

J20/63093 (13/16)

## รายงานการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน

เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเพชรบูรณ์  
เลขที่ 929 หมู่ 2 ถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล.21) ตำบลสะเดียง  
อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์



ประเมิน ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563

เสนอ :

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

จัดทำโดย :

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคารอาร์เอส ทาวเวอร์

เลขที่ 121 ถ.รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ 02 641 3800 โทรสาร 02 641 3801

[www.fifteenbiz.com](http://www.fifteenbiz.com)

**15 Business Advisory Limited**  
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

**15 Business Advisory Limited**

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J20/63093 (13/16)

วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2564

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลดส์ รีเทล โกรท

เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้

แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

ตามที่ทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลดส์ รีเทล โกรท ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่ดินเช่ารวมประมาณ 43-2-05.4 ไร่ (17,405.4 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ "เทสโก้ โลดส์ ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเพชรบูรณ์" ถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล.21) ตำบลสะเตียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์ โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563 มีมูลค่าเท่ากับ 822,000,000 บาท (แปดร้อยยี่สิบสองล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)

ผู้ประเมินหลัก (วณ.011) / กรรมการบริหาร

# สารบัญ

	หน้า
สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
<b>1. บทนำ</b>	<b>6</b>
1.1 วัตถุประสงค์	6
1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน	6
1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	6
1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน	6
1.5 เงื่อนไขและข้อจำกัด	7
<b>2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน</b>	<b>9</b>
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	9
2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อม	9
2.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	9
2.4 สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สิน	10
2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน	10
<b>3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า</b>	<b>11</b>
3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	11
3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ	16
3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ	23
3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน	23
<b>4.ผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</b>	<b>24</b>
4.1 ผังเมือง	24
4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร	25
4.3 กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	25
<b>5. การตรวจสอบการเวนคืนและโครงการพัฒนาของรัฐ</b>	<b>26</b>
5.1 การตรวจสอบการเวนคืน	26
5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ	26
<b>6. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน</b>	<b>26</b>

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
7. ภาพรวมสถานการณ์ค้าปลีกภายในประเทศไทย	27
8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	37
9. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	38
9.1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)	38
9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	44
10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน	53

### เอกสารประกอบ

- ก. ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ
  - ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน
- ข. แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน
- ค. แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบ
- ง. ผังแสดงรูปแบบที่ดิน
- จ. ผังอาคาร
- ฉ. แปลนอาคาร
- ช. รายละเอียดเอกสารสิทธิ
- ซ. รายละเอียดสัญญาเช่า
- ฅ. ผังเมือง
- ญ. ภาพถ่ายทรัพย์สิน

## สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเพชรบูรณ์
ชื่อลูกค้า	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สิน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเพชรบูรณ์ โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none"><li>● สิทธิการเช่าที่ดิน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 4 โฉนด เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่ารวมประมาณ 43-2-05.4 ไร่ (17,405.4 ตารางวา)</li><li>● อาคารภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเพชรบูรณ์ มีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 18,984 ตารางเมตร</li></ul>
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 929 หมู่ 2 ตั้งอยู่ติดถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล.21) ตำบลสะเดียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์
ค่าพิกัด GPS	: LAT 16°23'50"N, LONG 101°08'15"E
ทางเข้า-ออก	: ถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล.21) เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดินเลขที่ 2158 4356 14849 และ 102347
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: - โฉนดที่ดินเลขที่ 2158 4356 และ 102347 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้แก่ นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์ และ นายไชยยศ เพชรบูรณ์ - โฉนดที่ดินเลขที่ 14849 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้แก่ นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: - ติดสัญญาเช่าระยะยาวให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

- ภาระผูกพันที่จดทะเบียน (ต่อ) :
- ติดหนังสือแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 10 ปี ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)
  - ติดหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 15 ปี ระหว่างบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) โดยปัจจุบันกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท เป็นเจ้าของพื้นที่อาคาร

สิทธิการครอบครอง (เจ้าของที่ดิน) : ถือกรรมสิทธิ์ผู้ให้เช่า (Lease Fee Estate)

สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า) : ถือสิทธิการเช่า (Leasehold Interest)

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 102347)

ผู้ให้เช่า : 1. นางสาวพัชราภรณ์ เพชระบูรณิน  
2. นายไชยยศ เพชระบูรณิน

ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

เนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่า : 30-0-00 ไร่ (12,000.0 ตารางวา)

อายุสัญญาเช่า : 30 ปี

วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 22 สิงหาคม 2550

วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 21 สิงหาคม 2580

ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญา : ประมาณ 16 ปี 8 เดือน 18 วัน

ค่าเช่าตามสัญญา :

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1 - 3	1,052,631.58
4 - 6	1,157,894.74
7 - 9	1,273,684.21
10 - 12	1,401,052.63
13 - 15	1,541,052.63
16 - 18	1,694,736.84
19 - 21	1,864,210.53
22 - 24	2,050,526.32
25 - 27	2,255,789.47
28 - 30	2,481,052.63

**ค่าเช่าตามสัญญา (ต่อ)**

**หมายเหตุ :** จากการตรวจสอบรายละเอียดในสัญญาเช่าที่ดิน พบว่า  
ในกรณีที่ดินสัญญาเช่าที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 102347 ฉบับลงวันที่  
22 สิงหาคม พ.ศ. 2550 สิ้นสุดระยะเวลาเช่าลงวันที่ 21 สิงหาคม  
พ.ศ. 2580 ผู้ให้เช่า และผู้เช่าตกลงต่อระยะเวลาเช่าที่ดินตามสัญญา  
เช่าฉบับนี้ออกไป โดยตกลงให้ระยะเวลาเช่าดังกล่าวสิ้นสุดลงพร้อม  
กับระยะเวลาเช่าที่ดิน โฉนดที่ดิน เลขที่ 2158 4356 และ 14849 คือ  
วันที่ 8 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2581 และตลอดระยะเวลาเช่าต่อระยะเวลาเช่า  
เช่าดังกล่าว ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าเพิ่มเติมใน  
อัตราเดือนละ 206,754.38 บาท โดยคำนวณ ตามระยะเวลาที่ได้ต่อ  
ออกไป จนกว่าการต่อระยะเวลาเช่าดังกล่าวสิ้นสุดลง ทั้งนี้ผู้เช่าตกลง  
ชำระค่าเช่าเพิ่มเติมดังกล่าวทั้งหมดให้แก่ ผู้เช่าภายในวันที่ 6 กันยายน  
พ.ศ. 2580 โดยทางบริษัท พิจารณาเช่าเพิ่มเติมดังกล่าว ตั้งแต่วันที่  
22 สิงหาคม พ.ศ. 2580 ถึงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2581 เป็นจำนวนเงิน  
ทั้งสิ้น 1,364,578 บาท จึงทำให้สัญญาเช่ามีอายุสัญญาคงเหลือ 17 ปี 2  
เดือน 5 วัน

**รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 2158, 4356 และ 14849)**

**ผู้ให้เช่า**

: โฉนดที่ดินเลขที่ 2158 และ 4356 ได้แก่

1. นางสาวพัชราภรณ์ เพชรระบูรณิน
2. นายไชยยศ เพชรระบูรณิน

โฉนดที่ดินเลขที่ 14849 ได้แก่

นางสาวพัชราภรณ์ เพชรระบูรณิน

**ผู้เช่า**

: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

**เนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่า**

: 13-1-23.0 ไร่ (5,323.0 ตารางวา)

**อายุสัญญาเช่า**

: 30 ปี

**วันเริ่มต้นสัญญาเช่า**

: 9 กุมภาพันธ์ 2551

**วันสิ้นสุดสัญญาเช่า**

: 8 กุมภาพันธ์ 2581

**ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญา**

: ประมาณ 17 ปี 2 เดือน 5 วัน

ค่าเช่าตามสัญญา

ปี	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1 - 3	1,263,157.89
4 - 6	1,389,473.68
7 - 9	1,528,421.05
10 - 12	1,681,263.15
13 - 15	1,849,494.73
16 - 18	2,034,865.26
19 - 21	2,238,351.78
22 - 24	2,462,292.22
25 - 27	2,708,310.92
28 - 30	2,979,457.80

**หมายเหตุ :** จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด เพชรบูรณ์ พบว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้มีการโอนสิทธิการแบ่งเช่ามี กำหนดสามสิบปี รวม 2 โฉนด จากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ตามหนังสือสัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่า มีกำหนดสามสิบปี ลงวันที่ 14 มีนาคม 2555 โดยเป็นการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาแบ่งเช่าฉบับลงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2551 มีเงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 (ดูรายละเอียดในสำเนาสัญญาเช่าที่ดิน ภาคผนวกประกอบ)

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ

: โฉนดที่ดินเลขที่ 2158 และ 102347 ราคาประเมิน 4,500 บาทต่อตารางวา โฉนดที่ดินเลขที่ 4356 และ 14849 ราคาประเมิน 750 บาทต่อตารางวา รวมราคาประเมิน 73,116,050 บาท  
(ดูรายละเอียดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการหน้า 23 ประกอบ)

ข้อกำหนดทางผังเมือง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

: **ข้อกำหนดของผังเมือง**  
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเพชรบูรณ์ พ.ศ. 2560 ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (พื้นที่สีเขียว - บริเวณหมายเลข 2.7)

**กฎหมายควบคุมอาคาร**

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตการปกครองขององค์การบริหารส่วนตำบลสะเดียง การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

ข้อกำหนดทางผังเมือง และ  
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ต่อ) : กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง  
ไม่มี

การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน : สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีก  
ให้เช่า ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต

วันที่ประเมินมูลค่า : 4 ธันวาคม 2563

มูลค่าสิทธิการเช่า  
(Leasehold Value) : 822,000,000 บาท  
(แปดร้อยยี่สิบสองล้านบาทถ้วน)

## 1. บทนำ

### 1.1 วัตถุประสงค์

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้รับการมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีวัตถุประสงค์ การประเมินมูลค่าในครั้งนี้ เพื่อต้องการทราบความเห็นของทางบริษัทฯ เกี่ยวกับมูลค่าตลาดสำหรับสิทธิ การเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563

บริษัทฯ เข้าใจว่ารายงานการประเมินมูลค่าและผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ จะนำไปเพื่อใช้ สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

### 1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการสำรวจสภาพทรัพย์สิน ณ วันที่ 17 พฤศจิกายน 2563

### 1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563

### 1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน

- นิยามมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)

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

- นิยามของต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)

“ต้นทุนทดแทนใหม่” ในที่นี้มีคำจำกัดความว่าเป็นราคาของทรัพย์สินซึ่งมีลักษณะและคุณประโยชน์ที่ คล้ายคลึงกันที่สามารถนำมาทดแทนใหม่ได้ในสถานะการณปัจจุบัน โดยคำนึงถึงราคาตลาดของวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าให้ห่วย ผลกำไรและค่าธรรมเนียมต่างๆ ด้วย

## 1.5 เงื่อนไขและข้อจำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐานและเงื่อนไขข้อจำกัดดังต่อไปนี้

1. เนื่องจากสถานการณ์จากไวรัสโคโรนา (โควิด-19) ตามประกาศขององค์การอนามัยโลกเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2563 ให้เป็นโรคระบาดในระดับโลกซึ่งส่งผลกระทบต่อตลาดเงิน และการจำกัดการเดินทางของประชาชนในเกือบทุกประเทศทั่วโลก รวมทั้งประเทศไทยด้วย ทำให้ธุรกิจได้ถูกผลกระทบจากเหตุการณ์ความไม่แน่นอนที่จะเกิดขึ้นจากโควิด-19 ดังกล่าว เป็นผลให้สภาพตลาดมีโอกาสที่จะเกิดการเปลี่ยนแปลงได้เป็นรายวัน ดังนั้น เมื่อเวลาเปลี่ยนไป มูลค่าทรัพย์สินที่ได้วิเคราะห์ไว้อาจเปลี่ยนไปได้ อย่างเป็นสาระสำคัญ รายงานฉบับนี้ จึงสามารถยืนยัน ณ วันที่ระบุไว้สำหรับวันที่ประเมินมูลค่าเท่านั้น (Valuation Date or Date of Valuation) บริษัทฯ (ผู้ประเมิน) ไม่อาจรับประกันความเสียหายอันเนื่องมาจากมูลค่าเปลี่ยนแปลงไปอันเนื่องมาจากความไม่แน่นอนจากสถานการณ์นี้เมื่อเวลาเปลี่ยนไป ผู้ใช้รายงานฉบับนี้จึงควรพิจารณาตรวจสอบถึงความเปลี่ยนแปลงของข้อมูลแวดล้อมที่นำมาวิเคราะห์อย่างสม่ำเสมอ
2. บริษัทฯ จะตรวจสอบประเด็นต่างๆ ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีข้อสมมติฐานว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวมีความถูกต้องตามเอกสารหลักฐานของผู้ว่าจ้าง ทรัพย์สินดังกล่าวสามารถเสนอซื้อและเสนอขายได้ในตลาดและปราศจากข้อผูกพันใดๆ ในทางกฎหมายทั้งในด้านสิทธิยึดเหนี่ยว ภาระจำยอม และสิทธิเรียกร้องต่างๆ
3. ข้อมูลต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าในรายงานฉบับนี้เป็นข้อมูลที่ได้รับโดยตรงจากผู้ว่าจ้าง รวมทั้งบุคคลที่ผู้ว่าจ้างมอบหมายจึงถือเป็นข้อมูลที่เชื่อถือได้ อย่างไรก็ตามข้อมูลบางส่วนที่ใช้ประกอบการวิเคราะห์ในรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ จะสอบทานกับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินต่างๆ จากเอกสารหลักฐานของผู้ว่าจ้างรวมทั้งจะสอบทานจากหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
4. รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้เป็นเอกสารปกปิดและใช้เฉพาะตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงเท่านั้น
5. บริษัทฯ หรือบุคคลใดที่ลงลายมือชื่อในรายงานการประเมินมูลค่านี้ ไม่มีความผูกพันที่จะต้องให้คำปรึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายงานนี้แต่ประการใด เว้นแต่เป็นการให้การต่อศาล หรือที่เกี่ยวกับการดำเนินการทางศาลในกรณีที่บริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้ถูกอ้างอิงเพื่อเป็นพยานต่อศาล บริษัทฯ ยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อได้รับการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ทราบก่อนล่วงหน้า ทั้งนี้บริษัทฯ จะขอคิดค่าใช้จ่ายสำหรับการให้คำปรึกษาและเป็นพยานศาลตามเวลาและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามจริง
6. บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ต่อความรับผิดชอบใดๆ อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ด้านตลาด บริษัทฯ ไม่มีภาระผูกพันที่จะต้องแก้ไขรายงานฉบับนี้ต่อเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ได้ลงไว้ ในรายงานการประเมินมูลค่าดังกล่าว
7. วันที่ที่บริษัทฯ ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะถูกระบุไว้ในหนังสือนำเสนอในส่วนแรกของรายงานฉบับนี้

8. พื้นที่และขนาดของทรัพย์สินรวมทั้งเอกสารสิทธิต่างๆ บริษัทฯ ได้รับมาจากทางผู้ว่าจ้าง รวมทั้งบุคคลที่ผู้ว่าจ้างมอบหมาย โดยทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ส่วนแผนที่ และภาพถ่ายต่างๆ ในรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้น เพียงเพื่อช่วยให้ผู้ใช้รายงานฉบับนี้ได้เห็นภาพของทรัพย์สินต่างๆ ชัดเจนขึ้น บริษัทฯ ไม่รับรองในความถูกต้องของมาตราส่วนในแผนที่ และภาพถ่ายนั้นๆ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้ใช้บุคคลภายนอกเข้ามาทำการสำรวจเป็นการเฉพาะ
9. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า สภาพการใช้งานของทรัพย์สินที่มีผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินนั้นๆ เช่น ชั้นดิน โครงสร้าง เป็นต้น ได้รับการเปิดเผยอย่างไม่มีการปิดบัง ทางบริษัทฯ ไม่มีส่วนรับผิดชอบเกี่ยวกับสภาพของทรัพย์สินดังกล่าวหรือการจัดให้มีการสำรวจทรัพย์สินเหล่านั้นในเชิงวิศวกรรม
10. บริษัทฯ ขอจำกัดความรับผิดชอบต่อค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเป็นผลจากการปฏิบัติงาน ตามหนังสือเสนอ บริการ ไม่ว่าจะด้วยความประมาทเลินเล่อหรือด้วยสาเหตุอื่นก็ตาม โดยยินดีจะชดเชยค่าเสียหายให้ผู้ว่าจ้างไม่เกินจำนวนค่าธรรมเนียมบริการที่บริษัทฯ ได้รับเนื่องจากการให้บริการนั้น
11. ข้อสมมติฐานทางการเงินเพื่อประมาณการในงบกระแสเงินสดและการคิดส่วนลดตามวิธีส่วนลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ทางผู้ประเมินได้เก็บข้อมูลจากตลาดและข้อมูลบางส่วนจากผู้ว่าจ้าง ดังนั้นการประมาณการนี้ไม่ใช่การคาดการณ์ในอนาคต แต่เป็นการคาดคะเนสภาพตลาดปัจจุบันที่มีผลกระทบต่อรายได้และรายจ่ายของทรัพย์สินที่น่าจะเป็นไปได้ โดยอาศัยข้อสมมติฐานที่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตามเนื่องจากการวิเคราะห์ดังกล่าวตั้งอยู่บนสมมติฐานหรือสภาวะต่างๆ ที่ยังไม่เกิดขึ้น ซึ่งในทางปฏิบัติผลของการดำเนินการอาจคลาดเคลื่อนไปจากที่ประมาณการไว้ ถ้าหากข้อสมมติฐานหรือสภาวะเปลี่ยนแปลงไป

## 2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

### 2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่เลขที่ 929 หมู่ 2 ตัดถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล.21) โดยตั้งอยู่ระหว่างบริเวณหลักกิโลเมตรที่ 218 - 219 โดยตั้งอยู่ห่างจากถนนสายเลี่ยงเมืองเพชรบูรณ์ (ทล.234) ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 4.60 กิโลเมตร ภายในตำบลสะเดียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์ (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินในเอกสารประกอบ)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่บริเวณตรงข้ามกับ กองพลทหารม้าที่ 1 ค่ายพ่อขุนผาเมือง

ค่าพิกัด GPS

LAT 16°23'50"N, LONG 101°08'15"E

### 2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อม

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัย การใช้ประโยชน์ที่ดินในด้านพาณิชย์กรรมจะอยู่ในลักษณะของอาคารสำนักงาน โชว์รูม และอาคารพาณิชย์ โดยทั่วไปจะตั้งอยู่บริเวณริมถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล.21) ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยจะอยู่ในลักษณะของบ้านพักอาศัยที่ก่อสร้างเอง อาคารพาณิชย์ และโครงการหมู่บ้านจัดสรร โดยจะตั้งอยู่บริเวณริมถนนสระบุรี-หล่มสัก(ทล.21) และในซอยแยกย่อยต่างๆ โดยมีสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ประกอบด้วย กองพลทหารม้าที่ 1 ค่ายพ่อขุนผาเมือง โรงพยาบาลค่ายพ่อขุนผาเมือง โรงพยาบาลเพชรรัตน์ โรงเรียนเมืองเพชรบูรณ์ วัดบ้านพี่ศรีสุข และห้างสรรพสินค้า บิ๊กซี สาขาเพชรบูรณ์ ห้างสรรพสินค้าแม็คโคร เป็นต้น

### 2.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

## 2.4 สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสามารถเข้า-ออก ทางถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล.21) ซึ่งเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ มีสภาพปัจจุบันเป็นถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 40 เมตร พร้อมทางเดินเท้า และท่อระบายน้ำ

การเดินทางเข้า-ออกทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ประเมินมูลค่า บริเวณด้านหน้าทรัพย์สินสามารถเดินทางเข้า-ออก ได้โดยรถส่วนบุคคล รถประจำทางสาธารณะ และรถรับจ้าง

## 2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ห่างจากสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ดังนี้

### สถานที่ราชการ/รัฐวิสาหกิจ สถานศึกษา และศาสนสถาน

- กองพลทหารม้าที่ 1 ค่ายพ่อขุนผาเมือง ตั้งอยู่บริเวณตรงข้ามทรัพย์สินประเมินมูลค่า
- โรงพยาบาลค่ายพ่อขุนผาเมือง ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 1.4 กิโลเมตร
- โรงพยาบาลเพชรรัตน ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 1.9 กิโลเมตร
- ไปรษณีย์เพชรบูรณ์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 2.0 กิโลเมตร
- วัดบ้านพิศุข ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 3.6 กิโลเมตร
- องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านโตก ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 4.8 กิโลเมตร

### หน่วยงานบริการ ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

- ห้างสรรพสินค้า บิ๊กซี สาขาเพชรบูรณ์  
ห่างจากทรัพย์สินไปทางด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 150 เมตร
- สถานีบริการน้ำมัน เอสโซ่ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 450 เมตร
- ซูเปอร์มาร์เก็ต ฮอนด้า ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 500 เมตร
- ซูเปอร์มาร์เก็ต โตโยต้า ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 800 เมตร
- ห้างสรรพสินค้าแม็คโคร ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 1.4 กิโลเมตร
- โฮมโปร เพชรบูรณ์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 1.9 กิโลเมตร
- ท็อปแลนด์ ซูเปอร์มาร์เก็ต ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 3.5 กิโลเมตร

### โรงแรม และโครงการที่อยู่อาศัย

- หมู่บ้านหน้าค่าย ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 350 เมตร
- หมู่บ้านเพชรชมพู ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 1.5 กิโลเมตร
- โรงแรมเมฆิตฮิลล์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 2.3 กิโลเมตร
- โรงแรมบูรพา ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 3.5 กิโลเมตร

### 3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

#### 3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินเนื้อที่ตามสัญญาเช่าประมาณ 43-2-05.4 ไร่ (17,405.4 ตารางวา) พร้อมอาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเพชรบูรณ์ โดยมีรายละเอียดของที่ดินและอาคารดังต่อไปนี้

- ที่ดิน

ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 4 โฉนด เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าประมาณ 43-2-05.4 ไร่ (17,405.4 ตารางวา) โดยมีลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม โดยมีความกว้างด้านหน้าที่ดิน (ทิศตะวันตกเฉียงเหนือ) ติดถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล.21) ยาวประมาณ 150 เมตร โดยมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินจาก ด้านหน้าที่ดิน (ทิศตะวันตกเฉียงเหนือ) จนสุดเขตด้านหลังที่ดิน (ทิศตะวันออกเฉียงใต้) ยาวประมาณ 414 เมตร (ดูรายละเอียดผังแสดงรูปแปลงที่ดินในเอกสารประกอบ) สภาพปัจจุบันระดับของที่ดินเสมอกับระดับถนนด้านหน้าที่ดิน

ที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีอาณาเขตที่ดินติดต่อดังนี้

ทิศตะวันออกเฉียงเหนือ	:	ติดที่ดินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 323 เมตร
ทิศตะวันออกเฉียงใต้	:	ติดที่ดินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 376 เมตร
ทิศตะวันตกเฉียงเหนือ	:	ติดถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล.21) ยาวรวมประมาณ 150 เมตร
ทิศตะวันตกเฉียงใต้	:	ติดที่ดินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 414 เมตร

## • อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้างภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ อาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเพชรบูรณ์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

### อาคารเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเพชรบูรณ์ จำนวน 1 อาคาร

#### รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

รายละเอียดอาคาร	:	อาคาร คสล. 1 ชั้น
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 119.60 x 170.00 เมตร รวมพื้นที่อาคาร ประมาณ 18,984 ตารางเมตร
อายุของอาคาร	:	ประมาณ 13 ปี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
สภาพอาคาร	:	ได้รับการดูแลรักษาดี
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	เป็นอาคารพาณิชย์กรรม ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่ให้เช่า ประเภท ไฮเปอร์ มาร์เก็ต

#### ลักษณะโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

โครงสร้างทั่วไป	:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	โครงเหล็กมุงด้วยแผ่น Metal Sheet
ฝ้าเพดาน	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : ไม่มี บริเวณพื้นที่เช่า : ที-บาร์ โครงเคร่าอลูมิเนียม ยิปซัมบอร์ด ฉาบเรียบทาสี
พื้น	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : กระเบื้องยาง บริเวณพื้นที่เช่า : ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ กระเบื้องแกรนิตโต้ และกระเบื้องยาง
ผนัง	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี บริเวณพื้นที่เช่า : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี และผนังกระจก
หน้าต่าง	:	ไม่มี
ประตู	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม และบาน PVC

## รายละเอียดพื้นที่อาคาร

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Tesco Lotus Area)	
- พื้นที่ร้านค้า (Store Area)	5,087
- พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Office Area)	434
- พื้นที่ส่วนเก็บสินค้า (Warehouse Area)	1,346
- พื้นที่งานระบบอาคาร (M&E Room Area)	449
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	797
พื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)	
- พื้นที่ภายในอาคาร (Indoor Area)	7,268
พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)	2,922
พื้นที่อื่นๆ (Other Area)	681
<b>รวมพื้นที่</b>	<b>18,984</b>

### หมายเหตุ :

- พื้นที่อาคารรวมดังกล่าวข้างต้น ยังไม่รวมพื้นที่เข้าภายนอกอาคาร (Outdoor Area) พื้นที่ประมาณ 618 ตารางเมตร
- ตามรายละเอียดพื้นที่อาคารข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

### การใช้ประโยชน์ของอาคาร

อาคาร เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเพชรบูรณ์ มีรูปแบบการแบ่งพื้นที่ภายในอาคารเป็น พื้นที่ค้าปลีกของเทสโก้ โลตัส ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า โดยมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ดังต่อไปนี้

พื้นที่ภายในอาคาร : พื้นที่ค้าปลีกของทางเทสโก้ โลตัส พื้นที่ร้านค้าให้เช่า พื้นที่เก็บสินค้า สำนักงาน และห้องน้ำ

### สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

ภายในอาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเพชรบูรณ์ มีสิ่งอำนวยความสะดวก ดังต่อไปนี้

พื้นที่จอดรถ : รถยนต์ จำนวน 650 คัน รถจักรยานยนต์ จำนวน 350 คัน

## งานระบบอาคาร

งานระบบที่สำคัญภายในอาคาร มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ระบบไฟฟ้า : ระบบไฟฟ้าจากการไฟฟ้า โดยผ่านหม้อแปลงไฟฟ้า ขนาด 2,000 KVA/ชุด จำนวน 2 ชุด
- ระบบสำรองไฟฟ้า : เครื่องสำรองไฟฟ้า จำนวน 1 ชุด (ขนาด 750 KVA)
- ระบบปรับอากาศ : แอร์ชนิดทำความเย็นด้วยน้ำ (Chilled Water Cool) ขนาด 450 ตัน จำนวน 2 ชุด และขนาด 250 ตัน จำนวน 1 ชุด
- ระบบสุขาภิบาล : น้ำจากการประปา
- ระบบป้องกันภัย : มีการติดตั้งระบบเตือนภัย (Fire Alarm System) อุปกรณ์ดับเพลิง ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้
- อุปกรณ์ปั้มน้ำดับเพลิง (Fire Pump)
  - ตู้สายน้ำดับเพลิง
  - หัวรับน้ำดับเพลิง
  - ติดตั้ง Smoke detector และ Heat Detector
  - ติดตั้ง Sprinkler
  - ติดตั้งกล่องวงจรมอด และตู้ควบคุมระบบวงจรมอดภายในอาคาร
  - ไฟฉุกเฉินและบันไดหนีไฟ
- ระบบบำบัดน้ำเสีย : มีระบบบำบัดน้ำเสีย

## สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

- ลานคอนกรีต : ลักษณะเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นที่ประมาณ 37,700 ตารางเมตร
- รั้วลวดตาข่าย : รั้วลวดตาข่ายบนโครงสร้างคอนกรีต สูงรวมประมาณ 2.5 เมตร ยาวรวมประมาณ 190 เมตร
- ป้าย (เทสโก้ โลตัส) : ลักษณะเป็นโครงเหล็กทาสีเขียว บนโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ความสูงประมาณ 20 เมตร

## รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ : 1/2549 โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ
- อนุญาตให้ : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
- ทำการ : ก่อสร้างอาคารในโฉนดที่ดินเลขที่ 2158
- เป็นอาคาร : ชนิด คสล. ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสรรพสินค้า (ค้าปลีก-ค้าส่ง) พาณิชยกรรม ภัตตาคาร ห้องเย็น เบเกอรี่ สำนักงาน และที่จอดรถยนต์
- ออกให้ ณ วันที่ : -

## รายละเอียดใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่	:	17/2550
อนุญาตให้	:	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ทำการ	:	ก่อสร้างอาคารในโฉนดที่ดินเลขที่ 2158, 4356 และ 14849
เป็นอาคาร	:	ชนิด คสล. ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น พาณิชยกรรม ภัตตาคาร โรงแรมรสพ และเช่าสำหรับร้านขายย่อย
ออกให้ ณ วันที่	:	-

## รายละเอียดใบรับรองการก่อสร้างอาคาร

ใบรับรองการก่อสร้างอาคารเลขที่	:	1/2551
ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า	:	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ ครอบครองอาคาร
ได้ทำการ	:	ก่อสร้างอาคาร เป็นไปได้โดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตใน ใบอนุญาต
เป็นอาคาร	:	1. ชนิดคสล. ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง และ คสล. 1 ชั้น (ตัดแปลงต่อ เติมขยายอาคาร) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า พาณิชยกรรม ภัตตาคาร ห้องเย็น เบเกอร์รี่ สำนักงาน ที่จอดรถ โรงแรมรสพ และ พื้นที่เช่าสำหรับเช่ารายย่อย 2. ชนิดป้ายโครงเหล็ก จำนวน 3 ป้าย เพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณาถาวร จำนวน 1 ป้าย ป้ายบอกทางเข้า-ออก จำนวน 2 ป้าย 3. ชนิดโครงเหล็กชั้นเดียว จำนวน 32 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุม ทางเดิน จำนวน 1 หลัง หลังคาคลุมที่จอดรถยนต์ จำนวน 16 หลัง และหลังคาคลุมที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 15 หลัง
อยู่ในที่ดิน	:	โฉนดที่ดินเลขที่ 2158, 4356, 14849 และ 102347
ออกให้ ณ วันที่	:	-

## หมายเหตุ :

- จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิ พบว่า โฉนดที่ดินเลขที่ 2158 ปัจจุบันได้ทำการแบ่งแยกโฉนดเพิ่มเติม  
เป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 102347 โดยปัจจุบันอาคาร เทสโก้ โลตัส สาขาเพชรบูรณ์ ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่  
102347
- ณ วันสำรวจทรัพย์สินพบว่า สิ่งปลูกสร้าง ได้ขายให้กับทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า  
เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ตามหนังสือสัญญาขาย (ท.อ.5) ลงวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 ดังนั้น  
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารปัจจุบันคือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท  
(เอกสารประกอบหนังสือสัญญาขาย (ท.อ.5) อยู่แนบท้ายเล่มรายงานฉบับนี้)

### 3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

จากการตรวจสอบรายละเอียดเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน จากสำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบูรณ์ ณ วันที่ 17 พฤศจิกายน 2563 ปรากฏว่าเอกสารสิทธิประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 4 โฉนด มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันจดทะเบียน
				ไร่	งาน	ตร.ว.		
1	2158	246	868	10	1	50.4	1. นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์	ไม่มีภาระผูกพัน
2	4356	256	1810	2	2	55.0	2. นายไชยยศ เพชรบูรณ์	
3	14849	221	5438	0	2	00.0	นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์	
4	102347	711	14106	30	0	00.0	1. นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์ 2. นายไชยยศ เพชรบูรณ์	
รวมเนื้อที่ดิน				43	2	05.4		

#### ตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สิน

ระวาง : 5241 IV 2812

ตำบล : สะเดียง

อำเภอ : เมืองเพชรบูรณ์

จังหวัด : เพชรบูรณ์

สิทธิการครอบครอง (เจ้าของที่ดิน) : ถือกรรมสิทธิ์ผู้ให้เช่า (Lease Fee Estate)

สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า) : ถือสิทธิการเช่า (Leasehold)

ภาระผูกพันที่จดทะเบียน :

- ติดสัญญาเช่า 30 ปี ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (รับโอนสิทธิการแบ่งเช่า 30 ปี จากบริษัท เอกชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
- ติดหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร มีกำหนด 10 ปี ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) โดยอ้างอิงตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร ลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 (ฉบับที่แก้ไขตกลงตามเอกสารแนบ)
- ติดหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 15 ปี ระหว่างบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) โดยปัจจุบันกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท เป็นเจ้าของพื้นที่อาคาร (ฉบับที่แก้ไขตกลงตามเอกสารแนบ)

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 102347)

ผู้ให้เช่า	:	1. นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์ 2. นายไชยยศ เพชรบูรณ์
ผู้เช่า	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท
เนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่า	:	30-0-00.0 ไร่ (12,000.0 ตารางวา)
สิทธิการครอบครอง	:	ถือกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า (Leasehold Interest)
อายุสัญญาเช่า	:	30 ปี
วันเริ่มสัญญาเช่า	:	22 สิงหาคม 2550
วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	:	21 สิงหาคม 2580
ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า	:	ประมาณ 16 ปี 8 เดือน 18 วัน
ค่าเช่าตามสัญญา	:	

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1 - 3	1,052,631.58
4 - 6	1,157,894.74
7 - 9	1,273,684.21
10 - 12	1,401,052.63
13 - 15	1,541,052.63
16 - 18	1,694,736.84
19 - 21	1,864,210.53
22 - 24	2,050,526.32
25 - 27	2,255,789.47
28 - 30	2,481,052.63

**หมายเหตุ :** จากการตรวจสอบรายละเอียดในสัญญาเช่าที่ดิน พบว่า ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 102347 ฉบับลงวันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2550 สิ้นสุดระยะเวลาเช่าลงวันที่ 21 สิงหาคม พ.ศ. 2580 ผู้ให้เช่า และผู้เช่าตกลงต่อระยะเวลาเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าฉบับนี้ออกไป โดยตกลงให้ระยะเวลาเช่าดังกล่าวสิ้นสุดลงพร้อมกับระยะเวลาเช่าที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่ 2158 4356 และ 14849 คือ วันที่ 8 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2581 และตลอดระยะเวลาการต่อระยะเวลาเช่าดังกล่าว ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าที่ดินดังกล่าวให้แก่ ผู้ให้เช่าเพิ่มเติมในอัตราเดือนละ 206,754.38 บาท โดยคำนวณตามระยะเวลาที่ได้ต่อออกไป จนกว่าการต่อระยะเวลาเช่าดังกล่าวสิ้นสุดลง ทั้งนี้ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าเพิ่มเติมดังกล่าวทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าภายในวันที่ 6 กันยายน พ.ศ. 2580 โดยทางบริษัท พิจารณา ค่าเช่าเพิ่มเติมดังกล่าว ตั้งแต่วันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2580 ถึงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2581 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,364,578 บาท จึงทำให้สัญญาเช่ามีอายุสัญญาคงเหลือ 17 ปี 2 เดือน 5 วัน

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 2158, 4356 และ 14849)

ผู้ให้เช่า : โฉนดที่ดินเลขที่ 2158 และ 4356 ได้แก่

1. นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์
2. นายไชยยศ เพชรบูรณ์

โฉนดที่ดินเลขที่ 14849 ได้แก่

นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์

ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

เนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่า : 13-1-23.0 ไร่ (5,323.0 ตารางวา)

สิทธิการครอบครอง : ถือกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า (Leasehold Interest)

อายุสัญญาเช่า : 30 ปี

วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 9 กุมภาพันธ์ 2551

วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 8 กุมภาพันธ์ 2581

ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญา : ประมาณ 17 ปี 2 เดือน 5 วัน

ค่าเช่าตามสัญญา :

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1 - 3	1,263,157.89
4 - 6	1,389,473.68
7 - 9	1,528,421.05
10 - 12	1,681,263.15
13 - 15	1,849,494.73
16 - 18	2,034,865.26
19 - 21	2,238,351.78
22 - 24	2,462,292.22
25 - 27	2,708,310.92
28 - 30	2,979,457.80

**หมายเหตุ :** จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบูรณ์ พบว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้มีการโอนสิทธิการแบ่งเช่า มีกำหนดสามสิบปี รวม 2 โฉนด จากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ตามหนังสือสัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่า มีกำหนดสามสิบปี ลงวันที่ 14 มีนาคม 2555 โดยเป็นการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาแบ่งเช่าฉบับลงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2551 มีเงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 (ดูรายละเอียดในสำเนาสัญญาเช่าที่ดินภาคผนวกประกอบ)

รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน)

ผู้ให้เช่า	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัส รีเทล โกรท
ผู้เช่า	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
อายุสัญญาเช่า	: ประมาณ 10 ปี (โดยสามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี)
วันเริ่มต้นสัญญาเช่า	: 13 มีนาคม 2555
ขนาดพื้นที่เช่าตามสัญญา	:

รายละเอียด	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ Hypermarket	6,391.00
พื้นที่ Food Court	797.00
พื้นที่ Back offices	434.00
พื้นที่ Maintenance	449.00
พื้นที่โกดัง (Warehouse)	1,323.00

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	584,972	57,887	642,859
2	584,972	57,887	642,859
3	584,972	57,887	642,859
4	643,469	63,675	707,144
5	643,469	63,675	707,144
6	643,469	63,675	707,144
7	707,816	70,043	777,859
8	707,816	70,043	777,859
9	707,816	70,043	777,859
10	778,598	77,047	855,645
11	778,598	77,047	855,645
12	778,598	77,047	855,645
13	856,457	84,752	941,209
14	856,457	84,752	941,209
15	856,457	84,752	941,209
16	942,103	93,227	1,035,330
17	942,103	93,227	1,035,330
18	942,103	93,227	1,035,330
19	1,036,313	102,550	1,138,863
20	1,036,313	102,550	1,138,863

ค่าเช่าตามสัญญา (ต่อ)

:

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
21	1,036,313	102,550	1,138,863
22	1,139,945	112,805	1,252,750
23	1,139,945	112,805	1,252,750
24	1,139,945	112,805	1,252,750
25	1,253,939	124,085	1,378,024
26	1,253,939	124,085	1,378,024
27	1,253,939	124,085	1,378,024
28	1,379,333	136,494	1,515,827
29	1,379,333	136,494	1,515,827
30	1,379,333	136,494	1,515,827

- 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	877,458	86,830	964,288
2	877,458	86,830	964,288
3	877,458	86,830	964,288
4	965,204	95,513	1,060,717
5	965,204	95,513	1,060,717
6	965,204	95,513	1,060,717
7	1,061,724	105,065	1,166,789
8	1,061,724	105,065	1,166,789
9	1,061,724	105,065	1,166,789
10	1,167,896	115,571	1,283,467

**รายละเอียดแก้ไขสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน)**

โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเพชรบูรณ์ ได้มีการแก้ไขสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) และบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) ณ วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2561 โดยมีรายละเอียดการแก้ไขที่สำคัญดังนี้

ขนาดพื้นที่เช่าตามสัญญาฉบับแก้ไข	รายละเอียด	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
	พื้นที่ Hypermarket	5,087
	พื้นที่ Food Court	797
	พื้นที่ Back offices	434
	พื้นที่ Maintenance	449
	พื้นที่โกดัง (Warehouse)	1,346

ค่าเช่าตามสัญญาฉบับแก้ไข : - 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	584,972	57,887	642,859
2	584,972	57,887	642,859
3	584,972	57,887	642,859
4	643,469	63,675	707,144
5	643,469	63,675	707,144
6.1	643,469	63,675	707,144
(13 มี.ค. 60 – 30 ก.ย. 60)			
6.2	512,678	63,675	575,853
(1 ต.ค. 60 – 12 มี.ค. 61)			
7	563,395	70,043	633,438
8	563,395	70,043	633,438
9	563,395	70,043	633,438
10	619,735	77,047	696,782
11	619,735	77,047	696,782
12	619,735	77,047	696,782
13	681,709	84,752	766,461
14	681,709	84,752	766,461
15	681,709	84,752	766,461
16	749,880	93,227	843,107
17	749,880	93,227	843,107
18	749,880	93,227	843,107
19	824,868	102,550	927,418

ค่าเช่าตามสัญญาฉบับแก้ไข (ต่อ) :

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
20	824,868	102,550	927,418
21	824,868	102,550	927,418
22	907,355	112,805	1,020,160
23	907,355	112,805	1,020,160
24	907,355	112,805	1,020,160
25	998,091	124,086	1,122,177
26	998,091	124,086	1,122,177
27	998,091	124,086	1,122,177
28	1,097,900	136,495	1,234,395
29	1,097,900	136,495	1,234,395
30	1,097,900	136,495	1,234,395

- 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	877,458	86,830	964,288
2	877,458	86,830	964,288
3	877,458	86,830	964,288
4	965,204	95,513	1,060,717
5	965,204	95,513	1,060,717
6.1	965,204	95,513	1,060,717
(13 มี.ค. 60 – 30 ก.ย. 60)			
6.2	768,267	95,513	863,780
(1 ต.ค. 60 – 12 มี.ค. 61)			
7	845,093	105,065	950,158
8	845,093	105,065	950,158
9	845,093	105,065	950,158
10	929,603	115,571	1,045,174

### 3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่ใช้ในการเก็บภาษี และค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม รวมทั้งภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบูรณ์ ปรากฏว่า ที่ดินที่ประเมินมูลค่าราคาประเมินราชการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินราชการ	
			(บาทต่อตารางวา)	รวม (บาท)
1	2158	4,150.4	4,500	18,676,800
2	4356	1,055	350	369,250
3	14849	200	350	70,000
4	102347	12,000	4,500	54,000,000
รวมราคาประเมิน				73,116,050

ราคาประเมินดังกล่าวข้างต้นทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากทางสำนักงานที่ดิน อย่างไรก็ตามทางบริษัทฯ ขอแนะนำให้ผู้ที่ใช้รายงาน หรือผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบกับทางสำนักงานที่ดิน เพื่อความถูกต้องในส่วนขอราคาประเมินที่ดินก่อนการดำเนินการใดๆ

### 3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ขนาด เนื้อที่ดิน รูปแปลงที่ดิน ทิศทางของที่ดิน และสภาพโดยรวมทางกายภาพ รวมทั้งการตรวจสอบจากระวางที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบูรณ์ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าที่ตั้งของที่ดินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวมีความถูกต้อง

## 4. ผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### 4.1 ผังเมือง

ผังเมืองรวมจังหวัดเพชรบูรณ์ (พ.ศ 2560)



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเพชรบูรณ์ (พ.ศ 2560) ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (พื้นที่สีเขียว - บริเวณหมายเลข 2.7)

ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การอยู่อาศัย สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ที่ดินประเภทนี้ เว้นแต่ที่ดินในบริเวณหมายเลข 2.16 หมายเลข 2.17 และหมายเลข 2.19 ในระยะ 2,000 เมตร จากแนวเขตอุทยานประวัติศาสตร์ศรีเทพ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

1. โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกท้ายกฎกระทรวงนี้
2. คลังน้ำมันตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย
3. คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
4. จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม เว้นแต่ที่ดินในบริเวณหมายเลข 2.15
5. จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม
6. จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย เว้นแต่ที่ดินในบริเวณหมายเลข 2.4 และหมายเลข 2.7

ที่ดินประเภทนี้ ในบริเวณหมายเลข 2.16 หมายเลข 2.17 และหมายเลข 2.19 ในระยะ 2,000 เมตร จากแนวเขตอุทยานประวัติศาสตร์ศรีเทพ ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 10 เมตร แต่ไม่หมายความรวมถึงโครงสร้างสำหรับใช้ในการส่งกระแสไฟฟ้า รับส่งสัญญาณวิทยุ สัญญาณโทรทัศน์ หรือสัญญาณสื่อสารทุกชนิด การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

1. โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกท้ายกฎกระทรวงนี้
2. คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อการจำหน่าย
3. คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
4. โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
5. จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
6. จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม
7. จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย
8. การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่
9. กำจัดมูลฝอย
10. ซั้วขายหรือเก็บเศษวัสดุ

ที่ดินประเภทนี้ในแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า และเขตอุทยานแห่งชาติ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสงวนและคุ้มครองดูแลรักษาหรือบำรุงป่าไม้ สัตว์ป่าต้นน้ำ ลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่น ๆ ตามมติคณะรัฐมนตรีและกฎหมายเกี่ยวกับการป่าไม้การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมเท่านั้น

#### 4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตการปกครองขององค์การบริหารส่วนตำบลสะเดียง การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

#### 4.3 กฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่มีข้อกำหนดและกฎหมายอื่น ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

## 5. การตรวจสอบการเวนคืนและโครงการพัฒนาของรัฐ

### 5.1 การตรวจสอบการเวนคืน

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และตรวจสอบส่วนงานราชการที่เกี่ยวข้องปรากฏว่า ไม่มีแนวเวนคืนบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

### 5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐผ่านบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

## 6. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดหมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินว่างเปล่าหรือทรัพย์สินที่มีการพัฒนาแล้ว อย่างเหมาะสมและถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งการใช้ประโยชน์จะต้องมีความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพ มีความคุ้มค่าที่จะลงทุน และให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

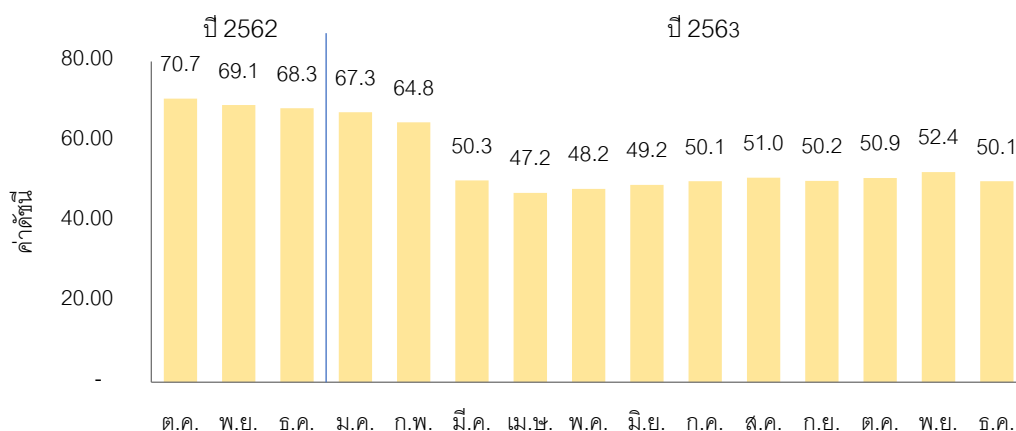
จากการสำรวจ และวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน โดยไม่ได้คำนึงถึงโครงสร้างทางวิศวกรรม คุณลักษณะของชั้นดิน และผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโดยรวมแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม ตามการใช้ประโยชน์ในปัจจุบันจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดสำหรับทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

## 7. ภาพรวมสถานการณ์ค่าปลิกภายในประเทศไทย

- **ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)**

จากผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index) ล่าสุดในเดือนธันวาคม 2563 ของศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจมหาวิทยาลัยหอการค้าไทย พบว่าในเดือนธันวาคมดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค ปรับตัวลดลงจาก 52.4 ในเดือนพฤศจิกายนมาอยู่ที่ระดับ 50.1 คิดเป็นประมาณ 4.4% และหากพิจารณาดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคเฉลี่ยทั้งปีก่อนหน้ากับปีปัจจุบัน พบว่าค่าดัชนีปรับลดลงจาก 75.46 มาอยู่ที่ 52.64 คิดเป็นประมาณ 30.2% โดยปัจจัยเชิงลบที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคอย่างมีนัยยะสำคัญที่สุดยังเป็นเรื่องของการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 และความวิตกกังวลต่อสถานการณ์ทางการเมืองภายในประเทศ นอกจากนี้ยังมีปัจจัยด้านลบอื่นๆ อีก เช่น ความกังวลเกี่ยวกับปัญหาสงครามการค้าระหว่างประเทศสหรัฐอเมริกากับประเทศจีน โดยสินค้าที่ไทยได้รับผลกระทบที่จะส่งออก เช่น กลุ่มอิเล็กทรอนิกส์ แผงวงจร เครื่องใช้ไฟฟ้า และการย้ายฐานผลิตของกลุ่มอุตสาหกรรมต่างๆ ไปประเทศที่ค่าแรงต่ำกว่า ส่วนปัจจัยบวกที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นผู้บริโภค ได้แก่ การอนุมัติมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล อาทิเช่น การกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศ ผ่านโครงการเราเที่ยวด้วยกัน การกระตุ้นการใช้จ่ายใช้สอยภายในประเทศในภาคครัวเรือนผ่านโครงการคนละครึ่ง การให้เงินสนับสนุนผู้มีรายได้น้อยผ่านโครงการเราชนะ และโครงการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยผ่านโครงการบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ เป็นต้น โดยโครงการดังกล่าวจะช่วยกระตุ้นการใช้จ่ายใช้สอยภายในประเทศและลดภาระเรื่องค่าใช้จ่ายในภาคครัวเรือน ในส่วนของแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2564 จากการคาดการณ์ของศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทยและธนาคารแห่งประเทศไทย คาดว่าเศรษฐกิจไทยจะสามารถขยายตัวในช่วงประมาณร้อยละ 3.5 - 4.5

**ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)**

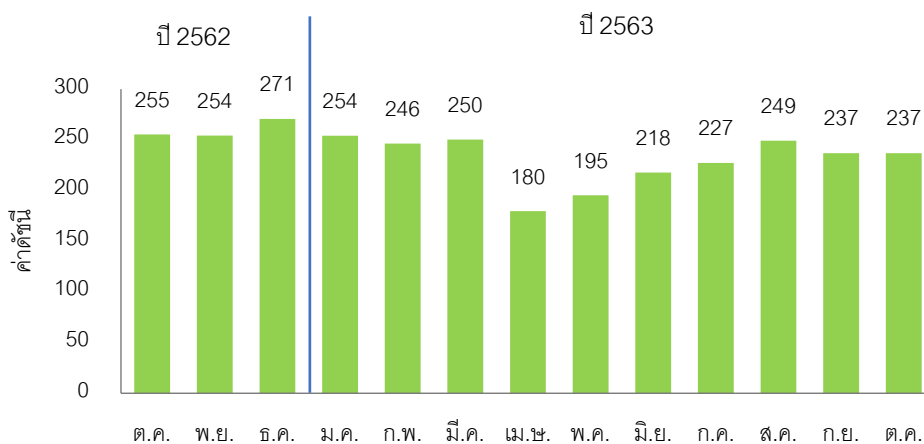


ที่มา: ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทยและธนาคารแห่งประเทศไทย

● **ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index)**

สำหรับดัชนีการค้าปลีกต่ำสุดเดือนตุลาคม 2563 พบว่าดัชนีการค้าปลีกมีอัตราคงที่ เมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้า หากพิจารณาดัชนีการค้าปลีกในช่วงที่ต่ำสุดในเดือนเมษายนจนถึงเดือนสิงหาคม ค่าดัชนีมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องติดต่อกันเป็นระยะเวลา 4 เดือน อันเนื่องมาจากการผ่อนปรนมาตรการจากภาครัฐในการอนุญาตให้ห้างสรรพสินค้าและร้านค้าต่างๆสามารถกลับมาเปิดให้บริการได้ อย่างไรก็ตามค่าดัชนีในเดือนกันยายน และเดือนตุลาคม กลับมาปรับตัวลดลงอันเนื่องมาจากความกังวลเกี่ยวกับเศรษฐกิจภายในประเทศและเศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯและจีน ซึ่งทำให้ผู้บริโภคระมัดระวังในการใช้จ่ายค่อนข้างมาก ประกอบกับราคาผลผลิตทางการเกษตรยังอยู่ในระดับต่ำ ส่งผลให้เกษตรกรมีรายได้น้อย การใช้จ่ายจึงยังทำได้ไม่เต็มที่ถึงแม้ว่าคณะกรรมการจะมีการออกมาตรการต่างๆ เพื่อช่วยเหลือกลุ่มผู้มียาได้น้อยซึ่งเป็นฐานส่วนใหญ่ของกลุ่มผู้มีรายได้ของประเทศไทยเพื่อเป็นการกระตุ้นการบริโภคภายในประเทศแล้วก็ตาม

**ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายเดือน**

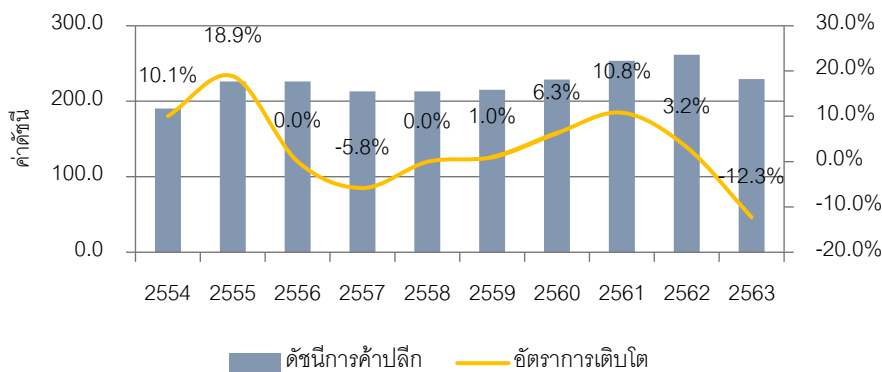


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

หากพิจารณาดัชนีการค้าปลีกรายปีพบว่าปี 2563 พบว่าปรับตัวลดลงหลังจากเติบโตอย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่ปี 2559 เป็นต้นมา นับเป็นการเติบโตต่อเนื่องเป็นปีที่ 4 ติดต่อกันก่อนปรับตัวลดลงในปี 2563 โดยค่าดัชนีของปี 2563 เฉลี่ยตั้งแต่เดือนมกราคม-ตุลาคม อยู่ที่ประมาณ 229 เมื่อเทียบในช่วงเดียวกันของปี 2562 พบว่าหดตัวลดลงอยู่ที่ประมาณ -12.3% ซึ่งเป็นผลมาจากปัจจัยลบในหลายๆปัจจัยที่เกิดขึ้นในปี 2563 โดยเฉพาะการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 แต่อย่างไรก็ตามหากพิจารณาดัชนีการค้าปลีกตั้งแต่เดือนเมษายนจนถึงเดือนตุลาคม พบว่าดัชนีการค้าปลีกดีขึ้นตามลำดับ เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 พบผู้ติดเชื้อลดลงเนื่องจากรัฐบาลควบคุมสถานการณ์การแพร่ระบาดได้ดี ในส่วนของภาพรวมธุรกิจค้าปลีกยังคงได้รับผลกระทบเพราะกำลังซื้อลดลง โดยกลุ่มธุรกิจค้าปลีกที่ได้รับผลกระทบ เช่น กลุ่มสินค้าแฟชั่น เครื่องสำอาง น้ำหอม อาหารและเครื่องดื่ม ส่วนกลุ่มสินค้าประเภทกีฬา อุปกรณ์กีฬา ยาวิตามิน และอาหารเสริม ได้รับผลกระทบน้อยเนื่องจากพฤติกรรมของผู้บริโภคในปัจจุบันได้มาใส่ใจดูแล

สุขภาพกันมากขึ้น อย่างไรก็ตามในช่วงเดือนธันวาคมพบว่าการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 ระลอกใหม่ ซึ่งอาจจะส่งผลต่อดัชนีการค้าปลีกในปี 2564

### ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายปี

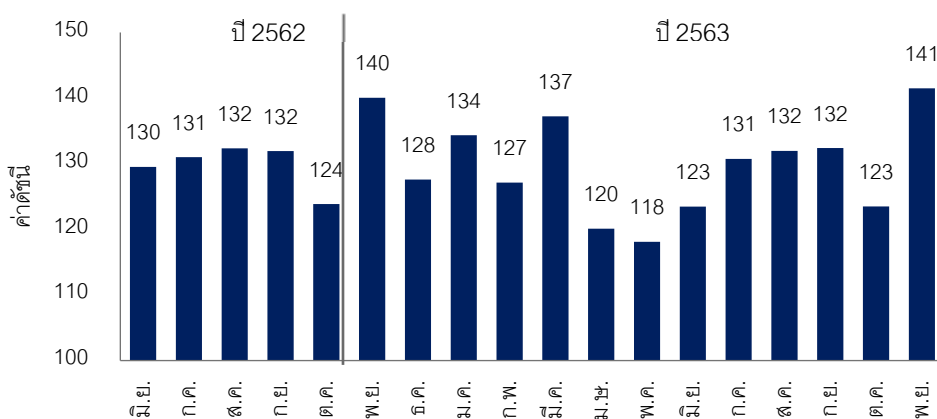


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

### ● ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index)

ด้านการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer) ล่าสุดในเดือนพฤศจิกายน ปี 2563 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากเดือนตุลาคม จากเดิมมีค่าดัชนีอยู่ที่ 123 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 141 ซึ่งยังคงผันผวนตามสภาพเศรษฐกิจของประเทศและเศรษฐกิจโลก รวมไปถึงผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 อย่างไรก็ตามในช่วงหลายเดือนที่ผ่านมาภาครัฐบาลได้มีการออกมาตรการผ่อนปรนต่างๆ เช่น การขยายระยะเวลาเปิด-ปิดร้านจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ผับ บาร์ ส่วนตลาด ตลาดนัด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้มอลล์ ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านสะดวกซื้อ สามารถเปิดให้บริการได้เต็มรูปแบบ จากเดิมที่มีการจำกัดจำนวนผู้เข้าใช้บริการ เป็นต้น อย่างไรก็ตามในเดือนธันวาคมได้มีการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 ระลอกใหม่ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อดัชนีอุปโภคบริโภค

### ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index)



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

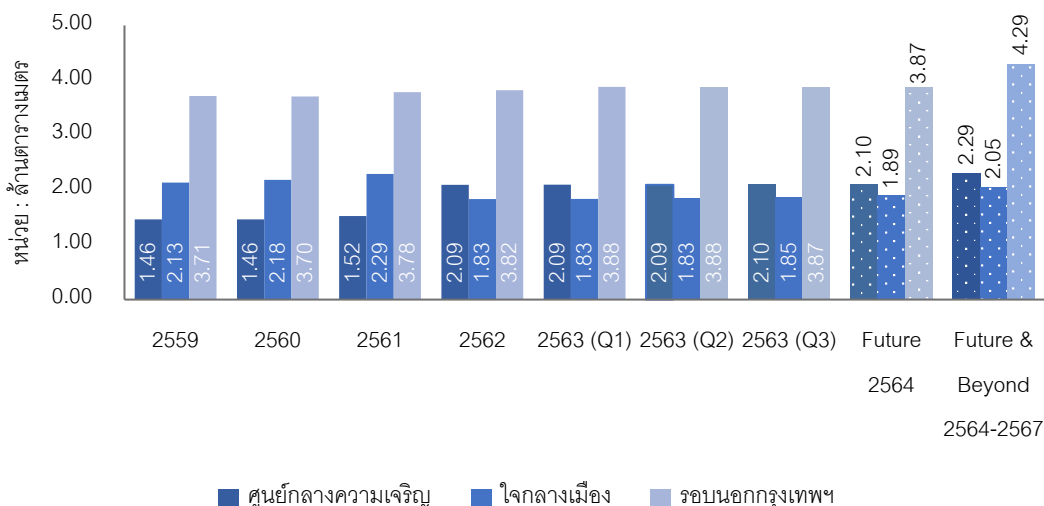
## ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร

### ● อุปทานพื้นที่ค้าปลีก (Supply)

ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ณ ไตรมาสที่ 3 ของปี 2563 พบว่าอุปทานพื้นที่ค้าปลีกมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น 1.69% จากไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา และปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 0.27% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา โดยโครงการที่มีการเปิดตัว ณ ไตรมาสที่ 3 ประกอบด้วย โครงการเดอะพาร์คคิว บริเวณถนนพระรามที่ 4 โครงการบล็อก 28 บริเวณสามย่าน โครงการวู้ดเบอร์รี่ คอมมอน บริเวณถนนร่วมฤดี ห้างสรรพสินค้า เทสโก้โลตัส สาขาบางกะปิ บริเวณนิคมอุตสาหกรรมบางกะปิ โครงการ เจซี มอลล์ นวมินทร์ บริเวณถนนนวมินทร์ โครงการฟอรั ยู พาร์ค บริเวณถนนเทพรัตน และห้างสรรพสินค้าแม็คโคร สาขาบางคอแหลม บริเวณถนนเจริญกรุง ทำให้อุปทานพื้นที่เข้าร่วมในไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้นมาประมาณ 30,000 ตารางเมตร ส่งผลให้อุปทานพื้นที่โดยรวมในไตรมาสที่ 3 มาอยู่ที่ 7.80 ล้านตารางเมตร

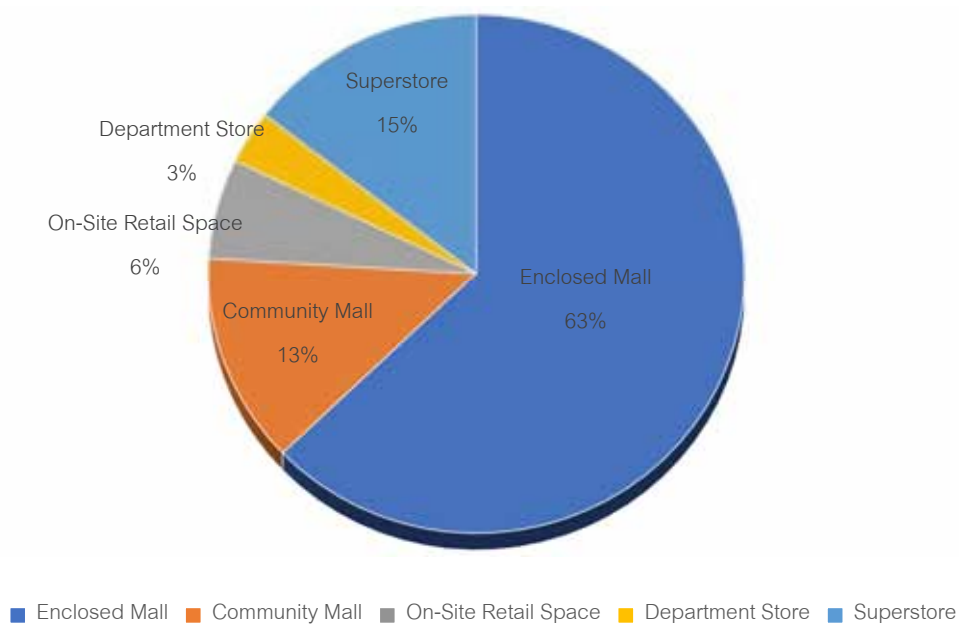
คาดว่าในอนาคตอีกประมาณ 4 – 5 ปี จะมีอุปทานพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องอีกประมาณ 1.35 ล้านตารางเมตร จากการเปิดตัวโครงการใหม่ของผู้ประกอบการทั้งรายกลางและรายใหญ่ซึ่งบางโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างและบางโครงการที่อยู่ระหว่างการวางแผนเตรียมการก่อสร้าง ซึ่งจำแนกโครงการต่างๆ ได้ดังนี้ สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างในปี 2563 ประกอบไปด้วย โครงการ 949 เนเบอร์ฮู้ด พื้นที่ 2,000 ตารางเมตร บริเวณซอยสุขุมวิท 49 โครงการเฟส ราชครู บริเวณอารีย์ พื้นที่ 600 ตารางเมตร โครงการ ซามาเนีย พลาซ่า บริเวณถนนเทพรัตน พื้นที่ 5,000 ตารางเมตร โครงการ ชั้นนี้ แอท ชัมเมอร์ ลาซาล พื้นที่ 8,000 ตารางเมตร ในส่วนของปี 2564 คาดว่าจะมีพื้นที่เพิ่มขึ้นรวมประมาณ 15,600 ตารางเมตร ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง อาทิเช่น โครงการ บางกอกซีดี (สยามพาร์คไซด์) พื้นที่ 30,000 ตารางเมตร โครงการ เทอมินอล 21 ฮาร์เบอร์ พื้นที่ 40,000 ตารางเมตร โครงการ เดอะไนน์ ดิวานท์ พื้นที่ 36,000 ตารางเมตร ส่วนในปี 2565 - 2567 มีโครงการอยู่ระหว่างการเตรียมแผน อาทิเช่น วันแบงค็อก พระราม 4 พื้นที่ 180,000 ตารางเมตร โครงการดิ เอ็มสเฟียร์ พื้นที่ 60,000 ตารางเมตร โครงการ เอเซียทีก เฟส 2 พื้นที่ 130,000 ตารางเมตร โครงการ บิ๊กเลคซีดี พื้นที่ 150,000 ตารางเมตร เป็นต้น

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก บริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล



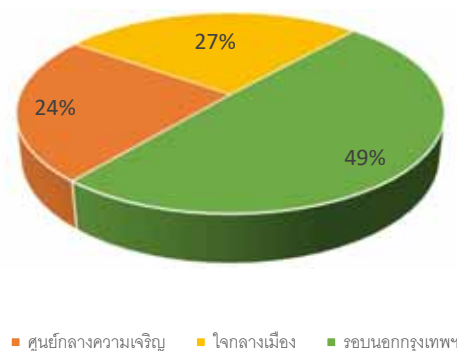
หากพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกแยกตามประเภทพบว่าศูนย์การค้าแบบเปิด (Enclosed Mall) เช่น ศูนย์การค้าสยามพารากอน ศูนย์การค้าเมกาบางนา และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเอนบาซซี เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่ค้าปลีกสูงสุดคิดประมาณ 63% ของพื้นที่ค้าปลีกทุกประเภท รองลงมาได้แก่ พื้นที่ค้าปลีกประเภท ซูเปอร์สโตร์ เช่น บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ เทสโก้ โลตัส และแม็คโคร เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่ค้าปลีกประมาณ 15% ตามด้วยพื้นที่เช่าประเภทดีพาร์ตเมนต์สโตร์ เช่น ห้างเซ็นทรัลลาดพร้าว ห้างเซ็นทรัลชิดลม มีสัดส่วนพื้นที่ค้าปลีกประมาณ 3% และศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ซึ่งมีสัดส่วนพื้นที่ค้าปลีกประมาณ 13% ส่วนศูนย์การค้าในโครงการมิกซ์ยูส (On-Site Retail Space) มีสัดส่วนพื้นที่เช่าค้าปลีกประมาณ 6%

### อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก ณ ไตรมาส 3 ปี 2563



หากพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกโดยแยกออกตามทำเลที่ตั้งพบว่า โดยส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณรอบนอกกรุงเทพฯ (Suburbs) เป็นส่วนใหญ่ รองลงมาได้แก่บริเวณศูนย์กลางความเจริญ (Downtown) และบริเวณในกลางเมือง (Midtown) ตามลำดับ

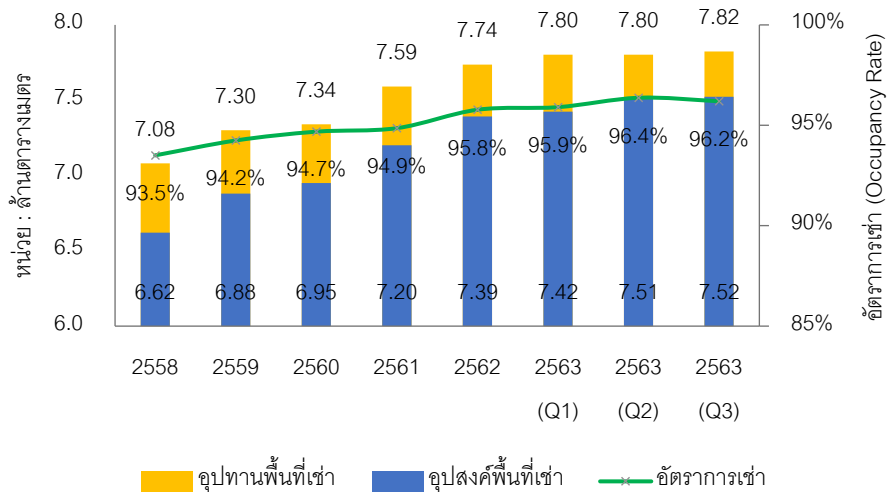
### อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาส 3 ปี 2563



- อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีก (Demand) และอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

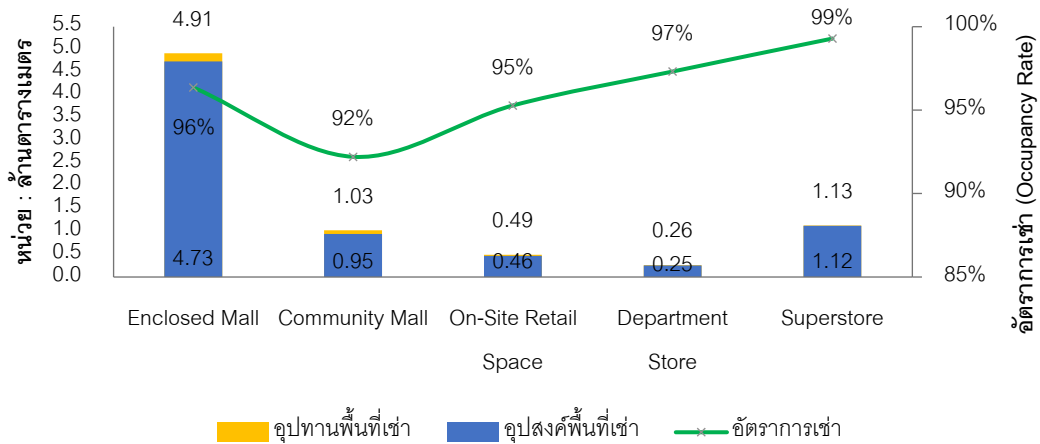
อุปสงค์ (Demand) พื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มีการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น ประมาณ 21,300 ตารางเมตร คิดเป็น 0.27% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 2 ที่ผ่านมา และปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 1.69% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา ส่งผลให้อุปสงค์การเช่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2563 มีการเช่าพื้นที่อยู่ประมาณ 7.52 ล้านตารางเมตร ในส่วนของอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2563 ของพื้นที่ค้าปลีกโดยรวมพบว่าอยู่ที่ประมาณ 96% ปรับตัวลดลง ประมาณ 0.21% จากไตรมาสที่ที่ผ่านมา และปรับตัวเพิ่มขึ้น 1.37% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา

พื้นที่เช่าค้าปลีก และอัตราการใช้พื้นที่ บริเวณกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล ณ ไตรมาส 3 ปี 2562



หากพิจารณาอัตราการใช้พื้นที่แยกตามประเภทพบว่าพื้นที่ค้าปลีกซูเปอร์สโตร์ มีอัตราการใช้พื้นที่สูงสุด ประมาณ 99% รองลงมาเป็นพื้นที่ค้าปลีกประเภทดีพาร์ตเมนต์สโตร์ ประมาณ 97% ประเภทศูนย์การค้า แบบเปิด (Enclosed Mall) ประมาณ 96% ตามมาด้วยและศูนย์การค้าในโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-use) ประมาณ 95% และศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ประมาณ 92% ตามลำดับ

**อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) บริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล  
ณ ไตรมาส 3 ปี 2563 แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก**



**อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) บริเวณกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล  
ณ ไตรมาส 3 ปี 2563 แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก และทำเลที่ตั้ง**



● ค่าเช่า (Rental)

ในส่วนของภาพรวมค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกในปัจจุบัน ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2563 โดยภาพรวมพบว่ายังไม่สามารถปรับขึ้นได้มากนัก อันเนื่องมาจากสภาพเศรษฐกิจภายในประเทศ ยกเว้นพื้นที่ค้าปลีกบริเวณศูนย์กลางความเจริญกรุงเทพมหานครยังคงปรับเพิ่มขึ้นได้บ้างในบางศูนย์การค้า โดยเฉพาะศูนย์การค้าที่ได้รับความนิยมสูงบริเวณใจกลางเมือง อันเนื่องมาจากการขาดแคลนที่ดินในการพัฒนา จากผลการสำรวจค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกขนาดไม่เกิน 300 ตารางเมตร โดยแบ่งแยกตามประเภทของพื้นที่ค้าปลีก และแบ่งแยกตามทำเลที่ตั้ง มีรายละเอียดดังนี้

ทำเล	ประเภทพื้นที่เช่า	ชั้น G	ชั้นอื่นๆ
		(บาท / ตารางเมตร / เดือน)	(บาท / ตารางเมตร / เดือน)
ศูนย์กลางความเจริญ	ศูนย์การค้าแบบเปิด	2,000 – 5,500	1,500 – 2,700
	ศูนย์การค้าชุมชน	1,800 – 2,200	1,000 – 1,400
	ซูเปอร์สโตร์	1,500 – 2,000	800 – 1,500
ใจกลางเมือง	ศูนย์การค้าแบบเปิด	2,000 – 3,500	1,200 – 2,500
	ศูนย์การค้าชุมชน	1,200 – 3,000	1,200 – 1,800
	ซูเปอร์สโตร์	1,000 – 1,500	800 – 1,200
รอบนอกกรุงเทพฯ	ศูนย์การค้าแบบเปิด	1,200 – 3,000	800 – 1,700
	ศูนย์การค้าชุมชน	1,000 – 1,200	800 – 1,200
	ซูเปอร์สโตร์	1,000 – 1,200	600 – 1,000

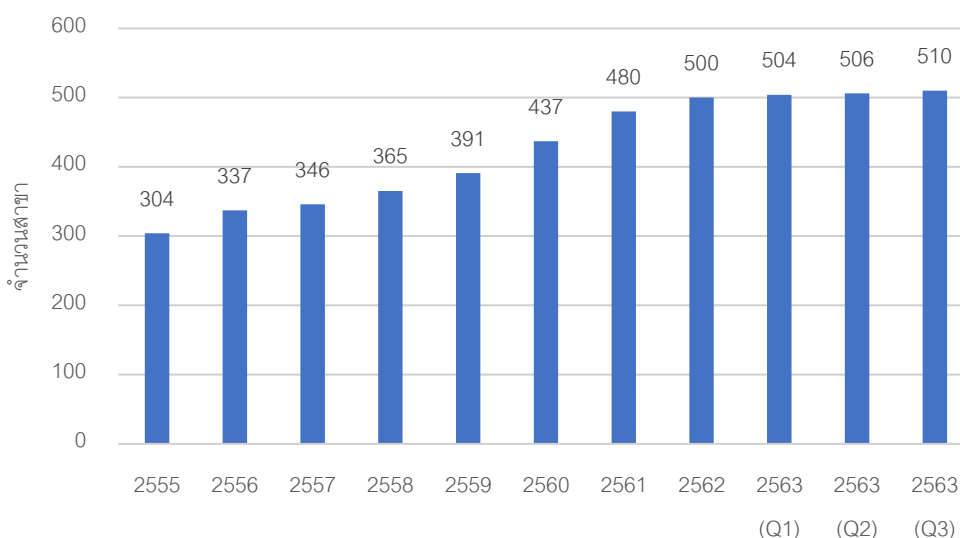
หมายเหตุ : ราคาเช่าเป็นราคาเช่ารวมค่าบริการ โดยยังไม่รวมภาษีโรงเรือนและที่ดิน (Property Tax)

● จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีกประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต และซูเปอร์มาร์เก็ต

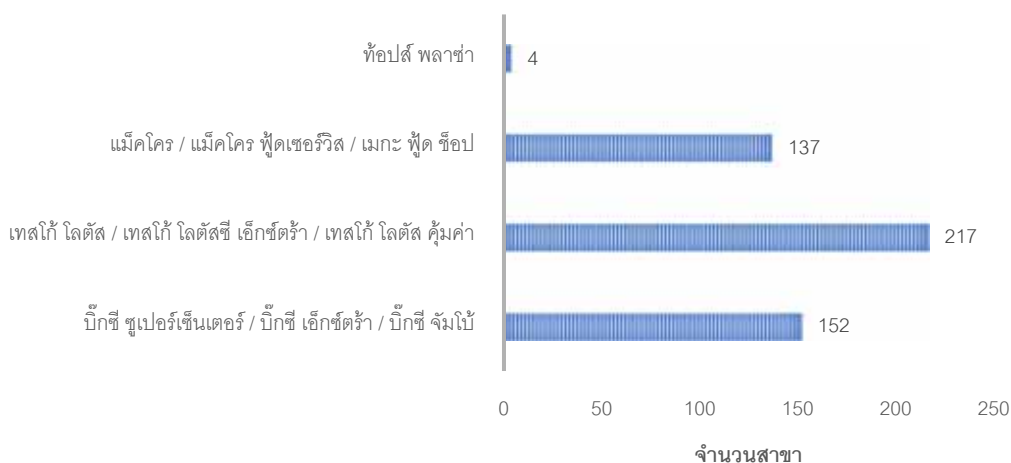
ไฮเปอร์มาร์เก็ต

อุตสาหกรรมพื้นที่ค้าปลีกประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต ภายในประเทศไทย มีจำนวนสาขารวมทั้งสิ้น 510 สาขา ประกอบไปด้วย ผู้ประกอบการหลัก อยู่ 4 ราย ได้แก่ กลุ่มบิ๊กซี โดยบริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 152 สาขา กลุ่มเทสโก้ โลตัส โดยบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด จำนวน 217 สาขา กลุ่มแม็คโคร โดยบริษัท สยามแม็คโคร จำกัด จำนวน 137 สาขา และท็อป พลาซ่า โดยบริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด จำนวน 4 สาขา จากข้อมูลปี 2563 ถึงไตรมาส 3 ปี 2563 พบว่าจำนวนสาขาที่มีการเปลี่ยนแปลงเล็กน้อยอย่างไรก็ตามเมื่อเทียบกับปี 2562 พบว่าจำนวนสาขาเพิ่มขึ้น 10 สาขา โดยเฉพาะกลุ่มเทสโก้ โลตัส ที่มีการขยายสาขาสูงสุดที่ 6 สาขา กลุ่มแม็คโคร 3 สาขา รองลงมาได้แก่ กลุ่มบิ๊กซี เพิ่มขึ้น 1 สาขา

จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต



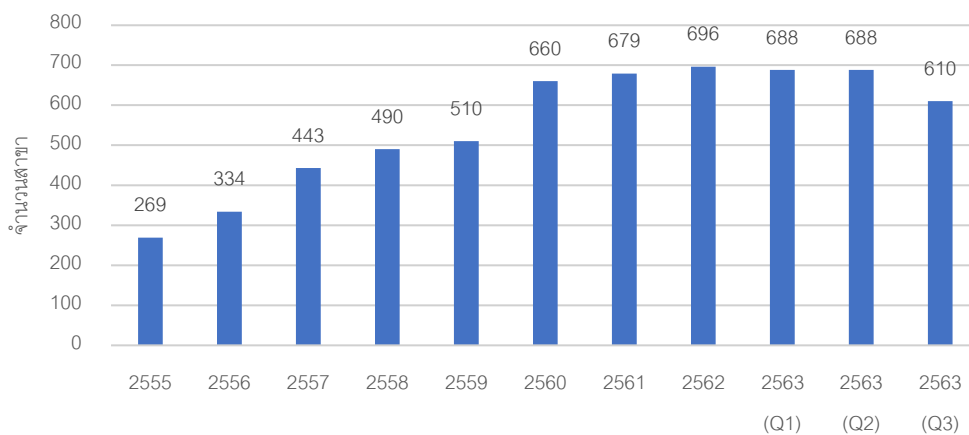
สาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต แยกตามผู้ประกอบการ ณ ไตรมาส 3 ปี 2563



## ซูเปอร์มาร์เก็ต

ในส่วนของผู้ค้าปลีกประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2563 พบว่ามีจำนวนสาขารวมทั้งสิ้น 610 สาขา ซึ่งลดลงมาจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ 688 สาขา คิดเป็นประมาณ 11.33% (เฉพาะกลุ่มท็อปส์ซูเปอร์มาร์เก็ตลดลง 79 สาขา) และหากพิจารณาจากข้อมูลย้อนหลังตั้งแต่ปี 2555 ถึงในปัจจุบันพบว่าผู้ค้าปลีกประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต เติบโตสูงถึง 126% โดยผู้ประกอบการที่มีส่วนแบ่งทางการตลาดสูงสุด 3 ลำดับแรก ได้แก่ ท็อปส์ และ แบรินด์ไนเคอรี่ ของบริษัท เซ็นทรัล ฟู๊ด รีเทล จำกัด ซึ่งมีส่วนแบ่งทางการตลาดประมาณ 37% รองลงมาได้แก่ โลตัส ตลาด และโลตัส ซูเปอร์เซ็นเตอร์ ของบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด มีส่วนแบ่งทางการตลาดประมาณ 32% และบิ๊กซี มาร์เก็ต โดยบริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) มีส่วนแบ่งทางการตลาดประมาณ 10%

### จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต



### สาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต แยกตามผู้ประกอบการ ไตรมาส 3 ปี 2563



## 8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้พิจารณาแนวทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวิธีการที่เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

**“วิธีต้นทุน” (Cost Approach)** เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกัน แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม เพื่อสะท้อนให้เห็นความเสื่อมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งานและความเสื่อมอันเนื่องมาจากความล้าสมัยของทรัพย์สินนั้นๆ

**“วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด” (Market Approach)** เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อ-ขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันของทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยอาจใช้ปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงินตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันด้วย

**“วิธีพิจารณาจากรายได้” (Income Approach)** เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยอาจพิจารณาใช้วิธีคำนวณจากอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Direct Capitalization) หรือวิธีการคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากประมาณการรายได้ กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินใดๆ จะมีค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่คาดหวังว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นในอนาคต

**“วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ” (Residual Method)** เป็นวิธีประมาณการสมมติฐานในการพัฒนาที่ดินที่มีความเป็นไปได้ตามข้อกำหนดกฎหมาย ศักยภาพทางกายภาพของทรัพย์สิน และความเหมาะสมทางการเงิน โดยการประมาณการรายได้จากการพัฒนาโครงการ และหักออกด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ ทั้งทางตรงและทางอ้อม รวมทั้งคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนของผู้ประกอบการและดอกเบี้ยจ่าย รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดคือมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เพื่อคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยทางบริษัทฯ พิจารณาจากสภาพของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทำเลที่ตั้ง ข้อกำหนดทางกฎหมาย ลักษณะของทรัพย์สิน และศักยภาพในการพัฒนาของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สรุปได้ว่าทางบริษัทฯ ใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) และวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

## 9. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

### 9.1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) นี้ ทางบริษัทจะใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ในการคำนวณหามูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน (Leasehold Value) ระยะเวลา 17 ปี 2 เดือน 5 วัน ส่วนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทางบริษัท พิจารณาใช้วิธีคิดต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ในการคำนวณมูลค่าทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้างใหม่ และหักด้วยค่าเสื่อม (Depreciated) ดังนั้นมูลค่าคงเหลือหลังหักค่าเสื่อม คือมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ตามสภาพปัจจุบัน (DRC) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### • การประเมินมูลค่าที่ดิน

ในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน (Leasehold Value) นี้ มูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน (Leasehold Value) จะเท่ากับผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของผลต่างระหว่างค่าเช่าตลาด (Market Rent) หักด้วย ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ตลอดระยะเวลาการเช่า

การประเมินมูลค่าที่ดินในครั้งนี้ เนื่องจากการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน (Leasehold Value) ระยะเวลา 17 ปี 2 เดือน 5 วัน ดังนั้น ทางบริษัท จึงทำการประเมินมูลค่าที่ดินแยกออกเป็น 2 ขั้นตอน ได้แก่ ขั้นตอนที่ 1 เป็นการประเมินมูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และขั้นตอนที่ 2 เป็นการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน (Leasehold Value) ระยะเวลา 17 ปี 2 เดือน 5 วัน โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### ขั้นตอนที่ 1 การประเมินมูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

การประเมินมูลค่าที่ดินในครั้งนี้ ทางบริษัท ได้สำรวจข้อมูลที่ดิน จำนวน 4 แปลง ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน เพื่อใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งข้อมูลเปรียบเทียบในเอกสารประกอบ) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ติดถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล.21) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 219 – 220 เนื้อที่ดินประมาณ 11-0-94.0 ไร่ (4,494 ตารางวา) มีราคาเสนอขายประมาณ 21,000 บาทต่อตารางวา
2. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล.21) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 218 – 219 เนื้อที่ดินประมาณ 4-2-00 ไร่ (1,800 ตารางวา) มีราคาเสนอขาย ประมาณ 36,000 บาทต่อตารางวา
3. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล.21) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 218 – 219 เนื้อที่ดินประมาณ 9-1-48.0 ไร่ (3,748 ตารางวา) มีราคาเสนอขาย ประมาณ 29,000 บาทต่อตารางวา
4. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล.21) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 217 – 218 เนื้อที่ดินประมาณ 10-0-00 ไร่ (4,000 ตารางวา) มีราคาเสนอขาย ประมาณ 20,000 บาทต่อตารางวา

## ผลสรุปการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน

จากการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในลำดับที่ 1-4 (ดูรายละเอียดข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ) โดยจะนำมาดำเนินการคำนวณและปรับปรุงเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อคำนวณหามูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยให้คะแนนลบ (-) เมื่อข้อมูลตลาดเปรียบเทียบดีกว่าทรัพย์สินและให้คะแนนบวก (+) เมื่อข้อมูลตลาดเปรียบเทียบด้อยกว่าทรัพย์สิน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงได้นำเสนอตารางการปรับปรุงเปรียบเทียบทรัพย์สิน (Adjustment Grid) ดังต่อไปนี้

ตารางเปรียบเทียบที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

รายการ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทำเลที่ตั้ง	ถนนสระบุรี - หล่มสัก (ทล. 21) บริเวณ กิโลเมตร 219-220	ถนนสระบุรี - หล่มสัก (ทล. 21) บริเวณ กิโลเมตร 219-220	ถนนสระบุรี - หล่มสัก (ทล. 21) บริเวณ กิโลเมตร 218-219	ถนนสระบุรี - หล่มสัก (ทล. 21) บริเวณ กิโลเมตร 218-219	ถนนสระบุรี - หล่มสัก (ทล. 21) บริเวณ กิโลเมตร 217-218
ช่วงเวลา		พฤศจิกายน 2563	พฤศจิกายน 2563	พฤศจิกายน 2563	พฤศจิกายน 2563
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	43-2-05.4	11-0-94	4-2-00	9-1-48	10-0-00
ราคา (บาท/ตารางวา)		21,000	36,000	29,000	20,000
<b>การปรับฐานข้อมูล</b>					
<u>ปัจจัยภายนอก</u>					
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		21,000	36,000	29,000	20,000
การชำระเงิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		21,000	36,000	29,000	20,000
เงื่อนไขในการขาย		-10.0%	-10.0%	-10.0%	-10.0%
		18,900	32,400	26,100	18,000
สภาพตลาด		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		18,900	32,400	26,100	18,000
<u>ปัจจัยภายใน</u>					
ทำเลที่ตั้ง		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ขนาดเนื้อที่ดิน		-20.0%	-30.0%	-20.0%	-20.0%
รูปร่างที่ดิน		-10.0%	-10.0%	-5.0%	-10.0%
ถนนทางเข้า-ออก		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
สภาพแวดล้อม		0.0%	0.0%	0.0%	30.0%
ข้อจำกัดทางกฎหมาย		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
สภาพทางกายภาพ		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ผลของปัจจัยภายใน		-30.0%	-40.0%	-25.0%	0.0%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)		13,230	19,440	19,580	18,000
ผลการปรับฐานข้อมูล		-40.0%	-50.0%	-35.0%	-10.0%
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		25.0%	25.0%	25.0%	25.0%
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	17,563	3,308	4,860	4,895	4,500
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)	18,000				

จากตารางดังกล่าวข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการวิเคราะห์และคำนวณเปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัทฯ ได้สรุปมูลค่าทรัพย์สินจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีรายละเอียดดังนี้

เนื้อที่ดิน 43-2-05.4 ไร่ (17,405.4 ตารางวา)

ราคา 18,000 บาทต่อตารางวา

มีมูลค่า 313,297,100 บาท

หรือประมาณ 313,300,000 บาท

## ขั้นตอนที่ 2 การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน (Leasehold Value) ระยะเวลา 17 ปี 2 เดือน 5 วัน

สมมติฐาน และประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัท ใช้ข้อมูลจากมูลค่าของที่ดินแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ในขั้นตอนที่ 1 มาประมาณการค่าเช่าตลาดต่อปี โดยทั่วไปอัตราค่าเช่าที่ดินว่างเปล่าในตลาด จะอยู่ที่ประมาณ 2% - 4% ของมูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) โดยอัตราค่าเช่าดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับปัจจัยทำเลที่ตั้งศักยภาพในการพัฒนาและปัจจัยด้านอื่นๆ ประกอบกัน เป็นต้น ดังนั้นทางบริษัทจะพิจารณาใช้อัตราค่าเช่าที่ดินประมาณ 3% ของมูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ในการคำนวณค่าเช่าตลาด (Market Rent) ต่อปี และปรับค่าเช่าตลาดเพิ่มขึ้นประมาณ 15% ทุก 3 ปี ตามการปรับขึ้นของค่าเช่าตลาดโดยทั่วไป และหักออกด้วยค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Ground Lease) ซึ่งระยะเวลาการประมาณการตามรายละเอียดสัญญาเช่าที่ได้รับจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ปัจจุบันระยะเวลาในการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 17 ปี 2 เดือน 5 วัน นำมาคิดหามูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 7% ซึ่งสรุปรายละเอียดดังนี้

มูลค่าที่ดินโดยกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)	313,297,200 บาท
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	3% ต่อปี
อัตราค่าเช่าตลาดเพิ่มขึ้น	15% ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	7%
ค่าเช่าที่ตามสัญญาเช่า	ได้แสดงไว้ใน สรุปค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease) ตามสัดส่วนพื้นที่เช่า (ท้าย หัวข้อ 3.2 รายละเอียดสัญญาเช่าของทรัพย์สิน)

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	9,398,916	9,398,916	9,398,916	10,808,753	10,808,753	10,808,753	12,430,066
ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent)	3,390,547	3,544,232	3,729,602	3,729,602	3,899,076	4,102,562	4,102,562
กำไรจากการให้เช่า (Profit Rent)	6,008,369	5,854,684	5,669,314	7,079,151	6,909,678	6,706,191	8,327,504
<b>มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) หรือประมาณ (Rounded)</b>	<b>81,465,632</b>						
	<b>81,000,000</b>						

	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	12,430,066	12,430,066	14,294,576	14,294,576	14,294,576	16,438,763	16,438,763
ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent)	4,288,878	4,512,819	4,512,819	4,718,082	4,964,100	4,964,100	5,189,364
กำไรจากการให้เช่า (Profit Rent)	8,141,188	7,917,248	9,781,758	9,576,495	9,330,476	11,474,662	11,249,399

	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	16,438,763	18,904,577	18,904,577	3,470,155
ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent)	5,460,510	5,460,510	4,137,282	-
กำไรจากการให้เช่า (Profit Rent)	10,978,252	13,444,067	14,767,295	3,470,155

มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 17 ปี 2 เดือน 5 วัน ประมาณ 81,000,000 บาท

• การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

เนื่องจากสถานการณ์วิกฤตการณ์โรคระบาดไวรัส COVID-19 ทั้งในราชอาณาจักรไทยและต่างประเทศทั่วโลกตั้งแต่ต้นปี 2563 ที่ผ่านมา ส่งผลกระทบระบบเศรษฐกิจโดยทั่วไป ดังนั้นค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจ (Economic Obsolescence) จะถูกนำมาพิจารณาในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ซึ่งจากการตรวจสอบของบริษัท ณ วันที่ตรวจสอบพบว่าอัตราค่าเช่าพื้นที่ และอัตราการเช่าใช้พื้นที่ของอาคารประเภทเดียวกับทรัพย์สิน ไม่ได้มีอัตราลดลงดังนั้นจากการวิเคราะห์สรุปได้ว่าไม่มีค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจ (Economic Obsolescence)

การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัท ได้ใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ซึ่งได้จากข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐาน (Standard Cost) ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตาม ทางบริษัท ได้สอบถามจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้า และข้อมูลปัจจุบันจากผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกันสำหรับค่าเสื่อมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัท ประมาณการค่าเสื่อมทางกายภาพ (Physical Obsolescence) ตามอายุของอาคารจนกระทั่งสิ้นสุดสัญญาเช่า เนื่องจากอาคารมีการก่อสร้างมาแล้วประมาณ 12 ปี และโดยเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด (อีกประมาณ 17 ปี 2 เดือน 5 วัน) ลงอาคารและสิ่งปลูกสร้างจะไม่เหลือมูลค่า (มูลค่าเท่ากับศูนย์) ดังนั้นทางบริษัท ประมาณการค่าเสื่อมทางกายภาพ (Physical Obsolescence) เฉลี่ยประมาณ 3.3% ต่อปี ซึ่งมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ที่หักค่าเสื่อมทางกายภาพดังกล่าวถือเป็นมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC – Depreciated Replacement Cost) ส่วนค่าเสื่อมทางการใช้ประโยชน์ (Functional Obsolescence) และค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจ (Economic Obsolescence) นั้น บริษัทฯ พิจารณาแล้วไม่พบค่าเสื่อมในส่วนนี้ที่เป็นประเด็นสำคัญ ดังนั้นมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) ในที่นี้ จึงมีมูลค่าเทียบเท่ากับมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินนี้ จากการวิเคราะห์ข้อมูลตามรายละเอียดข้างต้น บริษัทฯ จึงได้ทำการสรุปมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังนี้

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)		อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม (Dep.)			มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) (บาท)
		บาท/ตร.ม.	รวม (บาท)		ต่อปี (%)	รวม (%)	รวม (บาท)	
อาคารเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเพชรบูรณ์								
พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	18,983.59	29,000	550,524,110	13	3.33%	43.29%	238,321,887	312,202,223
รวมมูลค่าอาคาร			550,524,110	รวมมูลค่าอาคาร			312,202,223	
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ								
ลานคอนกรีต	37,700.00	1,500	56,550,000	13	3.33%	43.29%	24,480,495	32,069,505
รั้วเหล็ก	1,113.00	1,000	1,113,000	13	3.33%	43.29%	481,818	631,182
ป้าย (เทสโก้ โลตัส)	1 ชุด		4,200,000	13	3.33%	43.29%	1,818,180	2,381,820
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			61,863,000	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			35,082,507	
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN) หรือประมาณ			612,387,110	รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) หรือประมาณ			347,284,730	
			612,000,000				347,000,000	

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
<ul style="list-style-type: none"> <li>● ที่ดิน - สิทธิการเช่า (Leasehold)</li> <li>● อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง</li> </ul>	<p>81,000,000</p> <p>347,000,000</p>
<b>รวมมูลค่าทรัพย์สิน</b>	<b>428,000,000</b>

## 9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

การประเมินมูลค่า โดยพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินใดๆ จะมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่คาดหวังว่าจะได้รับจากทรัพย์สินในอนาคต

### สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- **ระยะเวลาในการประมาณการ**

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สินในสภาพไม่มีภาวะผูกพัน ตามระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า คือ 17 ปี 2 เดือน 5 วัน โดยเริ่มนับจากวันที่ประเมินมูลค่า คือ วันที่ 4 ธันวาคม 2563

- **สมมติฐานประมาณการทางการเงิน**

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลย้อนหลังในอดีตที่ผ่านมาของทรัพย์สินที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท รวมทั้งใช้ข้อมูลจากตลาดของพื้นที่ค้าปลีก เพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

- **ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน**

รายรับของโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเพชรบูรณ์ ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้คาดว่าจะได้รับจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) รายได้จากค่าเช่าศูนย์อาหาร (Food Court) รายได้จากผู้เช่ารายย่อย (Tenant) และรายได้อื่นๆ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

1. รายได้จากพื้นที่หลัก (Anchor Tenant and Tenant Income)

ภาพรวมของข้อมูลค่าเช่าพื้นที่สำหรับธุรกิจค้าปลีกโดยทั่วไป

ประเภทพื้นที่ค้าปลีก	ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกร้านค้า (Inline Retail)	600 - 2,000
ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)	300 - 500
ตู้ขายของ (Kiosk)	6,000 - 34,000 บาทต่อตู้
ตู้ ATM	10,000 - 23,000 บาทต่อตู้

จากข้อมูลภาพรวมของค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกประเภทต่างๆ ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ค่าเช่าพื้นที่อาจมีความแตกต่างกันในหลายปัจจัยเช่น ทำเลที่ตั้ง ชื่อเสียงโครงการ ขนาดพื้นที่ และจำนวนผู้ใช้บริการในแต่ละศูนย์การค้า ซึ่งอาจมีความแตกต่างของค่าเช่าในแต่ละพื้นที่ ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาใช้ข้อมูลจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท เกี่ยวกับรายได้จากการเช่าพื้นที่ภายในโครงการเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากเป็นรายได้จากค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงและค่าเช่าดังกล่าวเป็นค่าเช่าที่อยู่ในเกณฑ์ค่าเช่าตลาด ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.1 รายได้จากพื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)

รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
- แบบกำหนดอัตราเช่า (Fixed)	3,684.01	1,270	3.5% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ
- แบบผันแปรตามรายได้ (Variable)	1,552.00	820	3.5% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ

## 1.2 รายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)

- ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)

อ้างอิงตามสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2561 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ปีตามสัญญาเช่า	รวมค่าเช่า และค่าบริการ (บาท/เดือน)	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 1	1,462,430						
ปีที่ 2	1,462,430						
ปีที่ 3	1,462,430						
ปีที่ 4	1,608,673						
ปีที่ 5	1,608,673						
ปีที่ 6.1	1,608,673						
ปีที่ 6.2	1,280,945						
ปีที่ 7	1,408,488						
ปีที่ 8	1,408,488						
ปีที่ 9	1,408,488	ปีที่ 1 (4 ธ.ค. 63 – 3 ธ.ค. 64)	3	1,408,488	9	1,549,338	18,169,506
ปีที่ 10	1,549,338	ปีที่ 2 (4 ธ.ค. 64 – 3 ธ.ค. 65)	3	1,549,338	9	1,549,338	18,592,056
ปีที่ 11	1,549,338	ปีที่ 3 (4 ธ.ค. 65 – 3 ธ.ค. 66)	3	1,549,338	9	1,549,338	18,592,056
ปีที่ 12	1,549,338	ปีที่ 4 (4 ธ.ค. 66 – 3 ธ.ค. 67)	3	1,549,338	9	1,704,272	19,986,465
ปีที่ 13	1,704,272	ปีที่ 5 (4 ธ.ค. 67 – 3 ธ.ค. 68)	3	1,704,272	9	1,704,272	20,451,268
ปีที่ 14	1,704,272	ปีที่ 6 (4 ธ.ค. 68 – 3 ธ.ค. 69)	3	1,704,272	9	1,704,272	20,451,268
ปีที่ 15	1,704,272	ปีที่ 7 (4 ธ.ค. 69 – 3 ธ.ค. 70)	3	1,704,272	9	1,874,700	21,985,114
ปีที่ 16	1,874,700	ปีที่ 8 (4 ธ.ค. 70 – 3 ธ.ค. 71)	3	1,874,700	9	1,874,700	22,496,396
ปีที่ 17	1,874,700	ปีที่ 9 (4 ธ.ค. 71 – 3 ธ.ค. 72)	3	1,874,700	9	1,874,700	22,496,396
ปีที่ 18	1,874,700	ปีที่ 10 (4 ธ.ค. 72 – 29 ธ.ค. 73)	3	1,874,700	9	2,062,170	24,183,625
ปีที่ 19	2,062,170	ปีที่ 11 (4 ธ.ค. 73 – 3 ธ.ค. 74)	3	2,062,170	9	2,062,170	24,746,035
ปีที่ 20	2,062,170	ปีที่ 12 (4 ธ.ค. 74 – 3 ธ.ค. 75)	3	2,062,170	9	2,062,170	24,746,035
ปีที่ 21	2,062,170	ปีที่ 13 (4 ธ.ค. 75 – 3 ธ.ค. 76)	3	2,062,170	9	2,268,387	26,601,990
ปีที่ 22	2,268,387	ปีที่ 14 (4 ธ.ค. 76 – 3 ธ.ค. 77)	3	2,268,387	9	2,268,387	27,220,641
ปีที่ 23	2,268,387	ปีที่ 15 (4 ธ.ค. 77 – 3 ธ.ค. 78)	3	2,268,387	9	2,268,387	27,220,641
ปีที่ 24	2,268,387	ปีที่ 16 (4 ธ.ค. 78 – 3 ธ.ค. 79)	3	2,268,387	9	2,495,226	29,262,194
ปีที่ 25	2,495,226	ปีที่ 17 (4 ธ.ค. 79 – 3 ธ.ค. 80)	3	2,495,226	9	2,495,226	29,942,711
ปีที่ 26	2,495,226	ปีที่ 17.18 (4 ธ.ค. 80 – 8 ก.พ. 81)	1.87	2,495,226	-	-	4,656,988

- ส่วนศูนย์อาหาร (Food Court)

อ้างอิงตามสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร วันที่ 13 มีนาคม 2555 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ปีตามสัญญาเช่า	รวมค่าเช่า และค่าบริการ (บาท/เดือน)	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 1	144,717						
ปีที่ 2	144,717						
ปีที่ 3	144,717						
ปีที่ 4	159,188						
ปีที่ 5	159,188						
ปีที่ 6.1	159,188						
ปีที่ 6.2	159,188						
ปีที่ 7	175,108						
ปีที่ 8	175,108						
ปีที่ 9	175,108	ปีที่ 1 (4 ธ.ค. 63 – 3 ธ.ค. 64)	3	175,108	9	192,618	2,258,886
ปีที่ 10	192,618	ปีที่ 2 (4 ธ.ค. 64 – 3 ธ.ค. 65)	3	192,618	9	192,618	2,311,416
ปีที่ 11	192,618	ปีที่ 3 (4 ธ.ค. 65 – 3 ธ.ค. 66)	3	192,618	9	192,618	2,311,416
ปีที่ 12	192,618	ปีที่ 4 (4 ธ.ค. 66 – 3 ธ.ค. 67)	3	192,618	9	211,880	2,484,775
ปีที่ 13	211,880	ปีที่ 5 (4 ธ.ค. 67 – 3 ธ.ค. 68)	3	211,880	9	211,880	2,542,561
ปีที่ 14	211,880	ปีที่ 6 (4 ธ.ค. 68 – 3 ธ.ค. 69)	3	211,880	9	211,880	2,542,561
ปีที่ 15	211,880	ปีที่ 7 (4 ธ.ค. 69 – 3 ธ.ค. 70)	3	211,880	9	233,068	2,733,251
ปีที่ 16	233,068	ปีที่ 8 (4 ธ.ค. 70 – 3 ธ.ค. 71)	3	233,068	9	233,068	2,796,815
ปีที่ 17	233,068	ปีที่ 9 (4 ธ.ค. 71 – 3 ธ.ค. 72)	3	233,068	9	233,068	2,796,815
ปีที่ 18	233,068	ปีที่ 10 (4 ธ.ค. 72 – 29 ส.ค. 73)	3	233,068	9	256,375	3,006,579
ปีที่ 19	256,375	ปีที่ 11 (4 ธ.ค. 73 – 3 ธ.ค. 74)	3	256,375	9	256,375	3,076,500
ปีที่ 20	256,375	ปีที่ 12 (4 ธ.ค. 74 – 3 ธ.ค. 75)	3	256,375	9	256,375	3,076,500
ปีที่ 21	256,375	ปีที่ 13 (4 ธ.ค. 75 – 3 ธ.ค. 76)	3	256,375	9	282,013	3,307,238
ปีที่ 22	282,013	ปีที่ 14 (4 ธ.ค. 76 – 3 ธ.ค. 77)	3	282,013	9	282,013	3,384,150
ปีที่ 23	282,013	ปีที่ 15 (4 ธ.ค. 77 – 3 ธ.ค. 78)	3	282,013	9	282,013	3,384,150
ปีที่ 24	282,013	ปีที่ 16 (4 ธ.ค. 78 – 3 ธ.ค. 79)	3	282,013	9	310,214	3,637,966
ปีที่ 25	310,214	ปีที่ 17 (4 ธ.ค. 79 – 3 ธ.ค. 80)	3	310,214	9	310,214	3,722,571
ปีที่ 26	310,214	ปีที่ 17.18 (4 ธ.ค. 80 – 8 ก.พ. 81)	1.87	310,214	-	-	578,971

- พื้นที่เช่าหลักอื่นๆ (Other Anchor Tenant)

รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ (Major Cineplex)	2,650	75	10% ทุกๆ 3 ปี

**หมายเหตุ :**

- ทางบริษัทฯ พิจารณารายได้พื้นที่เช่าของพื้นที่ร้านค้าแบบถาวร และผู้เช่าหลักอื่นๆ ตามข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
- พื้นที่ผู้เช่าหลักอื่นๆ ในส่วนผู้เช่าราย บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) การประมาณการค่าเช่า และ ค่าบริการ ทางบริษัทฯ พิจารณาจากข้อมูลเช่าพื้นที่ ที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท เนื่องจากตามสัญญาเช่า มีการเก็บค่าเช่าจากยอดขายได้ (Profit Sharing) จากรายได้ที่เกิดขึ้นจริง

- **ประมาณอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)**

สำหรับอัตราการเช่าใช้พื้นที่ทางบริษัทฯ พิจารณาจากข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท และข้อมูลการเช่าพื้นที่ค้าปลีกที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัทฯ ประมาณการอัตราการใช้พื้นที่ดังนี้

รายละเอียด	อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)
พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)	85% ในปีที่ 1 92% ในปีที่ 2 97% ในปีที่ 3 - ปีที่ 18
พื้นที่ไฮเปอร์ มาร์เก็ต (Hyper Market) พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court) พื้นที่เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ (Major Cineplex)	100%

2. **รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary Tenant Income)**

ประมาณการรายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ลานโปรโมชั่น รายได้จากค่าเช่าพื้นที่บริเวณส่วนกลางบริเวณทางเดิน หรือทางผ่านที่มีลักษณะชั่วคราว โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว	ประมาณ 36% ของรายได้จากร้านค้าแบบถาวร (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) โดยในปีที่ 2 ปรับเพิ่ม 3.5% ในปีที่ 2 - ปีที่ 18

### 3. รายได้อื่นๆ (Other Income)

ประมาณการรายได้อื่นๆ ประกอบไปด้วย รายได้จากค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าเช่าติดป้ายโฆษณา และรายได้อื่นๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้อื่นๆ	ประมาณ 0.7% ของรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่ (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ

### ● ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)

ประมาณการค่าใช้จ่ายแบ่งเป็น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่ ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Expenses)	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนกลาง (Common Area Expenses)	ประมาณ 4.5% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) และปรับเพิ่มขึ้น 3% ต่อปี ในปี 2 - ปี 18
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	ประมาณ 2.4% ของรายได้รวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าคอมมิชชั่น - พื้นที่เช่าทั่วไป (Leasing Commission)	ประมาณ 2.2% ของรายได้รวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าคอมมิชชั่น - พื้นที่เช่าเทสโก โลตัส (Leasing Commission)	ในปี 10 และปี 20 ของสัญญาเช่าพื้นที่ส่วน Hypermarket และ Food Court จะมีค่าคอมมิชชั่นในการต่อสัญญา ประมาณ 4.17% ของรายได้รวมจากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร (โดยการประมาณการครั้งนี้ จะคิดค่าคอมมิชชั่นในปี 2 และปี 12)
ค่างาน (Utilities expenses)	ประมาณ 6.0% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	ประมาณ 1.2% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other expenses)	ประมาณ 1.0% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ตลอดอายุการประมาณการ

ประมาณการค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)																													
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	ประมาณ 1.8% ของรายได้จากการดำเนินงาน ตลอดอายุการประมาณการ																												
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	ประมาณ 1.0% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มขึ้น 3% ต่อปี ในปีที่ 2 - ปีที่ 18																												
ค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease) โดยเริ่มต้นวันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th> <th>ค่าเช่า (บาท/ปี)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>3,390,547</td></tr> <tr><td>2-3</td><td>3,544,232</td></tr> <tr><td>3-4</td><td>3,729,602</td></tr> <tr><td>5</td><td>3,899,076</td></tr> <tr><td>6-7</td><td>4,102,562</td></tr> <tr><td>8</td><td>4,288,878</td></tr> <tr><td>9-10</td><td>4,512,819</td></tr> <tr><td>11</td><td>4,718,082</td></tr> <tr><td>12-13</td><td>4,964,100</td></tr> <tr><td>14</td><td>5,189,364</td></tr> <tr><td>15-16</td><td>5,460,510</td></tr> <tr><td>17</td><td>4,137,282</td></tr> <tr><td>17.18</td><td>-</td></tr> </tbody> </table>	ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)	1	3,390,547	2-3	3,544,232	3-4	3,729,602	5	3,899,076	6-7	4,102,562	8	4,288,878	9-10	4,512,819	11	4,718,082	12-13	4,964,100	14	5,189,364	15-16	5,460,510	17	4,137,282	17.18	-
	ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)																											
	1	3,390,547																											
	2-3	3,544,232																											
	3-4	3,729,602																											
	5	3,899,076																											
	6-7	4,102,562																											
	8	4,288,878																											
	9-10	4,512,819																											
	11	4,718,082																											
	12-13	4,964,100																											
	14	5,189,364																											
	15-16	5,460,510																											
17	4,137,282																												
17.18	-																												

- **เงินสำรองค่าปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)**

เงินสำรองค่าปรับปรุงอาคาร ประกอบไปด้วย เงินสำรองในการเปลี่ยนวัสดุ และอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคาร ซึ่งมีความสำคัญในเรื่องของการบำรุงรักษาคุณภาพของวัสดุ และอุปกรณ์ ค่าใช้จ่ายนี้จะสะท้อนให้เห็นถึงความเหมาะสมของทุนสำรองทดแทน โดยเงินสำรองปรับปรุงอาคารทั่วไปอยู่ที่ประมาณ 2% - 5% ของรายได้รวม โดยการประมาณการดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับอายุ และประเภทของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ต้นทุนค่าใช้จ่าย	
เงินสำรองค่าปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	ประมาณ 3.0% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ

- **อัตราคิดลด (Discount Rate)**

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลสูงสุดระยะเวลา 17 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า (4 ธันวาคม 2563) ประมาณ 1.74% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 7% - 9% ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 11%

• โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเพชรบูรณ์

สมมติฐานการประมาณการโดยวิธีรายได้	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18
รายได้จากร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)																		
แบบกำหนดค่าเช่า (Fixed-rent Tenant)	56,144,312	58,109,363	60,143,191	62,248,203	64,426,890	66,681,831	69,015,695	71,431,244	73,931,338	76,518,935	79,197,097	81,968,996	84,837,911	87,807,238	90,880,491	94,061,308	97,353,454	18,495,823
แบบผันแปรตามรายได้ (Variable-rent Tenant (GP))	15,271,680	15,806,189	16,359,405	16,931,985	17,524,604	18,137,965	18,772,794	19,429,842	20,109,886	20,813,732	21,542,213	22,296,190	23,076,557	23,884,236	24,720,185	25,585,391	26,480,880	5,031,004
อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	85%	92%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
รวมรายได้จากร้านค้าแบบถาวร	60,703,594	68,002,308	74,207,519	76,804,782	79,492,949	82,275,202	85,154,834	88,135,254	91,219,987	94,412,687	97,717,131	101,137,231	104,677,034	108,340,730	112,132,655	116,057,298	120,119,304	22,821,022
พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)																		
ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	18,169,506	18,592,056	18,592,056	19,986,465	20,451,268	20,451,268	21,985,114	22,496,396	22,496,396	24,183,625	24,746,035	24,746,035	26,601,990	27,220,641	27,220,641	29,262,194	29,942,711	4,656,988
ศูนย์อาหาร (Food Court)	2,258,886	2,311,416	2,311,416	2,484,775	2,542,561	2,542,561	2,733,251	2,796,815	2,796,815	3,006,579	3,076,500	3,076,500	3,307,238	3,384,150	3,384,150	3,637,966	3,722,571	578,971
เมเจอร์ซีนีเฟล็กซ์	2,385,000	2,385,000	2,385,000	2,623,500	2,623,500	2,623,500	2,885,850	2,885,850	2,885,850	3,174,435	3,174,435	3,174,435	3,491,879	3,491,879	3,491,879	3,841,066	3,841,066	775,580
รวมรายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก	22,813,392	23,288,472	23,288,472	25,094,740	25,617,329	25,617,329	27,604,215	28,179,060	28,179,060	30,364,639	30,996,970	30,996,970	33,401,106	34,096,670	34,096,670	36,741,226	37,506,348	6,011,539
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary Tenant Income)	22,711,894	23,506,810	24,329,548	25,181,082	26,062,420	26,974,605	27,918,716	28,895,871	29,907,227	30,953,980	32,037,369	33,158,677	34,319,231	35,520,404	36,763,618	38,050,345	39,382,107	7,482,061
รวมรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่	106,228,879	114,797,590	121,825,539	127,080,604	131,172,698	134,867,136	140,677,766	145,210,185	149,306,275	155,731,306	160,751,470	165,292,878	172,397,370	177,957,803	182,992,943	190,848,869	197,007,759	36,314,623
รายได้อื่นๆ (Other Income)	600,603	657,259	706,454	732,266	757,252	783,113	811,716	839,419	868,091	899,788	930,503	962,292	997,417	1,031,471	1,066,717	1,105,641	1,143,397	217,551
รวมรายได้ที่เกิดขึ้นจริง (Effective Gross Income)	106,829,483	115,454,849	122,531,993	127,812,869	131,929,950	135,650,249	141,489,482	146,049,604	150,174,366	156,631,093	161,681,973	166,255,170	173,394,787	178,989,274	184,059,660	191,954,510	198,151,156	36,532,173
ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)																		
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนกลาง (Common Area Exp.)	3,888,049	4,004,691	4,124,831	4,248,576	4,376,033	4,507,314	4,642,534	4,781,810	4,925,264	5,073,022	5,225,213	5,381,969	5,543,428	5,709,731	5,881,023	6,057,454	6,239,177	1,179,632
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	2,549,493	2,755,142	2,923,813	3,049,934	3,148,145	3,236,811	3,376,266	3,485,044	3,583,351	3,737,551	3,858,035	3,967,029	4,137,537	4,270,987	4,391,831	4,580,373	4,728,186	871,551
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission) - ผู้เช่าทั่วไป	1,887,611	2,065,671	2,220,285	2,301,406	2,379,935	2,461,213	2,551,107	2,638,173	2,728,287	2,827,904	2,924,437	3,024,348	3,134,739	3,241,766	3,352,539	3,474,872	3,593,534	683,731
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission) - Tesco Lotus	-	871,675	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,160,200	-	-	-	-	-	-
ค่าพลังงาน (Utilities expenses)	5,184,065	5,673,083	6,097,711	6,320,498	6,536,167	6,759,385	7,006,267	7,245,384	7,492,869	7,766,453	8,031,566	8,305,958	8,609,134	8,903,069	9,207,292	9,543,261	9,869,152	1,877,773
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	1,036,813	1,134,617	1,219,542	1,264,100	1,307,233	1,351,877	1,401,253	1,449,077	1,498,574	1,553,291	1,606,313	1,661,192	1,721,827	1,780,614	1,841,458	1,908,652	1,973,830	375,555
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other expenses)	1,068,295	1,154,548	1,225,320	1,278,129	1,319,300	1,356,502	1,414,895	1,460,496	1,501,744	1,566,311	1,616,820	1,662,552	1,733,948	1,789,893	1,840,597	1,919,545	1,981,512	365,322
ค่าใช้จ่ายรวม (Total Operating Expenses)	15,614,326	17,659,426	17,811,503	18,462,643	19,066,814	19,673,103	20,392,322	21,059,984	21,730,089	22,524,533	23,262,384	25,163,247	24,880,613	25,696,060	26,514,740	27,484,157	28,385,393	5,353,562
รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Operating Income)	91,215,156	97,795,423	104,720,490	109,350,227	112,863,137	115,977,146	121,097,159	124,989,620	128,444,277	134,106,561	138,419,589	141,091,923	148,514,174	153,293,214	157,544,920	164,470,353	169,765,764	31,178,611
Ratio %	85.38%	84.70%	85.46%	85.55%	85.55%	85.50%	85.59%	85.58%	85.53%	85.62%	85.61%	84.86%	85.65%	85.64%	85.59%	85.68%	85.67%	85.35%
ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)																		
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	1,641,873	1,760,318	1,884,969	1,968,304	2,031,536	2,087,589	2,179,749	2,249,813	2,311,997	2,413,918	2,491,553	2,539,655	2,673,255	2,759,278	2,835,809	2,960,466	3,055,784	561,215
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	1,068,295	1,100,344	1,133,354	1,167,355	1,202,375	1,238,446	1,275,600	1,313,868	1,353,284	1,393,882	1,435,699	1,478,770	1,523,133	1,568,827	1,615,892	1,664,369	1,714,300	324,120
ค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease)	3,390,547	3,544,232	3,729,602	3,729,602	3,899,076	4,102,562	4,102,562	4,288,878	4,512,819	4,512,819	4,718,082	4,964,100	4,964,100	5,189,364	5,460,510	5,460,510	4,137,282	-
รวมค่าใช้จ่ายคงที่ทั้งหมด	6,100,715	6,404,893	6,747,925	6,865,261	7,132,987	7,428,597	7,557,911	7,852,559	8,178,099	8,320,619	8,645,333	8,982,525	9,160,489	9,517,468	9,912,211	10,085,345	8,907,366	885,335
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)																		
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	2,592,033	2,836,541	3,048,856	3,160,249	3,268,084	3,379,693	3,503,133	3,622,692	3,746,435	3,883,227	4,015,783	4,152,979	4,304,567	4,451,534	4,603,646	4,771,631	4,934,576	938,886
รายได้สุทธิ (Net Operating Income)	82,522,409	88,553,989	94,923,710	99,324,717	102,462,066	105,168,856	110,036,115	113,514,369	116,519,743	121,902,715	125,758,473	127,956,419	135,049,119	139,324,211	143,029,063	149,613,377	155,923,822	29,354,389
Ratio %	77.25%	76.70%	77.47%	77.71%	77.66%	77.53%	77.77%	77.72%	77.59%	77.83%	77.78%	76.96%	77.89%	77.84%	77.71%	77.94%	78.69%	80.35%
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	821,801,084 บาท																	
หรือประมาณ	822,000,000 บาท																	

## สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 วิธี

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
วิธีต้นทุน (Cost Approach)	428,000,000
วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	822,000,000

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวมาแล้วข้างต้นทั้ง 2 วิธี ทางบริษัท พิจารณาแล้วมีความเห็นว่ามูลค่าของทรัพย์สินที่ได้วิเคราะห์นั้นมีความแตกต่างกันพอสมควร อย่างไรก็ตามเมื่อวิเคราะห์จุดอ่อนและจุดแข็งในแต่ละวิธีสามารถอธิบายได้ว่าวิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นการคำนวณมูลค่าทดแทนของทรัพย์สินโดยการคำนวณมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เพื่อหาส่วนต่างของค่าเช่าตลาด (Market Rent) และค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ตามระยะเวลาในสัญญาเช่า และคำนวณมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม (Depreciated Replacement Cost) ตามระยะเวลาในสัญญาเช่า ส่วนวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินโดยใช้ประมาณการรายได้ที่เกิดขึ้นจริงจากค่าเช่าของทรัพย์สินมาคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินในปัจจุบันมีความสามารถในการสร้างรายได้ ดังนั้น มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ที่สูงกว่าวิธีต้นทุน (Cost Approach) นั้น เกิดจากค่าความนิยมในตัวของผู้เช่าหลักหรือผู้ประกอบการ ซึ่งได้แก่ เทสโก้ โลตัส ประกอบกับทรัพย์สินมีลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้และเป็นสิทธิการเช่า (Leasehold) ดังนั้น ทางบริษัท จึงสรุปมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ส่วนวิธีต้นทุน (Cost Approach) นั้น ใช้เป็นเกณฑ์ตรวจสอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

## 10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนขอข้อมูลตลาดและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ระยะเวลา 17 ปี 2 เดือน 5 วัน ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

### ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเพชรบูรณ์

- สิทธิการเช่าที่ดิน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 4 โฉนด เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าประมาณ 43-2-05.4 ไร่ (17,405.4 ตารางวา)
- โครงการเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเพชรบูรณ์

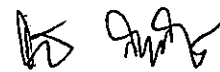
มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)	822,000,000 บาท (แปดร้อยยี่สิบสองล้านบาทถ้วน)
---	--

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใด ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



(นายกิตติพงษ์ บุญรอด)

ผู้ช่วยผู้จัดการ / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า



(นายธนพงษ์ สินธุวิทย์วงศ์)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.376)

ผู้จัดการ / ผู้ตรวจสอบ



(นายวัฒนา จำปาวัลย์)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011)

กรรมการบริหาร

เอกสารประกอบ

เอกสารประกอบ  
ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน

## ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1



ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ไม่คิดมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง)
เอกสารสิทธิ	:	โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	:	ติดถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล. 21) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 219 – 220 หรือห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 600 เมตร
ผังเมือง	:	ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (พื้นที่สีเขียว บริเวณหมายเลข 2.7)
สภาพแวดล้อม	:	พาณิชย์กรรม ที่อยู่อาศัย และสถานที่ราชการ
เนื้อที่ที่ดิน	:	11-0-94.0 ไร่ (4,494 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม หน้ากว้างประมาณ 60 เมตร สภาพปัจจุบันบริเวณด้านหน้าที่ดินถูกใช้ประโยชน์เป็นเต็นท์รถมือสอง
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ระดับที่ดิน	:	เสมอรระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน
ถนนผ่านหน้า	:	ถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องทางจราจร
ราคาเสนอขาย	:	21,250 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	:	พฤศจิกายน 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	:	คุณอนันต์ โทรศัพท์ 081-886-7050
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	:	ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านพาณิชย์กรรม
สรุปความเห็น	:	เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

รายละเอียด	ดีกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
1. ทำเลที่ตั้ง			✓
2. ขนาดเนื้อที่ที่ดิน	✓		
3. รูปร่างที่ดิน	✓		
4. ถนนทางเข้า-ออก			✓
5. สภาพแวดล้อม			✓
6. ขอจำกัดกฎหมาย			✓
7. สภาพทางกายภาพ			✓

## ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2



ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	:	โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	:	ติดถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล. 21) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 218 - 219 หรือห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 1.1 กิโลเมตร
ผังเมือง	:	ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (พื้นที่สีเขียว บริเวณหมายเลข 2.7)
สภาพแวดล้อม	:	ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
เนื้อที่ดิน	:	4-2-00 ไร่ (1,800 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ติดถนน 2 ด้าน หน้ากว้างติดถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล. 21) ประมาณ 120 เมตร และติดถนนสายเซนต์โยเซฟ ประมาณ 68 เมตร ที่ดินเคยมีแผนจะสร้างโชว์รูมรถยนต์ และมีการต่อเสาชื่อมอาคาร ประมาณ 30 ต้น อยู่ในที่ดินที่ประเมินมูลค่า
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ระดับที่ดิน	:	สูงกว่าระดับถนนประมาณ 0.3 เมตร
ถนนผ่านหน้า	:	ถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร
ราคาเสนอขาย	:	36,000 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	:	พฤศจิกายน 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	:	โทรศัพท์ 092-123-4566
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	:	ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านพาณิชยกรรม โดยเสาชื่อมที่อยู่ในที่ดินอาจส่งผลกระทบต่อศักยภาพในการพัฒนาเล็กน้อย
สรุปความเห็น	:	เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

รายละเอียด	ดีกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
1. ทำเลที่ตั้ง			✓
2. ขนาดเนื้อที่ดิน	✓		
3. รูปร่างที่ดิน	✓		
4. ถนนทางเข้า-ออก			✓
5. สภาพแวดล้อม			✓
6. ข้อจำกัดกฎหมายหมาย			✓
7. สภาพทางกายภาพ			✓

### ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3



- ประเภททรัพย์สิน : ที่ดินว่างเปล่า
- เอกสารสิทธิ : โฉนดที่ดิน
- ทำเลที่ตั้ง : ติดถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล. 21) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 218 - 219 หรือห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 1.4 กิโลเมตร
- ผังเมือง : ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (พื้นที่สีเขียว บริเวณหมายเลข 2.7)
- สภาพแวดล้อม : ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
- เนื้อที่ดิน : 9-1-48 ไร่ (3,748 ตารางวา)
- รายละเอียดที่ดิน : ลักษณะที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู หน้ากว้างประมาณ 100 เมตร
- สาธารณูปโภค : ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
- ระดับที่ดิน : เสมอระดับถนน
- ถนนผ่านหน้า : ถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร
- ราคาเสนอขาย : 29,000 บาทต่อตารางวา
- วันที่สำรวจข้อมูล : พฤศจิกายน 2563
- แหล่งที่มาของข้อมูล : คุณเค็ง โทรศัพท์ 087-318-4945, 086-292-5965
- สรุปความเห็นผู้ประเมิน : ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านพาณิชยกรรม
- สรุปความเห็น : เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

รายละเอียด	ดีกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
1. ทำเลที่ตั้ง			✓
2. ขนาดเนื้อที่ดิน	✓		
3. รูปร่างที่ดิน	✓		
4. ถนนทางเข้า-ออก			✓
5. สภาพแวดล้อม			✓
6. ข้อจำกัดกฎหมาย			✓
7. สภาพทางกายภาพ			✓

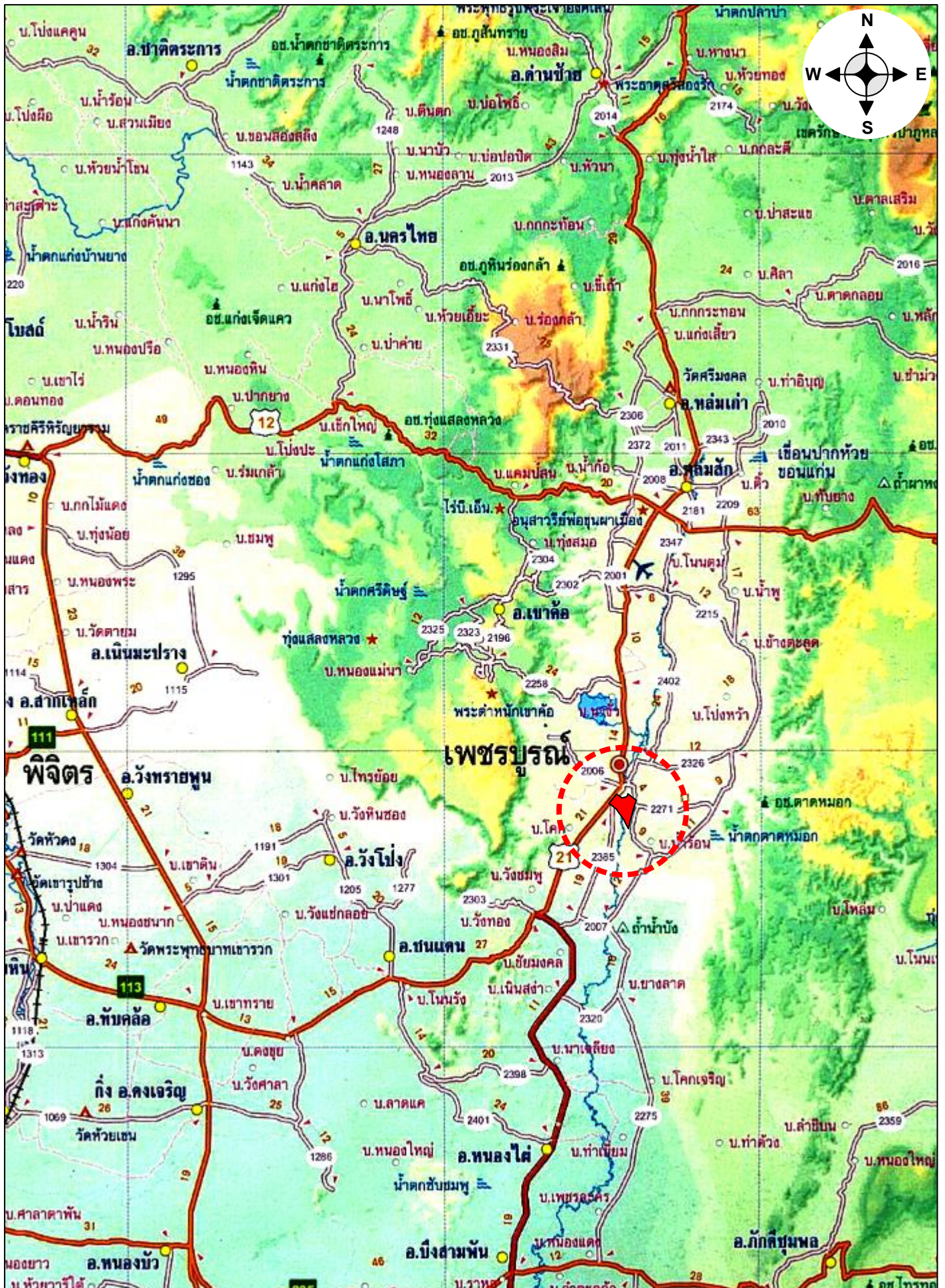
#### ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล. 21) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 217 - 218 หรือห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 2 กิโลเมตร
ผังเมือง	: ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (พื้นที่สีเขียว บริเวณหมายเลข 2.7)
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
เนื้อที่ดิน	: 10-0-00 ไร่ (4,000 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างประมาณ 80 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ระดับที่ดิน	: เสมอระดับถนน
ถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร
ราคาเสนอขาย	: 20,000 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	: พฤศจิกายน 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	: คุณบี โทรศัพท์ 095-878-2953
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านพาณิชยกรรมหรือที่อยู่อาศัย
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน


รายละเอียด	ดีกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
1. ทำเลที่ตั้ง			✓
2. ขนาดเนื้อที่ดิน	✓		
3. รูปร่างที่ดิน	✓		
4. ถนนทางเข้า-ออก			✓
5. สภาพแวดล้อม		✓	
6. ข้อกำหนดกฎหมาย			✓
7. สภาพทางกายภาพ			✓

**เอกสารประกอบ ข**  
**แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน**



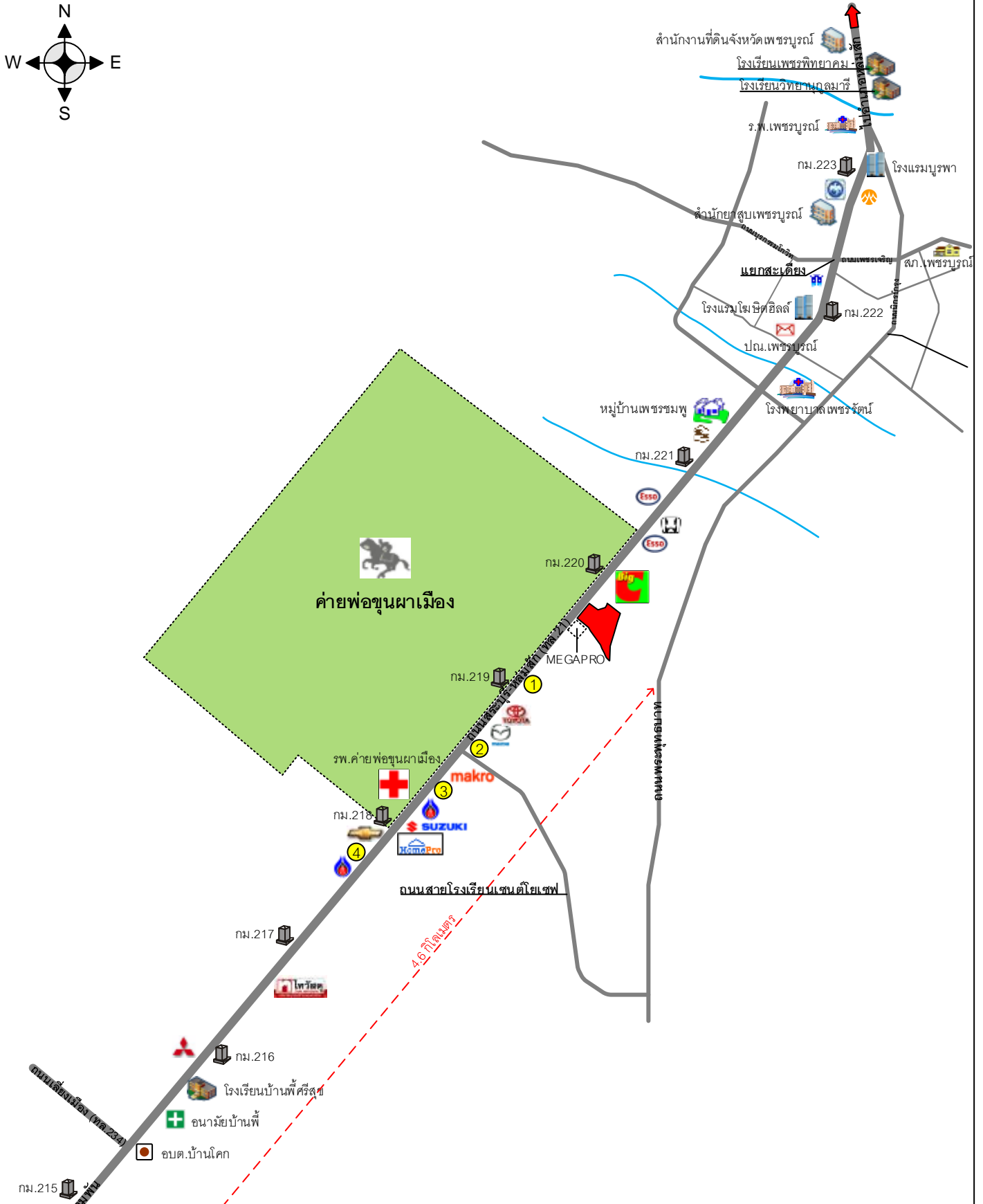
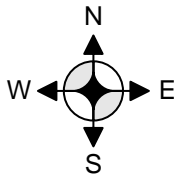
**15 Business Advisory Limited**  
 บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน  
 ไม่เข้ามตราส่วน

 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

## เอกสารประกอบ ค

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบ



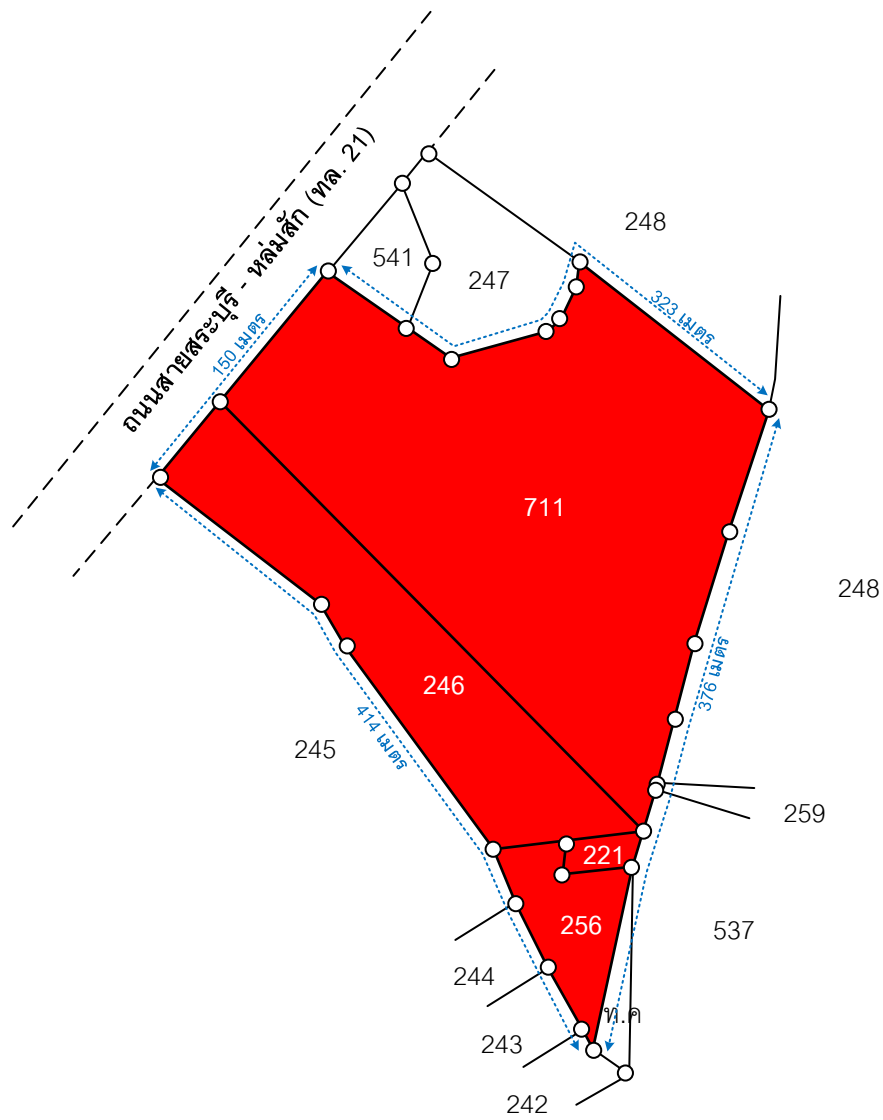
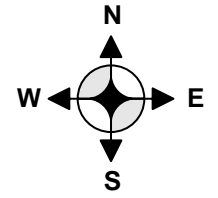
ลำดับ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ตารางวา)	หมายเหตุ
①	ถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล. 21)	11-0-94	21,250	-	-
②	ถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล. 21)	4-2-00	36,000	-	มีเสาเข็มอยู่ในที่ดิน และติดถนน 2 ด้าน
③	ถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล. 21)	9-1-48	29,000	-	-
④	ถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล. 21)	10-0-00	20,000	-	-

**15 Business Advisory Limited**  
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน  
ไม่เข้ามตราส่วน

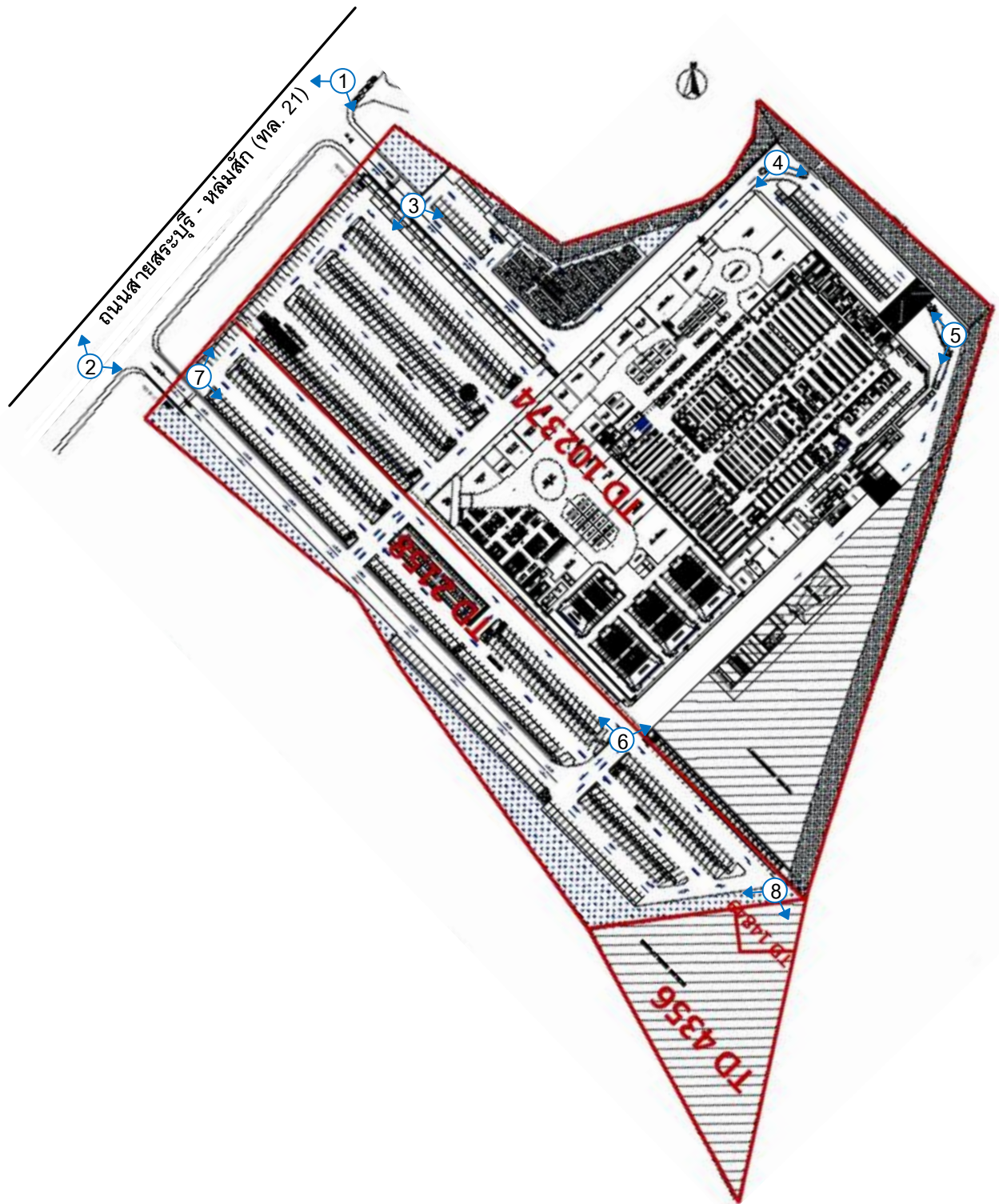
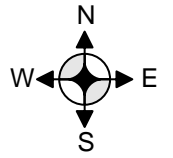
- ทรัพย์สินประเมินมูลค่า
- ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน

เอกสารประกอบ  
ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน



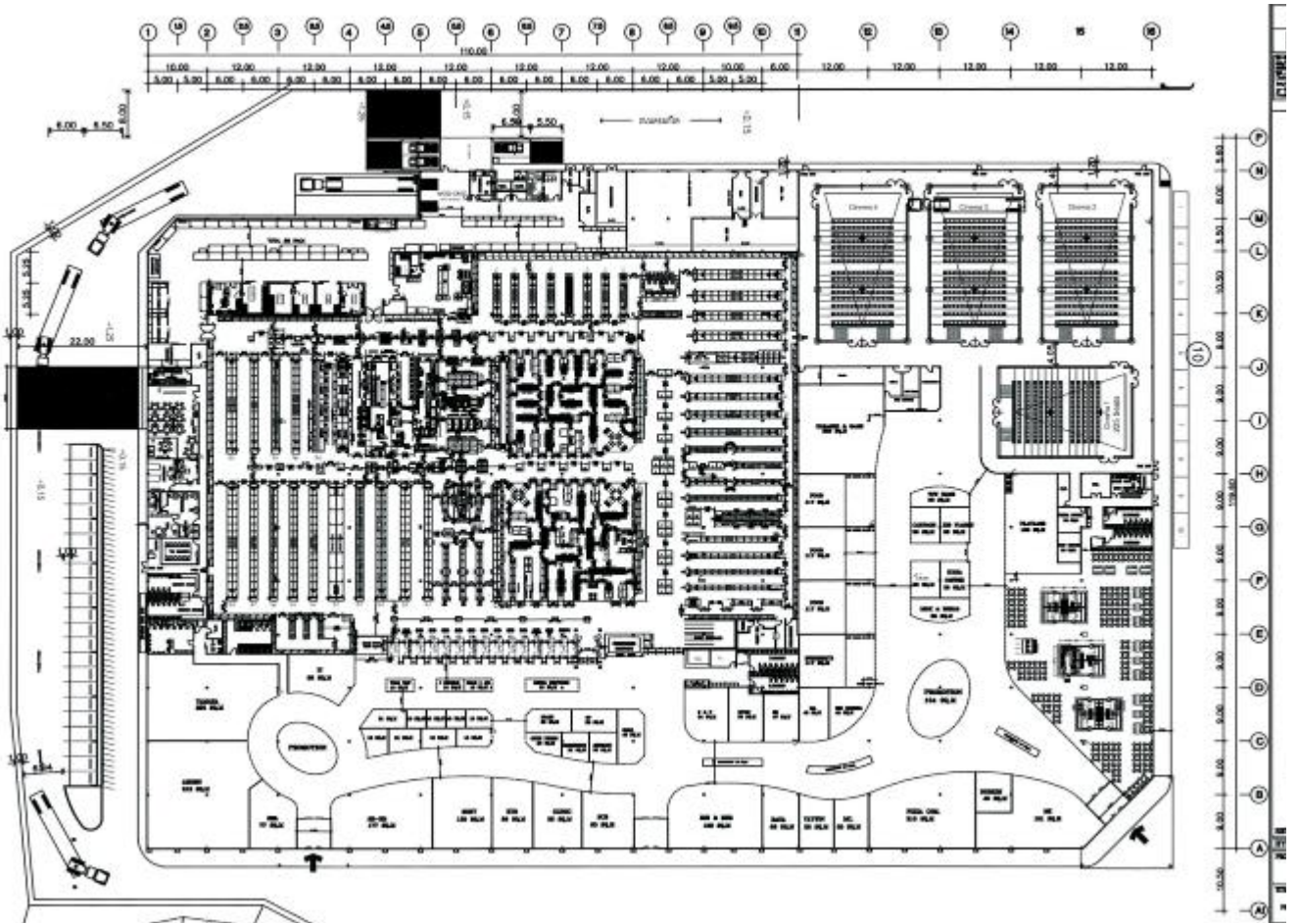
เอกสารประกอบ ๑

ผังอาคาร



เอกสารประกอบ ฉ

แปลนอาคาร



เอกสารประกอบ ช  
รายละเอียดเอกสารสิทธิ์



ราชบัณฑิตยสถาน

ออกตีพิมพ์คำอธิบายตามประมวลกฎหมายอาญา

บทบัญญัติเกี่ยวกับความผิดฐานลักทรัพย์

ความผิดฐานลักทรัพย์

ความผิดฐานลักทรัพย์

ความผิดฐานลักทรัพย์

ความผิดฐานลักทรัพย์

ที่ต้นฉบับนี้พิมพ์ตามเจ้าหน้าตาดำเนินการขอตีพิมพ์แล้ว

ผู้พิมพ์และผู้จำหน่ายนี้เป็นผู้ตีพิมพ์ตามกฎหมาย และต้องอยู่ในบังคับ

แห่งกฎหมายซึ่งคงใช้อยู่ในเวลานี้ และที่แก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือฉบับพิมพ์ใหม่

ในภายหลัง

ถ้าจะทำการจดทะเบียนลิขสิทธิ์และนิตการตามกฎหมายประกาศิต

ให้นำต้นฉบับนี้มาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่



Vertical text on the left margin, likely a library or archival stamp.

Vertical text on the right margin, likely a library or archival stamp.

เขตติดต่อ

ทิศเหนือ เขต ท.ม.การระยอง - ท.ม.การระยอง - ๐๑๖๗๕๕

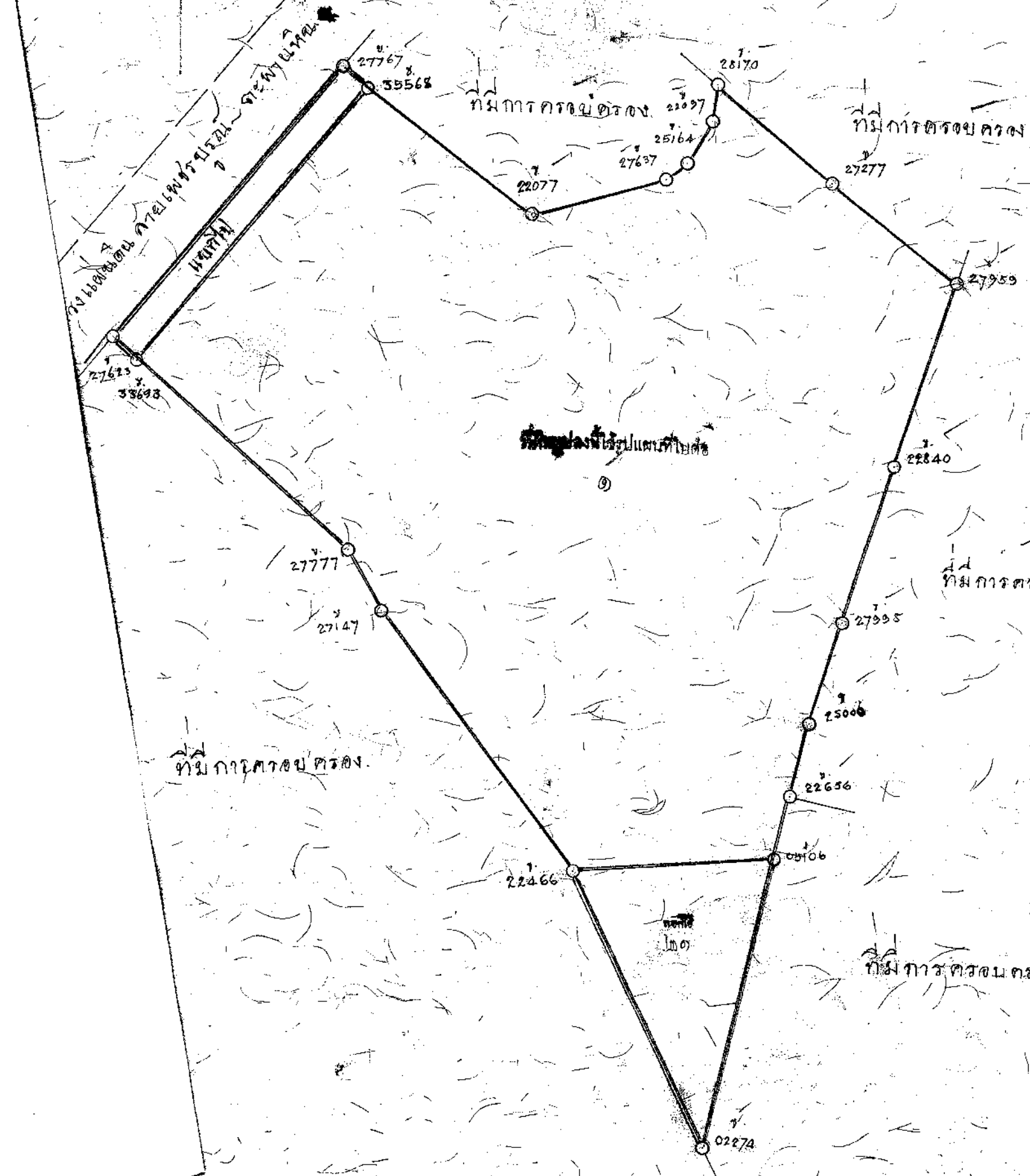
ทิศใต้ เขต ท.ม.การระยอง - \_\_\_\_\_

ทิศตะวันออก เขต ท.ม.การระยอง - \_\_\_\_\_

ทิศตะวันตก เขต ท.ม.การระยอง - \_\_\_\_\_

รูปจำลองแผนที่

มาตราส่วน ๑ : ๕๐๐๐



๒๕๖๓  
 ๒๕๖๓  
 ๒๕๖๓



# โฉนดที่ดินชนบทนอกเขต

ทศ. ๒๕๓-๑-๕  
 ๗๕๓  
 เลขที่ดิน ๑  
 หน้าสำรวจ ๕๖๕

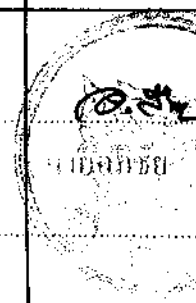


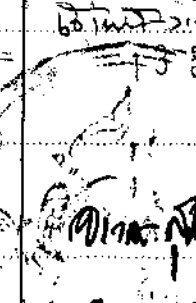
ชื่อ ๗๕๓ ๑-๑-๕ เพชรบูรณ์ ๗๕๓ ๑-๑-๕  
 สัญชาติ ไทย

อยู่ที่บ้านเลขที่ ๑๖๕ หมู่ ๓ ถนน รอยรูกม ตำบล หักตะคอง  
 อำเภอ เดชชัย จังหวัด เพชรบูรณ์

## สารบัญจดทะเบียน

Lead Sheet  
 Open File  
 ผู้เขียน  
 ผู้ทำ  
 ผู้ตรวจ

วันจดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้เสียภาษี	ผู้รับสัญญา	จำนวนที่ดินตามสัญญา			จำนวนที่ดินยังเหลือ			โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ ๕ เมษายน ๒๕๓๑	แบ่งขาย	นางศรีวิภา เพชรบูรณ์	กรมทางหลวง	๑	๑	๒๕	๐	๓	๑	๒๓	นางศรีวิภา เพชรบูรณ์
วันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๓๑	แบ่งใน	นางอรุณศรี เพชรบูรณ์	นางแก้ว รัชต์	๓	-	๓๐	๐	๐	๑	๒๓	นางอรุณศรี เพชรบูรณ์
วันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๓๑	โอน	นางศรีวิภา เพชรบูรณ์	นายพจน์	๕๐	-	๕๐	๑	๑	๑	๒๓	(นายจรรยา พัฒนผลชัยกุล)
วันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๑	ซื้อที่ดิน	นางศรีวิภา เพชรบูรณ์	นางศรีวิภา เพชรบูรณ์	๕๐	-	๕๐	๑	๑	๑	๒๓	(นางศรีวิภา เพชรบูรณ์)
วันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๑	โอน	นางศรีวิภา เพชรบูรณ์	นางศรีวิภา เพชรบูรณ์	๕๐	-	๕๐	๑	๑	๑	๒๓	(นางศรีวิภา เพชรบูรณ์)

วันจดทะเบียน	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้เสียสัญญา	ผู้รับสัญญา	จำนวนที่ดิน ตามสัญญา			จำนวนที่ดิน คงเหลือ			โฉนดที่ดินใหม่ เลขที่	เจ้าพนักงาน ลงชื่อ ปร
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ ๗	โอนมรดก	นายทนต์	๑. นางสาวพัชราภรณ์	๕๐	-	-	-	-	-	-	
กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๓		เพชรบูรณ์	เพชรบูรณ์								
		(ผู้จัดการมรดก นางศรีรัตน์ เพชรบูรณ์	๒. นายไชยยศ เพชรบูรณ์								
วันที่ ๗	แบ่งปัน	๑. นางพัชราภรณ์	๑. นางพัชราภรณ์	๓๐	-	-	๓๐	๑	๕๐/๑๐๐	๒๕๓๓ IV ๒๕๓๒	
ต้นเดือน	นางสาว	เพชรบูรณ์	เพชรบูรณ์							๗๑๑	
พ.ศ. ๒๕๕๐		๒. นายไชยยศ เพชรบูรณ์	๒. นายไชยยศ เพชรบูรณ์							๑๐๒๓๕๗	
วันที่ ๘	เช่ามีกำหนด	๑. นางสาวพัชราภรณ์	บริษัท เอก-ชัย	๑๐	๑	๕๐	-	-	-	-	
กุมภาพันธ์	สามสิบปี	เพชรบูรณ์	ดิสนีย์วิวัฒน์ ซิสเทม								
พ.ศ. ๒๕๕๑	รวมสอง	๒. นายไชยยศ	จำกัด								
	โฉนด	เพชรบูรณ์	(ผู้เช่า)								
ได้ออกโฉนดที่ดินให้เมื่อวันที่ ๒๗/๑๐/๕๑ เดือน ตุลาคม พุทธศักราช ๒๕๕๑										๒๗ พ.ย. ๕๑	
ได้ออกโฉนดที่ดินให้เมื่อวันที่ ๑๖/๑๑/๕๑ เดือน สิงหาคม พุทธศักราช ๒๕๕๑										๑๖ พ.ย. ๕๑	
วันที่ ๑๔	โอนสิทธิ	บริษัท เอก-ชัย	กองทหารมอดังชาวมุสลิม	๑๐	๑	๕๐	-	-	-	-	
มีนาคม	การเช่า	ดิสนีย์วิวัฒน์ ซิสเทม	และสิทธิการเช่า								
พ.ศ. ๒๕๕๕	มีกำหนด	จำกัด	เอสโก โดตัส รีเทล โกรท								
	สามสิบปี	(ผู้เช่า)	(ผู้รับโอน)								
	รวมสอง โฉนด										

แผ่นที่  
แผ่นที่  
การ





สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน ปี-เดือน-วัน	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้จดทะเบียน	ผู้รับสัญญา	เนชคน ตามสัญญา			เนชคน ของเหลือ			ราคา จดทะเบียน เงิน	เงินชำระ ค่าจดทะเบียน (บาท)	
				ผู้ รับ	นาง	นาง สาว	ผู้ รับ	นาง	นาง สาว			
๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๗	แพ่ง	ทอแก้ว ธีรวิทย์	ทอแก้ว ธีรวิทย์	-	๒	-	๒	๒	๑๕๐	๓๕๐	๑๕๐	๑๕๐
๒๕ ธันวาคม ๒๕๓๑	ผู้จัดกรรมสิทธิ์ ที่ดิน	ทอแก้ว ธีรวิทย์ (ตาย) ผู้จัดกรรมสิทธิ์ ที่ดิน ๑๕ ไร่ ๑๓/๒๕๓๑ พ.ว. ๒๒ ไร่ ๑. ๓/	ทอแก้ว ธีรวิทย์ ผู้จัดกรรมสิทธิ์ ที่ดิน ๑๕ ไร่ ๑๓/๒๕๓๑ ทอแก้ว ธีรวิทย์	๒	๒	๒	๒	๒	๑๕๐	๑๕๐	๑๕๐	๑๕๐
๒๕ ธันวาคม ๒๕๓๑	ผู้จัดกรรมสิทธิ์ ที่ดิน	ทอแก้ว ธีรวิทย์ ผู้จัดกรรมสิทธิ์ ที่ดิน ๑๕ ไร่ ๑๓/๒๕๓๑	ทอแก้ว ธีรวิทย์ เพชรบูรณ์	๒	๒	๒	๒	๒	๑๕๐	๑๕๐	๑๕๐	๑๕๐
<p>ข้อ ๑๐๐ ใน ทน โคนดงที่ ๑๓ ไร่ ๑๓/๒๕๓๑ สืบค้น          ข้อ ๑๐๑ พฤษศยา ทนดงที่ ๑๓ ไร่ ๑๓/๒๕๓๑ สืบค้น          (นายนิคม รัตนกิจ)          เจ้าพนักงานที่ดิน</p>												
วันที่ ๑๑ ๒๕ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๐	ผู้จัดกรรมสิทธิ์ ที่ดิน	นางศรีรัตน์ เพชรบูรณ์ (ตาย) พ.ว. ๒๒ ไร่ ๑. ๓/	นายพจน์ เพชรบูรณ์ ผู้จัดกรรมสิทธิ์ ที่ดิน ๑๕ ไร่ ๑๓/๒๕๓๑ เพชรบูรณ์	๒	๒	๒	๒	๒	๑๕๐	๑๕๐	๑๕๐	๑๕๐
วันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๓	โอนกรรมสิทธิ์ ที่ดิน	นายพจน์ เพชรบูรณ์ ผู้จัดกรรมสิทธิ์ ที่ดิน ๑๕ ไร่ ๑๓/๒๕๓๑ เพชรบูรณ์	นายพจน์ เพชรบูรณ์ ผู้จัดกรรมสิทธิ์ ที่ดิน ๑๕ ไร่ ๑๓/๒๕๓๑ เพชรบูรณ์	๒	๒	๒	๒	๒	๑๕๐	๑๕๐	๑๕๐	๑๕๐
วันที่ ๘ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๑	โอนกรรมสิทธิ์ ที่ดิน	1. นางสาวศิริภรณ์ เพชรบูรณ์ 2. นายไชยยศ เพชรบูรณ์	บริษัท เอก-ชัย สีหะวิวัฒน์ ชิดชม จำกัด (สุราษฎร์)	๒	๒	๕๕	-	-	-	-	-	-

มีใบตอนพื้นที่.....

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ น.ส. ๔ จ.)

โฉนดที่ดินเลขที่

๔๓๒๖

อำเภอ

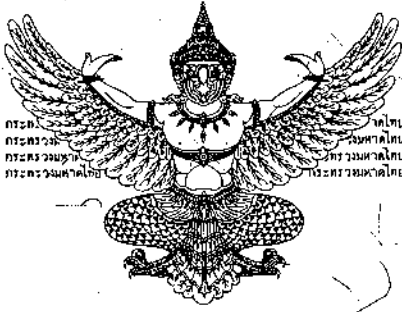
เมืองพมพูน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
		ได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินให้เมื่อวันที่	ที่ ๑๗ เดือน สิงหาคม								
วันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555	โอนสิทธิ การเช่า มีกำหนด สามสิบปี รวมสองโฉนด	บริษัท เอค-ชัย ศิษย์วิวัฒน์ ชิตเพม จำกัด (คู่เช่า)	กองทัพบกสงขลานครินทร์ และสหกิจการเช่า เพสโก ไรศย์ วิเทศ ไกรพ (ผู้รับโอน)	2	2	55	-	-	-		
วันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555	แก้ไขเพิ่มเติม สัญญาเช่า มีกำหนด สามสิบปี รวมสองโฉนด	ตามสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2551 บัญชีสัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงแก้ไขเพิ่มเติม ขอความในข้อ 9.01 และข้อ 14.02 ของสัญญาเช่าเดิม ปรากฏตามบันทึกข้อตกลงแก้ไข เพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555									

เจ้าพนักงานที่ดิน  
ลงลายมือชื่อ ประทับตรา

กรมที่ดิน

เมืองพมพูน



(น.ส. ๔๗.)

บันทึก  
2527  
สมบูรณ์

ตำแหน่งที่ดิน

รายน ๓๕๗/๒ 5241IV2612

เลขที่ดิน ๑๕๓๗ ๒๕๐

หน้าสำรวจ ๕๕๓๗

ตำบล ละโว้

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๑๕๓๕๓๗

เล่ม ๑๕๓๗ หน้า ๕๓๗

อำเภอ เมืองเพชรบูรณ์

จังหวัด เพชรบูรณ์

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

จกที่ดินอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

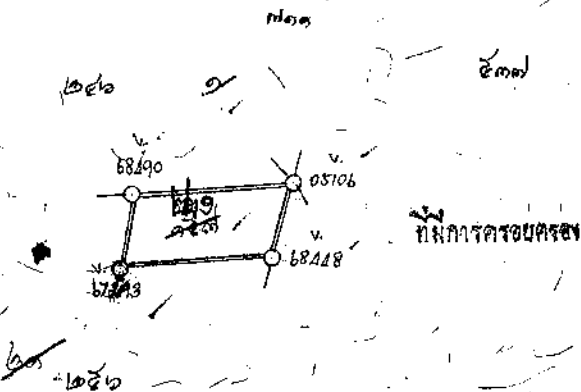
โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๓๕๓๗ เล่ม ๑๕๓๗ หน้า ๕๓๗ อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์  
มีเนื้อที่ ๑ ไร่ ๒๐๐๐ ตารางวา  
โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๓๕๓๗ เล่ม ๑๕๓๗ หน้า ๕๓๗ อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์  
มีเนื้อที่ ๑ ไร่ ๒๐๐๐ ตารางวา

มาตราส่วนในรายน ๑:๒๐๐๐  
๑:๒๐๐๐

รูปแผนที่

มาตราส่วน ๑:๒๐๐๐

(นายสรสิทธิ์ ช่อรุ่งโรจน์)



สำนักงานที่ดิน

ฉบับสำนักงานที่ดิน

แยกจาก  
โฉนดที่ ๕๓๕๖  
เล่ม ๕๕  
หน้า ๕๖

โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๓๕๓๗ เล่ม ๑๕๓๗ หน้า ๕๓๗ อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์  
มีเนื้อที่ ๑ ไร่ ๒๐๐๐ ตารางวา

กรมการที่ดิน  
จังหวัดเพชรบูรณ์  
สำนักงานที่ดิน

(นายเอกกร นุ่มศิริ)  
เจ้าพนักงานที่ดิน

14849

โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๓๕๓๗ เล่ม ๑๕๓๗ หน้า ๕๓๗ อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์  
มีเนื้อที่ ๑ ไร่ ๒๐๐๐ ตารางวา

๒๐ ก.พ. ๖๓  
๒๐ ก.พ. ๖๓

๒๕-224184

๒๕-๒๒๔๑๘๔

# สารบัญชีจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท สาร จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา		เนื้อที่ คงเหลือ		ราคา เลขที่ โฉนดที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงาน ลงลายมือชื่อ ประจำตม
				ไร่	งาน	ไร่	งาน		
๑๑ สิงหาคม ๒๕๓๐	กรม	กรม ป.ค. ของหลวง	กรม ป.ค. ของหลวง	๑	-	-	-	-	(นายอภิชัย สืบหล้า)
๑๒			กรม ป.ค. ของหลวง						
๑๓			กรม ป.ค. ของหลวง						
๑๔			กรม ป.ค. ของหลวง						
ได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินเมื่อวันที่ ๑๓ เดือน สิงหาคม พุทธศักราช ๒๕๓๖									
วันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555	โอนสิทธิ การเช่า มีกำหนด สามสิบปี	บริษัท เอก-ชัย คัสตมวิชั่น ซิสเต็ม จำกัด (บุชาย)	และสิทธิการเช่า เกล็ด ไคส์ รีเทล โกรท (บุรีรัมย์)						(นายอภิชัย สืบหล้า)
วันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555	ยกให้ใหม่ สัญญาเช่า มีกำหนด สามสิบปี	ตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2551 ขอความในข้อ 9.01 และ ข้อ 14.02 ของสัญญาเช่าเดิม สัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555	ยกให้ใหม่ สัญญาเช่า มีกำหนด สามสิบปี						(นายอภิชัย สืบหล้า)

102347

(น.ส.๕๖.)



ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 5211 ป. 2812  
เลขที่ดิน ๓๑๑  
หน้าสำรวจ ๑๕๑๐๖  
ตำบล ตะเคียน

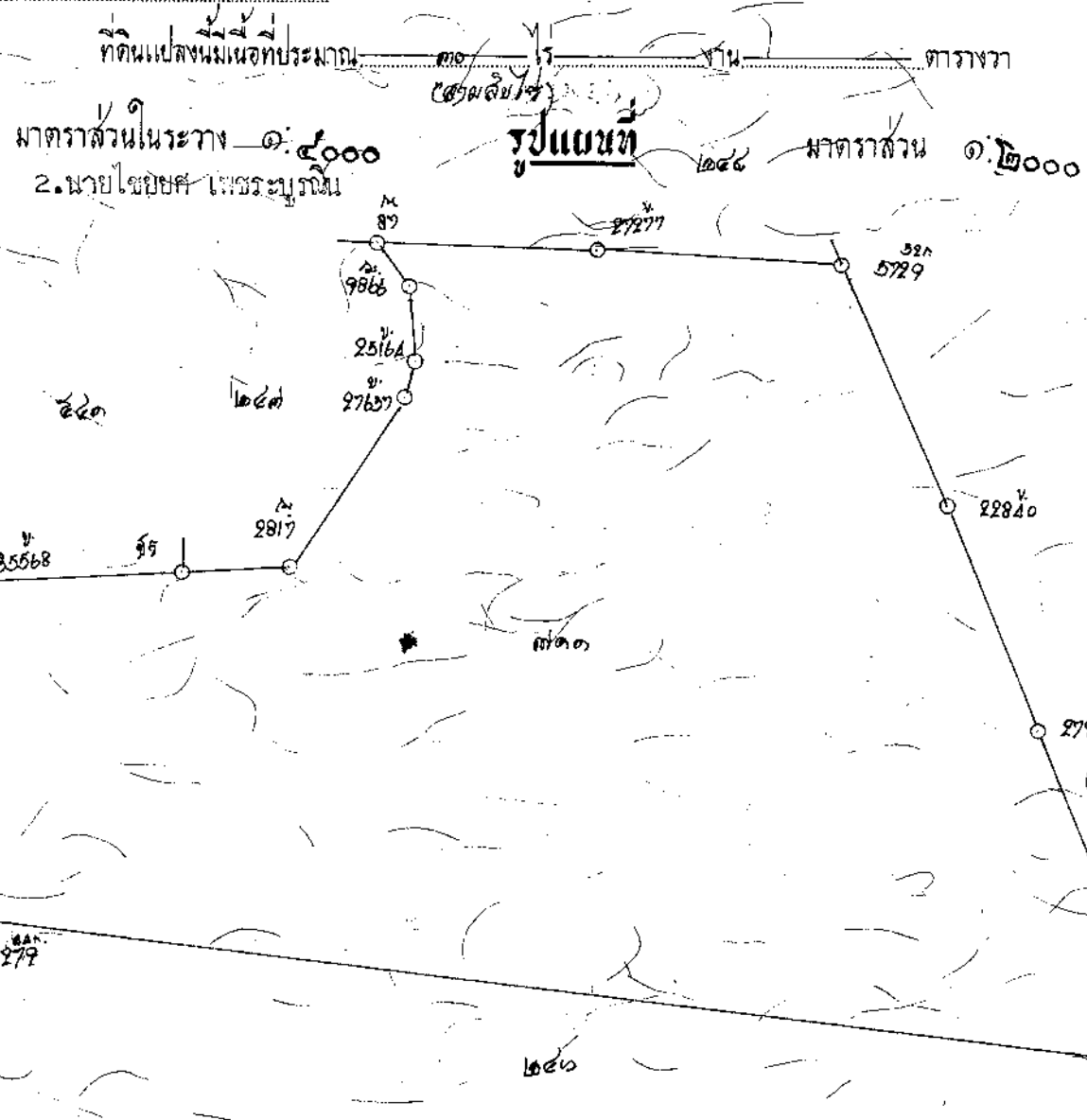
โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๕๐๑๓๑๖  
เล่ม ๑๐๓๕ หน้า ๕๗  
อำเภอ เมืองเพชรบูรณ์  
จังหวัด เพชรบูรณ์

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์  
ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ 1.นางสาวพัชรภรณ์ เพชรบูรณ์ สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ 32/2 หมู่ที่ 8  
ถนน ตำบล ทนเจริญ อำเภอ บางเขน จังหวัด กรุงเทพมหานคร



ออก ณ วันที่ ๒๒ เดือน กันยายน พุทธศักราช ๒๕๓๖ สังกัดพื้นที่รอยต่อที่ ๑



นางสาวพัชรภรณ์ เพชรบูรณ์ ผู้ขาย  
(นางพนกร สมบูรณ์ ผู้รับ)

314922

นางโสภณ มาแก้ว ผู้ขาย  
2. (นายบัณฑิต วัฒนินทร) ผู้รับ  
หัวหน้ากรมที่ดิน


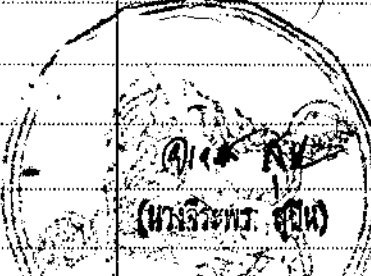
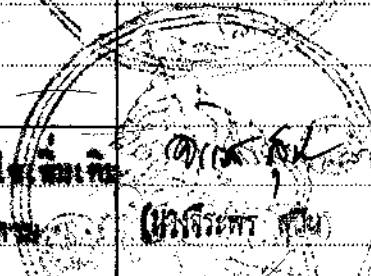
ทำที่ร.ต.สงฆ์ วัฒนินทร 14 ส.ค. 2550

โฉนดที่ดิน

102347

สารบัญจดทะเบียน

102347-2/2

วันที่จดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	ข้อตกลงตามสัญญา			ข้อตกลงคงเหลือ			ระวางเลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน สงขลาเมืองขอประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ 7 มิถุนายน พ.ศ. 2550	ขายที่ดิน	นายสมชาย ใจดี นายสมชาย ใจดี นายสมชาย ใจดี	นายสมชาย ใจดี นายสมชาย ใจดี (คู่ใจ)	30	-	-	-	-	-	-	
ได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินให้แล้วที่ <u>มีโฉนดเลขที่ 102347-2/2</u> พุทธศักราช <u>๒๕๕๑</u> <u>๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๑</u>											
วันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555	โอนที่ดิน ขาย มีกำหนด สามปี	บริษัท เซก-รับ ที่สงขลา บริษัท เซก-รับ (คู่ใจ)	นางสมชาย ใจดี นางสมชาย ใจดี (คู่ใจ)	30	-	-	-	-	-	-	
วันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555	เช่า สัญญาเช่า มีกำหนด สามปี	นางสมชาย ใจดี นางสมชาย ใจดี นางสมชาย ใจดี	นางสมชาย ใจดี นางสมชาย ใจดี (คู่ใจ)	30	-	-	-	-	-	-	



๕๒๓๑๕๗๒๘๑๒

เลขที่ดิน ๒๓๖,๒๕๖,๒๒๑,๗๑๑

๑๓ ๓๗๒๑  
สำนักงานที่ดิน

(นายจางรินทร์ ...  
นายช่างรังวัด)

๑๘ พ.ย. ๒๕๕๓

เอกสารประกอบ ๗  
รายละเอียดสัญญาเช่า

สัญญาแบ่งเช่าที่ดิน

สัญญาเช่าที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 2158, 4356 และ 14849



ข้อ 2. ระยะเวลาดำเนินการ

2.01 ผู้ใช้ใช้เอกสารนี้ให้เข้าและใช้สิทธิพิเศษขณะที่ดำเนินการเข้าร่วมสัญญาไม่มีลักษณะระยะเวลาการเช่า ๑๐ (ทศนิยม) ปี โดยเริ่มนับจากวันครบสัญญาฉบับนี้ โดยให้กำหนดระยะเวลาเช่า ๑๐ (ทศนิยม) ปีนี้ไปยังประเภทเศรษฐกิจ ช. ๖๑ สัญญา

2.02 ผู้ใช้ที่พิจารณาให้ผู้เช่าเช่ารถเช่าที่คืนที่เช่าต่อจากกำหนดระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 ขงสัญญาเมื่อครบกำหนดแล้ว ผู้เช่าต้องจ่ายค่าเช่าต่อเดือนให้ผู้ให้เช่าตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาที่ ๑ (หลัก) หลักเกณฑ์การเช่ารถเช่าระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 อ้างถึง โดยผู้ให้เช่าจะพิจารณาถึงคุณสมบัติของผู้เช่าที่จริงตามที่กำหนดในกำหนดเวลา ๑ (หลัก) เพื่อรับทราบวันที่ได้รับข้อเสนอจากผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขผู้เช่าที่เช่าต่อไป ผู้ให้เช่าจะไม่ตกลงเช่าสัญญาเช่าบุคคลใดที่ได้ยื่นเสนอมแก่ผู้ให้เช่าอีกต่อไป

2.03 ผู้ให้เช่าประสงค์จะขายที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบและยินยอมให้สิทธิเช่าในกรณีเช่าในกรณีเช่าตามเงื่อนไขการเช่าที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้และจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้แล้วเสร็จก่อน

ข้อ ๓. เงินค่าเช่า ค่าธรรมเนียมประกันภัย เงินค่าธรรมเนียมการเช่ารถเช่า

3.01 ผู้เช่าตกลงจะชำระเงินค่าเช่ารถเช่าในตารางเช่าที่แนบมาซึ่งจะให้ผู้ให้เช่าเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 10,203,157.00 บาท (สิบเก้าแสนสองหมื่นสามพันหนึ่งร้อยห้าสิบบาทถ้วน) โดยชำระดังนี้

ก) เมื่อวันที่ 17 กันยายน พ.ศ. 2550 ซึ่งเป็นวันที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าลงนามในหนังสือข้อเสนอลงเช่าที่แนบมา ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่ารถเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นเงินจำนวน 100,000.00 บาท (หนึ่งแสนบาทถ้วน) และผู้ให้เช่าได้รับเงินดังกล่าวแล้ว หากวันที่ 17 กันยายน พ.ศ. 2551 แล้ว ไม่มีการลงนามในสัญญาเช่าที่ดิน โดยผู้ให้เช่าจะถือว่าสัญญาเช่าดังกล่าวของผู้เช่า ผู้เช่าไม่จำเป็นต้องชำระเงินจำนวนดังกล่าวตามที่แนบมา

ข) ในวันลงนามในสัญญา ผู้เช่าตกลงจะมอบทรัพย์สินที่เช่าพร้อมค่าเช่ารถเช่าจำนวน 1,226,317.00 บาท (หนึ่งล้านสองแสนสองหมื่นสามพันหนึ่งสิบบาทถ้วน) โดยผู้เช่ามอบทรัพย์สินดังกล่าวในวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2551 ให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อเป็นมัดจำประกันสัญญาเช่า โดยผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้ร่วมกันพิจารณาและตกลงกันแล้วเมื่อวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2551 โดยผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้ร่วมกันพิจารณาและตกลงกันแล้วเมื่อวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2551 โดยผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้ร่วมกันพิจารณาและตกลงกันแล้วเมื่อวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2551

ผู้ให้เช่าตกลงที่จะรับประกันความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เช่าในกรณีที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขการเช่าที่แนบมา (เช่น ภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับจากวันที่ผู้เช่าใช้สิทธิในการเช่ารถเช่า)

3.02 โฉนดที่ดินจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าเช่ารายเดือนเป็นการเช่าเดือนในระยะเวลาที่กำหนดให้เช่าให้แก่ผู้เช่าเป็นเงินจำนวน 15,163,167.90 บาท (สิบห้าหมื่นสองพันหกพันเก้าร้อยหกสิบเจ็ดบาทเก้าสิบหกสตางค์) โดยชำระเป็นเช็คที่ออกชื่อบริษัทผู้เช่า

ทั้งนี้ ผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามกฎหมายและผู้เช่าจะออกการตั้งชื่อวันระงับการหักภาษี ณ ที่จ่ายจำนวนให้ยกเว้นให้แก่ผู้ให้เช่า

3.03 ค่าเช่าที่เหลือทั้งหมดที่คำนวณได้ตามข้อ 3.01 ของสัญญาฉบับนี้เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 50,406,286.17 บาท (ห้าสิบล้านเก้าพันแปดร้อยแปดสิบหกบาทเก้าสิบเจ็ดสตางค์) โดยผู้ให้เช่าจะโอนให้ผู้เช่าตามข้อ 4. ของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ โดยผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามกฎหมายและผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายจำนวนให้แก่ผู้ให้เช่า

ข้อ 4. ระยะเวลาเช่าและการชำระค่าเช่า

4.01 당사าทันทีที่ดินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ให้เช่าเป็นเช่าคราวปกติ โดยชำระค่าเช่ารายเดือนใน 10 (สิบวัน) วันแรกของทุกปีภาษี โดยเริ่มต้นชำระครั้งแรกในวันที่ 1 ของระยะเวลาเช่าจากข้อ 3.01 ของสัญญาฉบับนี้ ค่าเช่าเป็นระยะ 3 (สาม) ปีแรกอยู่ในอัตราปีละ 1,252,167.90 บาท (หนึ่งล้านสองแสนบาทหนึ่งหมื่นสามพันหกสิบเจ็ดบาทเก้าสิบเจ็ดสตางค์) รวมผลคิดดอกเบี้ยเช่าและค่าประกันภัยรวมรวมการเช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย ๕. ส่วนสัญญาฉบับนี้

ส่วนกำหนดวันการชำระค่าเช่าที่ผู้เช่ามีหน้าที่คือชำระ ในปีให้สัญญาฉบับนี้ในงวดสุดท้ายก่อนจะหมดระยะเวลาเช่าให้มีใบไปโดยผู้เช่าก่อนจะหมดระยะเวลาเช่าให้เข้าในบัญชีสัญญาฉบับนี้ในที่สุด

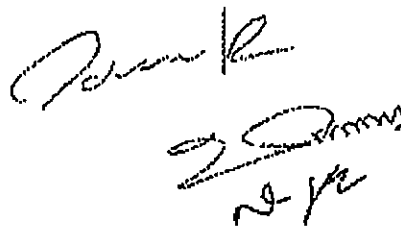
4.02 การชำระค่าเช่ารายปี ให้ผู้ให้เช่าได้จากการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้ให้เช่าตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 4.01 โดยผู้เช่ามีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนด โดยผู้เช่ามีหน้าที่ยื่นใบหักภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ผู้ให้เช่าจะส่งงบแสดงรายการและงบกำไรขาดทุนให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือไปก่อนการเช่า 15 (สิบห้า) วันทำการก่อนการชำระค่าเช่าไปรษณีย์ไป และเห็นชอบผู้เช่าไม่สามารถนำเงินค่าเช่าเข้าบัญชีเพื่อชำระค่าเช่าตามสัญญาได้โดยไม่มีว่าผู้เช่ามีหนี้สัญญา

ชื่อบัญชี นายโชคชัย เกษระบุรณัม และนางสาวพัชรีระมาพันธ์ เลขที่บัญชี

ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) สาขา บางพลี

บัญชีเลขที่ 181-4-76364-3

เมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าจะออกหนังสือรับชำระค่าเช่าหักภาษี ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า และเมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่ารายปีจากผู้ให้เช่าแล้วผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินตามจำนวนที่ผู้เช่าได้โอนให้แก่ผู้เช่าและผู้เช่าจะส่งมอบให้แก่ผู้เช่าส่วนเงิน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าแล้ว



หน้า 2

ข้อ 5. การวิจัยและการส่งเสริมที่ดินที่เช่า

5.01 ผู้ให้เช่าสัญญาเช่า ผู้ให้เช่ายินยอมที่จะให้ผู้เช่าบริหารจัดการและดูแลรักษาที่ดินที่เช่าและทรัพย์สินที่ติดต่อกับที่ดินที่เช่า ภายใต้งบประมาณที่ผู้ให้เช่ากำหนดไว้ให้ผู้เช่าบริหารจัดการที่ดินที่เช่าและผู้เช่าจะเห็นว่าการบริหารจัดการที่ดินที่เช่าเป็นไปตามที่ผู้ให้เช่ากำหนดไว้และผู้เช่าจะเห็นว่าการบริหารจัดการที่ดินที่เช่าเป็นไปตามที่ผู้ให้เช่ากำหนดไว้และผู้เช่าจะเห็นว่าการบริหารจัดการที่ดินที่เช่าเป็นไปตามที่ผู้ให้เช่ากำหนดไว้และผู้เช่าจะเห็นว่าการบริหารจัดการที่ดินที่เช่าเป็นไปตามที่ผู้ให้เช่ากำหนดไว้

5.02 ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามข้อ 7.01 ผู้ให้เช่าจะส่งมอบที่ดินที่เช่าทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าโดยปราศจากการข่มขู่หรือการขู่ข่มขู่

ข้อ 6. การปลูกสร้างและการขออนุญาต

6.01 ผู้ให้เช่ายินยอมที่จะให้ผู้เช่าปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใด ๆ (ต่อไปในสัญญาจะเรียกว่า "สิ่งปลูกสร้าง") ทั่วที่ดินที่เช่า ต่อเติมหรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้าง ในที่ดินที่เช่าไว้ก่อนวันที่ผู้ให้เช่าได้รับที่ดินที่เช่า

6.02 ในกรณีที่ผู้เช่าปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใด ๆ (ต่อไปในสัญญาจะเรียกว่า "สิ่งปลูกสร้าง") ทั่วที่ดินที่เช่า ผู้เช่าจะต้องดำเนินการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใด ๆ (ต่อไปในสัญญาจะเรียกว่า "สิ่งปลูกสร้าง") ทั่วที่ดินที่เช่า ต่อเติมหรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้าง ในที่ดินที่เช่าไว้ก่อนวันที่ผู้ให้เช่าได้รับที่ดินที่เช่า

6.03 ในกรณีที่ผู้เช่าปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใด ๆ (ต่อไปในสัญญาจะเรียกว่า "สิ่งปลูกสร้าง") ทั่วที่ดินที่เช่า ผู้เช่าจะต้องดำเนินการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใด ๆ (ต่อไปในสัญญาจะเรียกว่า "สิ่งปลูกสร้าง") ทั่วที่ดินที่เช่า ต่อเติมหรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้าง ในที่ดินที่เช่าไว้ก่อนวันที่ผู้ให้เช่าได้รับที่ดินที่เช่า

ข้อ 7. การจดทะเบียนการเช่า

7.01 ภายในวันที่สิบวันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าไว้ก่อนวันที่ผู้ให้เช่าได้รับที่ดินที่เช่า

*(Handwritten signatures and notes)*

การเข้าถึงดังกล่าวต่อไป แต่จะตั้งไม่เกินวันที่ 19 ตุลาคม ค.ศ. 2561 ในกรณีดังกล่าวผู้เข้า  
จะตั้งจนก่อนแล้วหรือจะยกย่องให้ผู้ใช้ให้เข้ารวมเป็นหนึ่งเดียวแล้วหรือไม่ก่อน 7 (เจ็ด) วันเช่นกัน

ในกรณีที่ข้อใดข้อหนึ่งข้างต้นมีผลตามข้อ 7.02 ของสัญญาที่นำเรื่องกรณีการนำเอกสารในขณะ  
ระบอบเวลาสำหรับกรณีการนำเอกสารดังกล่าวรวมถึงวันที่นำเอกสารไปส่งต่อให้ทางผู้ให้บริการอีกเวลาไม่ถึง 7 (เจ็ด)  
วัน ให้ถือว่าวันดังกล่าวเป็นวันสุดท้ายในวันรับเอกสารตามข้อ 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ผู้ใช้เข้ารวมแล้วไปให้ผู้  
เข้าร่วม ทั้งที่ผู้เข้ารวมและผู้เข้ารวมจะตกลงกันเป็นข้ออ้างอื่น

7.02 การจดทะเบียนเอกสารเข้าตามสัญญาที่จะเกิดขึ้นได้เมื่อมีเอกสารไปมีสำเนาครบถ้วน  
แล้วถูกต้องครบถ้วนตามที่ผู้เข้าร่วมกำหนดไว้ในเอกสาร

(1) ผู้ใช้และผู้ให้บริการที่ขึ้นทะเบียนจากกรมพัฒนา

(2) บริษัทผู้ให้บริการให้เข้าเป็นกรณีขจัดสมมติเอกสารข้อ 8.01 และผู้เข้าใช้ได้รับเอกสารกรณีการ  
การจัดพิมพ์เอกสารจะขึ้นทางเอกสารฉบับแรกในขั้นแรกจำนวนเปิดก่อนหรือวันที่เข้าใช้โดยผู้เข้าร่วม  
ที่ระบุไว้ในข้อสัญญา และผู้เข้าร่วมสามารถดำเนินการขอรับเอกสารฉบับแรกจากผู้เข้าใช้ได้ฟรีของ  
สัญญาผู้ใช้ได้โดยผู้เข้าร่วมเอกสาร ผู้เข้าร่วมในกรณีที่ปรากฏว่าจำนวนเอกสารที่ติดต่อกันที่ติดต่อกันหลังจาก  
การรับเอกสารฉบับแรกข้อ 8.01 แยกต่างหากจำนวนเอกสารที่เข้าใช้ที่ระบุไว้ในสัญญาที่ไม่เกินกว่า  
ร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า) ผู้ใช้และผู้เข้าร่วมจะมีความรับผิดชอบที่ติดต่อกันที่ติดต่อกันที่ติดต่อกันที่ติดต่อกันที่  
เข้าร่วมสัญญา

(3) ในขณะนำสัญญาฉบับนี้ ที่ขึ้นทะเบียนกับผู้ให้บริการจะดำเนินการดำเนินการดำเนินการ  
ราชการ

7.03 หากการจดทะเบียนการเข้าใช้ที่ขึ้นทะเบียนกับผู้ให้บริการไม่ได้เพราะเหตุสุดวิสัย โดยไม่มี  
ความผิดประการใดและ/หรือผู้เข้าใช้ ผู้ใช้และผู้เข้าร่วมโดยที่ขึ้นทะเบียนกับผู้ให้บริการที่ขึ้นทะเบียนกับผู้  
จนกว่าผู้สัญญาหรือจะช่วยให้สามารถดำเนินการจดทะเบียนกับสำนักงานได้ ถึงแม้ว่าผู้ลงทะเบียนจะส่งเอกสาร  
กำหนดไว้ในข้อ 7.01 ดังต่อไปนี้

7.04 หากการจดทะเบียนการเข้าใช้ที่ขึ้นทะเบียนกับผู้ให้บริการไม่ได้เพราะเหตุสุดวิสัยโดยที่  
ตามที่ระบุไว้ในข้อ 7.02 ไม่ว่าในกรณีใดจะขึ้นทะเบียนกับผู้เข้าร่วมและผู้เข้าร่วมโดยที่ขึ้นทะเบียนกับผู้  
ไม่สำเร็จแล้วหรือผู้เข้าร่วมที่ขึ้นทะเบียนกับผู้เข้าร่วมและผู้เข้าร่วมโดยที่ขึ้นทะเบียนกับผู้  
วันจดทะเบียนการเข้าใช้ที่ขึ้นทะเบียนกับผู้เข้าร่วมและผู้เข้าร่วมโดยที่ขึ้นทะเบียนกับผู้  
ถึงวันที่ครบถ้วนแล้วหรือผู้เข้าร่วมและผู้เข้าร่วมโดยที่ขึ้นทะเบียนกับผู้เข้าร่วมและผู้เข้าร่วมโดยที่  
ขึ้นทะเบียนกับผู้เข้าร่วมและผู้เข้าร่วมโดยที่ขึ้นทะเบียนกับผู้เข้าร่วมและผู้เข้าร่วมโดยที่ขึ้นทะเบียนกับผู้

7.05 เมื่อจดทะเบียนการเข้าใช้ตามสัญญาที่ขึ้นทะเบียนกับผู้เข้าร่วมและผู้เข้าร่วมโดยที่ขึ้นทะเบียนกับผู้  
สัญญาและผู้เข้าร่วมและผู้เข้าร่วมโดยที่ขึ้นทะเบียนกับผู้เข้าร่วมและผู้เข้าร่วมโดยที่ขึ้นทะเบียนกับผู้

ข้อ 8. ภาคินและค่าธรรมเนียม

8.01 ผู้ใช้และผู้เข้าร่วมที่ขึ้นทะเบียนกับผู้เข้าร่วมและผู้เข้าร่วมโดยที่ขึ้นทะเบียนกับผู้  
หรือการดำเนินการอื่นใดที่ขึ้นทะเบียนกับผู้เข้าร่วมและผู้เข้าร่วมโดยที่ขึ้นทะเบียนกับผู้

เรื่องนี้เป็นไปอย่างเปิดเผย หรือคิดจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่า หารถและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดในที่ดินที่เช่า จนถึงบริเวณนี้

นับจากวันจดทะเบียนโอนจนกว่าสิ้นอายุสัญญาที่จะเช่าหรือหมดสัญญาเช่าหรือที่สิ้นสุดของ ผู้ให้เช่าจะเป็น ผู้รับผิดชอบค่าภาษีเงินได้ ภาษีโรงเรือนหรือภาษีอากรที่จ่ายโดยคนเช่าให้เท่าที่ได้มีไปว่า ส่วนผู้เช่าเป็นผู้ รับผิดชอบชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาเกี่ยวกับคนเช่าที่ดินเช่า

๒.๑๖ ผู้ให้เช่าและผู้รับผิดชอบชำระค่ากรรมไต่ถามการจดทะเบียนโอนการเช่าที่ดินเช่า ค่าอากร แดงเงิน และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการจดทะเบียนโอนการเช่าที่ดินเช่าแต่ห้ามผู้ให้เช่า  
ข้อ ๑. ถ้าผู้รับผิดชอบ สิทธิและหน้าที่ของเช่า

๑.๑๑ ผู้เช่าจะขอให้เจ้าพนักงานราชการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินเช่าโดยผู้ให้เช่าจะยินยอมให้เช่าและโดยผู้ให้เช่า อนุญาตเช่าที่ดินเช่า

๑.๑๒ ผู้ให้เช่าเป็นผู้ชำระค่าภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาในการเช่าที่ดินเช่าและผู้ให้เช่าจะยินยอมให้เช่าและโดยผู้ให้เช่า อนุญาตเช่าที่ดินเช่าโดยผู้ให้เช่าจะยินยอมให้เช่าและโดยผู้ให้เช่าจะยินยอมให้เช่าและโดยผู้ให้เช่าจะยินยอมให้เช่า

๑.๑๓ ผู้ให้เช่าจะไม่ได้ที่ดินเช่าที่เช่าที่ดินเช่าโดยผู้ให้เช่าจะยินยอมให้เช่าและโดยผู้ให้เช่าจะยินยอมให้เช่า

๑.๑๔ ผู้ให้เช่าจะยินยอมให้ผู้ให้เช่าจะยินยอมให้เช่าและโดยผู้ให้เช่าจะยินยอมให้เช่าและโดยผู้ให้เช่าจะยินยอมให้เช่า

๑.๑๕ ผู้ให้เช่าจะยินยอมให้ผู้ให้เช่าจะยินยอมให้เช่าและโดยผู้ให้เช่าจะยินยอมให้เช่าและโดยผู้ให้เช่าจะยินยอมให้เช่า

ซึ่งผู้ให้เช่าจะยินยอมให้ผู้ให้เช่าจะยินยอมให้เช่าและโดยผู้ให้เช่าจะยินยอมให้เช่าและโดยผู้ให้เช่าจะยินยอมให้เช่า

ผู้ให้เช่าจะยินยอมให้ผู้ให้เช่าจะยินยอมให้เช่าและโดยผู้ให้เช่าจะยินยอมให้เช่าและโดยผู้ให้เช่าจะยินยอมให้เช่า

๑.๑๘ ผู้ให้เช่าจะยินยอมให้ผู้ให้เช่าจะยินยอมให้เช่าและโดยผู้ให้เช่าจะยินยอมให้เช่าและโดยผู้ให้เช่าจะยินยอมให้เช่า

๑.๑๗ ผู้ให้เช่าจะยินยอมให้ผู้ให้เช่าจะยินยอมให้เช่าและโดยผู้ให้เช่าจะยินยอมให้เช่าและโดยผู้ให้เช่าจะยินยอมให้เช่า











19.06 ผู้ใช้ให้ทราบชัดเจนก่อนว่าผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญาฉบับปีระแวงเวลา 30 (สามสิบ) ปี เพื่อประโยชน์ของของคนที่เช่าที่ดินดังกล่าวจะไม่ใช้สัญญาฉบับนี้ไว้เพื่อประโยชน์ที่ผู้เช่าอ้าง จักรวรรดิเข้าโดยผิดนัดเป็นระยะเวลาเกินกว่า 3 (สาม) เดือน โดยผู้ให้เช่าได้แจ้งให้หนังสือให้ผู้เช่า ปฏิบัติตามสัญญาในกำหนดเวลา 30 (สามสิบ) วันแล้ว ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ผู้เช่าจะ แยกและแยกเป็นสำหรับที่เช่าที่ซึ่งค่าเช่าจะตามผู้เช่า

19.07 ในกรณีที่สัญญาฉบับที่ลงฉบับเมื่อวันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2550 หรือสัญญาฉบับที่ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ทำขึ้นโดยผู้ให้เช่าตกลงให้สัญญาฉบับที่เดิมมีสัญญาฉบับที่ลงฉบับเมื่อวันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2560 ให้ผูกมัดด้วยกันไว้

ข้อ 14. บทเบ็ดเตล็ด

14.01 การแยกส่วนธุรกิจหรือกิจการใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้จะถือว่า เป็นของลักษณะที่อื่นและลงนามโดยนายของนามตามที่สัญญาฉบับนี้กำหนดไว้ตามที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันไว้ตามที่ (หรือตามที่ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ทราบในครั้งคราวตามนี้) การแยกส่วนใดๆ ที่ได้ส่งโดย บุคคล วิศวกรหรือวิศวกรไปรวมกันแล้วจะถือเป็นผลบังคับและไม่ถือว่าล้มเลิกแล้ว ถ้า

- (1) ในกรณีที่ส่งโดยบุคคล: เมื่อใช้หรือลงนามในใบรับค่าเช่าจากผู้ให้เช่าและผู้เช่า
- (2) ในกรณีที่ส่งโดยนิติบุคคล: ณ เวลาที่ได้รับส่ง และ
- (3) ในกรณีที่ส่งโดยไปรวมกันของบุคคลหรือบริษัท: ในวันที่ได้รับค่าเช่าจากผู้ให้เช่าและผู้เช่าใน ใบลงนาม

14.02 ที่อยู่ของผู้ให้เช่าและผู้เช่า (เพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 14.01) ดังต่อไปนี้

ผู้ให้เช่า  
 ที่อยู่: บจก/8 หมู่ที่ 8 แคว้นบ้านแจ้ง  
 เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร  
 หมายเลขโทรศัพท์: .....  
 หมายเลขโทรสาร: 0 26 10 9463  
 ผู้เช่า  
 ที่อยู่: 620/1 หมู่ที่ 10 ถนนนวมินทร์  
 แขวงลาดพร้าว เขตบึงกุ่ม  
 กรุงเทพฯ 10220  
 หมายเลขโทรสาร: 0 2797 9866  
 หมายเลขโทรสาร: 0 2797 9060  
 เงิน: กรรมการผู้จัดการ





1

เขตกาจนนบกบ้าน ก.  
สำนคชโงมดพืทพมพืชช

*Handwritten signature*  
20/11/2011





กรมการศึกษานานาชาติ

ที่.....  
 วันที่.....  
 เรื่อง.....

เรียน.....

เรียน.....

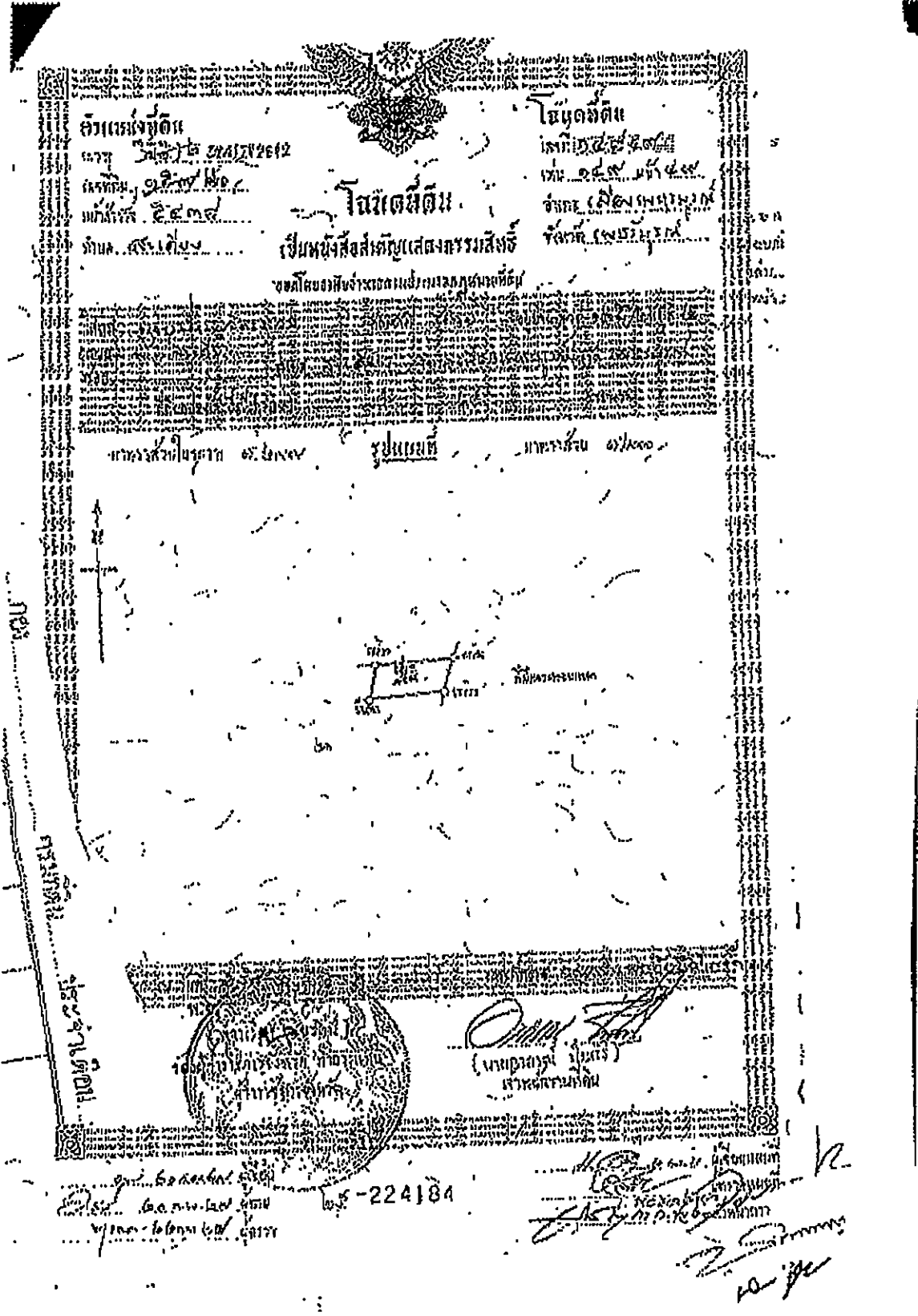
สารบัญชการดำเนินงาน

.....

ลำดับ	ประเภท	ชื่อโครงการ	ผู้รับผิดชอบ	จำนวน		ระยะเวลา		หมายเหตุ	สถานะ
				ปี	งบ	ปี	งบ		
1	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
2	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
3	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
4	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
5	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
6	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
7	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
8	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
9	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
10	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....

ชื่อหน่วยงาน	ชื่อเขต หรือ จังหวัด	ผู้ให้ข้อมูล	ผู้สัมภาษณ์	จำนวนครั้ง		จำนวนครั้ง		รวมทั้งหมด
				ปี	รวม	ปี	รวม	
วิทยาลัย	ขอนแก่น	นางสาว...	นางสาว...	1	1	1	1	
วิทยาลัย		นางสาว...	นางสาว...					
วิทยาลัย		นางสาว...	นางสาว...					
วิทยาลัย	ขอนแก่น	นางสาว...	นางสาว...	1	1	1	1	
วิทยาลัย		นางสาว...	นางสาว...					
วิทยาลัย		นางสาว...	นางสาว...					
วิทยาลัย		นางสาว...	นางสาว...					
วิทยาลัย		นางสาว...	นางสาว...					

*(Handwritten signature)*



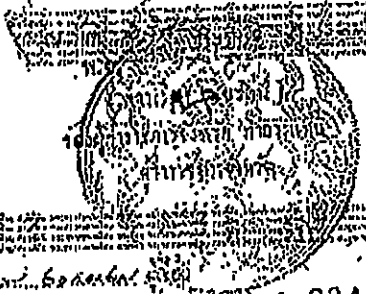
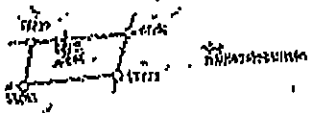
ชื่อแปลงที่ดิน  
เลขที่ 21/1-2 21/1/2612  
เนื้อที่ ๑๕ ไร่ ๓๕๐ ตารางวา  
พื้นที่จริง ๕ ไร่ ๓๐๐ ตารางวา  
วันที่... ๑๕/๑๒/๕๖

โฉนดที่ดิน  
เลขที่ ๑๕๕๕/๕๖  
วันที่ ๑๕/๑๒/๕๖  
จังหวัด เชียงใหม่  
อำเภอ เชียงใหม่

โฉนดที่ดิน  
เป็นหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์  
ของที่ดินซึ่งจำแนกเป็นแปลงที่ดิน

ขนาดที่ดินรวม ๑๕ ไร่ ๓๕๐ ตารางวา  
ขนาดที่ดิน ๑๕ ไร่ ๓๕๐ ตารางวา

ถนน  
คลอง  
เขตตำบล  
เขตอำเภอ



*(Signature)*  
(นายประจักษ์ คุ้มภัย)  
นายอำเภอ

๕-224184  
ชื่อ...  
เลขที่...

*(Signature)*  
*(Signature)*  
*(Signature)*





๒๕๕๖

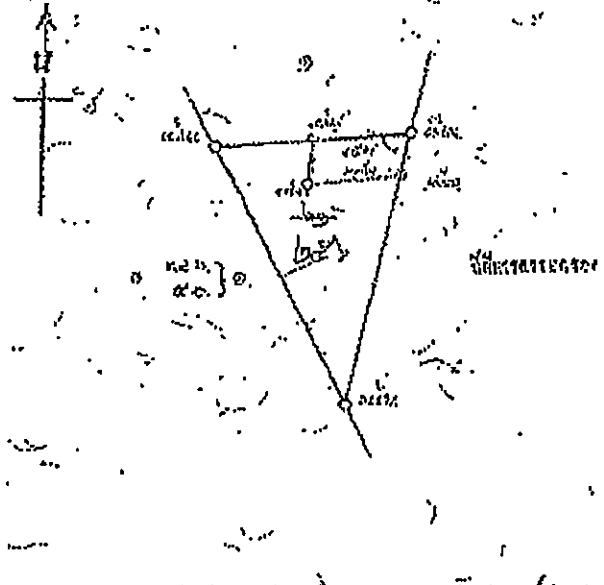
เจ้าพนักงานที่ดิน  
 เลขที่... ๕๔๖/๒๕ ๒๕๖๔  
 อำเภอ...  
 จังหวัด...

โฉนดที่ดิน  
 เลขที่...  
 เนื้อที่...  
 ตำบล...  
 จังหวัด...

**โฉนดที่ดิน**  
 เป็นหนังสือที่ระบุนิติกรรมที่ดิน  
 ซึ่งถือกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย

โฉนดที่ดินฉบับนี้...  
 มีเนื้อที่...  
 ตั้งอยู่...  
 มีโฉนดที่ดินเลขที่...  
 เนื้อที่...  
 ตำบล...  
 จังหวัด...

ราคาประเมินที่ดิน ๑,๒๐๐๐ บาท  
 ไร่...  
 ไร่...  
 ไร่...



(นาย...)  
 เจ้าพนักงานที่ดิน

เลขที่...  
 ๑๔๑๗ - ๑๔๑๗/๒๕  
 ๑๔๑๗ - ๑๔๑๗/๒๕

Handwritten signatures and notes at the bottom right of the document.



เอกสารแนบท้าย ข.

ระยะเวลาภายในแต่ละปีงบประมาณ

ปีงบประมาณ	อัตรากำลังปีงบประมาณ
ปีงบประมาณที่ 1 วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๑ ถึงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๒	1,๒๕๓,๑๕๗.๘๙ บาท
ปีงบประมาณที่ ๒ วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๒ ถึงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๓	1,๒๕๓,๑๕๗.๘๙ บาท
ปีงบประมาณที่ ๓ วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๓ ถึงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๔	1,๒๕๓,๑๕๗.๘๙ บาท
ปีงบประมาณที่ ๔ วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๔ ถึงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๕	1,๒๕๖,๑๗๓.๘๙ บาท
ปีงบประมาณที่ ๕ วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๕ ถึงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๖	1,๒๕๖,๑๗๓.๘๙ บาท
ปีงบประมาณที่ ๖ วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๖ ถึงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๗	1,๒๕๖,๑๗๓.๘๙ บาท
ปีงบประมาณที่ ๗ วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๗ ถึงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๘	1,๒๕๖,๑๗๓.๘๙ บาท
ปีงบประมาณที่ ๘ วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๘ ถึงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๙	1,๒๕๖,๑๗๓.๘๙ บาท
ปีงบประมาณที่ ๙ วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๙ ถึงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๖๐	1,๒๕๖,๑๗๓.๘๙ บาท
ปีงบประมาณที่ ๑๐ วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๖๐ ถึงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๖๑	1,๒๕๖,๑๗๓.๘๙ บาท
ปีงบประมาณที่ ๑๑ วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๖๑ ถึงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๖๒	1,๒๕๖,๑๗๓.๘๙ บาท

*[Handwritten signature and date]*  
25/10/2019  
[Signature]

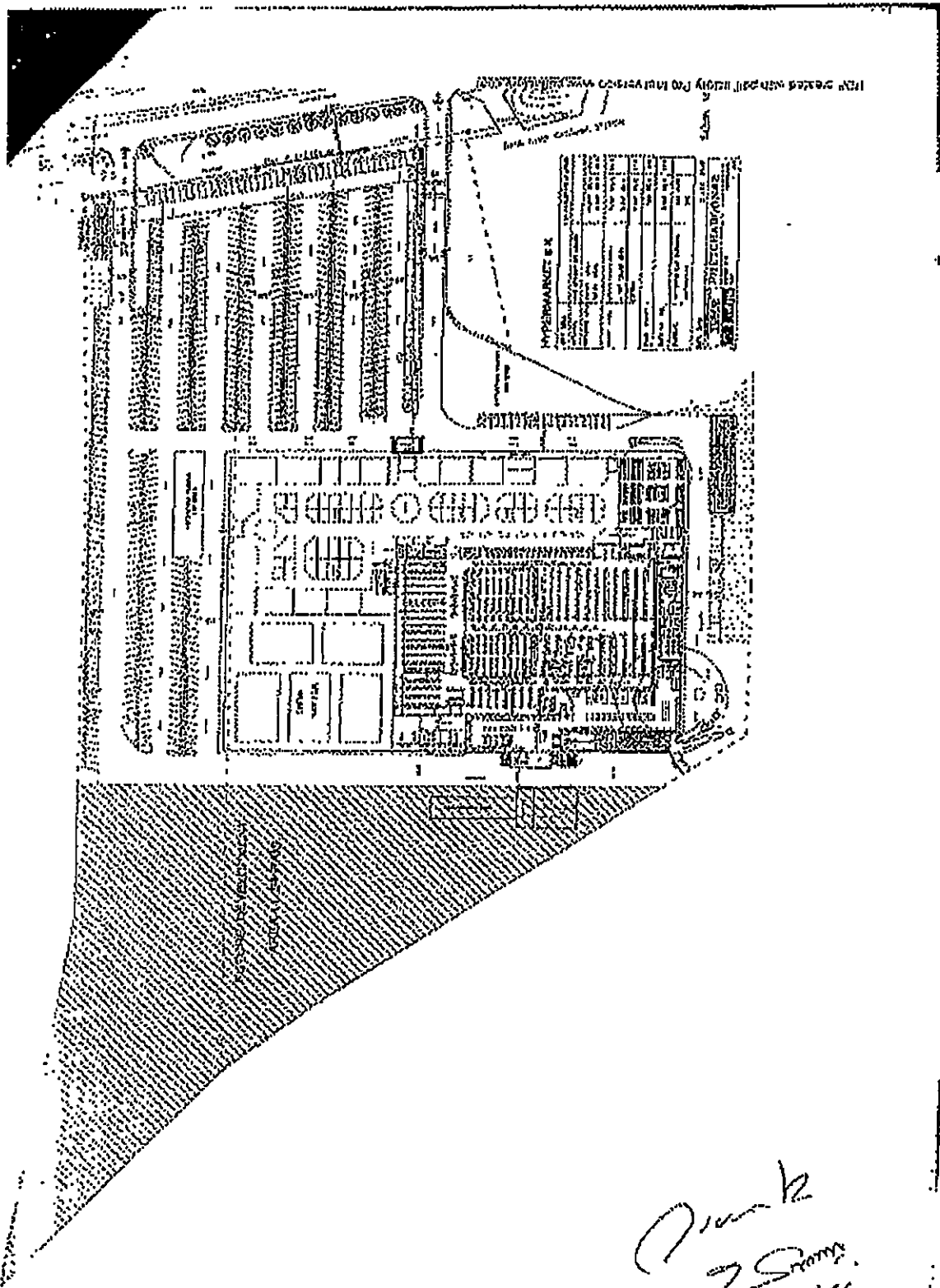


ปีการเช่าที่ 12 วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ 25๕2 ถึงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ 25๕3	1,661,263.15 บาท
ปีการเช่าที่ 13 วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ 25๕3 ถึงวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ 25๕4	1,849,494.73 บาท
ปีการเช่าที่ 14 วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ 25๕4 ถึงวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ 25๕5	1,848,494.73 บาท
ปีการเช่าที่ 15 วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ 25๕5 ถึงวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ 25๕6	1,840,494.73 บาท
ปีการเช่าที่ 1๓ วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ 25๕๐ ถึงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ 25๕7	2,034,866.26 บาท
ปีการเช่าที่ 1๖ วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ 25๕7 ถึงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ 25๕8	2,034,866.26 บาท
ปีการเช่าที่ 1๗ วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ 25๕8 ถึงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ 25๕9	2,034,866.26 บาท
ปีการเช่าที่ 1๘ วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ 25๕9 ถึงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ 2570	2,238,351.78 บาท
ปีการเช่าที่ 2๐ วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ 257๐ ถึงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ 2571	2,238,351.78 บาท
ปีการเช่าที่ 21 วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ 2571 ถึงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ 2572	2,238,351.78 บาท
ปีการเช่าที่ 2๑ วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ 2๕72 ถึงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ 2๕73	2,462,292.22 บาท
ปีการเช่าที่ 2๓ วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ 2573 ถึงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ 2574	2,402,292.22 บาท
ปีการเช่าที่ ๒4 วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ 2๕74 ถึงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ 2๕7๕	2,402,292.22 บาท

*Handwritten signature and initials*

ปีงบประมาณที่ 25 วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ 2575 ถึงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ 2576	2,708,310.92 บาท
ปีงบประมาณที่ 26 วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ 2576 ถึงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ 2577	2,708,310.92 บาท
ปีงบประมาณที่ 27 วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ 2577 ถึงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ 2578	2,708,310.92 บาท
ปีงบประมาณที่ 28 วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ 2578 ถึงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ 2579	2,970,457.50 บาท
ปีงบประมาณที่ 29 วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ 2579 ถึงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ 258๐	2,970,457.50 บาท
ปีงบประมาณที่ ๓๐ วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ 25๘๐ ถึงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ 25๘๑	2,970,457.50 บาท
รวมทั้งสิ้น	๑๐,4๐๕,๒๖๕.๔7 บาท

*(Handwritten signature)*  
*(Handwritten signature)*  
*(Handwritten signature)*



*Drunk  
25 items  
w/...*

สัญญาเช่าที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 102347



ได้ชำระอากรเป็นตัวเงินแล้ว

### หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน

ที่ดิน  
โฉนดที่ดิน 102347 เลขที่ดิน 771 หมายเลข 14108  
ตำบล สะเคียม อำเภอ เมืองเพชรบูรณ์ จังหวัด เพชรบูรณ์

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 7 / เดือน กันยายน / พุทธศักราช 2550  
ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด เพชรบูรณ์

ระหว่าง นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์ อายุ 54 ปี ผู้ให้เช่า สัญชาติ ไทย  
ระหว่าง นายไชยยศ เพชรบูรณ์ อายุ 56 ปี ผู้ให้เช่า สัญชาติ ไทย  
บุตร นายไชยยศ เพชรบูรณ์ อยู่ที่บ้าน เลขที่ 32/2 และ 161/1 หมู่ที่ ...  
ตำบล ท่าแร่ และ มวกะสัน อำเภอ บางเขน และ ราชเทวี จังหวัด กรุงเทพมหานคร  
กับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด อายุ ... ปี ผู้เช่า สัญชาติ ไทย  
โดย นายอรรถวิชัย บุณยรัต (แทน)  
บุตร ... อยู่ที่บ้าน เลขที่ 629/1 หมู่ที่ ... 10  
ตำบล คลองไผ่ อำเภอ บึงกุ่ม จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้ คือ

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่า เช่าที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ไว้ทั้งแปลง เพื่อประกอบกิจการค้าปลีกค้าส่ง สินค้าอุปโภค-บริโภค และ/หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง

มีกำหนด สามสิบ ... ปี ... เดือน ... วัน โดยเริ่มต้น ... วันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2550 ...

ข้อ 2. ผู้เช่ายอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน ... บาท ... ต่อเดือน ...

ข้อ 3. ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิเต็มที่ในกรครอบครองและใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อทำการค้าเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้และยินยอมให้ผู้เช่าไปเช่าที่ดินที่เช่าได้ไม่เกินร้อยละ 30 (สามสิบ) ของที่ดินที่เช่าตามสัญญา โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า และผู้เช่ามีสิทธิในเช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าและผู้เช่าไม่ต้องชำระค่าตอบแทนใดๆ ให้แก่ผู้ให้เช่า

ข้อ 4. เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บริษัทในเครือของผู้เช่า หากผู้เช่าจะโอนสิทธิเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่น ผู้เช่าต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน

ข้อ 5. เสริมไขและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญานี้ที่ลงนามลงวันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2550 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ลงนามลงวันที่ 7 กันยายน พ.ศ. 2550 ระหว่างบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด กับ นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์ และนายไชยยศ เพชรบูรณ์ แบบท้ายสัญญาและให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ. (ฉบับนี้สำหรับ ...)

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญานี้ตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญ

โดยผู้เช่าได้จ่ายเงินมัดจำเงิน ... (ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า) ... นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์ และ นายไชยยศ เพชรบูรณ์

ธนาคารกรุงเทพ เลขที่ 0001879 และ 001880 และ

(ลงลายมือชื่อผู้เช่า) ... บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ... (ลงลายมือชื่อผู้เช่า) ... นางสาวจันทร์ อ่อนสระน้อย ... (ลงลายมือชื่อพยาน) ... (ลงลายมือชื่อพยาน) ... นางสาวจันทร์ อ่อนสระน้อย ... (ลงลายมือชื่อพยาน) ... (ลงลายมือชื่อพยาน) ...

Handwritten notes in Thai script on the left margin.



**สัญญาเช่าที่ดิน**  
**เทสโก้ โลตัส เพชรบูรณ์ 2 ไฮเปอร์มาร์เก็ต**  
**ระหว่าง**  
**นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์**  
**นายไชยยศ เพชรบูรณ์**  
**"ผู้ให้เช่า"**  
**กับ**  
**บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด**  
**"ผู้เช่า"**  
**วันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2550**

สัญญาเช่าที่ดิน

สัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ทำขึ้นที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2550 ระหว่าง

นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์ ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชน เลขที่ 3-1-606 02151 94 9 ออกให้โดยกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2549 บัตรหมดอายุวันที่ 2 พฤศจิกายน 2555 อยู่บ้านเลขที่ 32/2 หมู่ที่ 8 แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร และ

*นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์*

นายไชยยศ เพชรบูรณ์ ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชน เลขที่ 3 1006 02731 12 1 ออกให้โดยกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน พ.ศ. 2548 บัตรหมดอายุวันที่ 26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555 อยู่บ้านเลขที่ 161/1 ซอยแจกรัชฎภักดิ์ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

(ต่อไปในสัญญาจะเรียกรวมกันว่า "ผู้ให้เช่า") ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น อีสเทม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนในประเทศไทย ทะเบียนเลขที่ 0105536092641 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร โดย นายโรเบิร์ต เจมส์ เดสโบโรห์ ผู้รับมอบอำนาจระทำการแทนบริษัท (ต่อไปในสัญญาจะเรียกว่า "ผู้เช่า") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินโฉนดเลขที่ 2158 มีเนื้อที่ดินรวมทั้งสิ้นจำนวน 10 (สิบลบ) ไร่ และ 93 (เก้าสิบสาม) ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในตำบลสะเตียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์ ปรากฏตามสำเนาโฉนดที่ดินที่เช่ารับรองถูกต้องแนบท้ายสัญญานี้เป็นเอกสารแนบท้าย ก. และให้ถือเอกสารแนบท้าย ก. เป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

โดยที่ผู้เช่าประสงค์ที่จะเช่าที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นบางส่วนมีเนื้อที่ประมาณ 30 (สามสิบ) ไร่ เพื่อประกอบกิจการของผู้เช่า ตามแผนผังแสดงรายละเอียดและตำแหน่งของที่ดินในเอกสารแนบท้าย ข. แนบท้ายสัญญานี้และให้ถือว่าเอกสารแนบท้าย ข. เป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ (ต่อไปในสัญญาจะเรียกว่า "ที่ดินที่เช่า")

ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

ข้อ 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่า

ผู้ให้เช่ารับรองว่าจะทำการขอเขต รั้ววัด ที่ดินที่เช่าอย่างเป็นทางการตามรูปและขนาดที่ดินตามที่ปรากฏในเอกสารแนบท้าย ข. และดำเนินการให้มีการออกโฉนดที่ดินที่เช่า ในชื่อของผู้ให้เช่า เพื่อให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์รวมโดยสมบูรณ์ในที่ดินที่เช่าโดยปราศจากจำนองหรือภาระติดพันใด ๆ หรือสิทธิใด ๆ ของบุคคลภายนอกเกี่ยวกับที่ดินที่เช่า การรื้อถอนและการรบกวนการครอบครองใด ๆ ตลอดจนค่าภาษีอากร ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ค่าสาธารณูปโภคต่าง ๆ หรือการเรียกเก็บเงินใด ๆ จากหน่วยงานภาครัฐที่ค้างชำระ (ต่อไปในสัญญาจะเรียกว่า "ภาระผูกพัน") ในวันที่ทำสัญญานี้หรือวันจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้

*ไชยยศ เพชรบูรณ์*

ข้อ 2. ระยะเวลาการเช่า

2.01 ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญาี้ มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 (สามสิบ) ปี โดยเริ่มต้นหลังจากวันทำสัญญาฉบับนี้ โดยให้กำหนดระยะเวลาเช่า 30 (สามสิบ) ปีนี้เป็นไปตามเอกสารแนบท้าย ก. ของสัญญาี้ที่คู่สัญญาจะได้อัดขึ้นใหม่ในวันจดทะเบียนตามข้อความสัญญาี้ *Amir Amirul Hakim*

2.02 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเสนอเช่าที่ดินที่เช่าต่อจากกำหนดระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 ของสัญญาี้ก่อนบุคคลใด แต่ผู้เช่าต้องบอกกล่าวข้อเสนอให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 ข้างต้น โดยผู้ให้เช่าจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลา 3 (สาม) เดือนนับจากวันที่ได้รับข้อเสนอจากผู้เช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ยินยอมให้ผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้ให้เช่าจะไม่ตกลงทำสัญญากับบุคคลใดที่ให้อธิษฐานแก่ผู้ให้เช่าดีกว่าข้อเสนอของผู้เช่า

2.03 ถ้าผู้ให้เช่าประสงค์จะขายที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบและยินยอมให้สิทธิผู้เช่าในการเสนอราคาและเงื่อนไขในการซื้อได้ก่อนบุคคลอื่นและจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้แล้วเสร็จก่อน

ข้อ 3. เงินมัดจำ ค่าธรรมเนียมการเช่า เงินจ่ายล่วงหน้าและค่าเช่าทั้งหมด

3.01 ผู้เช่าตกลงชำระเงินค่าธรรมเนียมการเช่าในการเช่าที่ดินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 27,894,786.84 บาท (ยี่สิบเจ็ดล้านแปดแสนเก้าหมื่นสี่ร้อยสามสิบหกบาทแปดสิบสี่สตางค์) โดยแบ่งชำระออกเป็น 3 (สาม) งวด ดังนี้

ก) เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม พ.ศ. 2549 ซึ่งเป็นวันที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าลงนามในหนังสือข้อเสนอขอเช่าที่ดิน ผู้เช่าได้ชำระค่าธรรมเนียมการเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาี้จำนวน 250,000.00 บาท (สองแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) และผู้ให้เช่าได้รับเงินดังกล่าวครบถ้วนแล้ว หากพ้นจากวันที่ 24 พฤษภาคม 2550 แล้วไม่มีการลงนามในสัญญาเช่าที่ดิน โดยมีสาเหตุอันเนื่องมาจากความผิดของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องคืนเงินจำนวนดังกล่าวตามข้อนี้ให้แก่ผู้เช่า

ข) เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม พ.ศ. 2550 ซึ่งเป็นวันที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าลงนามในบันทึกข้อตกลงเพื่อขยายกำหนดระยะเวลาการลงนามในสัญญาเช่าที่ดิน ผู้เช่าได้ชำระเงินค่าธรรมเนียมการเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาี้จำนวน 200,000.00 บาท (สองแสนบาทถ้วน) และผู้ให้เช่าได้รับเงินดังกล่าวครบถ้วนแล้ว ทั้งนี้ หากพ้นจากวันที่ 27 สิงหาคม 2550 แล้วไม่มีการลงนามในสัญญาเช่าที่ดิน โดยมีสาเหตุอันเนื่องมาจากความผิดของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องคืนเงินจำนวนดังกล่าวตามข้อนี้ให้แก่ผู้เช่า และ

ค) ในวันลงนามในสัญญาี้ ผู้เช่าตกลงชำระเงินค่าธรรมเนียมการเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นเงินจำนวน 4,210,526.31 บาท (สี่ล้านสองแสนหนึ่งหมื่นห้าร้อยยี่สิบหกบาทสามสิบเอ็ดสตางค์) โดยชำระเป็นเช็คขีดคร่อมของผู้เช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามกฎหมายให้แก่ผู้ให้เช่า

*Amir Amirul Hakim*  
หน้า 2

ในการรับชำระเงินตามทีกลงในวรรคก่อน ผู้ให้เช่าตกลงมอบหนังสือค้ำประกันธนาคารตามที่ผู้เช่าตกลงเห็นชอบตอบแทน เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการคืนเงินจำนวน 2,500,000.00 บาท (สองล้านห้าแสนบาทถ้วน) ให้แก่ผู้เช่า โดยหนังสือค้ำประกันดังกล่าวจะต้องมีวงเงินจำนวน 2,500,000.00 บาท (สองล้านห้าแสนบาทถ้วน) มีอายุสิ้นสุดในวันที่ 23 มิถุนายน พ.ศ. 2551 และมีเงื่อนไขว่าในกรณีดังต่อไปนี้ ผู้เช่ามีสิทธิเรียกให้ธนาคารผู้ออกหนังสือค้ำประกันจ่ายเงินจำนวน 2,500,000.00 บาท (สองล้านห้าแสนบาทถ้วน) ให้แก่ผู้เช่าทันทีโดยปราศจากเงื่อนไขใด ๆ และโดยไม่มีค่าใช้จ่ายให้ผู้ให้เช่าชำระเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าก่อน

(1) ผู้ให้เช่ามีสัญญาหรือเมื่อเกิดกรณีที่เป็นผลให้ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้และผู้เช่าได้บอกเลิกสัญญานี้

ผู้เช่าตกลงคืนหนังสือค้ำประกันตามข้อนี้ให้แก่ผู้ให้เช่าในวันจดทะเบียน

3.02 ในวันจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า ผู้เช่าตกลงชำระเงินค่าธรรมเนียมการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่ผู้ให้เช่าจำนวนทั้งสิ้น 23,234,210.53 บาท (ยี่สิบสามล้านสองแสนสามหมื่นสี่พันสองร้อยสิบบาทห้าสิบบาทสตางค์) โดยชำระเป็นเช็คเช็คธนาคาร

ทั้งนี้ ผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามกฎหมายและผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า

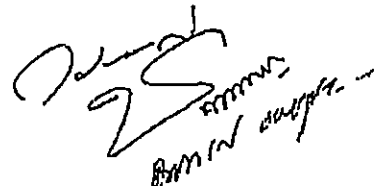
เงินค่าธรรมเนียมการเช่าที่ระบุไว้ในข้อนี้เมื่อรวมกับจำนวนเงินค่าธรรมเนียมการเช่าที่ระบุไว้ในข้อ 3.01 ก) ข) และ ค) จะมีจำนวนรวมเป็นเงินค่าธรรมเนียมการเช่าทั้งสิ้น 27,894,736.84 บาท (ยี่สิบเจ็ดล้านแปดแสนเก้าหมื่นสี่พันเจ็ดร้อยสามสิบบาทแปดสิบบาทสตางค์)

3.03 ค่าเช่าที่เหลือทั้งหมดที่คำนวณได้ตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 50,917,894.74 บาท (ห้าสิบล้านสามแสนหนึ่งหมื่นเจ็ดพันแปดร้อยเก้าสิบบาทเจ็ดสิบบาทสตางค์) ให้ผู้ให้เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4. ของสัญญานี้ ทั้งนี้ โดยผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามกฎหมายและผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า

ข้อ 4. อัตราค่าเช่าและการชำระค่าเช่า

4.01 ค่าเช่าสำหรับที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ให้ชำระเป็นค่าเช่ารายปี โดยชำระล่วงหน้าภายใน 15 (สิบห้า) วันแรกของทุกปีการเช่า โดยเริ่มต้นชำระครั้งแรกในปีที่ 1 ของระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 ของสัญญานี้ ค่าเช่าในระยะ 3 (สาม) ปีแรกอยู่ในอัตราปีละ 1,052,631.58 บาท (หนึ่งล้านห้าหมื่นสองพันหกร้อยสามสิบบาทห้าสิบบาทสตางค์) และเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 (สิบ) ของอัตราค่าเช่าในขณะนั้นทุก 3 (สาม) ปี (กล่าวคือขึ้นครั้งแรกในปีที่สี่) รายละเอียดของค่าเช่าและกำหนดระยะเวลาการเช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย ค. ท้ายสัญญานี้

ส่วนค่าเช่าในกรณีที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระในปีที่สัญญานี้สิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าไว้ก็เป็นไปตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ได้เช่าในปีที่สัญญานี้สิ้นสุดลง

  
หน้า 3

4.02 การชำระค่าเช่ารายปี ให้ผู้เช่าชำระโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้ให้เช่าตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อนี้ โดยผู้เช่ามีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนด ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงบัญชีธนาคาร ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งรายละเอียดและหมายเลขบัญชีใหม่ให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันทำการก่อนการชำระค่าเช่าในงวดถัดไป มิฉะนั้นหากผู้เช่าไม่สามารถนำเงินค่าเช่าเข้าบัญชีเพื่อชำระค่าเช่าตามสัญญาได้โดยไม่รู้ตัวผู้เช่าผิดสัญญา

ชื่อบัญชี นางศร-พัชราภรณ์ เพชรราษฎร์

ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สาขา บางอินทรา

บัญชีเลขที่ 181-0-89174-2

*Handwritten signature and stamp*

เมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า และเมื่อผู้ให้เช่าได้รับชำระเงินค่าเช่ารายปีจากผู้เช่าแล้วผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินตามจำนวนที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าและส่งมอบให้แก่ผู้เช่าภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้รับชำระเงินดังกล่าว

ข้อ 5. การรังวัดและการส่งมอบที่ดินที่เช่า

5.01 นับแต่วันที่ทำสัญญานี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเข้าทำการสอบเขตและวัดที่ดินที่เช่าและตรวจสอบสภาพพื้นดินในที่ดินที่เช่า ตลอดจนใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าไม่ว่าในทางใดหรือในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างก็ได้ ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการรังวัดที่ดินที่เช่าอย่างเป็นทางการให้แก่ผู้เช่าก่อนการจดทะเบียนการเช่าและจะส่งมอบผลการรังวัดอย่างเป็นทางการให้แก่ผู้เช่าก่อนการจดทะเบียนโดยผู้ให้เช่ายินยอมชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

5.02 ในวันจดทะเบียนการเช่าตามข้อ 7.01 ผู้ให้เช่าจะส่งมอบที่ดินที่เช่าทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าโดยปราศจากภาระผูกพัน

ข้อ 6. การปลูกสร้างและการขออนุญาต

6.01 ผู้เช่ามีสิทธิตามสัญญานี้ที่จะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใด ๆ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "สิ่งปลูกสร้าง") หรือตกแต่ง ต่อเติมหรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้าง ในที่ดินที่เช่าไม่ว่าบนหรือใต้พื้นดินได้นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้

6.02 ในการยื่นขออนุญาตปลูกสร้าง ตกแต่ง ต่อเติม หรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างใหม่บริเวณที่ดินที่เช่าและการทำทางเข้า-ออกของโครงการเชื่อมกับทางหลวงหมายเลข 21 (ถนนสุระบุรี-หล่มสัก) และ/หรือทางสาธารณะอื่นต่อหน่วยงานภาครัฐและรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการยื่นคำขอเกี่ยวกับสาธารณูปโภคต่าง ๆ ผู้เช่าจะต้องดำเนินการด้วยตนเองในนามของผู้เช่า และต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการนี้เองทั้งสิ้น

อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกรวมทั้งการดำเนินการเอกสารใด ๆ ซึ่งรวมถึงโดยไม่จำกัดเฉพาะหนังสือให้ความยินยอมหรือหนังสือมอบอำนาจให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็ว

*Handwritten signature and stamp*

สำหรับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องใด ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการใช้ประโยชน์ของที่ดินที่เช่าหรือสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

#### ข้อ 7. การจดทะเบียนการเช่า

7.01 ภายใต้บังคับของข้อ 7.02, 7.03 และข้อ 7.04 ของสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า เพื่อให้ผู้เช่าสามารถเช่าที่ดินที่เช่าได้ตามกำหนดระยะเวลาเช่าในข้อ 2.01 ข้างต้น ทั้งนี้ ภายในวันที่ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2551 โดยผู้เช่าจะต้องบอกกล่าววันจดทะเบียน (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "วันจดทะเบียน") ให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ได้รับการอนุญาตหรือใบอนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งและที่จอดรถ เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก ค้าส่ง สินค้าอุปโภค-บริโภคและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง ตามแบบการก่อสร้างแนบท้ายสัญญานี้ในเอกสารแนบท้าย ง. ในที่ดินที่เช่า และการทำทางเข้า-ออกของโครงการเชื่อมกับทางหลวงหมายเลข 21 (ถนนสระบุรี-หล่มสัก) และ/หรือทางสาธารณะอื่นภายในวันที่ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2551 ผู้เช่ามีสิทธิเลื่อนกำหนดระยะเวลาการจดทะเบียนการเช่าดังกล่าวออกไปได้ แต่จะต้องไม่เกินวันที่ 22 พฤษภาคม พ.ศ. 2551 ในกรณีที่ผู้เช่าจะต้องบอกกล่าววันจดทะเบียนให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันเช่นกัน

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

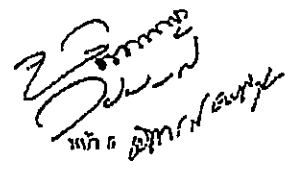
7.02 การจดทะเบียนการเช่าความสัญญานี้จะเกิดขึ้นได้เมื่อเงื่อนไขข้อต่อไปนี้สำเร็จครบถ้วนแล้วทุกประการ เว้นแต่ผู้เช่าจะยกเว้นให้ตามแต่ผู้เช่าจะเห็นสมควร

(1) ผู้ให้เช่าทำให้ที่ดินที่เช่าปราศจากภาระผูกพันฯ

(2) เมื่อผู้ให้เช่าได้ดำเนินการรังวัดขอบเขตตามข้อ 5.01 และผู้เช่าได้รับเอกสารหลักฐานการรังวัดขอบเขตอย่างเป็นทางการของเจ้าหน้าที่แล้วและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่ามีไม่น้อยกว่าจำนวนที่ระบุไว้ในต้นสัญญานี้ และผู้เช่าสามารถดำเนินการก่อสร้างตามแบบก่อสร้างของผู้เช่าที่ได้ยื่นขออนุญาตไว้ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย ยกเว้นในกรณีที่ปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าภายหลังจากการรังวัดขอบเขตตามข้อ 5.01 แตกต่างจากจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญานี้ไม่เกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า) คู่สัญญาตกลงยอมรับจำนวนเนื้อที่ดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ถูกต้องของที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้

(3) ในขณะที่ทำสัญญานี้ ที่ดินที่เช่าไม่อยู่ในระหว่างการดำเนินการเวนคืนของทางราชการ

7.03 หากการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าไม่สามารถทำได้เพราะเหตุสุดวิสัย โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่าและ/หรือผู้ให้เช่า คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลื่อนวันจดทะเบียนที่ดินที่เช่าออกไป

  
วันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๕๐

จนกว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะสามารถดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าวได้ ถึงแม้วันดังกล่าวจะล่วงเลยวันที่กำหนดไว้ในข้อ 7.01 ข้างต้นก็ตาม

7.04 หากการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าไม่สามารถทำได้เพราะเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งตามที่ระบุไว้ในข้อ 7.02 ไม่สำเร็จด้วยเหตุอันเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และเงื่อนไขที่ยังไม่สำเร็จดังกล่าวอยู่ในวิสัยที่จะดำเนินการให้สำเร็จได้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่มีได้เป็นฝ่ายผิดมีสิทธิเลื่อนวันจดทะเบียนที่ดินที่เช่าออกไปจนกว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะสามารถดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าวได้ ถึงแม้วันดังกล่าวจะล่วงเลยวันที่กำหนดไว้ในข้อ 7.01 ข้างต้นก็ตาม

7.05 เมื่อจดทะเบียนการเช่าตามสัญญา คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้นำสัญญาดังนี้เป็นสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าที่จะทำการจดทะเบียนการเช่ากันต่อไป

#### ข้อ 8. ภาษีและค่าธรรมเนียม

8.01 ผู้ให้เช่าจะต้องเป็นผู้ชำระภาษีเงินได้ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ และ/หรือภาษีเทศบาลหรือภาษีหรือการเรียกชำระเงินอื่นใดในตนเองเดียวกันทั้งหมดซึ่งหน่วยงานภาครัฐเรียกเก็บ ประเมิน หรือคิดจากการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่า อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดในที่ดินที่เช่าจนถึงวันทำสัญญานี้

นับจากวันจดทะเบียนจนกว่าสัญญานี้จะครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีเงินได้ ภาษีทรัพย์สินหรือภาษีอากรอื่นใดจากการให้เช่าที่ดินที่เช่านี้ ส่วนผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีเทศบาลที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินที่เช่านี้

8.02 ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าแต่เพียงผู้เดียว


#### ข้อ 9. ค่ารับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

9.01 ผู้เช่าขอให้ค่ารับรองว่าการเข้าทำสัญญานี้ได้ทำขึ้นโดยผู้มีอำนาจและโดยถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทจำกัด

9.02 ผู้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการโดยค่าใช้จ่ายของตนเองในการขอให้มีและใช้ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่นใด โดยผู้ให้เช่ายินยอมให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในการดังกล่าวตามสมควร

9.03 ผู้เช่าจะไม่ใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อการอันไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

9.04 ผู้เช่าจะยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบที่ดินที่เช่าตลอดจนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าในระหว่างเวลาทำการของผู้เช่าได้โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วัน แต่การเข้าไปตรวจสอบในเวลาดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการรบกวนลูกค้าและการดำเนินกิจการของผู้เช่า

  
หน้า 6 of 6 pages

9.05 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิเต็มที่ในการครอบครองและใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อให้เกิดการดำเนินงานเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของสัญญาและยินยอมให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้ไม่เกินร้อยละ 30 (สามสิบ) ของที่ดินที่เช่าตามสัญญา โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา

ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือกับผู้เช่าในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การเช่าช่วงดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ตามสัญญาที่ผู้เช่าได้ตกลงกับผู้ให้เช่า

ผู้เช่ามีสิทธิให้เช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าและโดยไม่ต้องชำระค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่ผู้ให้เช่า

9.06 ผู้เช่ามีสิทธิเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าโดยผู้เช่าเป็นผู้รับประกันภัยเพื่อประกันความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้ และทรัพย์สินของผู้เช่าไม่ว่าจะอยู่ในหรือบนหรือใต้ที่ดินที่เช่า

9.07 เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บริษัทในเครือของผู้เช่า หากผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่น ผู้เช่าต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ซึ่งผู้ให้เช่าตกลงที่จะให้ความยินยอมดังกล่าวโดยเร็วและจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมนั้นโดยปราศจากเหตุผลอันสมควร ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกตลอดถึงการดำเนินการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

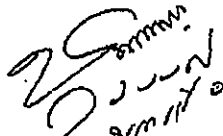
คำว่า "บริษัทในเครือ" หมายถึง บริษัทจำกัดที่ผู้เช่าถือหุ้นหรือบริษัทดังกล่าวถือหุ้นของผู้เช่าอยู่ในอัตราร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทนั้นหรือของผู้เช่าแล้วแต่กรณี

ข้อ 10. คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า

10.01 ในขณะที่ทำสัญญานี้ ผู้ให้เช่าขอให้คำรับรองว่าที่ดินที่เช่าไม่ถูกรงรัดใด ๆ ไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับหรือเงื่อนไขของการโอนคืนการให้ที่ดินที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าและจะไม่ทำให้ที่ดินที่เช่าอยู่ภายใต้บังคับหรือเงื่อนไขของการโอนคืนการให้ที่ดินที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าหรือกลายเป็นสินสมรส และผู้ให้เช่าไม่เป็นบุคคลตกอยู่ภายใต้ข้อสันนิษฐานตามกฎหมายว่าเป็นผู้มีหนี้สินพันตัวตามพระราชบัญญัติล้มละลาย

10.02 ผู้ให้เช่าจะไม่แบ่งแยกโฉนดที่ดินที่เช่า เว้นแต่เป็นการแบ่งแยกที่ดินที่เช่าเพื่อให้เป็นทรัพย์สินมรดกแก่ทายาทของผู้ให้เช่า

10.03 ผู้ให้เช่ารับรองว่าก่อนและในขณะที่ทำสัญญานี้ไม่มีการฟ้องคดีที่ยังไม่เป็นที่ยุติหรือมีการบังคับหรือดำเนินคดีเกี่ยวกับที่ดินที่เช่าส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดและไม่ได้รับคำบอกกล่าวหรือคำสั่งของทางราชการ หรือคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลหรือการฟ้องร้องคดีต่อผู้ให้เช่า หากมีคำบอกกล่าว คำสั่งหรือคำพิพากษาดังกล่าวเกิดขึ้นในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือโดยพลัน

  
หน้า ๒๓ จาก ๒๕ หน้า

10.04 ผู้ให้เช่ารับรองว่านับตั้งแต่วันจดทะเบียนผู้เช่าสามารถเข้าครอบครองปิดถือและใช้สิทธิในที่ดินที่เช่าได้โดยปราศจากการรบกวนขัดสิทธิหรือขัดขวางใด ๆ จากบุคคลอื่นใด หากมีกรณีดังกล่าวเกิดขึ้นผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและเข้าเป็นคู่ความร่วมมือ (ถ้าผู้เช่าเรียกร้อง) เพื่อโต้แย้งหรือต่อสู้คดีจนกว่ากรณีดังกล่าวจะยุติหรือถึงที่สุด โดยผู้เช่าตกลงรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมทั้งค่าทนายความในการโต้แย้งหรือต่อสู้คดีดังกล่าวทั้งหมด

10.05 หากมีการแก้ไขตัดแปลงต่อเติมซ่อมแซมหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ก่อนหรือในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญา ผู้ให้เช่าจะให้ความเห็นชอบแก่แบบแปลนแผนผังสำหรับการดังกล่าวเพื่อให้ผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องได้ในเวลาอันรวดเร็ว

10.06 ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันไม่ว่าในทางจำนองหรือภาระผูกพันใด ๆ แก่หนี้หรือการใด ๆ ของผู้ให้เช่าหรือบุคคลอื่นใด เว้นแต่ผู้เช่าจะยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน ถ้าผู้เช่าไม่ยินยอมผู้ให้เช่าจะแจ้งเหตุผลอันสมควรให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ

10.07 นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้จนกว่าสัญญานี้จะสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญานี้หรือกรรมสิทธิในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เช่าทางมรดกให้แก่ทายาทของผู้ให้เช่าหรือได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่า ในกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวหรือผู้เช่าให้ความยินยอมในการโอนดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาที่ทุกประการ และจะส่งมอบหลักฐานการตกลงดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า

10.08 ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งจากทางราชการหรือได้รับคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินที่เช่า

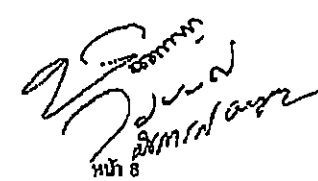
10.09 การเข้าทำสัญญานี้โดยผู้ให้เช่าไม่เป็นที่เหตุให้เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าที่มีอยู่ก่อนหรือในขณะที่ทำสัญญานี้ร้องขอให้ศาลเพิกถอนสัญญานี้ได้เพราะเป็นนิติกรรมที่ผู้ให้เช่าทำลงโดยรู้ว่าเป็นทางให้เจ้าหน้าที่ดังกล่าวเสียเปรียบ

10.10 ผู้ให้เช่าตกลงว่าจะใช้สิทธิร่วมกันและปฏิบัติตามคำรับรองและข้อสัญญาร่วมกันในฐานะผู้ให้เช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ตลอดอายุของสัญญานี้

10.11 ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบสัญญานี้ต่อผู้เช่าอย่างลูกหนี้ร่วมหรือเจ้าหนี้ร่วม

**ข้อ 11. กรรมสิทธิในสิ่งปลูกสร้าง**

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



หน้า 8

11.02 เมื่อสัญญาที่ครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้หรือเครื่องจักรใด ๆ ที่อยู่บนพื้นดินของที่ดินที่เช่าออกจากที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างภายในกำหนดเวลา 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับแต่วันที่สัญญาที่ครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลง รวมทั้งจัดการทำความสะอาด และกำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล รวมทั้งปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าให้มีสภาพใกล้เคียงกับสภาพเดิมเท่าที่สามารถจะกระทำได้ และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนดเวลาดังกล่าว มิฉะนั้นผู้เช่าต้องใช้ค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละสองเท่ากับอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญาจะครบกำหนดหรือสิ้นสุดลงจนกว่าจะปฏิบัติตามความดังกล่าวให้เสร็จสิ้น ในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและสิ่งต่าง ๆ ทั้งหลายนั้น ผู้เช่าจะต้องดำเนินการขออนุญาตรื้อถอนจากเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องตามกฎหมาย แต่นักผู้เช่าได้ต่ออายุสัญญาไปผู้เช่าไม่มีหน้าที่ดังกล่าวจนกว่าการต่ออายุสัญญาดังกล่าวจะสิ้นสุดลง

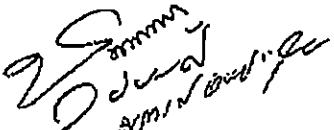
ข้อ 12. อัคคีภัย เหตุสุดวิสัย การเวนคืน และการจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจ

12.01 ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าซึ่งอยู่บนที่ดินที่เช่าบางส่วนหรือทั้งหมดอันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ จนผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลและ/หรือนิติบุคคลอื่นใดได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจใด ๆ บนที่ดินที่เช่าหรือบอกเลิกสัญญานี้ได้โดยบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันและผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าและหน้าที่อื่น ๆ ตามสัญญานี้ต่อไป

ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าตามวรรคก่อน ผู้ให้เช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่แทนสัญญาเช่าฉบับนี้ตามสิทธิและหน้าที่ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สัญญาได้อยู่ตามสัญญานี้ โดยผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอีก และผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกตลอดจนการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

แต่หากผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินการธุรกิจในที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าจะต้องรีบดำเนินการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินการธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่าจะต้องเริ่มดำเนินการปรับปรุงโดยเร็วในเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้าง จนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องและสามารถใช้สิ่งปลูกสร้างต่อไปได้แต่ไม่เกิน 12 (สิบสอง) เดือนนับแต่วันเกิดความสูญหายหรือเสียหายดังกล่าว

ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าซึ่งอยู่บนที่ดินที่เช่าซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อภาระต่อการดำเนินการของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญานี้ และผู้เช่าจะต้องรีบดำเนินการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินการธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่าจะต้องเริ่มดำเนินการปรับปรุงโดยเร็วในเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ

  
วันที่ 9

กับสิ่งปลูกสร้าง จนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องและสามารถใช้สิ่งปลูกสร้างต่อไปได้แต่ไม่เกิน 12 (สิบสอง) เดือนนับแต่วันเกิดความสูญหายหรือเสียหายดังกล่าว

เพื่อประโยชน์ในการตีความตามสัญญา คำว่า "เหตุสุดวิสัย" หมายความว่า เหตุใด ๆ อันจะเกิดขึ้นก็ดี จะให้ผลพิบัติก็ดี เป็นเหตุที่ไม่อาจป้องกันได้แม้ทั้งบุคคลผู้ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้น จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น และเหตุดังกล่าวมีผลทำให้ผู้เช่าไม่สามารถประกอบกิจการได้บางส่วนหรือทั้งหมด

12.02 ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือแค่บางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าจนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น

ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน ซึ่งไม่กระทบกระเทือนต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาโดยให้สัญญานี้ยังคงมีผลบังคับต่อไปเฉพาะส่วนของที่ดินที่เช่าที่ได้ถูกเวนคืน ในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ ตามสัดส่วนของเนื้อที่ที่ดินที่ถูกเวนคืนและตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น อัตราค่าเช่าภายหลังจากการที่ถูกเวนคืนจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงอัตราค่าเช่าใหม่ โดยคำนวณจากระยะเวลาการเช่าและที่ดินที่คงเหลืออยู่ตามสัญญานี้

ในกรณีการเวนคืนที่ดินที่เช่าดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิได้รับเงินทดแทนในส่วนของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าทำลงไว้ในที่ดินที่เช่า

12.03 ในกรณีที่กฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมาย กฎ ระเบียบหรือข้อบัญญัติใด ๆ ห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในบริเวณที่ดินที่เช่าบางส่วนหรือทั้งหมดในกิจการที่ผู้เช่าประกอบอยู่ ซึ่งการห้ามหรือการจำกัดดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าในที่ดินที่เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการเช่นที่กระทำอยู่ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้นให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญานี้

ในกรณีที่มีการห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในบริเวณที่ดินที่เช่าดังกล่าวในวรรคก่อนบางส่วนและผู้เช่ายังประสงค์จะประกอบธุรกิจของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่าในส่วนที่มีได้ถูกห้ามหรือจำกัดต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนที่ถูกห้ามหรือจำกัดนั้นได้โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือและผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าและระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้นให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่า อัตราค่าเช่าภายหลังจากการที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนที่ถูกห้ามหรือจำกัดนั้นจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกบอกเลิกการเช่า

  
หน้า 10

ข้อ 13. การบอกเลิกสัญญา

13.01 ก่อนการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า หากมีกรณีดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าธรรมเนียมการเช่าจำนวน 2,500,000.00 บาท (สองล้านห้าแสนบาทถ้วน) ที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่า ให้แก่ผู้เช่าภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญา โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น

(1) หากปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าภายหลังจากการรังวัดสอบเขตตามข้อ 5.01 น้อยกว่าเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญานี้เกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า)

13.02 หากมีกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าธรรมเนียมการเช่าจำนวน 2,500,000.00 บาท (สองล้านห้าแสนบาทถ้วน) ที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญานี้ และผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนและค่าใช้จ่ายในการติดตามทวงถามเงินค่าธรรมเนียมการเช่าและค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวจากผู้ให้เช่าได้

(1) หากเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 7.02 ของสัญญานี้ไม่สำเร็จด้วยเหตุอันเนื่องมาจากความผิดของผู้ให้เช่า หรือ

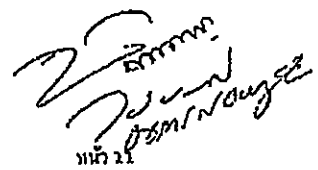
(2) หากผู้ให้เช่าไม่จดทะเบียนการเช่าโดยมิใช่เพราะเหตุสุดวิสัย

ในกรณีตาม (2) ข้างต้น หากผู้เช่าไม่ประสงค์จะบอกเลิกสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญานี้ได้

13.03 ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ยินยอมจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าภายหลังจากที่ผู้เช่าได้รับการอนุญาตหรือใบอนุญาตก่อสร้างที่เกี่ยวข้องจากเจ้าพนักงานและใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องตามข้อ 6. ของสัญญานี้แล้วและเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 7.02 ของสัญญานี้สำเร็จครบถ้วนทุกประการแล้วก็ดีหรือโดยมิใช่เพราะเหตุสุดวิสัยก็ดี ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้และรับเงินค่าธรรมเนียมการเช่าจำนวน 2,500,000.00 บาท (สองล้านห้าแสนบาทถ้วน) โดยให้ถือว่าเงินค่าธรรมเนียมการเช่าดังกล่าวเป็นค่าเสียหายทั้งหมดที่ผู้ให้เช่าพึงได้รับและผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องให้ผู้เช่าดำเนินการใด ๆ ตามสัญญานี้

13.04 หากมีกรณีใดกรณีหนึ่งเกิดขึ้นตามข้อ 12.01 วรรคแรก, ข้อ 12.02 วรรคแรก และ/หรือข้อ 12.03 วรรคแรกของสัญญานี้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ภายใต้เงื่อนไขของข้อดังกล่าว

13.05 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติดังกล่าวหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งและผู้เช่าได้แจ้งผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ข้อความผิดนั้นภายใน 90 (หกสิบ) วันนับแต่วันแจ้งแล้ว ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติดังต่อไปนี้ ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาและ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญานั้นรวมทั้งมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่ารถยนต์สิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือเครื่องใช้ต่างๆ ของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่า ตลอดจนค่าทำความสะอาด ค่ากำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลและค่าใช้จ่ายในการปรับสภาพบนที่ดินที่เช่า

  
หน้า 11

13.06 ผู้ให้เช่าทราบดีและยอมรับว่าผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้เป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี เพื่อประกอบกิจการของตน ผู้ให้เช่าตกลงที่จะไม่เลิกสัญญานี้เว้นแต่ในกรณีที่ผู้เช่าต่างชำระค่าเช่าโดยผิดนัดเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) เดือน โดยผู้ให้เช่าได้แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องภายในกำหนดเวลา 30 (สามสิบ) วันแล้ว ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ยังค้างชำระและดอกเบี้ยสำหรับค่าเช่าที่ยังค้างชำระจากผู้เช่า

ข้อ 14. บทเบ็ดเตล็ด

14.01 การบอกกล่าวหรือการติดต่อใด ๆ ตามสัญญานี้จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรและลงนามโดยหรือลงนามแทนคู่สัญญาฝ่ายที่ให้การบอกกล่าวตามที่อยู่และจำหน้ถึงคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างล่างนี้ (หรือตามที่จะได้แจ้งแก้ไขให้ทราบเป็นครั้งคราวตามนี้) การบอกกล่าวใด ๆ ที่ได้ส่งโดยบุคคล โทรสารหรือไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและให้ถือว่าได้รับแล้ว ถ้า

- (1) ในกรณีส่งโดยบุคคล: เมื่อได้มีการลงนามในใบรับการส่งโดยผู้รับหรือผู้แทน
- (2) ในกรณีส่งโดยโทรสาร: ณ เวลาที่ได้ส่ง และ
- (3) ในกรณีส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ: ในวันที่ได้มีการลงลายมือชื่อในใบตอบรับ

14.02 ที่อยู่ของคู่สัญญาตามสัญญา เพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 14.01 คือดังนี้

ผู้ให้เช่า

ที่อยู่: 52/2 หมู่ที่ 8 แขวงจุกแฉ่ง

เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร

หมายเลขโทรสาร: \_\_\_\_\_

หมายเลขโทรศัพท์: 02-5109453

ผู้เช่า

ที่อยู่: 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนนวมินทร์

แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม

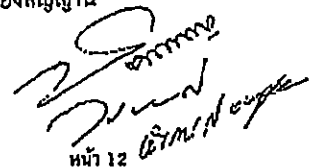
กรุงเทพฯ 10230

หมายเลขโทรสาร: 0 2797 9868

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2797 9000

เรียน: กรรมการผู้จัดการ

14.03 คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะรักษาความลับและไม่เปิดเผยสัญญานี้และเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับตลอดจนข้อมูลในสัญญาหรือเอกสารดังกล่าวแก่บุคคลใด ๆ (เว้นแต่ที่ปรึกษาของตน) หรือไม่ใช่สัญญาหรือเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ นอกจากเพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

  
หน้า 12

14.04 ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาที่มีผลเหนือบรรดาข้อตกลงและร่างสัญญาใด ๆ ที่ได้กระทำก่อนหน้าซึ่งขัดแย้งกับสัญญาไม่ว่าจะกระทำด้วยวาจาหรือลายลักษณ์อักษร และให้ถือว่าสัญญานี้เป็นหลักฐานเดียวซึ่งคู่สัญญาใช้บังคับและตีความระหว่างกันเพื่อยุติพันธะระหว่างคู่สัญญา

14.05 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ไม้อาจทำได้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ทำความตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ความตกลงดังกล่าวเมื่อทำขึ้นแล้วภายใต้บังคับข้อ 14.04 ของสัญญานี้และเอกสารแนบท้ายสัญญาทุกฉบับที่ระบุไว้ข้างต้นให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

14.06 ข้อความใด ๆ ทั้งหมดในสัญญานี้ไม่ให้ถือว่าผู้ให้เช่ากับผู้เช่าเป็นหุ้นส่วนกัน และไม่ถือว่าเป็นตัวแทนซึ่งกันและกันตามสัญญานี้ ไม่ว่าเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ

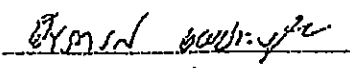
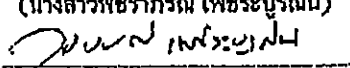
14.07 ในกรณีที่ข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ขัดข้อใดข้อหนึ่งตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือใช้บังคับไม่ได้ตามกฎหมายคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อกำหนดอื่นยังมีผลบังคับกันได้ต่อไป อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องดำเนินการเจรจาด้วยความสุจริตเพื่อตกลงในข้อสัญญาที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายพอใจร่วมกัน เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อสัญญาที่มีผลในทางพาณิชย์ที่ใกล้เคียงที่สุดแทนข้อสัญญาที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือที่ไม่ผลใช้บังคับนั้น

14.08 สัญญานี้ให้บังคับและตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

14.09 หากมีการพิพาทจะต้องขึ้นศาลไทย ผู้มีอำนาจกระทำการแทนผู้เช่าจะต้องเป็นคนไทยและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสามฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ที่ระบุไว้ข้างต้น


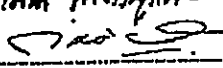
ผู้ให้เช่า


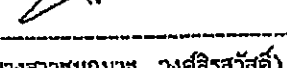
  
(นางสาวชัชราภรณ์ เพชรบุรีณิน)  
  
(นายไชยยศ เพชรบุรีณิน)

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

โดย   
(นายโรเบิร์ต เจมส์ เดสโบโรว์)

ลงชื่อ  พยาน  
(นางสาวชัชราภรณ์ เพชรบุรีณิน)  
ลงชื่อ  พยาน  
(นางสาวชัชราภรณ์ เพชรบุรีณิน)

  
ผู้รับมอบอำนาจ ลงชื่อ  พยาน  
(นางสาวชนกนารุ วงศ์สิริสวัสดิ์)

เอกสารแนบท้าย ก.  
สำเนาโฉนดที่ดินที่เช่า

*Handwritten signature and text:*  
สมชาย ใจดี  
29/10/2562

# ฉบับหลวง

(๑๗๕)



โดยราชกิจจานุเบกษา

ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติ

ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมเป็นอันสุดท้าย ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๐๑  
แห่งกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งกระทรวงและทบวงราชการ

ในทาง

กระทรวงการเกษมสันต์และสหกรณ์การเกษตร  
ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ



— ๐๑๗๕๔ —

*Handwritten signatures and initials*  
สมหมาย  
สมหมาย



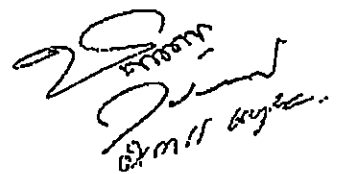




---

เอกสารแนบท้าย ข.

แผนผังรายละเอียดและตำแหน่งของที่ดินที่เช่า

  
สมชาย  
สมชาย ๒๕๖๕




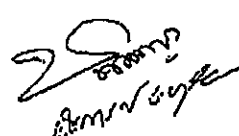
เอกสารแนบท้าย ค.

อัตราค่าเช่า



ปีการเช่า	อัตราค่าเช่าปีละ
ปีการเช่าที่ 1 วันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๐ ถึงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๑	1,052,631.58บาท
ปีการเช่าที่ 2 วันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๑ ถึงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๒	1,052,631.58บาท
ปีการเช่าที่ ๓ วันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๒ ถึงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๓	1,052,631.58บาท
ปีการเช่าที่ 4 วันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๓ ถึงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๔	1,157,894.74 บาท
ปีการเช่าที่ 5 วันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๔ ถึงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๕	1,157,894.74บาท
ปีการเช่าที่ 6 วันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๕ ถึงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๖	1,157,894.74บาท
ปีการเช่าที่ 7 วันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๖ ถึงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๗	1,273,684.21บาท
ปีการเช่าที่ 8 วันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๗ ถึงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๘	1,273,684.21บาท
ปีการเช่าที่ 9 วันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๘ ถึงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๙	1,273,684.21บาท
ปีการเช่าที่ 10 วันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๙ ถึงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๖๐	1,401,052.68 บาท
ปีการเช่าที่ 11 วันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๖๐ ถึงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๖๑	1,401,052.68บาท

*(Handwritten signature and stamp)*  
 ๒๑  
 ๒๕๖๐

ปีการเช่าที่ 12 วันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๖1 ถึงวันที่ ๑1 สิงหาคม ๒๕๖2	1,401,052.63 บาท
ปีการเช่าที่ 13 วันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๖2 ถึงวันที่ ๑1 สิงหาคม ๒๕๖3	1,541,052.63 บาท
ปีการเช่าที่ 14 วันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๖3 ถึงวันที่ ๑1 สิงหาคม ๒๕๖4	1,541,052.63 บาท
ปีการเช่าที่ 15 วันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๖4 ถึงวันที่ ๑1 สิงหาคม ๒๕๖5	1,541,052.63 บาท
ปีการเช่าที่ 16 วันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๖๕ ถึงวันที่ ๑1 สิงหาคม ๒๕๖๖	1,694,736.84 บาท
ปีการเช่าที่ 17 วันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๖๖ ถึงวันที่ ๑1 สิงหาคม ๒๕๖7	1,694,736.84 บาท
ปีการเช่าที่ 18 วันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๖7 ถึงวันที่ ๑1 สิงหาคม ๒๕๖๘	1,694,736.84 บาท
ปีการเช่าที่ 19 วันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๖๘ ถึงวันที่ ๑1 สิงหาคม ๒๕๖9	1,864,210.53 บาท
ปีการเช่าที่ ๒๐ วันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๖๙ ถึงวันที่ ๑1 สิงหาคม ๒๕๗๐	1,864,210.53 บาท
ปีการเช่าที่ ๒1 วันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๗๐ ถึงวันที่ ๑1 สิงหาคม ๒๕๗1	1,864,210.53 บาท
ปีการเช่าที่ ๒๒ วันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๗1 ถึงวันที่ ๑1 สิงหาคม ๒๕๗๒	2,050,526.32 บาท
ปีการเช่าที่ ๒๓ วันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๗๒ ถึงวันที่ ๑1 สิงหาคม ๒๕๗๓	2,050,526.32 บาท
ปีการเช่าที่ ๒4 วันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๗๓ ถึงวันที่ ๑1 สิงหาคม ๒๕๗๔	2,050,526.32 บาท

  
  
 20 สิงหาคม  
 สิบสาม ๕๖๗๔

<p>ปีการเช่าที่ 25</p> <p>วันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๖๕ ถึงวันที่ ๒1 สิงหาคม ๒๕๖๕</p>	2,255,789.47 บาท
<p>ปีการเช่าที่ 26</p> <p>วันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๖๕ ถึงวันที่ ๒1 สิงหาคม ๒๕๖๖</p>	2,255,789.47 บาท
<p>ปีการเช่าที่ 27</p> <p>วันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๖๖ ถึงวันที่ ๒1 สิงหาคม ๒๕๖๗</p>	2,255,789.47 บาท
<p>ปีการเช่าที่ 28</p> <p>วันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๖๗ ถึงวันที่ ๒1 สิงหาคม ๒๕๖๘</p>	2,481,052.63 บาท
<p>ปีการเช่าที่ 29</p> <p>วันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๖๘ ถึงวันที่ ๒1 สิงหาคม ๒๕๖๙</p>	2,481,052.63 บาท
<p>ปีการเช่าที่ 30</p> <p>วันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๖๙ ถึงวันที่ ๒1 สิงหาคม ๒๕๗๐</p>	2,481,052.63 บาท
รวมทั้งสิ้น	50,317,894.74 บาท

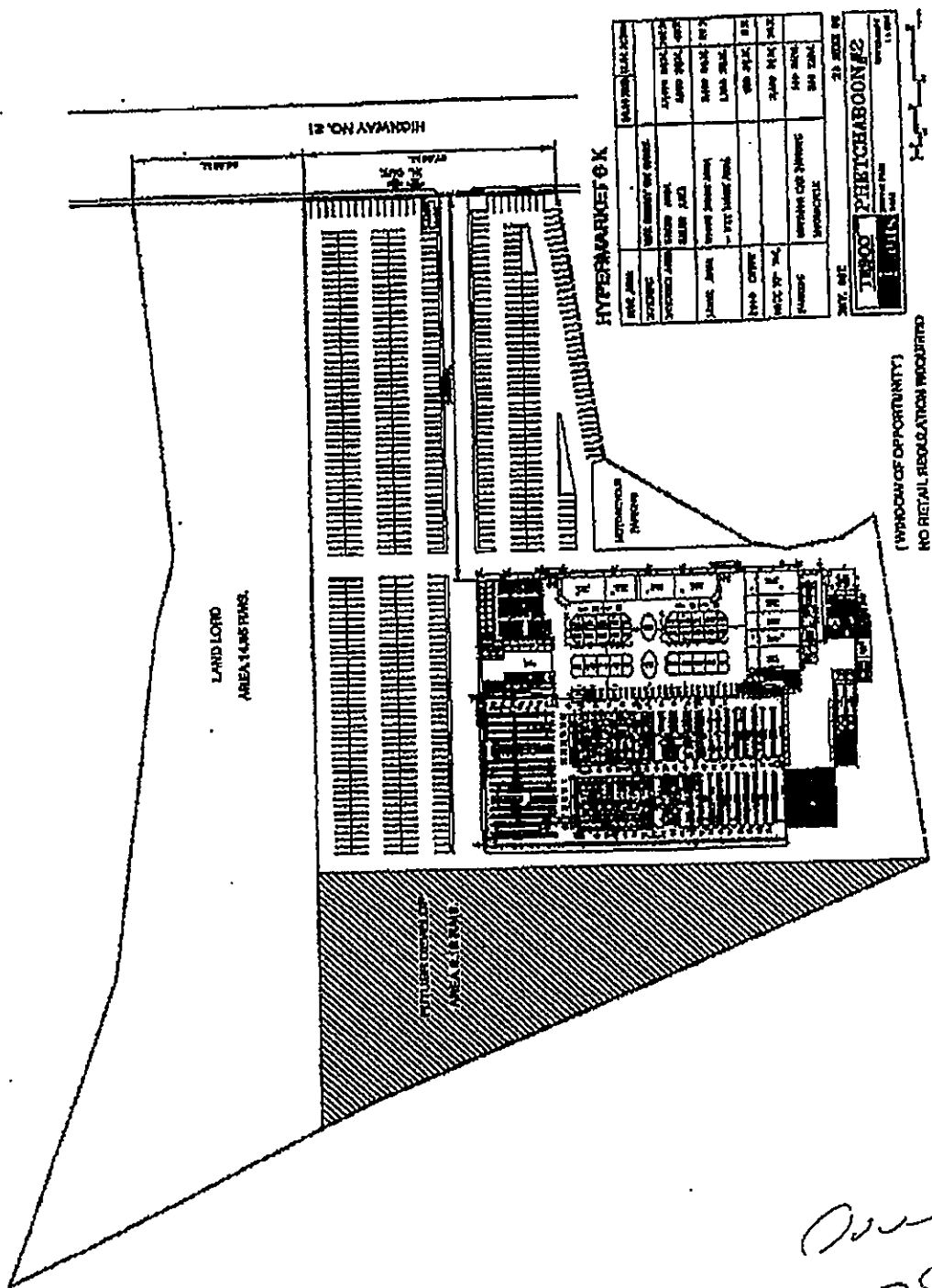
  
  
 ๒๒/๘/๒๕๖๕

---

เอกสารแนบท้าย ง.

แบบการก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีก ค้าส่งและที่จอดรถ

สมชาย  
สมชาย  
สมชาย สมชาย



**HYPERMARKET O.K.**

NO.	NAME	AREA	TYPE	STATUS
1	HYPERMARKET O.K.	1000 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
2	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
3	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
4	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
5	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
6	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
7	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
8	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
9	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
10	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
11	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
12	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
13	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
14	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
15	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
16	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
17	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
18	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
19	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
20	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
21	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
22	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
23	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
24	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
25	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
26	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
27	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
28	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
29	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
30	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
31	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
32	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
33	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
34	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
35	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
36	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
37	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
38	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
39	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
40	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
41	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
42	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
43	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
44	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
45	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
46	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
47	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
48	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
49	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED
50	HYPERMARKET	500 SQ. M.	RETAIL	APPROVED

1:1000

(WHO CAN GET OPPORTUNITY)  
NO RETAIL RESOLUTION REQUIRED

*Handwritten signature and notes:*  
 20  
 20/10/2020  
 20/10/2020

แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 102347



เนหฺเบญเญงะเรยกวาท "ทคณหะชา") และมุชามความประสงคฺจะเซาท์คินทึเซา เพื่อประกอบกิจการของ  
ผู้เซา"

2. ผู้ให้เซาและผู้เซาคกลงยกเลิกข้อความตามข้อ 1. ในสัญญาเซาท์คินและให้ใช้ข้อความ  
ดังต่อไปนี้

"ข้อ 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เซา

ผู้ให้เซาเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์รวมโดยสมบูรณ์ในที่ดินที่เซาโดยปราศจากจำนองหรือภาระคึดพัน  
ใด ๆ หรือสิทธิใด ๆ ของบุคคลภายนอกเกี่ยวกับที่ดินที่เซา การรูกล้าและการรบกวนการครอบครองใด ๆ  
ตลอดจนคำภาณอิกการ ภาณโรงเรื่อนและที่ดิน ภาณำรุงทอ้งที่ คำสาธาณูปโภคต่าง ๆ หรือการเรียกเก็บ  
เงินใด ๆ จากหน่วยงานภาครฐที่ค่างซาระ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกวาท "ภาระผูกพัน") ในวันทำ  
สัญญานี้หรือวันจดทะเบียนการเซาคตามสัญญานี้"

3. ผู้ให้เซาและผู้เซาคกลงยกเลิกเอกสารแนบท้าย ก. สำเนาโฉนดที่ดินของสัญญาเซา  
ที่ดินและให้ใช้สำเนาโฉนดที่ดินในเอกสารแนบท้าย ก. (ฉบับแก้ไขใหม่) แนบท้ายบันทึกข้อตกลงนี้แทน

4. ผู้ให้เซาและผู้เซาคกลงยกเลิกเอกสารแนบท้าย ข. แผนผังแสดงรายละเอียดและ  
ตำแหน่งของที่ดินตามวรรคหกในหน้าแรกของสัญญาเซาท์คิน

5. ผู้ให้เซาและผู้เซาคกลงให้สัญญาเซาท์คินมีผลใช้บังคับต่อไปตามข้อความเดิมทุก  
ประการเพียงเท่าที่ไม่ขัดแย้งกับข้อความในบันทึกข้อตกลงนี้

6. ผู้ให้เซาและผู้เซาคกลงผูกพันกันตามบันทึกข้อตกลงนี้ ตั้งแต่วันที่ระบุในบันทึก  
ข้อตกลงนี้ และให้บันทึกข้อตกลงนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเซาท์คิน

บันทึกข้อตกลงนี้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน ผู้ให้เซาและผู้เซาได้อ่านและเข้าใจความ  
โดยตลอดดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานในวันดังกล่าวข้างต้น

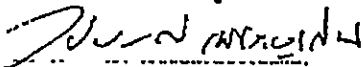
ผู้ให้เซา



(นางสาวชัชราภรณ์ เพชรประดิษฐ์)

ลงชื่อ  พยาน

( กิติกรที่ ตรีภพเรื่อน. )



(นายไชยยศ เพชรประดิษฐ์)

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ พยาน

( \_\_\_\_\_ )

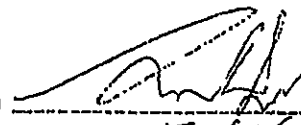
ผู้เซา

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชัน ซิสเทม จำกัด

โดย 

(นายโรเบิร์ต เจมส์ เดสโบโรห์)

ผู้รับมอบอำนาจ ลงชื่อ



(นายโรเบิร์ต เจมส์ เดสโบโรห์)

พยาน

สัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร

แก้ไขสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร  
พื้นที่สำนักงาน พื้นที่ซ่อมบำรุง และพื้นที่คลังสินค้า

**SCHEDULE 4**

**THE LEASE**

**EXECUTION VERSION**

**OPERATING LEASE AGREEMENT**

**\_\_\_ MARCH 2012**

**TESCO LOTUS RETAIL GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTY FUND**

**and**

**EK-CHAI DISTRIBUTION SYSTEM CO., LTD.**

**of property known as**

**Tesco Lotus Hypermarket Petchaboon**

**NOTE: All terms are subject to the terms of any Head Lease relating to the Property**

**Term: 10 years**

**Initial Rent: THB 86,870,772 per annum**

## CONTENTS

### Clause

1.	Definitions .....	86
2.	Interpretation .....	89
3.	Lease and term.....	89
4.	Rent .....	89
5.	Tenant's Covenants.....	90
6.	Landlord's Covenants .....	94
7.	Other rights and obligations of the Parties .....	96
8.	Alienation .....	99
9.	Insurance .....	100
10.	Destruction or damage or Expropriation to the Shopping Mall and/or the Property.....	101
11.	Termination .....	103
12.	General .....	104
13.	Appointment of the Management Company .....	106
14.	Renewal .....	106
15.	Miscellaneous .....	107
16.	Governing Law and Jurisdiction .....	108

### Schedule

1.	The Property .....	110
2.	Rent Payments for the Initial Term .....	112
3.	Rent Payments for the First Extended Term .....	113
4.	Rent Payments for the Second Extended Term .....	114
5.	Rent Review by Expert.....	115

Signatories .....	118
-------------------	-----

THIS LEASE is made on \_\_\_\_ March 2012

**BETWEEN:**

- (3) **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
- (4) **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:**

- (F) 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.
- (G) 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;

**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;

**Head Lease** means any lease under which the Landlord is for the time being entitled to possession of the land where the Shopping Mall (including the Property) is located and every lease (whether immediate or otherwise) out of which that lease was created, all agreements varying any of those leases and all licences and consents granted under any of those leases or under any agreement of variation;

**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 (AD 1932) as amended from time to time;

**Hypermarket** means the premises known as Tesco Lotus Hypermarket Petchaboon 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 Hypomarket, 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 929 Moo 2, Sa Diang Sub-district, Muang Petchaboon District, Petchaboon Province 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**

Cluses 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; and
- (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 and the Tenant agree to be equally 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 Head Lease**

The Landlord must pay the rent under by any Head Lease and perform all covenants contained in any such Head Lease.

#### **6.5 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.

## **6.6 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 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.

## **6.7 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.

## **6.8 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.

## **6.9 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).

#### 6.10 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.
- (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;
- (c) 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 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.
- (c) 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 Vitiolation

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(h) 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 co-operate 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 Bangkok 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 Tocha-  
akrakul, 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.

- (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.

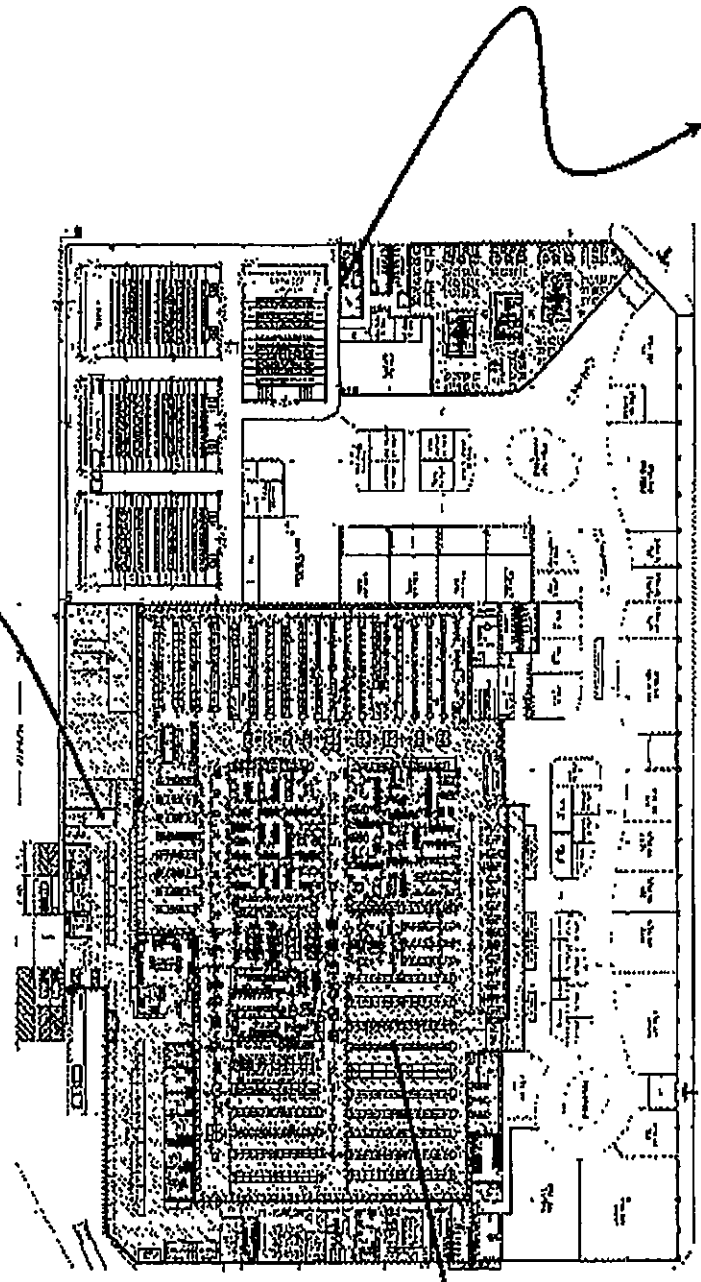
IN WITNESS of which this Lease has been signed by the parties (or their duly authorised representatives) on the date stated at the beginning of this Lease.

**SCHEDULE I**  
**THE PROPERTY**

Details of the Property	Lease area (sq.m.)
1. Hypermarket	6,391
2. Food Court	797
3. Back Offices	434
4. Maintenance Area	449
5. Warehouse	1,323

PLAN

Back Offices 434 square metre  
Maintenance Area 349 square metre  
Warehouse 1,323 square metre



Hypermarket: 6,351 square metre

Food Court: 797 square metre

Ground Floor

**SCHEDULE 2**

**RENT PAYMENTS FOR THE INITIAL TERM**

<b>Year of Initial Term</b>	<b>in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse  (w)</b>	<b>in respect of Food Court  (y)</b>	<b>Rent per month  (w+y)</b>
1.	584,972	57,887	642,859
2.	584,972	57,887	642,859
3.	584,972	57,887	642,859
4.	643,469	63,675	707,144
5.	643,469	63,675	707,144
6.	643,469	63,675	707,144
7.	707,816	70,043	777,859
8.	707,816	70,043	777,859
9.	707,816	70,043	777,859
10.	778,598	77,047	855,645

**SCHEDULE 3**

**RENT PAYMENTS FOR THE FIRST EXTENDED TERM**

<b>Year of First Extended Term</b>	<b>in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse  (w)</b>	<b>in respect of Food Court  (y)</b>	<b>Rent per month  (w+y)</b>
1.	778,598	77,047	855,645
2.	778,598	77,047	855,645
3.	856,457	84,752	941,209
4.	856,457	84,752	941,209
5.	856,457	84,752	941,209
6.	942,103	93,227	1,035,330
7.	942,103	93,227	1,035,330
8.	942,103	93,227	1,035,330
9.	1,036,313	102,550	1,138,863
10.	1,036,313	102,550	1,138,863

**SCHEDULE 4**

**RENT PAYMENTS FOR THE SECOND EXTENDED TERM**

<b>Year of Second Extended Term</b>	<b>in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse  (w)</b>	<b>in respect of Food Court  (y)</b>	<b>Rent per month  (w+y)</b>
1.	1,036,313	102,550	1,138,863
2.	1,139,945	112,805	1,252,750
3.	1,139,945	112,805	1,252,750
4.	1,139,945	112,805	1,252,750
5.	1,253,939	124,085	1,378,024
6.	1,253,939	124,085	1,378,024
7.	1,253,939	124,085	1,378,024
8.	1,379,333	136,494	1,515,827
9.	1,379,333	136,494	1,515,827
10.	1,379,333	136,494	1,515,827

## 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:

- (k) 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
- (l) 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:

- (m) 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;
- (n) all the covenants in this Lease by the Landlord and the Tenant have been performed and observed; and
- (o) 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:

- (p) 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;
- (q) 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
- (r) 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:

- (s) 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;
- (t) the valuer must afford the Landlord and the Tenant an opportunity to make representations to him; and
- (u) 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:

\_\_\_\_\_

in the presence of:

.....

Witness's signature:

Name :

Address: .....

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  
\_\_\_\_\_

in the presence of:

Witness's signature:

Name:

Address: .....

.....

in the presence of:

Witness's signature:

Name:

Address: .....

**SCHEDULE 5**  
**NOVATION AGREEMENT**

Date .....

**Re:** Changing Lessor and Service Provider

**To** *[Name of Lessee/ Service User]*

- Ref:**
1. [Lease Agreement -- Name will change according to the type of each agreement]. Details as appeared in the document attached hereto (Lease Agreement)
  2. Service Contract - Name will change according to the type of each agreement]. Details as appeared in the document attached hereto (Service Agreement)
  3. [Signboard Service Agreement. Details as appeared in the document attached hereto (Signboard Service Agreement) -- This agreement was not entered into with every lessee. To be removed if not applicable.]

**Attachment** Utility Agreement

We refer to the Lease Agreement and/or Service Agreement [including the Signboard Service Agreement -- (to be removed if applicable)] that Ek-Chai Distribution System Co., Ltd. (Company) entered into with you in respect of the building located within the shopping mall project, details of which are as appeared in the document attached hereto (Project). The Company is arranging for the establishment of a Property Fund for Public Offering (PFPO) and will transfer ownership in the buildings and utility system of the Project to PFPO whereby PFPO will be the Lessor and Service Provider in the leased space and service space under the Lease Agreement and Service Agreement on the Effective Date (as defined in this Novation Letter). The Company will hold the investment units in PFPO and will be appointed by PFPO to be the Property Manager responsible for managing and procuring benefits within the Project, including collecting rent, service charges and utility charges (as detailed in this Novation Letter). Accordingly, the Company would like to inform you and request your further action as follows.

**1. Lease Agreement**

From the Effective Date, PFPO will, by subrogation, become a party of the Lease Agreement having all the rights and obligations under the Lease Agreement.

**2. Service Agreement and Utility Agreement**

From the Effective Date, PFPO will, by subrogation, become a party of the Service Agreement [and the Signboard Service Agreement -- (to be removed if applicable)], having all the rights and obligations under the Service Agreement [and the Signboard Service Agreement -- (to be removed if applicable)], except under the terms relating to the certain utility services, namely water, electricity and liquefied petroleum gas. You (as the service user under the Service Agreement) will enter into the Utility Agreement with the Company as the utility service provider directly to provide namely water, electricity and liquefied petroleum gas services. Details appear in the Utility Agreement attached hereto.

**3. Payment of Rental and/or Service Charges**

From the Effective Date, PFPO will receive the payment of rental and services charges (except the charges for certain utility services, namely water, electricity and liquefied petroleum gas) from you directly and the receipts for the rental and services charges will be amended so that PFPO is the payee instead of the existing party to the agreement. The Company (as the Property Manager) will issue invoices for the rental and service charges and other expenses under the Lease Agreement and Service Agreement [and the Signboard Service Agreement – (to be removed if applicable)], to you in PFPO's name, except for the Utility Agreement, which the Company will be a party to the agreement entered into with you directly and will issue invoices for the utility services separately from the invoices for the rental and services charges. You are requested to make the payment under those invoices to the Company. In addition, you will be exempted from value added tax for the services charges (except for certain utility services, namely water, electricity and liquefied petroleum gas) payable to PFPO, which will be beneficial for you].

The relevant details relating to payment and payment method under the invoices will be notified to you prior to the Effective Date.

**4. Security under the Lease Agreement and/or Service Agreement**

The Company will send you the rental security under the Lease Agreement, service security under the Service Agreement, value added tax on the service security under the Service Agreement that the Company collected from you (VAT) in the form of a credit note, together with the Notice of Building Ownership Transfer (as defined in this Novation Letter).

The Company will specify the details regarding the amount of the rental security, service security and VAT in the Notice of Building Ownership Transfer. You are requested to sign the confirmation of receipt of rental security, service security and/or VAT (as the case may be) (Confirmation of Payment Receipt), which the Company will send to you together with the Notice of Building Ownership Transfer in due course.

The Utility Agreement does not require the payment of utility service security. Therefore, if you have outstanding payment for the utility service under the Utility Agreement, the Company is entitled to notify PFPO to consider deducting the service security under the Service Agreement in an amount equal to your outstanding payment for the utility service and to send the amount to the Company in order to pay for your outstanding service charges under the Utility Agreement.

**5. Original receipts for the security payment**

The Lessee/ Service User shall prepare the original receipt for the payment of rental security and the original receipt for the payment of service security to be returned to the Company. If such original receipt has been lost, you are requested to report the loss to the local police station to obtain the daily police report, which shall be sent to the Company instead of the lost original receipt. PFPO will issue a new receipt for the payment of rental security and a new receipt for the payment of service security for you within 7 working days after receiving the complete documents under 7. of this Novation Letter.

**6. Effective Date**

When the Company has transferred the ownership in the building and utility system of the Project to PFPO (Date of Building Ownership Transfer), the Company will notify you in writing within 3 working days after completion of transfer (Notice of Building Ownership Transfer). The Date of Building Ownership Transfer as notified by the Company shall be deemed the Effective Date of this Letter (Effective Date).

**7. Procedure after receipt of the Notice of Building Ownership Transfer**

The Lessee/ Service User agree to take the following action:

- (a) sign the Confirmation of Payment Receipt under 4, and send of the original to the Company within 14 days after receipt of the Notice of Building Ownership Transfer.
- (b) return the original receipt for the payment of rental security and the original receipt for the payment of service security or the daily police report under 5, together with the document in 7 (a) above.

After execution by all parties, the parties shall be bound to comply with this Novation Letter after the Effective Date.

This Novation Letter is made in 3 copies. Please sign it and return the original together with the executed version of the Utility Agreement to the Company. After all parties have completely signed those documents, the Company will send a copy of each document to you.

For your information and further action.

Yours sincerely,

For and on behalf of (as the Lessor and Service Provider)

( )

---

For the Lessee / Service User

I \_\_\_\_\_ as the Lessee under the Lease Agreement and Service User under the Service Agreement [and the Signboard Service Agreement – (to be removed if applicable)], acknowledge and agree to the terms and conditions specified in this Letter in all respects. I have signed the Utility Agreement attached hereto and agree and consent to cooperate with the Company in the following:

1. I agree and consent to receive the returned payment(s) under Clause 4. of this Novation Letter, which the Company will send to me together with the Notice of Building Ownership Transfer and agree to sign the Confirmation of Payment Receipt which the Company will send to me together with the Notice of Building Ownership Transfer.
2. I agree to deliver the payment(s) under Clause 4. of this Novation Letter to the Company (as the existing Lessor) and agree to appoint and authorise the Company (as the existing Lessor) to act on my behalf in sending the payment(s) to PFPO or any person assigned by PFPO, as security under the Lease Agreement and Service Agreement to PFPO as the new Lessor and Service Provider.
3. If I default on the utility service charges under the Utility Agreement as specified under Clause 4, paragraph 3 of this Novation Letter, I agree and consent to PFPO's deduction of the service security under the Service Agreement and transfer of the amount to the Company in order to pay for the outstanding service charges under the Utility Agreement.

For and on behalf of

\_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ )  
Date \_\_\_\_\_

---

**For PFPO**

I \_\_\_\_\_ agree to the assignment of the rights and obligations under the Lease Agreement and Service Agreement [and the Signboard Service Agreement – (to be removed if applicable)] under the terms and Conditions specified above from the Company, which shall be effective from the Effective Date onwards.

For and on behalf of [Name of PFPO]

\_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ )  
Date \_\_\_\_\_

---

**For the Property Manager**

I, Ek-Chai Distribution System Co., Ltd. (as the Property Manager) agree to the terms and conditions specified above in all respects, which shall be effective from the Effective Date onwards. I have signed the Utility Agreement on the date of signing this Letter.

For and on behalf of Ek-Chai Distribution System Co., Ltd. (as the Property Manager)

\_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ )

Date \_\_\_\_\_

SIGNATORIES

SELLER

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

acting by its attorney:

CARL ROGERG

*Carl Rogerg*  
.....

in the presence of:

Witness's signature: *C. BUKKERT*

Name: C. BUKKERT

Address: 20 DRAI, SATHUMIT, Soi 20, .....  
BANGKOK

PURCHASER

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. BOONNAMSRI and  
Ms. C. LIANRATANAKOOL



*[Handwritten signature]*  
.....

in the presence of:

Witness's signature: *Tris*

Name: *Tris*

Address: .....

นางสาวตรีศรินทร์พร อภิรัตน์  
11 ซอยศรีนครินทร์ ถนน สุขุมวิท  
แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร  
10120

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, 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 registration number 0105539010051 and having its head office at 629/1 Moo.10 Nawamintr 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 929 Moo 2, Sa Diang Sub-district, Muang Petchaboon District, Petchaboon Province (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-  
akrakul, 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 in 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 ROGBERG

*Carl Rogberg*  
.....

in the presence of:

Witness's signature: *C. BURKETT*

Name: C. BURKETT

Address: 2C D'RAJ SUKTHUMVIT SOI 20  
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. BOONNAMSIRI and  
MS C. HANRATANAHOZ



*[Signature]*  
.....  
*[Signature]*  
TMS

in the presence of:

Witness's signature:

Name: *หญิงฉวี นีละนนท์*

นางฉวี นีละนนท์  
11 อาคารคิงเพาวิล 11 ชั้น 11 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางมด กรุงเทพมหานคร 10120

Address: .....

X.....

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 the 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.

## Part 3 of the Services Agreement

### 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 automotives 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 automotives or other vehicles, their parts or any property located in or attached to those automotives 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-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).

<b>Year of Initial Term</b>	<b>in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)</b>	<b>in respect of Food Court (y)</b>	<b>Service Fee per month (w+y)</b>
1.	877,458	86,830	964,288
2.	877,458	86,830	964,288
3.	877,458	86,830	964,288
4.	965,204	95,513	1,060,717
5.	965,204	95,513	1,060,717
6.	965,204	95,513	1,060,717
7.	1,061,724	105,065	1,166,789
8.	1,061,724	105,065	1,166,789
9.	1,061,724	105,065	1,166,789
10.	1,167,896	115,571	1,283,467

**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).

## EXECUTION VERSION

### UTILITIES SERVICE AGREEMENT

THIS AGREEMENT IS made on 13 March 2012.

**Between:**

- (1) Ek-Chai Distribution System Co., Ltd., with registration number 0105539010051 and having its head office at 629/1 Moo.10 Nawamintr Rd., Klongkoom, Buengkoom Bangkok 10230 (the Company); and
- (2) Tesco Lotus Retail Growth Freehold And Leaschold 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, M, G and 10th Floors, South Sathorn Road, Tung Mahamek, Sathorn, Bangkok 10120, Thailand (the Customer).

**Whereas:**

- (1) The Customer has entered into a sale and purchase agreement on or about the date hereof (the SPA) relating to the shopping mall located at 929 Moo 2, Sa Diang Sub-district, Muang Petchaboon District, Petchaboon Province (the Shopping Mall) pursuant to which the Customer will, subject to completion under the SPA, purchase the Shopping Mall from the Company.
- (2) The Customer has, subject to completion under the SPA, granted the Company the right to supply and provide gas, water (supply and discharge) and electricity (the Utilities) to the Shopping Mall pursuant to a property management agreement between the Company and the Customer dated on or about the date hereof (the Property Management Agreement). The Customer, as owner, has requested that the Company supply the Utilities to the common areas of the Shopping Mall to be used by tenants and occupiers that engage in business in the Shopping Mall as well as any other areas of the Shopping Mall not exclusively used or occupied from time to time by parties other than the Customer (the Common Areas).

The parties agree as follows:

**1. Agreement**

- 1.1 This Agreement shall have effect from date of completion of SPA.
- 1.2 The Company agrees to provide the Utilities to the Common Areas and the Customer agrees to accept Utilities to be provided by the Company according to terms and conditions of this Agreement.

**2. Fees**

- 2.1 The Company shall provide the Utilities to the Customer, which shall be charged at the rates specified below:
  - (a) electricity and water will be charged at the actual rate charged by the relevant public company; and
  - (b) gas LPG will be charged at such price per unit as notified by the Company to the Customer provided always that such price is set at a level to enable the Company to recover its costs only.
- 2.2 The Company shall invoice the Customer for the Utilities provided to the Customer.

### **3. Termination**

In addition to the Company's right to collect the default interest in case of the Customer's default on payment of the fees or any amounts payable to the Company, if the Customer defaults on payment of the fees or any amounts payable to the Company consecutively twice and the Company sends notice demanding payment at least once to the Customer, the Company may also (a) set off any amounts payable by the Company to the Customer (including, but not limited to, rent in respect of any areas leased by the Company from the Customer in the Shopping Mall or any other shopping mall) and/or (b) immediately terminate this Agreement.

### **4. Cross default**

If the Property Management 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.

### **5. Assignment**

The Company 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 Company as property manager in respect of the Shopping Mall.

### **6. Entire Agreement**

6.1 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.

6.2 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 6.2, might otherwise be available to it in respect of any such express or implied representation, warranty, collateral contract or other assurance.

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

### **7. 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.

### **8. 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 Company and shall be made in Thai Baht to the Company in the method specified in the relevant invoice.

**9. Notices**

9.1 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 Company at:

c/o Property Manager  
11 Q. House Sathorn Building, M, G and  
10th Floors, South Sathorn Road, Sathorn,  
Bangkok 10120, Thailand  
Fax: 02679 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-  
akrakul, 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).

9.2 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

9.3 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.

**10. 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 to the same extent as the original signatures.

**11. General**

11.1 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.

11.2 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.

11.3 Delay in exercising or non-exercise of any such right is not a waiver of that right.

11.4 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.

## 12. Force Majeure

12.1 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 operating lease agreement between the Company and the Customer in respect of certain premises within the Shopping Mall).

12.2 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.

## 13. Term of Services

The term of this Agreement is 15 years from date of this Agreement or until termination or expiration of the Property Management Agreement whichever in the earlier.

## 14. Governing Law and Jurisdiction

This Agreement 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. The courts of Thailand have exclusive jurisdiction to settle any dispute arising out of or in connection with this Agreement (including a dispute relating to any non-contractual obligations arising out of or in connection with this Agreement) and the parties submit to the exclusive jurisdiction of the courts of Thailand.

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



สัญญาแบ่งเช่าพื้นที่  
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

**สัญญาเช่าพื้นที่**

**ระหว่าง**

**บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด**

**กับ**

**บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)**

**สัญญาเลขที่ 00030880**

**เทศโก้ โลตัส เพชรบูรณ์**

**ลงวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2552**

**ข้อ 4. การติดต่อกันระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่า**

ในกรณีที่สัญญาฝ่ายหนึ่งต้องติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวใดๆ ตามที่สัญญาฉบับนี้หรือกฎหมายกำหนดให้ต้องทำการติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวแล้ว ให้ทำการติดต่อไปยังบุคคล ณ ที่อยู่ระบุไว้ในข้อ 4.1 หรือ ข้อ 4.2 แล้วแต่กรณี โดยทั้งนี้ เมื่อสัญญาฝ่ายที่ทำการติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวโดยทำเป็นหนังสือแล้วส่งโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไปรษณีย์ด่วนพิเศษ (EMS) โดยหากได้เจ้าหน้าที่ของและสงคามที่ระบุไว้แล้วถือว่าสัญญาฝ่ายที่ส่งนั้นได้ติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวโดยชอบแล้วทุกประการตั้งแต่วันที่ส่งนั้น

ในกรณีที่ ผู้สัญญาได้เปลี่ยนแปลงที่อยู่หรือบุคคลที่จะเป็นผู้รับแทนของตนไป ผู้สัญญาฝ่ายที่เปลี่ยนแปลงที่อยู่หรือผู้รับแทนจะต้องแจ้งให้ผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบ ทั้งนี้ต้องทำคำบอกกล่าวนั้นเป็นลายลักษณ์อักษรและส่งด้วยวิธีการตามที่กล่าวไว้ในวรรคก่อน

ในกรณีที่สัญญาฝ่ายหนึ่งต้องติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวใดๆ ตามที่สัญญาฉบับนี้กำหนดให้ต้องติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวแล้ว ให้ทำการติดต่อดังนี้

4.1. ให้ผู้เช่าใช้ที่อยู่ต่อไปนี้ในกรณีที่ผู้เช่าหรือผู้ทำการแทนโดยชอบต้องทำการติดต่อกับผู้ให้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

เลขที่ 829/1 หมู่ที่ 10 ถนนนาหินทร์

แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม

กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ 10230

ทั้งนี้ ให้ระบุนาม นางวิภา อรรถวิเศษ เป็นผู้แทนโดยชอบสำหรับการรับการบอกกล่าวนั้นไปทุกคราวด้วย

4.2. ให้ผู้ให้เช่าใช้ที่อยู่ต่อไปนี้ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ทำการแทนโดยชอบต้องทำการติดต่อกับผู้เช่า

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

ทั้งนี้ ให้ระบุนามกรรมการผู้มีอำนาจหรือนายฉัตรภูมิ ชันติวิริยะหรือนายธนากร ปลิวดิษฐ์ เป็นผู้แทนโดยชอบสำหรับการรับการบอกกล่าวไปทุกคราวด้วย

สัญญาฉบับนี้ ทำขึ้นเป็นสามฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน ผู้มีอำนาจลงนามแทนโดยชอบของสัญญาแต่ละฝ่ายได้ชาน และเข้าใจข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ พร้อมทั้งประทับตราสำคัญของตน (ถ้าจำเป็นเพื่อทำให้สัญญาฉบับนี้มีผลผูกพันในข้อสมบูรณ์) ไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและต่างยึดถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ ผู้ให้เช่า

(นางวิภา อรรถวิเศษ)

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ พยาน

(นางสาวกัญญา สีลาประเสริฐสุข)



บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ ผู้เช่า

(นายฉัตรภูมิ ชันติวิริยะ)

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ ผู้เช่า

(นายธนากร ปลิวดิษฐ์)

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ พยาน

( )

ผู้อื่นเสียก่อนที่จะนำมาคิดตั้ง ทดสอบใช้งาน หรือใช้งาน ณ สถานที่เช่าหรืออาณาบริเวณอื่นๆ ของผู้ให้เช่า หรือบริเวณที่ผู้อื่นเช่าหรือถือครองอยู่

ผู้ให้เช่าสงวนสิทธิที่จะเป็นผู้จัดหาแหล่งไฟฟ้า น้ำประปา ตู้สายโทรศัพท์ และหรือ ก๊าซหุงต้มให้ผู้เช่านำไปใช้ หรือบริโภค ณ สถานที่เช่า และหรือ ใช้เกี่ยวกับการดำเนินกิจการของผู้เช่า ณ สถานที่เช่า

#### ข้อ 5.เงินประกันการเช่า

ในวันทำสัญญา ผู้เช่าตกลงวางเงินประกันการเช่ากับผู้ให้เช่าเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าจะคืนให้แก่ผู้เช่า โดยไม่มีดอกเบี้ยหรือดอกเบี้ยอื่นใดภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่สัญญาสิ้นสุดหรือระงับลง ทั้งนี้ กรณีต้องปรากฏอย่างชัดแจ้งด้วยว่า

- (ก) การสิ้นสุดหรือการระงับลงของสัญญาดังมีไว้จะเป็นผลมาจากความผิดของผู้เช่า
- (ข) ผู้เช่าได้ขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากสถานที่เช่าและส่งมอบสถานที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อยภายในวันสุดท้ายที่สัญญาดังมีไว้สิ้นสุดหรือระงับลงนั้น หรือวันอื่นตามที่ผู้ให้เช่าจะให้ความเห็นชอบเป็นลายลักษณ์อักษร และ
- (ค) ผู้เช่ามิได้ติดค้างชำระค่าเช่าหรือมีหนี้สินอื่นที่ค้างชำระแก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้

ในกรณีต่อไปนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะหักค่าเช่า ค่าเสียหาย และหรือ หนี้สินใดๆ ที่ผู้เช่าค้างชำระแก่ผู้ให้เช่าจากเงินประกันการเช่าได้จนครบจำนวนค่าเช่า ค่าเสียหาย และหรือ หนี้สินนั้น และในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้หักเอาเงินเช่นว่านี้แล้วยังมีจำนวนเงินไม่เพียงพอชำระ ผู้เช่ายินยอมชำระให้กับผู้ให้เช่าจนครบถ้วนภายในกำหนด 7 (เจ็ด) วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบถึงการขาดจำนวนเงินเป็นลายลักษณ์อักษร

- (ก) การเช่าสิ้นสุดหรือการระงับลงของสัญญาดังมีไว้จะเป็นผลมาจากความผิดของผู้เช่า
- (ข) ผู้เช่ามิได้ขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากสถานที่เช่าและส่งมอบสถานที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนดและตามความใน (ข) ของวรรคแรกของสัญญาข้อ 5 นี้
- (ค) ผู้เช่าติดค้างชำระค่าเช่าหรือมีหนี้สินอื่นที่ค้างชำระแก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้หรือโดยมูลหนี้อื่น

ในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลง และผู้ให้เช่ามีสิทธิหักเงินประกันการเช่าเพื่อเป็นค่าเช่า ค่าเสียหาย และหรือหนี้สินใดๆ ที่ผู้เช่ามีต่อผู้ให้เช่า หลังจากหักเงินจำนวนดังกล่าวจากเงินประกันการเช่าแล้ว ยังเหลือเงินประกันการเช่าอยู่เท่าใด ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจำนวนที่เหลือให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง

ในระหว่างอายุการเช่า หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญา และหรือ ผู้เช่าหรือบริวารก่อให้เกิดความเสียหายใดๆ แก่ผู้ให้เช่าหรือทรัพย์สินของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิหักเงินประกันการเช่าชดเชยความเสียหายที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ทันทีโดย ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องวางเงินประกันเพิ่มเติมให้เต็มตามจำนวนที่สัญญาดังมีไว้กำหนดไว้ว่างตลอดอายุสัญญานี้

#### ข้อ 6.เงินประกันโทรศัพท์

ในวันทำสัญญาดังมีไว้ ผู้เช่าตกลงเป็นผู้ขอหมายเลขโทรศัพท์และวางเงินประกันตู้สายโทรศัพท์กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเองโดยครบทั้งหมด ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งสิ้น

#### ข้อ 7.การตกแต่งสถานที่เช่า

ในระหว่างที่การเช่าตามสัญญาดังมีไว้ยังคงอยู่ ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ติดตั้งหรือต่อเติมใดๆ ในสถานที่เช่าโดยมิได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าเสียก่อน และผู้เช่าจะต้องดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ติดตั้งหรือต่อเติมใดๆ ในสถานที่เช่าให้สอดคล้องและเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องโดยเคร่งครัด และจะต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายหรือกระทบกระเทือนต่อการประกอบธุรกิจของผู้ให้เช่า นอกจากนี้ ผู้เช่ามีสิทธิเช่าต่อขอเช่าก่อสร้าง ตกแต่ง ติดตั้งหรือต่อเติมดังกล่าวได้ตามสมควร โดยผู้ให้เช่า



**ข้อ 9. การปฏิบัติตามข้อบังคับหรือระเบียบ การดูแลรักษาสถานที่เช่า**

ผู้เช่าจะปฏิบัติตามข้อบังคับหรือระเบียบต่างๆ ที่ผู้ให้เช่าหรือเจ้าของอาคารได้กำหนดขึ้น หรือที่จะมีขึ้นในภายหน้าเพื่อใช้ในการบริหารงานเกี่ยวกับสถานที่เช่าและหรือสถานที่เกี่ยวเนื่องกับผู้ให้เช่าอยู่ ทั้งนี้ ระเบียบหรือข้อบังคับดังกล่าวจะไม่เป็นภาระลบลีทธิและหรือการจำกัดสิทธิของผู้เช่าที่มีอยู่เดิมตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญา เว้นแต่จะเป็นการลบลีทธิและหรือการจำกัดสิทธิของผู้เช่าตามบทบัญญัติกฎหมาย โดยผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบการใช้สถานที่เช่าเพื่อดูแลให้ตลอดเวลาในเวลาราชการ ซึ่งผู้ให้เช่าจะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 วันทำการ และการตรวจตราดังกล่าวจะต้องไม่กระทบหรือเป็นอุปสรรคต่อการประกอบธุรกิจตามปกติของผู้เช่า หากมีความชำรุดเสียหายเกี่ยวกับสถานที่เช่า ซึ่งเป็นความชำรุดเสียหายประเภทที่ผู้เช่าจะเป็นผู้มีหน้าที่ดูแลและบำรุงรักษา หรือผู้เช่าฝ่าฝืนข้อบังคับหรือระเบียบต่างๆ เมื่อผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ผู้เช่าต้องทำการซ่อมแซมหรือหยุดชะงักการที่ฝ่าฝืนทันที มิเช่นนั้นแล้วผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที

**ข้อ 10. ภาษีอากร**

ผู้เช่าตกลงชำระค่าภาษีโรงเรือนที่ถือจากโรงเรือนและอาคารสถานที่ของผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ตามส่วนของสถานที่เช่า โดยจะชำระในอัตราและภายในกำหนดเวลาที่เจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามกฎหมายเรียกเก็บ

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ออกเงินทอนจ่ายค่าภาษีความรูดแรกไปก่อน ผู้เช่าจะชำระคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 (เจ็ด) วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่า และหากผู้เช่าเพิกเฉยหรือมิคหรีวไม่ชำระผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักชำระคืนเงินจ่ายทอนนั้นจากเงินประกันการเช่าได้

ผู้เช่าจะต้องเป็นผู้รับภาระ ยื่นแบบแสดงรายการและทำการชำระภาษีอากรต่างๆ ในส่วนที่เกี่ยวกับรายได้ ผลกำไร การซื้อขายสินค้า การให้บริการ การจ้างงาน การจ้างทำของ หรือ การประกอบธุรกิจอย่างอื่นของผู้เช่าเองทั้งสิ้น

ผู้เช่ามีสิทธิหักภาษีเงินได้จากค่าเช่าที่จะจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าตามอัตราและกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนด โดยเมื่อผู้เช่าได้หักภาษีเงินได้ดังกล่าวแล้วผู้เช่าต้องออกหนังสือรับรองแสดงการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า และทำการยื่นแบบแสดงรายการเสียภาษีตามที่กฎหมายกำหนดต่อไปด้วย

ผู้เช่าตกลงเป็นฝ่ายชำระเงินค่าอากร (อากรแสตมป์) ที่ติดจากหรือต้องชำระเกี่ยวกับสัญญาเช่าพื้นที่นี้และสัญญาบริการ ด้วยค่าใช้จ่ายเฉพาะเองทั้งหมดด้วย

**ข้อ 11. ทะเบียนและใบอนุญาต**

ผู้เช่าจะต้องดำเนินการขึ้นทะเบียน และหรือ มีไว้ซึ่งบรรดาคำรับรอง ความเห็นชอบ หนังสือยินยอม หนังสืออนุญาต ใบอนุญาต ตลอดจนจัดทำป้ายประกาศ คำชี้แจง และเอกสารต่างๆ สำหรับการดำเนินการ การขายสินค้าหรือการให้บริการของตนให้ครบถ้วนทุกประการไว้ตลอดเวลา รวมถึงสินค้า และหรือ การบริการของผู้เช่านั้น จะต้องเป็นสินค้า และหรือ การบริการที่มีได้ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาของผู้ให้เช่าใดทั้งในประเทศและต่างประเทศ ตลอดจนผู้เช่าจะต้องดูแลรักษาความสะอาดของสินค้า และหรือ การบริการ รวมถึงอุปกรณ์ต่างๆ ที่ให้บริการ ให้สะอาดอยู่ตลอดเวลา หากมีความเสียหายเกิดขึ้นกับลูกค้าที่มาซื้อสินค้า และหรือ บริการ ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบต่อลูกค้า นั้น ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งหมดแต่ผู้เช่า

หากผู้เช่าไม่มีไว้ซึ่งบรรดาคะเบียน บรรดาคำรับรอง ความเห็นชอบ หนังสือยินยอม หนังสืออนุญาต ใบอนุญาต ตลอดจนจัดทำป้ายประกาศ คำชี้แจง และเอกสารต่างๆ ที่ครบถ้วนถูกต้องตามกฎหมาย ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที

**ข้อ 12. ความรับผิดชอบของวินาศภัย**

ผู้เช่าตกลงว่าในกรณีเกิดวินาศภัยอันไม่คาดคิด ความเสียหาย หรือความประมาทเลินเล่อของผู้เช่า ผู้รับจ้างของผู้เช่า ลูกจ้าง ตัวแทนบริวารของผู้เช่า ผู้เช่าต้องรับผิดชอบและชดเชยค่าเสียหาย หรือคืนใหม่ และหรือค่าเสียหายใดที่เกิดขึ้นแก่ทั้งบุคคล ชีวิต และหรือทรัพย์สิน ทั้งของตนเองและของผู้อื่นด้วยทุนทรัพย์ของตนเองทั้งหมด



**ข้อ 18. การต่ออายุสัญญา**

ก่อนที่ระยะเวลาการเช่าจะสิ้นสุดลง หากผู้เช่าต้องการจะเช่าสถานที่เช่าต่อไป ผู้เช่าต้องส่งหนังสือแจ้งความจำนงค์การขอต่ออายุสัญญาไปให้แก่ผู้ให้เช่า

**ข้อ 19. การให้ความร่วมมือ กรณีได้รับการตรวจเยี่ยมจากหน่วยงานต่าง ๆ**

เพื่อเป็นข้อมูลทางสถิติเกี่ยวกับการดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ และการตรวจเยี่ยมของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานอื่นในสถานที่ของผู้ให้เช่า ให้ครบถ้วนและแม่นยำ ในกรณีที่มิพนักงาณเจ้าหน้าที่ของทางราชการเข้าตรวจเยี่ยม ตรวจสอบหรือดำเนินการอื่นในพื้นทีเช่า ผู้เช่ายินดีร่วมมือให้ข้อมูลเกี่ยวกับการตรวจเยี่ยม ตรวจสอบหรือดำเนินการอื่นในพื้นทีเช่า เช่น ชื่อหน่วยงาน และวัตถุประสงค์ ของการเข้าตรวจหรือดำเนินการนั้นๆ แก่ผู้ให้เช่าตามควรแก่กรณีต่อไปด้วย

**ข้อ 20. การจดทะเบียนเช่า**

ผู้ให้เช่าและผู้เช่า จะดำเนินการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่นี้ ให้แล้วเสร็จสมบูรณ์ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันทำการ นับแต่วันทำสัญญา

**ข้อ 21. การนำส่งหรือแจ้งยอดขาย**

ผู้เช่าสัญญาว่า ผู้เช่าจะบันทึกและนำส่งรายละเอียดการขายสินค้าและการให้บริการในแต่ละวัน โดยผู้เช่ารับรองว่า เครื่องบันทึกรายละเอียดการขายสินค้าและบริการทุกเครื่อง สามารถเข้าถึงและฝากกลับมาใช้ได้โดยรายละเอียดไม่เปลี่ยนแปลง เมื่อบันทึกรายละเอียดแล้วจะแก้ไขรายการนั้นๆโดยไร้ร่องรอยไม่ได้ การแก้ไขรายการไม่ให้วิธีสืบถึงหรือล้างรายการออก ถ้าจะแก้ไข ต้องบันทึกรายการปรับปรุงเพิ่มเข้าไปเพื่อแสดงให้เห็นรายการก่อนปรับปรุงและหลังปรับปรุง และต้องมีรายการแก้ไขรายการเพื่อตรวจสอบได้ ( a full reading with a cumulative and non-resettable sales reading ) ทั้งนี้ หากผู้ให้เช่าตรวจพบว่าผู้เช่า คิวแทน หรือถูกจ้างของผู้เช่า หลีกเลียงในการบันทึกและนำส่งยอดขายหรือแจ้งยอดขายให้แก่ผู้ให้เช่าไม่ตรงกับความเป็นจริง ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และเรียกค่าเสียหายพร้อมทั้งค่าเสียหายใดๆ จากผู้เช่าได้ทันที

**ข้อ 22. ข้อตกลงพิเศษ**

ผู้เช่าสัญญาว่า หากผู้เช่าไม่ดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จและเปิดดำเนินการภายใน 150 วันนับจากวันทำบันทึกรับรองถึงจำนวนพื้นที่ที่ถูกต้องของสถานที่เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิรับเงินประกันการเช่า ที่ผู้เช่าได้วางประกันการเช่าไว้กับผู้ให้เช่าได้ทั้งหมด รวมถึงยังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่นใด ที่เกิดขึ้นทั้งหมดได้อีกด้วย เว้นแต่ความล่าช้าเกิดจากผู้ให้เช่า

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถก่อสร้างหรือต่อเติมอาคารหรือพื้นที่ที่เช่าได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ และผู้เช่าตกลงรับคืนเงินประกันการเช่าให้แก่ผู้เช่าโดยไม่มีดอกเบี้ยใดๆภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญา



- ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 10 ของยอดรายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
- ปีที่ 3 ถึงปีที่ 15 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 4.8 ของยอดขายตัวภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
- ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 4 ของยอดขายสินค้าและบริการประเภทอื่นนอกเหนือจากการขายตัวภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
- ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 10 ของยอดรายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

เพื่อใช้คำนวณเป็นทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิการเช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้กำหนดอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่จะชำระ คือ ในอัตราเดือนละ 80,000 (แปดหมื่นบาทถ้วน) หรือในอัตราร้อยละ (ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการเช่าที่กำหนดไว้ข้างต้น) ของรายได้ทั้งหมดที่ผู้เช่าได้รับจริงจากการประกอบธุรกิจตามปกติในระหว่างเดือนที่คิดค่าเช่านั้น โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม สุดท้ายค่าเช่าจำนวนใดจะมากกว่ากัน

ในวันทำสัญญา ผู้เช่าตกลงวางเงินประกันการเช่าเป็นหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ มีกำหนดระยะเวลาสามปี จำนวน 180,000 บาท (หนึ่งแสนแปดหมื่นบาทถ้วน) เพื่อเป็นประกันความรับผิดชอบสัญญา เมื่อกำหนดระยะเวลาการเช่าครบทุกสามปี ผู้เช่าตกลงจะไถ่หนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ฉบับใหม่ที่มีกำหนดระยะเวลาสามปี มาเปลี่ยนหนังสือค้ำประกันที่ได้ให้ไว้แก่ผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้ดำเนินการและออกค่าฤชาธรรมเนียมทั้งหมดแต่ผู้เดียว

ในกรณีที่เนื้อที่ของสถานที่เช่าในบันทึกรับรองมีจำนวนเนื้อที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงจากที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1 นี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ปรับเพิ่มหรือลดค่าเช่าตามจำนวนเนื้อที่จริง โดยกำหนดค่าเช่าไว้ในอัตราเฉลี่ยเป็นตารางเมตรของขนาดพื้นที่เช่าต่อเดือน

**3. การชำระค่าเช่า**

ผู้ให้เช่าจะเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าดังนี้

3.1 สำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ผู้เช่าเข้าพื้นที่เช่า ณ อาคาร-สถานที่เป็นวันแรกจนถึงสิ้นเดือนแรกที่เปิดดำเนินการนั้น ผู้ให้เช่าจะเก็บค่าเช่าตามสัดส่วนของเดือนนั้น (โดยคิดเป็นรายวัน) ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 10 (สิบ) วันทำการของผู้ให้เช่านับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับใบแจ้งหนี้จากผู้ให้เช่า

3.2 สำหรับเดือนถัดมาจกเดือนแรกที่กล่าวไว้ในข้อ 3.1 ในเอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1 นี้ จนถึงเดือนสุดท้ายที่ครบกำหนดสัญญา ผู้ให้เช่าจะออกใบแจ้งหนี้ให้แก่ผู้เช่าภายในวันที่ 5 ของแต่ละเดือน และผู้ให้เช่าชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 10 (สิบ) วันทำการของผู้ให้เช่านับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับใบแจ้งหนี้จากผู้ให้เช่า



**สัญญาบริการ**

**ระหว่าง**

**บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด**

**กับ**

**บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)**

**สัญญาเลขที่ 00030880**

**เทสโก้ โลตัส เพชรบูรณ์**

**ลงวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2552**

คู่สัญญาทั้งสองตกลงด้วยว่า ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้มิได้กำหนดถึงภาระหน้าที่ของคู่สัญญาไว้เป็นการเฉพาะ ให้ฝ่ายทนายผู้คิดว่าด้วยการนั้นที่ระบุไว้สัญญาเข้าพื้นที่มาใช้บังคับโดยอนุโลมตามควรแก่กรณี

**ข้อ 3. การติดต่อกันระหว่างคู่สัญญา**

ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งต้องติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวใดๆ ตามที่สัญญาฉบับนี้หรือกฎหมายกำหนดให้ต้องทำการติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวแล้ว ให้ทำการติดต่อไปยังบุคคล ณ ที่อยู่ระบุไว้ในข้อ 3.1 หรือ ข้อ 3.2 แล้วแต่กรณี โดยทั้งนี้ เมื่อคู่สัญญาฝ่ายที่ทำการติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวโดยทำเป็นหนังสือแล้วส่งโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไปรษณีย์ด่วนพิเศษ (EMS) โดยหากได้กำหนดของและส่งตามที่ระบุไว้แล้วถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่ส่งนั้นได้ติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวโดยชอบแล้วทุกประการตั้งแต่วันที่ส่งนั้น ในกรณีที่ คู่สัญญาได้เปลี่ยนแปลงที่อยู่หรือบุคคลที่จะเป็นผู้รับแทนของตนไป คู่สัญญาฝ่ายที่เปลี่ยนที่อยู่หรือผู้รับแทนจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบ ทั้งนี้ต้องทำคำบอกกล่าวนั้นเป็นลายลักษณ์อักษรและส่งด้วยวิธีการตามที่กล่าวไว้ในวรรคก่อน

3.1 ให้ผู้รับบริการใช้ที่อยู่ต่อไปนี้ในกรณีที่ผู้รับบริการหรือผู้ทำการแทนโดยชอบต้องทำการติดต่อกับบริษัท  
บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

เลขที่ 828/1 หมู่ที่ 10 ถนนนวมินทร์

แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม

กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ 10230

ทั้งนี้ ให้ระบุนาม นางวีณา อริยกุลเกษม เป็นผู้แทนโดยชอบสำหรับการรับการบอกกล่าวนี้ไปทุกคราวด้วย

3.2 ให้บริษัทฯ ใช้ที่อยู่ต่อไปนี้ในกรณีที่บริษัทฯ หรือผู้ทำการแทนโดยชอบต้องทำการติดต่อกับผู้รับบริการ

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

ทั้งนี้ ให้ระบุนามกรรมการผู้มีอำนาจหรือ นายฉัฐภูมิ ชันติวิริยะ หรือ นายธนกร ปลิวเอकिनทร์ เป็นผู้แทนโดยชอบสำหรับการรับการบอกกล่าวไปทุกคราวด้วย

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสามฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกันผู้มีอำนาจลงนามในนามโดยชอบของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายได้อ่านและเข้าใจสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราคู่สัญญา (ถ้ามี) ไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและต่างฝ่ายยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ บริษัทฯ  
(นางวีณา อริยกุลเกษม)

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ พยาน  
(นางสาวกัญญา สีลาประเสริฐสุข)



บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ ผู้รับบริการ  
(นายฉัฐภูมิ ชันติวิริยะ)

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ ผู้รับบริการ  
(นายธนกร ปลิวเอकिनทร์)

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ พยาน  
( )

“อุปกรณ์และบริการส่วนกลาง” หมายถึง เครื่องอุปกรณ์และบริการ อาทิเช่น บ้านเคลื่อน ทางเลื่อน การรักษาความปลอดภัย ระบบปรับอากาศ (Air-conditioning System) และหรือ การจัดการการจราจร ที่ถูกจัดให้ไว้สำหรับบริษัทฯ และผู้รับบริการใช้ร่วมกันกับบุคคลอื่นๆ เช่น ลูกค้า ตัวแทนของผู้ที่รายอื่นๆ หรือบุคคลผู้มาติดต่อธุรกิจ เป็นต้น

## ข้อ 2. การบริการ

ในการให้บริการไม่ว่าจะเป็นการบริการตามปกติ บริการทั่วไป และหรือบริการพิเศษ กิติ บริษัทฯ จะจัดดำเนินการตามระเบียบและวิธีการในระดับมาตรฐานที่บริษัทฯ ใช้อยู่สำหรับกิจการตนเอง ณ อาคาร-สถานที่ และ หรือพื้นที่และสิ่งสาธารณูปโภคส่วนกลาง โดยบริษัทฯ จะใช้วัสดุ วัสดุ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องอะไหล่ และหรือบุคลากรที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมและเป็นในรูปแบบที่ใช้สำหรับอาคาร-สถานที่ด้วย

ในกรณีที่บริษัทฯ เป็นฝ่ายจัดหาเครื่องวัดไฟฟ้า เครื่องวัดปริมาตรน้ำ อุปกรณ์พิเศษ (เช่น ระบบโทรศัพท์ และระบบสื่อสารหรือระบบคอมพิวเตอร์) หรือสิ่งอื่นใด ให้แก่ผู้รับบริการ บริษัทฯ จะดูแลให้สิ่งเหล่านั้นมีคุณสมบัติและหรือข้อกำหนดเฉพาะที่จะสามารถใช้ได้กับระบบที่บริษัทฯ ใช้อยู่ ณ อาคาร-สถานที่ และ หรือพื้นที่และสิ่งสาธารณูปโภคส่วนกลาง หรือระบบอุปกรณ์และบริการส่วนกลางให้ได้มากที่สุด

วันแต่จะได้กำหนดยกเว้นไว้เป็นการเฉพาะในส่วนอื่นของสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่บริษัทฯ เป็นฝ่ายจัดหา และหรือ ทำการติดตั้งสิ่งหนึ่งสิ่งใดในวรรคก่อน ผู้รับบริการตกลงชำระค่าวัสดุ อุปกรณ์ เครื่องมือ ค่าแรง และสิ่งจำเป็นอื่นๆ ให้แก่บริษัทฯ ในอัตราเท่ากับราคาที่บริษัทฯ จัดหามาจากด้วยค่าบริการอีกในอัตราร้อยละ 15 ของจำนวนเงินที่บริษัทฯ ต้องจ่ายให้แก่ผู้ขายสิ่งเหล่านั้นหรือให้บริการสิ่งนั้นให้แก่บริษัทฯ

## ข้อ 3. การใช้บริการ

ผู้รับบริการตกลงจะใช้บริการ บริการทั่วไป และหรือบริการพิเศษ ตามสัญญาฉบับนี้ในทางที่ประหยัด สงบเรียบร้อย สะอาด มีความเหมาะสมด้านสาธารณสุข ตลอดจนความสงบเรียบร้อย ขนบธรรมเนียม และหรือ ศีลธรรมอันดี ของประชาชน โดยผู้รับบริการจะไม่ก่อการใดๆ ให้เป็นที่เสียหายหรือเกิดการสูญเสียแก่พื้นที่เช่า อาคาร-สถานที่ และหรือพื้นที่และสิ่งสาธารณูปโภคส่วนกลาง หรือระบบอุปกรณ์และบริการส่วนกลาง หรือก่อการใดๆ ที่เป็นการรบกวนหรือเป็นไปในทางที่จะก่อให้เกิดความเดือดร้อนหรือรำคาญแก่บริษัทฯ ผู้ที่อื่นๆ ลูกค้า และหรือผู้ติดต่อธุรกิจ ณ อาคาร-สถานที่ และหรือพื้นที่และสิ่งสาธารณูปโภคส่วนกลาง หรือระบบอุปกรณ์และบริการส่วนกลาง ทั้งนี้ ผู้รับบริการจะต้องทำการใดๆ ให้เป็นไปตามระเบียบ และ ข้อบังคับที่บริษัทฯ ประกาศใช้บังคับ ณ อาคาร-สถานที่ อย่างเคร่งครัดทุกประการอยู่เสมอด้วย

ในกรณีที่ผู้รับบริการต้องใช้กลอุปกรณ์ เครื่องจักร เครื่องมือ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้อื่นใด วัตถุอันตราย และหรือ วัตถุไวไฟ ในการประกอบธุรกิจของตนในอาคาร-สถานที่ บรรดาอุปกรณ์ เครื่องจักร เครื่องมือ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้อื่นใด วัตถุอันตราย และหรือ วัตถุไวไฟนั้น จะต้องมีลักษณะและหรือข้อกำหนดเฉพาะที่เหมาะสมและใช้การได้ดีกับระบบต่างๆ และหรือรูปแบบสถาปัตยกรรมหรือมีลักษณะที่บริษัทฯ จัดไว้ในอาคาร-สถานที่ด้วย ทั้งนี้ ผู้รับบริการจะต้องทำการขอรับและมีไว้ซึ่งบรรดาใบอนุญาต หนังสือรับรอง และหรือความเห็นชอบใดๆ สำหรับการดำเนินการ และหรือการอื่นใดที่จำเป็นต้องมีตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ และหรือข้อกำหนดของทางราชการและหรือรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้องทั้งหมดด้วยค่าใช้จ่ายของตนเองทั้งสิ้น

ก่อนการติดตั้งอุปกรณ์ เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้อื่นใด อุปกรณ์สำหรับบรรจุ เก็บรักษา และหรือใช้วัตถุอันตรายและหรือวัตถุไวไฟใดๆ หรืออุปกรณ์เพื่อลำเลียงหรือนำไม่ใช้ในพื้นที่เช่า หรือที่ไว้กับอุปกรณ์หรือเครื่องใช้ใดๆ ผู้รับบริการต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบพร้อมทั้งแสดงแบบแปลน แผนผัง รายการคำนวณ ใบอนุญาต หนังสือรับรอง ตลอดจนเอกสารประกอบและข้อมูลเฉพาะที่สามารถพิสูจน์จนเป็นที่พอใจแก่บริษัทฯ ใ้ว่า กลอุปกรณ์ เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้อื่นใด อุปกรณ์สำหรับบรรจุ เก็บรักษา และหรือใช้วัตถุอันตรายและหรือวัตถุไวไฟหรืออุปกรณ์เพื่อลำเลียงหรือนำไม่ใช้ดังกล่าวนั้น มีลักษณะและหรือข้อกำหนดเฉพาะที่เหมาะสมและใช้การได้ดีเป็นอย่างดีกับระบบต่างๆ และหรือรูปแบบสถาปัตยกรรมหรือมีลักษณะที่บริษัทฯ จัดไว้ในอาคาร-สถานที่ เมื่อได้รับการแจ้งจากผู้รับบริการแล้ว บริษัทฯ จะแจ้งให้ผู้รับบริการทราบว่าเห็นชอบหรือไม่เห็นชอบให้ดำเนินการติดตั้งหรือนำเข้าใช้งานในหรือกับอาคาร-



**ข้อ 7. การผิดสัญญาและผลแห่งการผิดสัญญา**

7.1 ในกรณีที่ผู้รับบริการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดว่าด้วย "การใช้บริการ" (สัญญาข้อ 3) บริษัทฯ ย่อมมีสิทธิหักทาง ดักเตือน หรือ อาจไม่ยินยอมให้ผู้รับบริการใช้หรือได้รับบริการส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมด หรืออาจไม่ยินยอมให้ผู้รับบริการดำเนินการซึ่งจะเป็นการฝ่าฝืนหรือขัดหรือผิดไปจากบทบัญญัติของสัญญาข้อ 3 เสียเลยก็ได้ และเมื่อบริษัทฯ ได้ดำเนินการเช่นที่กล่าวมานั้นแล้วและบริษัทฯ เห็น โดยสุจริตแล้วว่าการไม่ปฏิบัติตามนั้นของผู้รับบริการจะเป็นเหตุให้เกิดภัยอันตรายแก่อาคาร-สถานที่ และ/หรือ ผู้คนที่ใช้อาคาร-สถานที่ และ/หรืออาคาร หรือบุคคลที่อยู่ข้างเคียง หรือโดยรอบข้างอาคาร-สถานที่อย่างร้ายแรง (โดยพิจารณาจากเหตุแวดล้อมและหลักเกณฑ์ทางวิศวกรรมหรือเทคนิคที่ต่าง ๆ แล้ว) และบริษัทฯ หรือผู้แทนของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการดูแลกิจการของบริษัทฯ ณ อาคาร-สถานที่ ได้ตัดเตือนหรือห้ามถึงภัยอันตรายแล้ว เป็นลายลักษณ์อักษร รวมถึงการแสดงผลฐานและหรือเอกสารที่เกี่ยวข้องและจำเป็นพร้อมทั้ง กำหนดระยะเวลาพอสมควร เพื่อให้ผู้รับบริการปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องดังกล่าวแล้ว แต่ผู้รับบริการยังประพฤติดำเนินอยู่อีก บริษัทฯ อาจยกเลิกสัญญาบริการฉบับนี้ลงโดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ประการใดด้วยก็ได้

7.2 นอกจากสิทธิในการเรียกและได้รับดอกเบี้ยในกรณีที่ผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าบริการและหรือเงินอื่นแก่บริษัทฯ หากผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าบริการหรือเงินอื่นให้แก่บริษัทฯ สอง (2) ครั้งติดต่อกัน และบริษัทฯ ได้เตือนให้ผู้รับบริการทราบบถึงการผิดนัดและ ทวงถามแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งครั้งเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วด้วย บริษัทฯ จะบอกเลิกสัญญาที่ลงเสียและริบเงินประกันที่ผู้รับบริการวางไว้ เป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้เสียทันทีก็ได้ด้วย

**ข้อ 8. การเลิกสัญญาในกรณีที่สัญญาเช่าพื้นที่ระงับลง**

ในกรณีที่สัญญาเช่าพื้นที่ระงับลงสัญญาในสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้เป็นอันเลิกกันไปด้วย ทั้งนี้ การเลิกสัญญาตามความในสัญญาข้อนี้ย่อมไม่เป็นการตัดสิทธิหรือระงับหน้าที่ที่ผู้สัญญามีอยู่ในกรณีอื่นที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เช่น สิทธิเรียกร้องค่าบริการ ค่าบริการเฉพาะ ดอกเบี้ย หรือค่าเสียหายใดๆ แต่ประการใด

**ข้อ 9 การติดตั้งระบบเครื่องกลและไฟฟ้า (Mechanical and Electrical System)**

บริษัทฯ ดกลงจัดหาระบบเครื่องกลและสายไฟฟ้าหลักให้ผู้รับบริการด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ เอง โดยผู้รับบริการตกลงดำเนินการ ติดตั้งสำนขยายเพิ่มเติมภายในสถานที่เช่าเอง ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้รับบริการทั้งสิ้น

**ข้อ 10 ข้อตกลงพิเศษ**

หากผู้รับบริการ ไม่ดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จและเปิดดำเนินการภายใน 150 วันนับจากวันห้ามันที่รับรองถึงจำนวนพื้นที่ที่ต้อง ของสถานที่เช่า บริษัทฯ มีสิทธิริบเงินประกันการบริการ ที่ผู้รับบริการได้วางประกันการบริการไว้กับบริษัทฯ ได้ทั้งหมด รวมถึงยังมีสิทธิ เรียกค่าเสียหายอื่นใด ที่เกิดขึ้นทั้งหมดได้อีกด้วย เว้นแต่ความเสียหายที่เกิดจากบริษัทฯ

ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถก่อสร้างหรือต่อเติมอาคารหรือพื้นที่เช่าได้ไม่ว่าด้วยเหตุใด บริษัทฯ มีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ และ ผู้รับบริการตกลงริบคืนเงินประกันการบริการให้แก่ผู้รับบริการโดยไม่มีดอกเบี้ยใดๆภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่บริษัทฯ บอกเลิก สัญญา



รายละเอียดเกี่ยวกับการบริการ

ทำที่ กรุงเทพมหานคร

วันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2552

เอกสารสัญญาส่วนที่ 4 นี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาบริการระหว่าง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด กับ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เลขที่สัญญา 00030880 ลงวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2552

1. สาขาที่ให้บริการและรายละเอียดเกี่ยวกับการบริการ

ช่วงระยะเวลาการบริการสถานที่เช่ามีกำหนดดังนี้

เอสโก้ โลจิสติก สาขา เพชรบูรณ์ ตั้งอยู่ ณ เลขที่ 929 หมู่ที่ 2 ตำบลสะเคียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์ 67000 เป็นสถานที่ประกอบการค้าประเภท โรงภาพยนตร์และสิ่งอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจประเภทดังกล่าว เช่น ขายอาหาร เครื่องดื่ม ขนมคบเคี้ยว ของว่าง ของที่ระลึกต่าง ๆ เป็นต้น ทั้งนี้ โดยใช้ชื่อร้านว่า เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ (Major Cineplex) มีกำหนดระยะเวลาการบริการ 15 ปี ตั้งแต่วันที่ 26 เมษายน พ.ศ. 2551 ถึงวันที่ 24 เมษายน พ.ศ. 2566

2. บริการพิเศษ

นอกจากบริการในข้อ 1. ข้างต้น ผู้รับบริการประสงค์ให้บริษัทฯ จัดบริการพิเศษที่ปรากฏเครื่องหมาย X ในช่องหน้ารายการบริการพิเศษในหัวข้อต่อไปนี้ให้แก่ผู้รับบริการ และบริษัทฯ ตกลงให้บริการเหล่านั้นแก่ผู้รับบริการ

- 2.1  จัดหาและหรือต่อเชื่อมระบบโทรศัพท์สายตรงให้แก่ผู้รับบริการจำนวน - เลขหมาย
- 2.2  จัดหาและหรือต่อเชื่อมระบบกระแสไฟฟ้าภายในพื้นที่เช่า โดยต่อจากระบบไฟฟ้าภายในอาคาร-สถานที่ไปยังพื้นที่เช่าจำนวน 1 จุด
- (ก)  รวมทั้งเครื่องวัดไฟฟ้า
- (ข)  ไม่รวมเครื่องวัดไฟฟ้า
- 2.3  จัดหาและหรือต่อเชื่อมระบบน้ำประปา โดยต่อจากระบบน้ำประปาภายในอาคาร-สถานที่ไปยังพื้นที่เช่าจำนวน 1 จุด
- (ก)  รวมทั้งเครื่องวัดปริมาณน้ำ
- (ข)  ไม่รวมเครื่องวัดปริมาณน้ำ
- 2.4  จัดหาและหรือต่อเชื่อมเครื่องทำน้ำเย็นและหอน้ำเย็นภายในอาคาร-สถานที่ไปยังพื้นที่เช่าจำนวน 1 จุด
- 2.5  จัดหาและหรือต่อเชื่อมระบบก๊าซหุงต้ม (ก๊าซหุงต้มในรูปของก๊าซปิโตรเลียมเหลว หรือ Liquefied Petroleum Gas - "LPG") และหรือก๊าซหุงต้มให้แก่ผู้รับบริการโดยต่อจากระบบก๊าซหุงต้มรวมของอาคาร-สถานที่ไปยังพื้นที่เช่า จำนวน - จุด
- (ก)  รวมทั้งถังบรรจุก๊าซหุงต้ม
- (ข)  ไม่รวมถังบรรจุก๊าซหุงต้ม
- (ค)  รวมทั้งระบบ Gas Drawer & Evaporizer
- (ง)  ไม่รวมระบบ Gas Drawer & Evaporizer
- 2.6  การซ่อมบำรุง และการซ่อมแซมอุปกรณ์พิเศษอื่น กล่าวคือ
- (ก)  เครื่องปรับอากาศที่ (ไฮสเปคหรือ เซริม)



#### 4. การชำระค่าบริการ

บริษัทฯ จะเรียกเก็บค่าบริการจากผู้รับบริการดังนี้

4.1 สำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ผู้รับบริการเข้าพื้นที่เช่า ณ อาคาร-สถานที่เป็นวันแรกจนถึงสิ้นเดือนแรกที่เปิดดำเนินการนั้น บริษัทฯ จะเก็บค่าบริการตามสัดส่วนของเดือนนั้น (โดยคิดเป็นรายวัน) ทั้งนี้ ผู้รับบริการจะชำระค่าบริการให้แก่บริษัทฯ ภายใน 10 (สิบ) วันทำการของบริษัทฯ นับแต่วันที่ผู้รับบริการได้รับใบแจ้งหนี้จากบริษัทฯ

4.2 สำหรับเดือนถัดมาจากเดือนแรกที่กล่าวไว้ในข้อ 4.1 ในเอกสารสัญญาส่วนที่ 4 นี้ จนถึงเดือนสุดท้ายที่ครบกำหนดสัญญา บริษัทฯ จะออกใบแจ้งหนี้ให้แก่ผู้รับบริการภายในวันที่ 5 ของแต่ละเดือน และผู้รับบริการจะชำระค่าบริการให้แก่บริษัทฯ ภายใน 10 (สิบ) วันทำการของบริษัทฯ นับแต่วันที่ผู้รับบริการได้รับใบแจ้งหนี้จากบริษัทฯ

#### 5. อัตราค่าบริการพิเศษและการคิดค่าบริการพิเศษ

บริษัทฯ จะจัดให้มีการบริการพิเศษตามเอกสารสัญญาส่วนที่ 4 นี้ ข้อ 2 เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ก๊าซหุงต้ม หรือการบริการพิเศษอื่นๆ แก่ผู้รับบริการโดยคิดอัตราตามข้อ ก. ถึงข้อ จ. ของข้อ 5 นี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้รับบริการได้ใช้สิ่งสาธารณูปโภค (ค่าไฟฟ้า ฯลฯ) ไม่ผู้รับบริการจะชำระค่าสิ่งสาธารณูปโภคอื่นๆ ให้แก่บริษัทฯ ภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่ผู้รับบริการได้รับใบแจ้งหนี้จากบริษัทฯ

ก. ค่าไฟฟ้า 3.80 บาทต่อหน่วย

ข. ค่าน้ำประปา คิดตามอัตราที่บริษัทฯ ต้องชำระแก่ผู้ให้บริการน้ำประปามวกด้วยค่าบริการอีกในอัตราร้อยละ 15 ของอัตราที่บริษัทฯ ต้องชำระแก่ผู้ให้บริการน้ำประปา,

ค. ค่าก๊าซหุงต้ม 85.04 บาทต่อหน่วย

ง. ค่าโทรศัพท์ เก็บตามอัตราที่ทางองค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย การสื่อสารแห่งประเทศไทย และหรือผู้รับสัญญาจากองค์การดังกล่าว และหรือนิติบุคคลที่แปรสภาพมาจากองค์การดังกล่าวเรียกเก็บ

จ. ค่าบริการพิเศษอื่นๆ : ในอัตราเท่ากับอัตราที่บริษัทฯ ต้องจ่ายให้แก่ผู้รับเหมาหรือผู้ให้บริการมวกด้วย 15% ของยอดเงินที่บริษัทฯ ต้องจ่าย

ในกรณีที่ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ และหรือ ก๊าซหุงต้มมีการปรับราคาเพิ่มขึ้นจากเดิมที่ตกลงกันไว้ ผู้รับบริการยินยอมให้มีการปรับราคาที่เพิ่มขึ้นนั้นมวกด้วยค่าบริการอีกในอัตราร้อยละ 15 ของจำนวนเงินที่บริษัทฯ ต้องจ่ายให้แก่ผู้ขายสิ่งเหล่านั้นหรือให้บริการสิ่งนั้นให้แก่บริษัทฯ ทั้งนี้ โดยให้คิดค่าบริการที่เพิ่มขึ้นนั้นนับตั้งแต่วันที่การเพิ่มขึ้นของราคาค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ และค่าก๊าซหุงต้ม เป็นต้นไป

#### 6. เงินประกันค่าบริการ

ผู้รับบริการตกลงวางเงินประกันค่าบริการและค่าอุปกรณ์ไว้กับบริษัทฯ ดังนี้

6.1 ในวันทำสัญญาผู้รับบริการตกลงวางเงินประกันค่าบริการเป็นหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ มีกำหนดระยะเวลาสามปี จำนวน 270,000 บาท (สองแสนเจ็ดหมื่นบาทถ้วน) เพื่อเป็นประกันความรับผิดชอบสัญญา เมื่อกำหนดระยะเวลาการบริการครบทุกสามปี ผู้รับบริการตกลงจะนำหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ฉบับใหม่มีกำหนดระยะเวลาสามปี มาเปลี่ยนหนังสือค้ำประกันที่ได้ให้ไว้แก่บริษัทฯ โดยบริษัทฯ ตกลงเป็นผู้ดำเนินการและออกค่าฤชาธรรมเนียมทั้งหมดแก่ผู้เกี่ยวข้อง

6.2 เงินประกันสำหรับบริการพิเศษตามข้อ 2 ข้อย่อย 2.1 ในเอกสารสัญญาส่วนที่ 3 (โทรศัพท์) เป็นจำนวน - บาท

6.3 เงินประกันสำหรับบริการพิเศษตามข้อ 2 ข้อย่อย 2.2 ในเอกสารสัญญาส่วนที่ 3 (ไฟฟ้า) เป็นจำนวน - บาท

6.4 เงินประกันสำหรับบริการพิเศษตามข้อ 2 ข้อย่อย 2.3 ในเอกสารสัญญาส่วนที่ 3 (น้ำประปา) เป็นจำนวน - บาท

6.5 เงินประกันสำหรับบริการพิเศษตามข้อ 2 ข้อย่อย 2.4 ในเอกสารสัญญาส่วนที่ 3 (ก๊าซหุงต้ม) เป็นจำนวน - บาท



เอกสารประกอบ ฅ

ผังเมือง



เอกสารประกอบ ญ  
ภาพถ่ายทรัพย์สิน



สภาพถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล. 21) บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล. 21) บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 2)



สภาพซอยส่วนบุคคล (ไม่มีชื่อ) บริเวณผ่านด้านหลังทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 3)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 4)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 5)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 6)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 7)



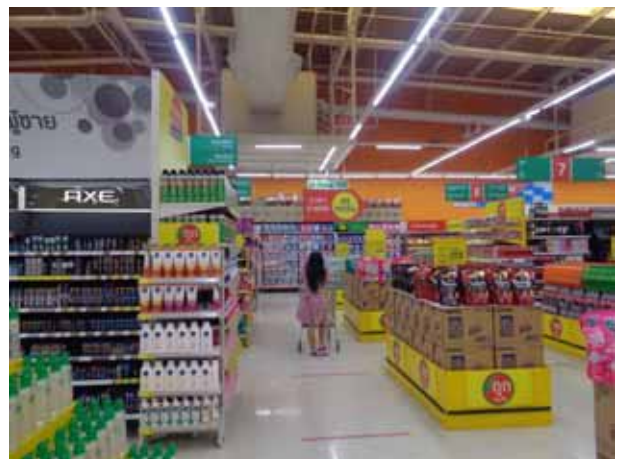
สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 8)



โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเพชรบูรณ์



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพบริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพบริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพบริเวณพื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพห้องน้ำภายในอาคาร



สภาพป้ายโครงการ



พื้นที่จอดรถภายในโครงการ



พื้นที่จอดรถภายในโครงการ



สภาพงานระบบไฟฟ้า



สภาพงานระบบไฟฟ้าสำรอง



สภาพงานระบบประปา



สภาพงานระบบปรับอากาศ





สภาพงานระบบวงจรปิด



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย