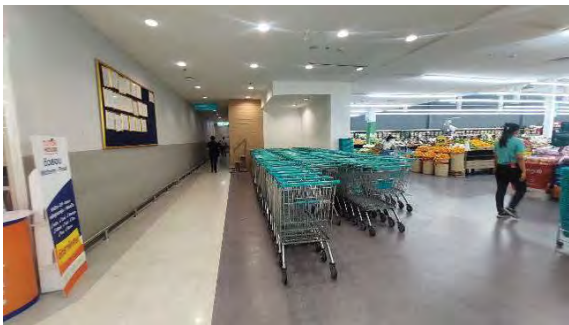


สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area) / ชั้น 2





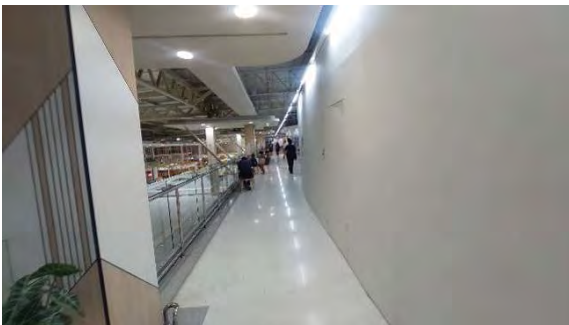
สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area) / ชั้น 2



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area) / ชั้น 2



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area) / ชั้น 3



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area) / ชั้น 3



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area) / ชั้น 3



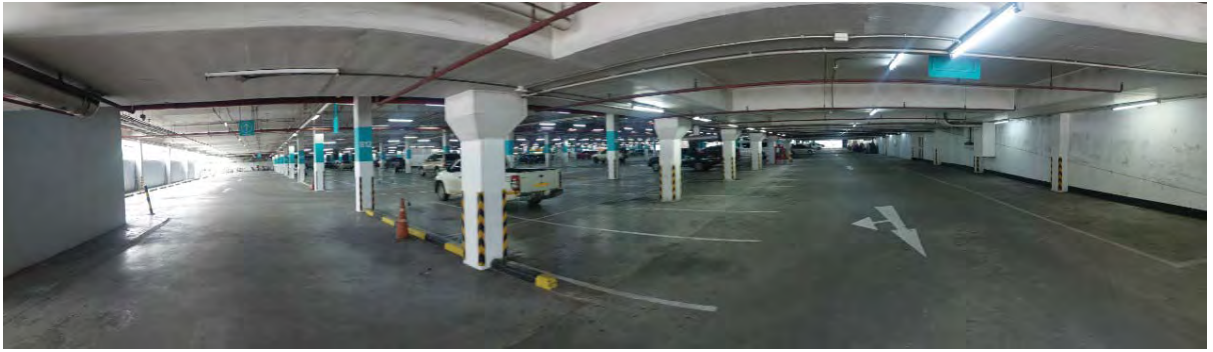
สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่จอดรถใต้อาคาร



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่จอดรถใต้อาคาร



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่จอดรถใต้อาคาร



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่จอดรถใต้อาคาร



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่จอดรถใต้อาคาร



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่จอดรถใต้อาคาร



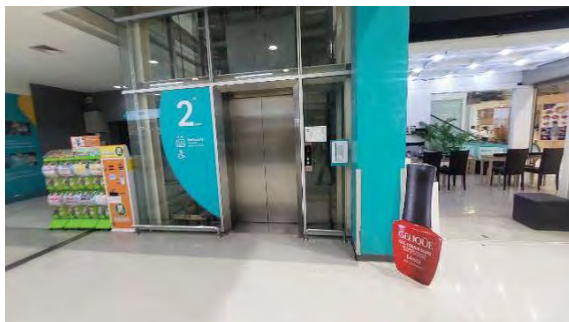
สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1



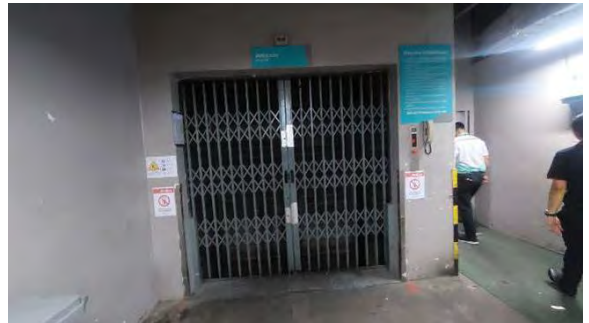
สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1



สภาพทั่วไประบบลิฟต์โดยสาร



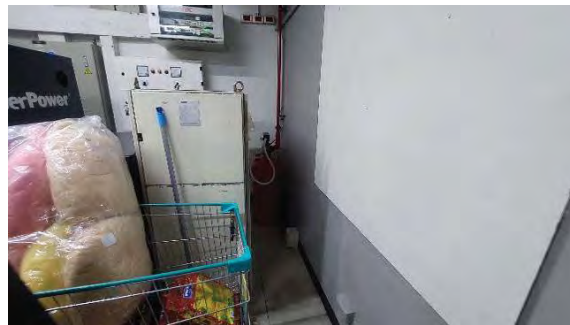
สภาพทั่วไประบบบันไดเลื่อน



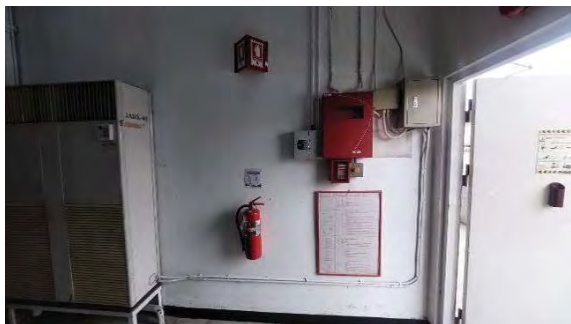
สภาพทั่วไประบบลิฟท์ขนรถเข็น และลิฟท์ขนของ



สภาพทั่วไประบบดับเพลิงภายในอาคาร



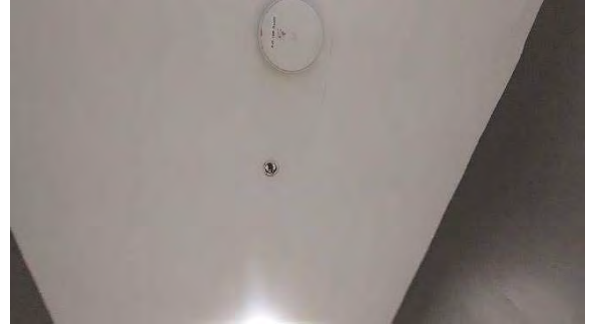
สภาพทั่วไประบบดับเพลิงภายในอาคาร



สภาพทั่วไประบบดับเพลิงภายในอาคาร



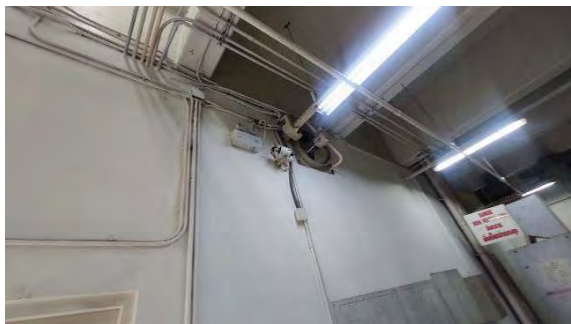
สภาพทั่วไประบบดับเพลิงภายในอาคาร



สภาพทั่วไประบบดับเพลิงภายในอาคาร



สภาพทั่วไประบบดับเพลิงภายในอาคาร



สภาพทั่วไปงานระบบไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉิน



สภาพทั่วไปพื้นที่งานระบบอาคารห้อง CCTV



สภาพทั่วไปพื้นที่งานระบบอาคารห้องควบคุมระบบคอมพิวเตอร์ (Server Room)



สภาพทั่วไปพื้นที่งานระบบอาคารห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator Room)



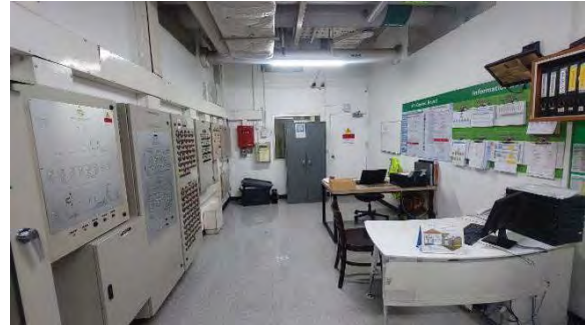
สภาพทั่วไปพื้นที่งานระบบอาคารห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator Room)



สภาพทั่วไปพื้นที่งานระบบอาคารห้องจ่ายกระแสไฟฟ้า (MDB Room)



สภาพทั่วไปพื้นที่งานระบบอาคารห้องจ่ายกระแสไฟฟ้า (MDB Room)



สภาพทั่วไปพื้นที่งานระบบอาคารห้องจ่ายกระแสไฟฟ้า (MDB Room)



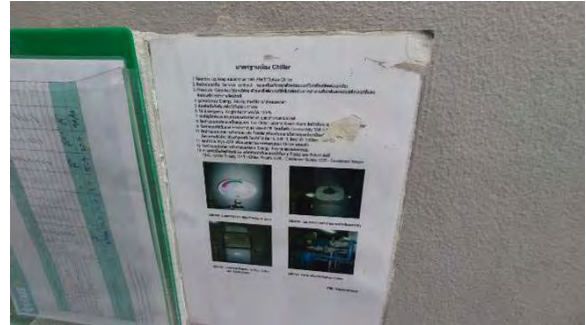
สภาพทั่วไปพื้นที่งานระบบอาคารห้องจ่ายกระแสไฟฟ้า (MDB Room)



สภาพทั่วไปพื้นที่งานระบบอาคารห้องจ่ายกระแสไฟฟ้า (MDB Room)



สภาพทั่วไปพื้นที่งานระบบอาคารห้องจ่ายกระแสไฟฟ้า (MDB Room)



สภาพทั่วไปพื้นที่งานระบบควบคุมระบบความเย็น (Compressor Room)



สภาพทั่วไปพื้นที่งานระบบควบคุมระบบความเย็น (Compressor Room)



สภาพทั่วไปพื้นที่งานระบบควบคุมระบบความเย็น (Compressor Room)



สภาพทั่วไปพื้นที่งานระบบควบคุมระบบความเย็น (Compressor Room)



สภาพทั่วไปพื้นที่งานระบบควบคุมระบบความเย็น (Compressor Room)



สภาพทั่วไปงานระบบอาคาร หม้อแปลงไฟฟ้า 2000 KV



สภาพทั่วไปงานระบบอาคาร หม้อแปลงไฟฟ้า 2000 KV



สภาพทั่วไปงานระบบอาคาร หม้อแปลงไฟฟ้า 1600 KV



สภาพทั่วไปงานระบบอาคาร หอระบายน้ำเย็น (Cooling Tower)



สภาพทั่วไปงานระบบอาคาร หอระบายน้ำเย็น (Cooling Tower)



สภาพทั่วไปงานระบบอาคาร ระบบโซลาร์เซลล์ (Solar Cell)



สภาพทั่วไประบบแก๊ส



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ / ห้องเครื่องสูบน้ำชั้นเดียว



สภาพทั่วไปภายในห้องเครื่องสูบน้ำ



สภาพทั่วไปภายในห้องเครื่องสูบน้ำ



สภาพทั่วไปภายในห้องเครื่องสูบน้ำ



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างรายการอื่นๆ / บ่อน้ำดีและบ่อน้ำเสีย



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างรายการอื่นๆ / บ่อน้ำดีและบ่อน้ำเสีย



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างรายการอื่นๆ หลังคาคลุมจอดรถ



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างรายการอื่นๆ หลังคาคลุมจอดรถ



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างรายการอื่นๆ / ถนนและลานคอนกรีต



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างรายการอื่นๆ / ถนนและลานคอนกรีต



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างรายการอื่นๆ / ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา



สภาพทั่วไปร้านค้าชั้นเดียว (นอกอาคาร)



สภาพทั่วไปร้านค้าชั้นเดียว (นอกอาคาร)



สภาพทั่วไปร้านค้าชั้นเดียว (นอกอาคาร)