

J20/63093 (16/16)

รายงานการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน

เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพระราม 1

เลขที่ 831 ถนนพระราม 1 แขวงวังใหม่

เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร



ประเมิน ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563

เสนอ :

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

จัดทำโดย :

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคาร อาร์ เอส ทาวเวอร์

เลขที่ 121 ถ.รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ 02 641 3800 โทรสาร 02 641 3801

www.fifteenbiz.com

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J20/63093 (16/16)

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคาร อาร์ เอส ทาวเวอร์
121 ถนนวิภาวดีรังสิต ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2641 3800
โทรสาร : +66 (0) 2641 3801
Website : www.fifteenbiz.com

วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2564

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้

แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

ตามที่ทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่ดินเช่ารวมประมาณ 12-3-03.25 ไร่ (5,103.25 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ "เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพระราม 1" ถนนพระราม 1 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์ เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563 มีมูลค่าเท่ากับ 828,000,000 บาท (แปดร้อยยี่สิบแปดล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011) / กรรมการบริหาร

สารบัญ

	หน้า
สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1. บทนำ	4
1.1 วัตถุประสงค์	4
1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน	4
1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	4
1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน	4
1.5 เงื่อนไขและข้อจำกัด	5
2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน	7
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	7
2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อม	7
2.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	7
2.4 สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สิน	8
2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน	9
3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	10
3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	10
3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ	16
3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ	20
3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน	20
4.ผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	21
4.1 ผังเมือง	21
4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร	24
4.3 กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	24
5. การตรวจสอบการเวนคืนและโครงการพัฒนาของรัฐ	24
5.1 การตรวจสอบการเวนคืน	24
5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ	24
6. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน	25

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
7. ภาพรวมสถานการณ์ค้าปลีกภายในประเทศไทย	26
8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	36
9. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	37
9.1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)	37
9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	42
10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน	50

เอกสารประกอบ

- ก. ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ
 - ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน
- ข. แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบ
- ค. แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
- ง. ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน
- จ. ผังอาคาร
- ฉ. แปลนอาคาร
- ช. รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร
- ซ. รายละเอียดเอกสารสิทธิ
- ฅ. รายละเอียดสัญญาเช่า
- ญ. ผังเมือง
- ฎ. ภาพถ่ายทรัพย์สิน

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพระราม 1
ชื่อลูกค้า	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สิน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพระราม 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none">• สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) โดยมีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าประมาณ 12-3-03.25 ไร่ (5,103.25 ตารางวา)• อาคารภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพระราม 1 มีพื้นที่อาคารทั้งหมด ประมาณ 45,651 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 831 ตั้งอยู่ติดถนนพระราม 1 และถนนบรรทัดทอง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด GPS	: LAT 13°44'53"N, LONG 100°31'28"E
ทางเข้า-ออก	: - ถนนพระราม 1 เป็นถนนสาธารณะประโยชน์ โดยมีที่ดินส่วนบุคคล คั่นระหว่างทรัพย์สินทางด้านทิศใต้กับถนนพระราม 1 โดยโฉนดที่ดิน เลขที่ 415 เลขที่ดิน 602 ซึ่งปัจจุบันมีสภาพเป็นทางเดินเท้าบริเวณ ด้านหน้าทรัพย์สิน กว้างประมาณ 5 เมตร และบางส่วนมีสภาพเป็น ถนนพระราม 1 ช่วงบริเวณแยกเจริญผล - ถนนบรรทัดทอง เป็นถนนส่วนบุคคล โดยโฉนดที่ดินเลขที่ 419 เลขที่ดิน 606 ซึ่งปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร เขตทางกว้างประมาณ 20 เมตร พร้อมทางเดินเท้า แต่จากการ ตรวจสอบปรากฏว่าถนนบรรทัดทอง มีการใช้โดยเปิดเผยมาเป็นระยะเวลา นานเกิน 10 ปีแล้ว และได้รับการดูแลรักษาปรับปรุงจาก สำนักงานเขตปทุมวัน - ซอยสาธารณะประโยชน์ (ไม่มีชื่อ) ด้านทิศตะวันออกของทรัพย์สิน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดินเลขที่ 2052
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

- ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร** : สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
- ภาระผูกพันที่จดทะเบียน** : - ที่ดินบางส่วน และอาคารติดสัญญาเช่าระยะยาว 22 ปี 9 เดือนให้กับ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
- ติดหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 10 ปี
ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส
รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)
- หมายเหตุ** : บริษัทฯ ได้เนิ่นการตรวจสอบรายละเอียดเอกสารสิทธิโฉนด
ที่ดินและสัญญาเช่าที่ดินจากสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ณ วันที่
16 พฤศจิกายน 2562 โดยได้รับแจ้งจากสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
ว่าโฉนดที่ดินและสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวไม่สามารถตรวจสอบได้ ดังนั้น
บริษัทฯ ได้พิจารณาใช้เอกสารสิทธิโฉนดที่ดินและสัญญาเช่าที่ดินที่ได้รับ
จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี
- สิทธิการครอบครอง (เจ้าของที่ดิน)** : ถือกรรมสิทธิ์ผู้ให้เช่า (Lease Fee Estate)
- สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า)** : ถือสิทธิการเช่า (Leasehold Interest)
- รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร (โฉนดที่ดินเลขที่ 2052 บางส่วน)**
- ผู้ให้เช่า** : สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
- ผู้เช่า** : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
- เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า** : 12-3-03.25 ไร่ (5,103.25 ตารางวา)
- อายุสัญญาเช่า** : 22 ปี 9 เดือน
- วันเริ่มต้นสัญญาเช่า** : 13 มีนาคม 2555
- วันสิ้นสุดสัญญาเช่า** : 11 ธันวาคม 2577
- ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญา** : ประมาณ 14 ปี 8 วัน

ค่าเช่าตามสัญญา

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1 (9 เดือน)	17,250,000.00
2-3	17,250,000.00
4-8	19,837,500.00
9-13	22,813,125.00
14-18	26,235,093.75
19-23	30,170,357.81

หมายเหตุ : จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิที่ได้รับจากกองทุนรวมฯ พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้มีการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นระยะเวลา 30 ปี และได้มีการยกเลิกแบ่งเช่า เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2555 ซึ่งทางกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ได้ทำการเช่าที่ดินพร้อมอาคารโดยมีกำหนดวันเริ่มสัญญาเช่าในวันที่ 13 มีนาคม 2555 (ดูรายละเอียดในสำเนาสัญญาเช่าที่ดิน ภาคผนวก ฅ ประกอบ)

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
ของทางราชการ

: ตกสำรวจ

ข้อกำหนดทางผังเมือง
และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

: ข้อกำหนดทางผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดิน ประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่สีแดง บริเวณ หมายเลข พ.3-21)

- อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) : ไม่เกิน 7 : 1
- อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร (OSR) : ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5

กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในพื้นที่การปกครองของสำนักงานเขต ปทุมวัน การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้อง ขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบตามกฎหมายควบคุมอาคาร

กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ไม่มี

การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน : สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีก
ให้เช่า ประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต

วันที่ประเมินมูลค่า : 4 ธันวาคม 2563

มูลค่าสิทธิการเช่า : 828,000,000 บาท
(Leasehold Value) (แปดร้อยยี่สิบแปดล้านบาทถ้วน)

1. บทนำ

1.1 วัตถุประสงค์

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

บริษัทฯ เข้าใจว่ารายงานการประเมินมูลค่าและผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ จะนำไปเพื่อใช้ สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการสำรวจสภาพทรัพย์สิน ณ วันที่ 18 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 มูลค่าสิทธิการเช่าจะ มีค่าเป็นบวกเมื่อค่าเช่าตลาดสูงกว่าค่าเช่าตามสัญญา และในกรณีที่ค่าเช่าตามสัญญาสูงกว่าค่าเช่าตลาด มูลค่าสิทธิการเช่าอาจจะมีค่าเป็นลบหรือศูนย์

- นิยามของต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)

“ต้นทุนทดแทนใหม่” ในที่นี้มีคำจำกัดความว่าเป็นราคาของทรัพย์สินซึ่งมีลักษณะและคุณประโยชน์ที่ คล้ายคลึงกันที่สามารถนำมาทดแทนใหม่ได้ในสถานะการณปัจจุบัน โดยคำนึงถึงราคาตลาดของวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าโชห่วย 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) ไม่อาจรับประกันความเสียหายอันเนื่องมาจากมูลค่าเปลี่ยนแปลงไปอันเนื่องมาจากความไม่แน่นอนจากสถานการณ์เมื่อเวลาเปลี่ยนไป 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 831 ตัดถนนพระราม 1 และถนนบรรทัดทอง บริเวณสี่แยกเจริญผล ช่วงบริเวณถนนพระราม 1 ตัดกับถนนบรรทัดทอง โดยตั้งอยู่ตรงข้ามศูนย์การค้าชุมชนสเตเดียม วัน หรือห่างจากสี่แยกปทุมวัน ช่วงบริเวณถนนพระราม 1 ตัดกับถนนพญาไท ไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 700 เมตร ในแขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินในเอกสารประกอบ)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่บริเวณเดียวกับสนามกีฬาแห่งชาติ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ

ค่าพิกัด GPS

LAT 13°44'53"N, LONG 100°31'28"E

2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อม

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัย การใช้ประโยชน์ในด้านพาณิชย์กรรมจะอยู่ในลักษณะของอาคารพาณิชย์ อาคารสำนักงาน โชว์รูม ศูนย์การค้า โรงแรม และธนาคาร โดยทั่วไปจะตั้งอยู่บริเวณริมถนนพระราม 1 ถนนบรรทัดทอง และถนนพญาไท ส่วนการใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยจะอยู่ในลักษณะของคอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนท์ และอาคารพาณิชย์เพื่อการพักอาศัย โดยจะตั้งอยู่บริเวณริมถนนพระราม 1 ถนนพญาไท และตามซอยแยกย่อยต่างๆ โดยมีสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ประกอบด้วย ศูนย์การค้า ชุมชนสเตเดียม วัน สถาบันเทคโนโลยีปทุมวัน วัดชัยมงคล กรมพลศึกษา กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา สนามกีฬาแห่งชาติสุภชลาศัย หอศิลป์วัฒนธรรม วังสระปทุม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลตะวันออก วิทยาเขตอุเทนถวาย ศูนย์การค้าสยามพารากอน ศูนย์การค้าสามย่านมิตรทาวน์ เป็นต้น

2.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

2.4 สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสามารถเข้า-ออก ได้ดังนี้

ถนนบรรทัดทอง ซึ่งเป็นถนนส่วนบุคคล โดยโฉนดที่ดินเลขที่ 419 เลขที่ดิน 606 มีสภาพปัจจุบันเป็นถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร หรือ กว้างประมาณ 12 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 20 เมตร พร้อมทางเดินเท้า และท่อระบายน้ำ ซึ่งจากการตรวจสอบสำนักงานเขตปทุมวันปรากฏว่า ถนนบรรทัดทองมีการใช้โดยเปิดเผยมาเป็นระยะเวลาเกิน 10 ปีแล้ว และได้รับการดูแลรักษาปรับปรุงจากสำนักงานเขตปทุมวัน

- ถนนพระราม 1 เป็นถนนสาธารณะประโยชน์ สภาพปัจจุบันเป็นถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร หรือ กว้างประมาณ 18 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 24 เมตร พร้อมทางเดินเท้า และท่อระบายน้ำ โดยมีที่ดินส่วนบุคคลคั่นระหว่างทรัพย์สินทางด้านทิศใต้กับถนนพระราม 1 โดยโฉนดที่ดินเลขที่ 415 เลขที่ดิน 602 ซึ่งปัจจุบันมีสภาพเป็นทางเดินเท้าบริเวณด้านหน้าทรัพย์สิน กว้างประมาณ 5 เมตร และบางส่วนมีสภาพเป็นถนนพระราม 1 ช่วงบริเวณแยกเจริญผล
- ซอยสาธารณประโยชน์ (ไม่มีชื่อ) ซึ่งแยกจากถนนพระราม 1 มีสภาพเป็นถนนคอนกรีตขนาด 2 ช่องจราจร หรือ กว้างประมาณ 6 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 10 เมตร พร้อมทางเดินเท้าและท่อระบายน้ำ

การเดินทางเข้า-ออก ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ประเมินมูลค่าบริเวณด้านหน้าทรัพย์สิน สามารถเดินทางเข้า-ออก ได้โดยรถส่วนบุคคล รถประจำทางสาธารณะ และรถรับจ้าง

หมายเหตุ :

บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบ และขอคัดสำเนาเอกสารสิทธิของถนนบรรทัดทอง (โฉนดที่ดินเลขที่ 419 เลขที่ 606) และที่ดินส่วนบุคคลคั่นระหว่างทรัพย์สินทางด้านทิศใต้กับถนนพระราม 1 (โฉนดที่ดินเลขที่ 415 เลขที่ดิน 602) ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร แต่ไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่ให้ทำการตรวจสอบ โดยจากสำรวจและสอบถามสำนักงานเขตถนนบรรทัดทองและที่ดินส่วนบุคคลดังกล่าว ได้ถูกใช้เป็นทางสัญจรโดยเปิดเผยแก่สาธารณะทั่วไปเกินกว่า 10 ปี

ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณใกล้กับระบบขนส่งมวลชนระบบรถไฟฟ้ามหานคร โดยทรัพย์สินตั้งอยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีสนามกีฬาแห่งชาติ ไปทางทิศตะวันตกประมาณ 400 เมตร

2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ห่างจากสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ดังนี้

สถานที่ราชการ/รัฐวิสาหกิจ สถานศึกษา และศาสนสถาน

- สถาบันเทคโนโลยีปทุมวัน ติดกับทรัพย์สินทางด้านทิศตะวันออก
- สนามกีฬาแห่งชาติ อยู่เยื้องกับทรัพย์สินทางด้านทิศตะวันออกเฉียงใต้
- วัดชัยมงคล ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 100 เมตร
- หอศิลป์วัฒนธรรม ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 650 เมตร
- มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลตะวันออก วิทยาเขตอุเทนถวาย ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 1.1 กิโลเมตร
- จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 1.3 กิโลเมตร

หน่วยงานบริการ ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

- ศูนย์การค้าชุมชนสเตเดียม วัน ตั้งอยู่ตรงข้ามทรัพย์สินทางด้านทิศใต้
- รถไฟฟ้า BTS สถานีสนามกีฬาแห่งชาติ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 400 เมตร
- ศูนย์การค้า เอ็ม บี เค เซ็นเตอร์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 500 เมตร
- สยาม สแควร์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 900 เมตร
- ศูนย์การค้าสยามพารากอน ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 1.0 กิโลเมตร
- ศูนย์การค้าสยาม สแควร์ วัน ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 1.0 กิโลเมตร
- ศูนย์การค้าสามย่านมิตรทาวน์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 1.6 กิโลเมตร

อาคารพาณิชย์กรรม

- โรงแรมสยาม แอ็ท สยาม ดีไซน์ โฮเต็ล กรุงเทพ
- ห่างจากทรัพย์สินไปทางด้านทิศตะวันออก ประมาณ 200 เมตร
- อาคารศรีจุฬทรัพย์ทาวเวอร์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 500 เมตร
- โรงแรมเดอะทวินทาวเวอร์กรุงเทพ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 500 เมตร
- โรงแรมปทุมวัน ปริ้นเซส ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 900 เมตร
- อาคารสยามทาวเวอร์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 900 เมตร
- อัมรินทร์ทาวเวอร์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 1.7 กิโลเมตร

3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าประมาณ 12-3-03.25 ไร่ (5,103.25 ตารางวา) พร้อมอาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพระราม 1 โดยมีรายละเอียดของที่ดินและอาคารดังต่อไปนี้

- ที่ดิน

ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิประมาณ 12-3-11.4 ไร่ (5,111.4 ตารางวา) โดยการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ประเมินมูลค่าที่ดินตามสัญญาเช่า โดยมีเนื้อที่ดินประมาณ 12-3-03.25 ไร่ (5,103.25 ตารางวา) โดยมีลักษณะรูปแปลงที่ดินส่วนที่ประเมินมูลค่าเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีความกว้างด้านหน้าที่ดิน (ทิศใต้) ติดถนนพระราม 1 ยาวประมาณ 90 เมตร โดยมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินจาก ด้านหน้าที่ดิน (ทิศใต้) จนสุดเขตด้านหลังที่ดิน (ทิศเหนือ) ยาวประมาณ 187 เมตร (ดูรายละเอียดผังแสดงรูปแปลงที่ดินในเอกสารประกอบ) สภาพปัจจุบันระดับของที่ดินเสมอรระดับถนนด้านหน้าที่ดิน

ที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีอาณาเขตที่ดินติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	:	ติดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ยาวรวมประมาณ 126 เมตร
ทิศใต้	:	ติดถนนพระราม 1 ยาวรวมประมาณ 90 เมตร
ทิศตะวันออก	:	ติดซอยสาธารณประโยชน์ (ไม่มีชื่อ) ยาวรวมประมาณ 187 เมตร
ทิศตะวันตก	:	ติดถนนบรรทัดทอง ยาวรวมประมาณ 156 เมตร

• อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้างภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ อาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพระราม 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

อาคารเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพระราม 1

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

รายละเอียดอาคาร	:	อาคาร คสล. 3 ชั้น
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 103.80 x 175.20 เมตร รวมพื้นที่อาคาร ประมาณ 45,651.0 ตารางเมตร
อายุของอาคาร	:	ประมาณ 16 ปี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	:	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
สภาพอาคาร	:	ได้รับการดูแลรักษาดี
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	เป็นอาคารพาณิชย์กรรม ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกและพื้นที่ให้เช่า ประเภทไฮเปอร์ 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 บานไม้อัด และบาน PVC

รายละเอียดพื้นที่อาคาร

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Tesco Lotus Area)	
- พื้นที่ร้านค้า (Store Area)	8,676
- พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Office Area)	534
- พื้นที่ส่วนเก็บสินค้า (Warehouse Area)	2,551
- พื้นที่งานระบบอาคาร (M&E Room Area)	593
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	1,380
พื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)	
- พื้นที่ภายในอาคาร (Indoor Area)	5,440
พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)	734
พื้นที่จอดรถภายในอาคาร	23,922
พื้นที่อื่นๆ (Other Area)	1,821
รวมพื้นที่	45,651

หมายเหตุ :

- เนื้อที่อาคารรวมดังกล่าวข้างต้น ยังไม่รวมเนื้อที่เข้าภายนอกอาคาร (Outdoor Area) เนื้อที่ประมาณ 120 ตารางเมตร
- ตามรายละเอียดพื้นที่อาคารข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

การใช้ประโยชน์ของอาคาร เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพระราม 1

อาคาร เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพระราม 1 มีรูปแบบการแบ่งพื้นที่ภายในอาคารเป็น พื้นที่ค้าปลีกของเทสโก้ โลตัส ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า โดยมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ดังต่อไปนี้

- ชั้นที่ 1 : พื้นที่ร้านค้าให้เช่า ทางเดินส่วนกลาง หอ่งน้ำ และที่จอดรถภายในอาคาร
- ชั้นที่ 2 : พื้นที่ร้านค้าให้เช่า ศูนย์อาหาร ทางเดินส่วนกลาง หอ่งน้ำ และที่จอดรถภายในอาคาร
- ชั้นที่ 3 : พื้นที่ค้าปลีกของทางเทสโก้ โลตัส พื้นที่ร้านค้าให้เช่า สำนักงาน พื้นที่เก็บสินค้า ทางเดินส่วนกลาง และหอ่งน้ำ

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

ภายในอาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพระราม 1 มีสิ่งอำนวยความสะดวก โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ลิฟต์บริการ จำนวน 2 ตัว
2. บันไดเลื่อน จำนวน 4 ชุด และทางเลื่อน จำนวน 4 ชุด
3. พื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 683 คัน และรถจักรยานยนต์ จำนวน 155 คัน

งานระบบอาคาร

งานระบบที่สำคัญภายในอาคาร มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ระบบไฟฟ้า : ระบบไฟฟ้าจากการไฟฟ้า โดยผ่านหม้อแปลงไฟฟ้า ขนาด 2,500 KVA/ชุด (จำนวน 2 ชุด)
- ระบบสำรองไฟฟ้า : เครื่องสำรองไฟฟ้า ขนาด 1,256 KVA (จำนวน 1 ชุด)
- ระบบปรับอากาศ : แอร์ชนิดทำความเย็นด้วยน้ำ (Chilled Water Cool) (จำนวน 3 ชุด)
- ระบบสุขาภิบาล : น้ำจากการประปา
- ระบบป้องกันภัย : มีการติดตั้งระบบเตือนภัย (Fire Alarm System) อุปกรณ์ดับเพลิง ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้
- อุปกรณ์ปั้มน้ำดับเพลิง (Fire Pump)
 - ตู้สายน้ำดับเพลิง
 - หัวรับน้ำดับเพลิง
 - ติดตั้ง Smoke detector และ Heat Detector
 - ติดตั้ง Sprinkler
 - ติดตั้งกล่องวงจรปิด และตู้ควบคุมระบบวงจรปิดภายในอาคาร
 - ไฟฉุกเฉินและบันไดหนีไฟ
- ระบบบำบัดน้ำเสีย : มีระบบบำบัดน้ำเสีย
- ระบบแผงโซลาร์เซลล์ : โซลาร์เซลล์ (Solar Cell) ผลิตไฟฟ้าให้แสงสว่างเพื่อใช้บริเวณรอบอาคาร ด้านนอก และภายในอาคารบางส่วน

● สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ

- ลานคอนกรีต : ลักษณะเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นที่ ประมาณ 3,950 ตารางเมตร
- รั้วคอนกรีต : รั้วเหล็กติดบนแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปสูงเฉลี่ยประมาณ 2 เมตร ยาวรวม ประมาณ 200 ตารางเมตร

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่	: 56/2545 โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ
อนุญาตให้	: สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยนายจิรายุ อิศรางกูร ณ อยุธยา เจ้าของอาคาร
ทำการ	: ก่อสร้างอาคาร ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 415 416 417 2052 เป็นที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
เป็นอาคาร	: 1. ชนิดตึก 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า พาณิชยกรรม ภัตตาคาร ห้องเย็น เบเกอรี่ สำนักงาน จอดรถยนต์ พื้นที่ 49,210.35 ตร.ม. ที่จอดรถ จำนวน 811 คัน พื้นที่นอกอาคาร 4,243.61 ตารางเมตร
ออกให้ ณ วันที่	: 22 กุมภาพันธ์ 2545

รายละเอียดใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร

ใบอนุญาตดัดแปลงอาคารเลขที่	: 54/2547
ได้รับแจ้งจาก	: สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยนายจิรายุ อิศรางกูร ณ อยุธยา เจ้าของอาคารหรือตัวแทนเจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
ขอแจ้งความประสงค์จะทำการ	: ดัดแปลงอาคารในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 2052 เป็นที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
เป็นอาคาร	: 1. ชนิด ตึก 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า-พาณิชยกรรม ภัตตาคาร-ห้องเย็น-เบเกอรี่-สำนักงาน-จอดรถยนต์ พื้นที่ดัดแปลงอาคารลดลง 2,451 ตร.ม. ที่จอดรถจำนวน 757 คัน พื้นที่ 4,263 ตร.ม. (พื้นที่อาคาร 46,759 ตร.ม. พื้นที่อาคารเดิม 49,210.35 ตร.ม.)
ออกให้ ณ วันที่	: 6 กุมภาพันธ์ 2547

รายละเอียดใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร

ใบอนุญาตดัดแปลงอาคารเลขที่	: 212/2547
ได้รับแจ้งจาก	: สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยนายจิรายุ อิศรางกูร ณ อยุธยา เจ้าของอาคารหรือตัวแทนเจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
ขอแจ้งความประสงค์จะทำการ	: ดัดแปลงอาคารในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 2052 เป็นที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
เป็นอาคาร	: 1. ชนิด ตึก 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า-พาณิชยกรรม ภัตตาคาร-ห้องเย็น เบเกอรี่-สำนักงาน-จอดรถยนต์ พื้นที่ 45,993 ตร.ม. ที่จอดรถ จำนวน 757 คัน
ออกให้ ณ วันที่	: 30 มีนาคม 2547

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร	: 227/2547
ดัดแปลงอาคารเลขที่	
ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า	: สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยนายจิรายุ อิศรางกูร ณ อยุธยา เจ้าของอาคาร
ได้ทำการ	: ดัดแปลงอาคาร เป็นไปได้ถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตตามแบบกทม.6 เลขที่ 212/2547 ลงวันที่ 30 มีนาคม 2547
เป็นอาคาร	: 1. ชนิด ตึก 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า-พาณิชย์ ภัตตาคาร-ห้องเย็น-เบเกอรี่-สำนักงาน- จอดรถยนต์ ที่จอดรถ จำนวน 763 คัน
อยู่ในที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 2052 เป็นที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
ออกให้ ณ วันที่	: 5 พฤศจิกายน 2547

รายละเอียดใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร

ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้	: ป.5/2549
อาคารเลขที่	
อนุญาตให้	: สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยนายจิรายุ อิศรางกูร ณ อยุธยา
เปลี่ยนการใช้อาคาร	: โดยสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เป็นเจ้าของอาคารหรือสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เป็นผู้ครอบครองอาคารในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 2052 เป็นที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์จากที่ได้รับใบอนุญาตไว้เดิม
เพื่อใช้เป็นอาคารประเภท	: 1. ชนิด ตึก 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า-พาณิชย์
ควบคุมการใช้ดังนี้	: ภัตตาคาร-ห้องเย็น-เบเกอรี่-สำนักงาน-จอดรถยนต์ ที่จอดรถ จำนวน 698 คัน
ออกให้ ณ วันที่	: 18 กรกฎาคม 2549

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร (โฉนดที่ดินเลขที่ 2052 บางส่วน)

ผู้ให้เช่า	:	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
ผู้เช่า	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า)	:	ถือกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า (Leasehold Interest)
เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	:	12-3-03.25 ไร่ (5,103.25 ตารางวา)
อายุสัญญาเช่า	:	22 ปี 9 เดือน
วันเริ่มสัญญาเช่า	:	13 มีนาคม 2555
วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	:	11 ธันวาคม 2577
ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า	:	ประมาณ 14 ปี 8 วัน
ค่าเช่าตามสัญญา	:	

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1 (9 เดือน)	17,250,000.00
2-3	17,250,000.00
4-8	19,837,500.00
9-13	22,813,125.00
14-18	26,235,093.75
19-23	30,170,357.81

หมายเหตุ : จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิที่ได้รับจากกองทุนรวมฯ พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้มีการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นระยะเวลา 30 ปี และได้มีการยกเลิกแบ่งเช่า เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2555 ซึ่งทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ได้ทำการเช่าที่ดินพร้อมอาคารโดยมีกำหนดวันเริ่มสัญญาเช่าในวันที่ 13 มีนาคม 2555 (ดูรายละเอียดในสำเนาสัญญาเช่าที่ดิน ภาคผนวก ฉ ประกอบ)

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 : 15 มีนาคม 2555
 ขนาดพื้นที่เช่าตามสัญญา :

รายละเอียด	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ Hypermarket	8,676.0
พื้นที่ Food Court	1,380.0
พื้นที่ Back offices	543.0
พื้นที่ Maintenance	593.0
พื้นที่โกดัง (Warehouse)	2,551.0

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

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,323,524	167,090	1,490,614
2	1,323,524	167,090	1,490,614
3	1,323,524	167,090	1,490,614
4	1,455,876	183,799	1,639,675
5	1,455,876	183,799	1,639,675
6	1,455,876	183,799	1,639,675
7	1,601,464	202,179	1,803,643
8	1,601,464	202,179	1,803,643
9	1,601,464	202,179	1,803,643
10	1,761,610	222,397	1,984,007
11	1,761,610	222,397	1,984,007
12	1,761,610	222,397	1,984,007
13	1,937,771	244,637	2,182,408
14	1,937,771	244,637	2,182,408
15	1,937,771	244,637	2,182,408
16	2,131,548	269,101	2,400,649
17	2,131,548	269,101	2,400,649
18	2,131,548	269,101	2,400,649
19	2,344,703	296,011	2,640,714
20	2,344,703	296,011	2,640,714
21	2,344,703	296,011	2,640,714
22	2,579,173	325,612	2,904,785
23	2,579,173	325,612	2,904,785
24	2,579,173	325,612	2,904,785

ค่าเช่าตามสัญญา (ต่อ)

:

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
25	2,837,091	358,173	3,195,264
26	2,837,091	358,173	3,195,264
27	2,837,091	358,173	3,195,264
28	3,120,800	393,990	3,514,790
29	3,120,800	393,990	3,514,790
30	3,120,800	393,990	3,514,790

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

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,985,286	250,635	2,235,921
2	1,985,286	250,635	2,235,921
3	1,985,286	250,635	2,235,921
4	2,183,814	275,699	2,459,513
5	2,183,814	275,699	2,459,513
6	2,183,814	275,699	2,459,513
7	2,402,196	303,269	2,705,465
8	2,402,196	303,269	2,705,465
9	2,402,196	303,269	2,705,465
10	2,642,415	333,596	2,976,011

3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่ใช้ในการเก็บภาษี และค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม รวมทั้งภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ ที่เว็บไซต์กรมธนารักษ์ ปรากฏว่าที่ดินที่ประเมินมูลค่าราคาประเมินราชการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินราชการ	
		(บาท/ตารางวา)	รวม (บาท)
2052	5,103.25	ตกสำรวจ	-

ราคาประเมินดังกล่าวข้างต้นทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากเว็บไซต์กรมธนารักษ์ อย่างไรก็ตามทางบริษัทฯ ขอแนะนำให้ผู้ที่ใช้รายงานหรือผู้เกี่ยวข้อง ตรวจสอบกับทางสำนักงานที่ดิน เพื่อความถูกต้องในส่วนของราคาประเมินที่ดินก่อนการทำนิติกรรมใด ๆ

3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ขนาด เนื้อที่ดิน รูปแปลงที่ดิน ทิศทางของที่ดิน และสภาพโดยรวมทางกายภาพ รวมทั้งการตรวจสอบจากระวางที่ดิน สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าที่ตั้งของที่ดินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวมีความถูกต้อง

4. ผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4.1 ผังเมือง

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2556)



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ.2556) กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่สีแดง บริเวณหมายเลข พ3-21) โดยมีข้อกำหนดดังต่อไปนี้

ที่ดินประเภท พ. 3 เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมของเมือง เพื่อรองรับการประกอบกิจกรรมทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการที่ให้บริการแก่ประชาชนโดยทั่วไป

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

1. โรงงานทุกจำพวก ตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญ ตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร
2. การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราว ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น
3. คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานีที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาต ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร
4. สถานีบรรจุก๊าซ สถานีเก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการก๊าซธรรมชาติ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานีใช้ก๊าซ และสถานีจำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
5. การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญ ตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

6. การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็ม หรือน้ำกร่อย
7. สุสานและฌาปนสถาน ตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
8. โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
9. การอยู่อาศัย ประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่
 - (ก) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
 - (ข) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
10. การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่
 - (ก) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
 - (ข) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
11. สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่
 - (ก) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
 - (ข) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
12. การติดตั้ง หรือก่อสร้างป้าย ที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร และในบริเวณที่มีระยะห่างจากจุดศูนย์กลางของอนุสาวรีย์สมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราชน้อยกว่า 200 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ และป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ
13. สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้า หรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร

14. ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้า หรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
15. สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
16. ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่
 - (ก) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
 - (ข) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 2,500 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
17. โรงฆ่าสัตว์ หรือโรงพักสัตว์ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์ และจำหน่ายเนื้อสัตว์
18. ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร
19. สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
20. สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชยกรรม
21. สวนสัตว์
22. สนามแข่งรถ
23. สนามแข่งม้า
24. สนามยิงปืน
25. สถานศึกษาระดับอุดมศึกษา และอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
26. การกำจัดสิ่งปฏิกูล และมูลฝอย
27. การกำจัดวัตถุอันตราย ตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
28. การซื้อขาย หรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
29. การซื้อขาย หรือเก็บเศษวัสดุ ที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร
30. ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้าง หรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ที่ไม่ใช่เพื่อการอยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

- 1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 7 : 1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 7 : 1
- 2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสี่จุดห้า แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมด รวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่จุดห้า และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของที่ว่าง

4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตการปกครองของสำนักงานเขตปทุมวัน การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

4.3 กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่มีข้อกำหนดและกฎหมายอื่นๆ ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

5. การตรวจสอบการเวนคืนและโครงการพัฒนาของรัฐ

5.1 การตรวจสอบการเวนคืน

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และตรวจสอบส่วนงานราชการที่เกี่ยวข้องปรากฏว่า ไม่มีแนวเวนคืนบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐผ่านบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังนี้

6. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดหมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินว่างเปล่าหรือทรัพย์สินที่มีการพัฒนาแล้วอย่างเหมาะสมและถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งการใช้ประโยชน์จะต้องมีความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพ มีความคุ้มค่าที่จะลงทุนและให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

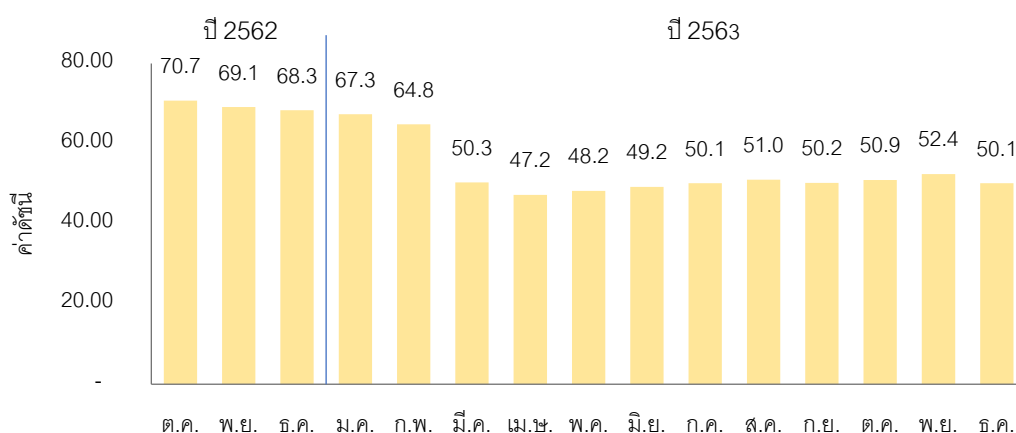
ปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีสภาพเป็น ห้างสรรพสินค้าเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต พระราม 1 จากการสำรวจ และวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน บริษัทฯ มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเพื่อการพาณิชย์กรรม เป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดสำหรับทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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% โดยปัจจัยเชิงลบที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคอย่างมีนัยยะสำคัญที่สุดยังเป็นเรื่องของภาวะระบาดของไวรัสโคโรนา 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)

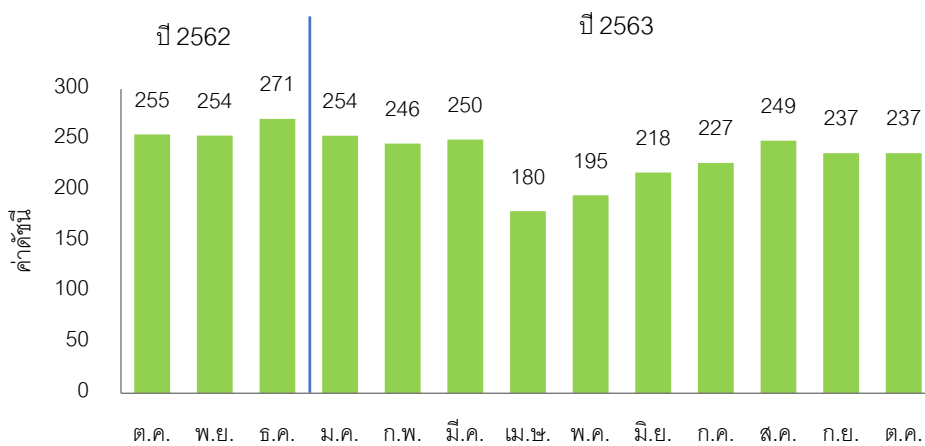


ที่มา: ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทยและธนาคารแห่งประเทศไทย

● **ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index)**

สำหรับดัชนีการค้าปลีกล่าสุดเดือนตุลาคม 2563 พบว่าดัชนีการค้าปลีกมีอัตราคงที่ เมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้า หากพิจารณาดัชนีการค้าปลีกในช่วงที่ต่ำสุดในเดือนเมษายนจนถึงเดือนสิงหาคม ค่าดัชนีมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องติดต่อกันเป็นระยะเวลา 4 เดือน อันเนื่องมาจากการผ่อนปรนมาตรการจากภาครัฐในการอนุญาตให้ห้างสรรพสินค้าและร้านค้าต่างๆสามารถกลับมาเปิดให้บริการได้ อย่างไรก็ตามค่าดัชนีในเดือนกันยายน และเดือนตุลาคม กลับมาปรับตัวลดลงอันเนื่องมาจากความกังวลเกี่ยวกับเศรษฐกิจภายในประเทศและเศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะสงครามการค้าระหว่างสหรัฐและจีน ซึ่งทำให้ผู้บริโภคมีแนวโน้มในการใช้จ่ายค่อนข้างมาก ประกอบกับราคาผลผลิตทางการเกษตรยังอยู่ในระดับต่ำ ส่งผลให้เกษตรกรมีรายได้น้อย การใช้จ่ายจึงยังทำได้ไม่เต็มที่ถึงแม้ว่าคณะรัฐมนตรีจะมีการออกมาตรการต่าง ๆ เพื่อช่วยเหลือกลุ่มผู้มีรายได้น้อยซึ่งเป็นฐานส่วนใหญ่ของกลุ่มผู้มีรายได้ของประเทศไทยเพื่อเป็นการกระตุ้นการบริโภคภายในประเทศแล้วก็ตาม

ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายเดือน

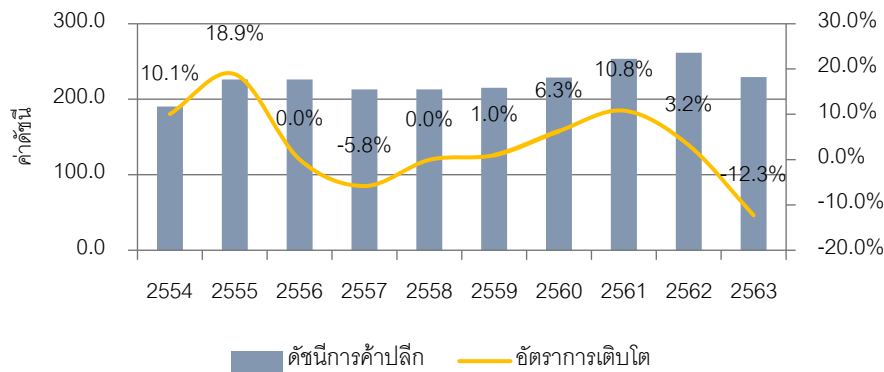


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

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

สุขภาพกันมากขึ้น อย่างไรก็ตามในช่วงเดือนธันวาคมพบว่าการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 ระลอกใหม่ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อดัชนีการค้าปลีกในปี 2564

ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายปี

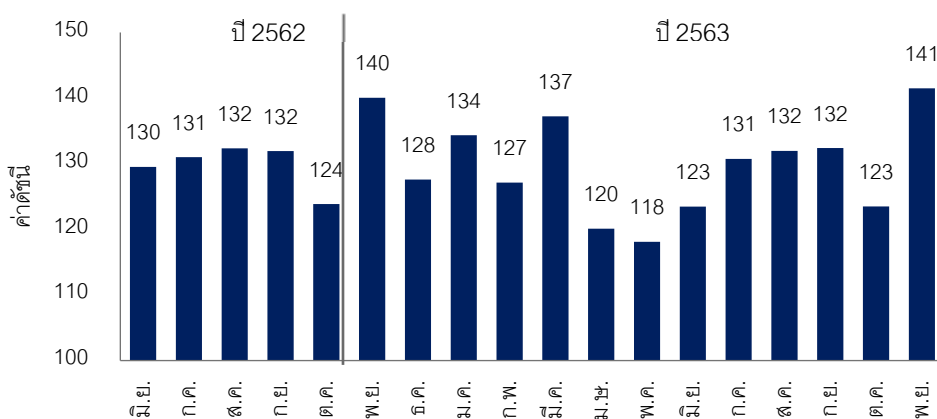


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

- **ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index)**

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

ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index)



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

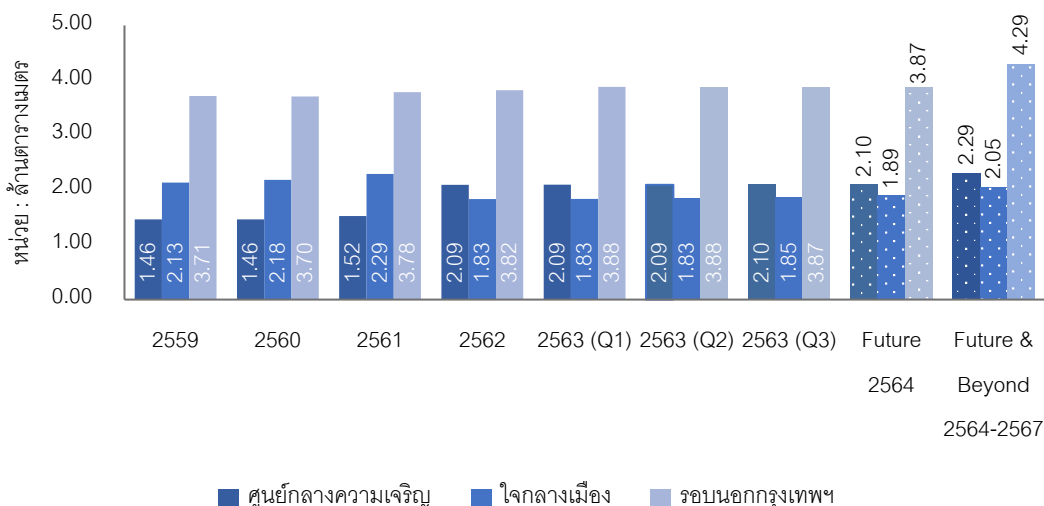
ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร

● 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 สาขาบางกะดี บริเวณนิคมอุตสาหกรรมบางกะดี โครงการ เจซี มอลล์ นวมินทร์ บริเวณถนนนวมินทร์ โครงการฟอรั ยู พาร์ค บริเวณถนนเทพรัตน และห้างสรรพสินค้าแม็คโคร สาขาบางคอแหลม บริเวณถนนเจริญกรุง ทำให้อุปทานพื้นที่เข้าร่วมในไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้นมาประมาณ 30,000 ตารางเมตร ส่งผลให้อุปทานพื้นที่โดยรวมในไตรมาสที่ 3 มาอยู่ที่ 7.80 ล้านตารางเมตร

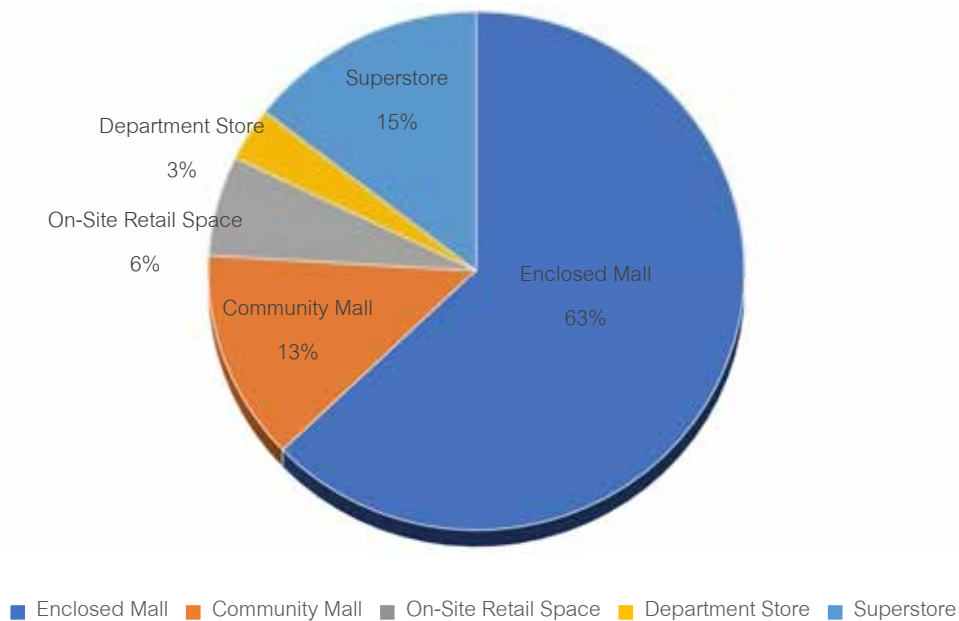
คาดว่าในอนาคตอีกประมาณ 4 – 5 ปี จะมีอุปทานพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องอีกประมาณ 1.35 ล้านตารางเมตร จากการเปิดตัวโครงการใหม่ของผู้ประกอบการทั้งรายกลางและรายใหญ่ซึ่งบางโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างและบางโครงการที่อยู่ระหว่างการวางแผนเตรียมการก่อสร้าง ซึ่งจำแนกโครงการต่างๆ ได้ดังนี้ สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างในปี 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 ซัมเมอร์ ลากาล 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



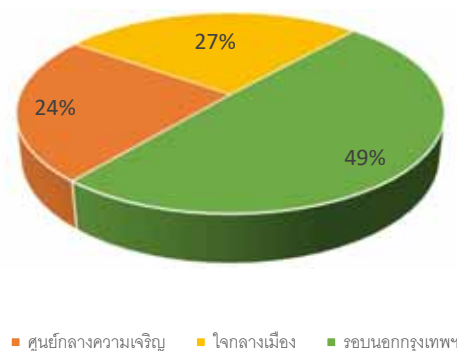
หากพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกแยกตามประเภทพบว่าศูนย์การค้าแบบเปิด (Enclosed Mall) เช่น ศูนย์การค้าสยามพารากอน ศูนย์การค้าเมกาบางนา และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเอนบาสซี เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่ค้าปลีกสูงสุดคิดประมาณ 63% ของพื้นที่ค้าปลีกทุกประเภท รองลงมาได้แก่ พื้นที่ค้าปลีกประเภท ซูเปอร์สโตร์ เช่น บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ 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

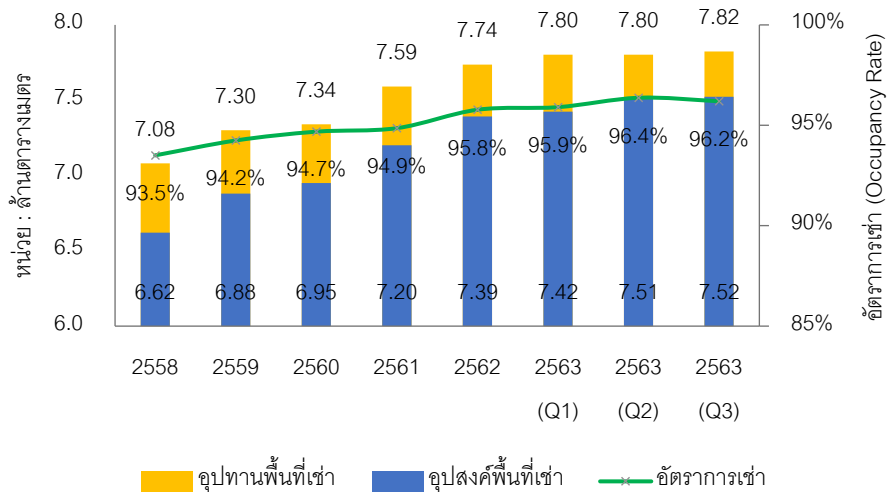
อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาส 3 ปี 2563



- อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีก (Demand) และอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

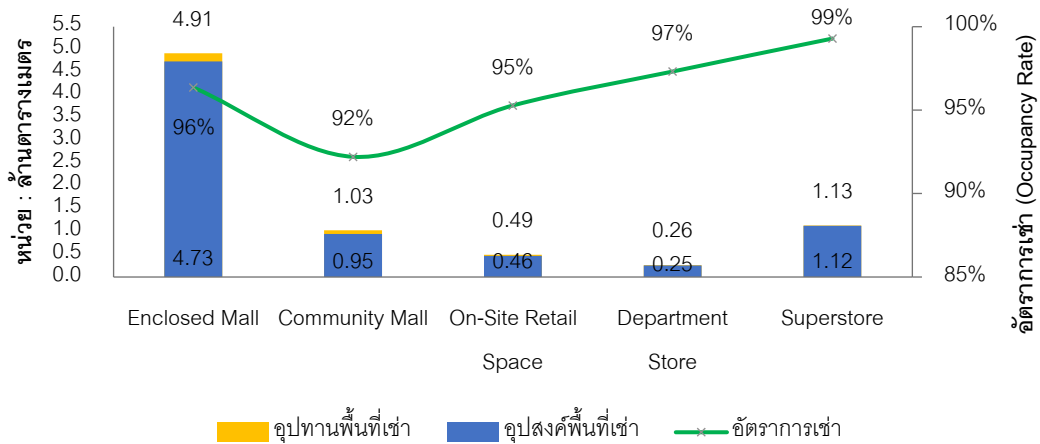
อุปสงค์ (Demand) พื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มีการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น ประมาณ 21,300 ตารางเมตร คิดเป็น 0.27% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 2 ที่ผ่านมา และปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 1.69% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา ส่งผลให้อุปสงค์การเช่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล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

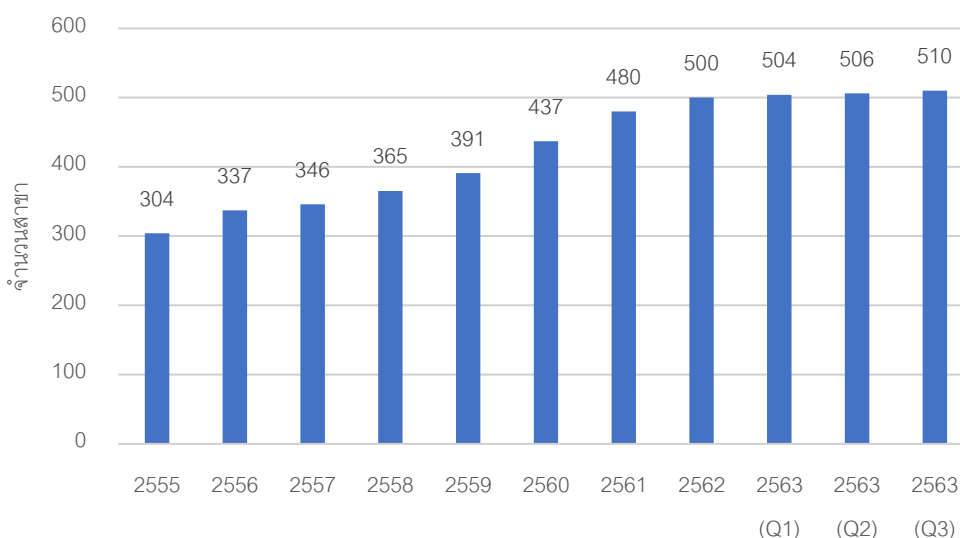
หมายเหตุ : ราคาเช่าเป็นราคาเช่ารวมค่าบริการ โดยยังไม่รวมภาษีโรงเรือนและที่ดิน (Property Tax)

● จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีกประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต และซูเปอร์มาร์เก็ต

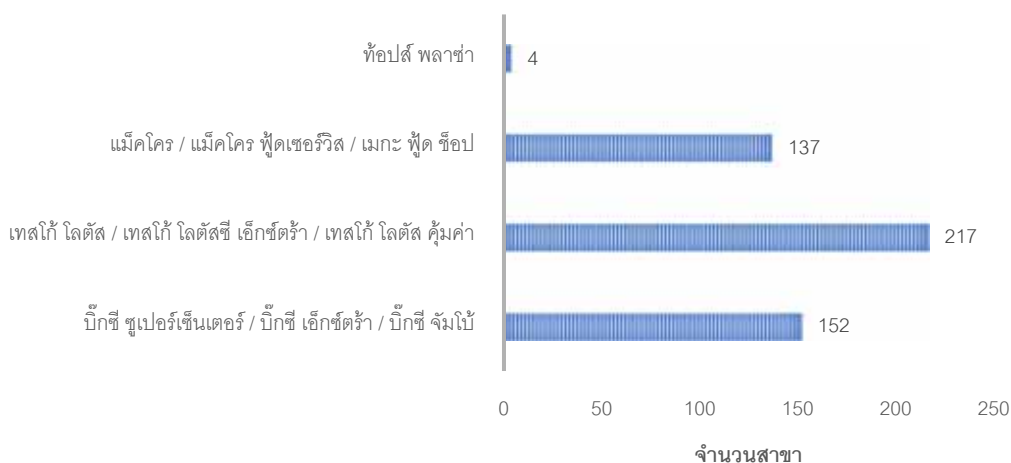
ไฮเปอร์มาร์เก็ต

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



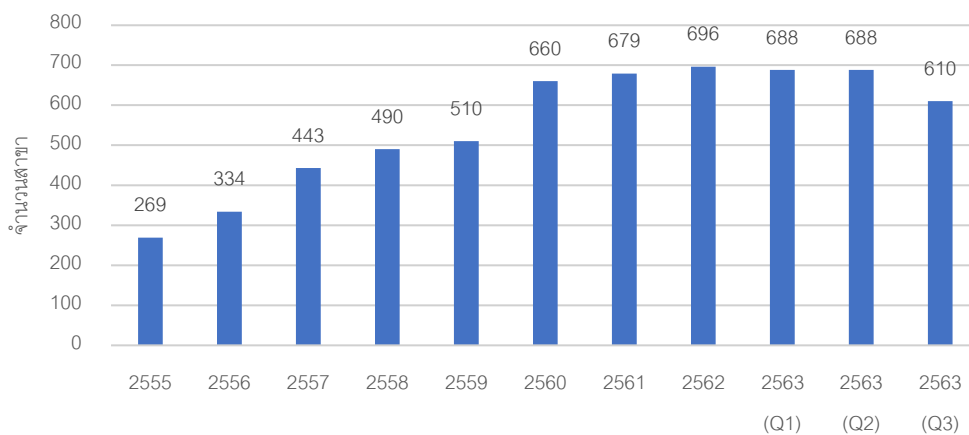
สาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต แยกตามผู้ประกอบการ ณ ไตรมาส 3 ปี 2563



ซูเปอร์มาร์เก็ต

ในส่วนของผู้ค้าปลีกประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2563 พบว่ามีจำนวนสาขารวมทั้งสิ้น 610 สาขา ซึ่งลดลงมาจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ 688 สาขา คิดเป็นประมาณ 11.33% (เฉพาะกลุ่มท็อปส์ซูเปอร์มาร์เก็ตลดลง 79 สาขา) และหากพิจารณาจากข้อมูลย้อนหลังตั้งแต่ปี 2555 ถึงในปัจจุบันพบว่าพื้นที่ค้าปลีกประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต เติบโตสูงถึง 126% โดยผู้ประกอบการที่มีส่วนแบ่งทางการตลาดสูงสุด 3 ลำดับแรก ได้แก่ ท็อปส์ และ แบรินด์ไนเคอรี่ ของบริษัท เซ็นทรัล ฟู๊ด รีเทล จำกัด ซึ่งมีส่วนแบ่งการตลาดประมาณ 37% รองลงมาได้แก่ โลตัส ตลาด และโลตัส ซูเปอร์เซ็นเตอร์ ของบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด มีส่วนแบ่งการตลาดประมาณ 32% และบิ๊กซี มาร์เก็ต โดยบริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) มีส่วนแบ่งการตลาดประมาณ 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) หรือวิธีการคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากประมาณการรายได้กระแสเงินสด (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 15 ปี 8 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 14 ปี 8 วัน ดังนั้น ทางบริษัท จึงทำการประเมินมูลค่าที่ดินแยกออกเป็น 2 ขั้นตอน ได้แก่ ขั้นตอนที่ 1 เป็นการประเมินมูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และขั้นตอนที่ 2 เป็นการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน (Leasehold Value) ระยะเวลา 14 ปี 8 วัน โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ขั้นตอนที่ 1 การประเมินมูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

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

1. ที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น ตั้งอยู่ติดถนนบำรุงเมือง และติดซอยยศเส 2 เนื้อที่ดินประมาณ 2-2-79 ไร่ (1,079 ตารางวา) มีเสนาขาย 850,000 บาทต่อตารางวา
2. ที่ดินว่างเปล่า ตั้งอยู่ติดถนนเพชรบุรี และติดซอยเพชรบุรี 11 เนื้อที่ดินประมาณ 4-1-88 ไร่ (1,788 ตารางวา) มีราคาเสนาขาย 2,237,136 บาทต่อตารางวา
3. ที่ดินว่างเปล่า ตั้งอยู่ติดถนนพระรามที่ 4 เนื้อที่ดินประมาณ 1-2-65 ไร่ (665 ตารางวา) มีราคาซื้อ-ขาย ประมาณ 1,200,000 บาทต่อตารางวา ซื้อ-ขายประมาณปี 2561
4. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนพระรามที่ 4 และติดซอยพระนครเรศ เนื้อที่ดินประมาณ 2-1-45 ไร่ (945 ตารางวา) มีราคาซื้อ-ขาย ประมาณ 1,200,000 บาทต่อตารางวา ซื้อ-ขายประมาณปี 2560

ผลสรุปการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน

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

ตารางเปรียบเทียบที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

รายการ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทำเลที่ตั้ง	ถนนพระราม 1	ติดถนนบำรุงเมือง และ ซอยยศเส 2	ถนนเพชรบุรี และติด ซอยเพชรบุรี 11	ถนนพระราม 4	ถนนพระราม 4
ช่วงเวลา		ธันวาคม 2562	ธันวาคม 2562	ซื้อ-ขาย เมื่อปี พ.ศ.2561	ซื้อ-ขาย เมื่อปี พ.ศ.2560
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	12-3-03.25	2-2-79	4-1-88	1-2-65	2-1-45.0
ราคา (บาท/ตารางวา)		850,000	2,237,136	1,200,000	1,200,000
การปรับฐานข้อมูล					
<u>ปัจจัยภายนอก</u>					
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		850,000	2,237,136	1,200,000	1,200,000
การชำระเงิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		850,000	2,237,136	1,200,000	1,200,000
เงื่อนไขในการขาย		-10.0%	-10.0%	0.0%	0.0%
		765,000	2,013,422	1,200,000	1,200,000
สภาพตลาด		0.0%	0.0%	5.0%	10.0%
		765,000	2,013,422	1,260,000	1,320,000
<u>ปัจจัยภายใน</u>					
ทำเลที่ตั้ง		10.0%	-15.0%	0.0%	0.0%
ขนาดเนื้อที่ดิน		-5.0%	-5.0%	-5.0%	-5.0%
รูปร่างที่ดิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ทางเข้า-ออก ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง		10.0%	-25.0%	-15.0%	-15.0%
สภาพทางกายภาพ		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ศักยภาพในการพัฒนา		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ระบบขนส่งมวลชน		10.0%	0.0%	0.0%	5.0%
ผลของปัจจัยภายใน		25.0%	-45.0%	-20.0%	-15.0%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)		956,250	1,107,380	1,008,000	1,122,000
ผลการปรับฐานข้อมูล		15.0%	-55.0%	-15.0%	-5.0%
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		25.0%	25.0%	25.0%	25.0%
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	1,048,408	239,063	276,845	252,000	280,500
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)	1,000,000				

จากตารางดังกล่าวข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการวิเคราะห์และคำนวณเปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัทฯ ได้สรุปมูลค่าทรัพย์สินจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีรายละเอียดดังนี้

เนื้อที่ดิน 12-3-03.25 ไร่ (5,103.25 ตารางวา)

ราคา 1,000,000 บาทต่อตารางวา

มีมูลค่า 5,103,250,000 บาท

ขั้นตอนที่ 2 การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน (Leasehold Value) ระยะเวลา 14 ปี 8 วัน

สมมติฐาน และประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ใช้ข้อมูลจากมูลค่าของที่ดินแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ในขั้นตอนที่ 1 มาประมาณการค่าเช่าตลาดต่อปี โดยทั่วไปอัตราค่าเช่าที่ดินว่างเปล่าในตลาด จะอยู่ที่ประมาณ 2% - 4% ของมูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) โดยอัตราค่าเช่าดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับปัจจัยทำเลที่ตั้งศักยภาพในการพัฒนาและปัจจัยด้านอื่นๆ ประกอบกัน เป็นต้น ดังนั้นทางบริษัทฯ จะพิจารณาใช้อัตราค่าเช่าที่ดินประมาณ 3% ของมูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ในการคำนวณค่าเช่าตลาด (Market Rent) ต่อปี และปรับค่าเช่าตลาดเพิ่มขึ้นประมาณ 15% ทุก 3 ปี ตามการปรับขึ้นของค่าเช่าตลาดโดยทั่วไป และหักออกด้วยค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Ground Lease) ซึ่งระยะเวลาการประมาณการตามรายละเอียดสัญญาเช่าที่ได้รับจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ปัจจุบันระยะเวลาในการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 14 ปี 8 วัน นำมาคิดหามูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 7% ซึ่งสรุปรายละเอียดดังนี้

มูลค่าที่ดินโดยกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)	5,103,250,000 บาท
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	3% ต่อปี
อัตราค่าเช่าตลาดเพิ่มขึ้น	15% ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	7%
ค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่า	ได้แสดงไว้ใน สรุปค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease) ตามสัดส่วนพื้นที่เช่า (ท้าย หัวข้อ 3.2 รายละเอียดสัญญาเช่าของทรัพย์สิน)

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	153,097,500	153,097,500	153,097,500	176,062,125	176,062,125	176,062,125	202,471,444	202,471,444
ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent)	22,813,125	22,813,125	22,813,125	22,813,125	26,235,094	26,235,094	26,235,094	26,235,094
กำไรจากการให้เช่า (Profit Rent)	130,284,375	130,284,375	130,284,375	153,249,000	149,827,031	149,827,031	176,236,350	176,236,350
มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)	1,456,325,439							
หรือประมาณ (Rounded To)	1,456,000,000							

	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 14.02
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	202,471,444	232,842,160	232,842,160	232,842,160	267,768,484	267,768,484	6,749,233
ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent)	26,235,094	30,170,358	30,170,358	30,170,358	30,170,358	30,170,358	-
กำไรจากการให้เช่า (Profit Rent)	176,236,350	202,671,803	202,671,803	202,671,803	237,598,127	237,598,127	6,749,233

มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 14 ปี 8 วัน ประมาณ 1,456,000,000 บาท

• การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

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

การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัท ได้ใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ซึ่งได้จากข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐาน (Standard Cost) ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตามทางบริษัท ได้สอบถามจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้า และข้อมูลปัจจุบันจากผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกันสำหรับค่าเสื่อมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัท ประมาณการค่าเสื่อมทางกายภาพ (Physical Obsolescence) ตามอายุของอาคารจนกระทั่งสิ้นสุดสัญญาเช่า เนื่องจากอาคารมีการก่อสร้างมาแล้วประมาณ 15 ปี และโดยเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง (อีกประมาณ 14 ปี 8 วัน) อาคารและสิ่งปลูกสร้างจะไม่เหลือมูลค่า (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.)			มูลค่าตลาด (Market Value) (บาท)
		บาท/ตร.ม.	รวม (บาท)		ต่อปี (%)	รวม (%)	รวม (บาท)	
อาคารเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพระราม 1								
พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	21,729.0	29,000	630,141,000	16	3.33%	53.28%	335,739,125	294,401,875
พื้นที่จอดรถภายในอาคาร	23,922.0	12,000	287,064,000	16	3.33%	53.28%	152,947,699	134,116,301
รวมมูลค่าอาคาร			917,205,000	รวมมูลค่าอาคาร			428,518,176	
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ								
ลานคอนกรีต	3,950.0	1,500	5,925,000	16	3.33%	53.28%	3,156,840	2,768,160
รั้วคอนกรีตยาวรวม (เมตร)	200.0	2,000	400,000	16	3.33%	53.28%	213,120	186,880
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			6,325,000	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			2,955,040	
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)			923,530,000	รวมมูลค่าตลาด (Market Value)			431,473,216	
หรือประมาณ			924,000,000	หรือประมาณ			431,000,000	

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
<ul style="list-style-type: none"> ● ที่ดิน - สิทธิการเช่า (Leasehold) ● อาคารและสิ่งปลูกสร้าง 	<p>1,456,000,000</p> <p>431,000,000</p>
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	1,887,000,000

9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

การประเมินมูลค่า โดยพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับ กระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินใดๆ จะมีมูลค่า เท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินในอนาคต

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า ทรัพย์สินในสภาพไม่มีภาระผูกพัน ตามระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่าประมาณ 14 ปี 8 วัน โดยเริ่มนับ จากวันที่ประเมินมูลค่า คือ วันที่ 4 ธันวาคม 2563

- สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลย้อนหลังในอดีตที่ผ่านมาของ ทรัพย์สินที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท รวมทั้งใช้ข้อมูลจาก ตลาดของพื้นที่ค้าปลีก เพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

- ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพระราม 1 ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้คาดว่าจะ ได้รับจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) รายได้จาก ค่าเช่าศูนย์อาหาร (Food Court) รายได้จากผู้เช่ารายย่อย (Tenant) และรายได้อื่นๆ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

1. รายได้จากพื้นที่หลัก (Anchor Tenant and Tenant Income)

ภาพรวมข้อมูลค่าเช่าพื้นที่สำหรับธุรกิจค้าปลีก โดยทั่วไป

ประเภทพื้นที่ค้าปลีก	ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Tenant หรือ 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 ค่าเช่าพื้นที่อาจมีความแตกต่างกันในหลายปัจจัย เช่น ทำเลที่ตั้ง ชื่อเสียงโครงการ ขนาดพื้นที่และจำนวนของผู้ใช้บริการในแต่ละศูนย์การค้า ซึ่งอาจมีความแตกต่างของค่าเช่าในแต่ละพื้นที่ ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงพิจารณาใช้ข้อมูลจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท เกี่ยวกับรายได้อาจจากการเช่าพื้นที่ภายในโครงการเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเนื่องจากเป็นรายได้อาจที่เกิดขึ้นจริง และค่าเช่าดังกล่าวเป็นค่าเช่าที่อยู่ในเกณฑ์ค่าเช่าตลาด ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1.1 รายได้จากพื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)

รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
- แบบกำหนดอัตราเช่า (Fixed)	3,996.99	1,320	3% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ
- แบบผันแปรตามรายได้ (Variable)	1,563.26	940	3% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ

หมายเหตุ :

ทางบริษัทฯ พิจารณาค่าเช่าพื้นที่เช่าของร้านค้าแบบถาวร ตามข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

1.2 รายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)

- ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)

อ้างอิงตามสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร วันที่ 15 มีนาคม 2555 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ปีตามสัญญาเช่า	รวมค่าเช่า และค่าบริการ (บาท/เดือน)	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 1	3,308,810						
ปีที่ 2	3,308,810						
ปีที่ 3	3,308,810						
ปีที่ 4	3,639,690						
ปีที่ 5	3,639,690						
ปีที่ 6	3,639,690						
ปีที่ 7	4,003,660						
ปีที่ 8	4,003,660						
ปีที่ 9	4,003,660	ปีที่ 1 (4 ธ.ค. 63 – 3 ธ.ค. 64)	3	4,003,660	9	4,404,025	51,647,205
ปีที่ 10	4,404,025	ปีที่ 2 (4 ธ.ค. 64 – 3 ธ.ค. 65)	3	4,404,025	9	4,404,025	52,848,300
ปีที่ 11	4,404,025	ปีที่ 3 (4 ธ.ค. 65 – 3 ธ.ค. 66)	3	4,404,025	9	4,404,025	52,848,300
ปีที่ 12	4,404,025	ปีที่ 4 (4 ธ.ค. 66 – 3 ธ.ค. 67)	3	4,404,025	9	4,844,428	56,811,923
ปีที่ 13	4,844,428	ปีที่ 5 (4 ธ.ค. 67 – 3 ธ.ค. 68)	3	4,844,428	9	4,844,428	58,133,130
ปีที่ 14	4,844,428	ปีที่ 6 (4 ธ.ค. 68 – 3 ธ.ค. 69)	3	4,844,428	9	4,844,428	58,133,130
ปีที่ 15	4,844,428	ปีที่ 7 (4 ธ.ค. 69 – 3 ธ.ค. 70)	3	4,844,428	9	5,328,870	62,493,114
ปีที่ 16	5,328,870	ปีที่ 8 (4 ธ.ค. 70 – 3 ธ.ค. 71)	3	5,328,870	9	5,328,870	63,946,442
ปีที่ 17	5,328,870	ปีที่ 9 (4 ธ.ค. 71 – 3 ธ.ค. 72)	3	5,328,870	9	5,328,870	63,946,442
ปีที่ 18	5,328,870	ปีที่ 10 (4 ธ.ค. 72 – 29 ส.ค. 73)	3	5,328,870	9	5,861,757	68,742,427
ปีที่ 19	5,861,757	ปีที่ 11 (4 ธ.ค. 73 – 3 ธ.ค. 74)	3	5,861,757	9	5,861,757	70,341,088
ปีที่ 20	5,861,757	ปีที่ 12 (4 ธ.ค. 74 – 3 ธ.ค. 75)	3	5,861,757	9	5,861,757	70,341,088
ปีที่ 21	5,861,757	ปีที่ 13 (4 ธ.ค. 75 – 3 ธ.ค. 76)	3	5,861,757	9	6,447,933	75,616,667
ปีที่ 22	6,447,933	ปีที่ 14 (4 ธ.ค. 76 – 3 ธ.ค. 77)	3	6,447,933	8.92	6,447,933	76,869,066
ปีที่ 23	6,447,933	ปีที่ 14.02 (4 ธ.ค. 77 – 11 ธ.ค. 77)	-	-	-	-	-

- ส่วนศูนย์อาหาร (Food Court)

อ้างอิงตามสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร วันที่ 15 มีนาคม 2555 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ปีตามสัญญาเช่า	รวมค่าเช่า และค่าบริการ (บาท/เดือน)	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 1	417,725						
ปีที่ 2	417,725						
ปีที่ 3	417,725						
ปีที่ 4	459,498						
ปีที่ 5	459,498						
ปีที่ 6	459,498						
ปีที่ 7	505,448						
ปีที่ 8	505,448						
ปีที่ 9	505,448	ปีที่ 1 (4 ธ.ค. 63 – 3 ธ.ค. 64)	3	505,448	9	555,993	6,520,281
ปีที่ 10	555,993	ปีที่ 2 (4 ธ.ค. 64 – 3 ธ.ค. 65)	3	555,993	9	555,993	6,671,916
ปีที่ 11	555,993	ปีที่ 3 (4 ธ.ค. 65 – 3 ธ.ค. 66)	3	555,993	9	555,993	6,671,916
ปีที่ 12	555,993	ปีที่ 4 (4 ธ.ค. 66 – 3 ธ.ค. 67)	3	555,993	9	611,593	7,172,312
ปีที่ 13	611,593	ปีที่ 5 (4 ธ.ค. 67 – 3 ธ.ค. 68)	3	611,593	9	611,593	7,339,111
ปีที่ 14	611,593	ปีที่ 6 (4 ธ.ค. 68 – 3 ธ.ค. 69)	3	611,593	9	611,593	7,339,111
ปีที่ 15	611,593	ปีที่ 7 (4 ธ.ค. 69 – 3 ธ.ค. 70)	3	611,593	9	672,752	7,889,547
ปีที่ 16	672,752	ปีที่ 8 (4 ธ.ค. 70 – 3 ธ.ค. 71)	3	672,752	9	672,752	8,073,026
ปีที่ 17	672,752	ปีที่ 9 (4 ธ.ค. 71 – 3 ธ.ค. 72)	3	672,752	9	672,752	8,073,026
ปีที่ 18	672,752	ปีที่ 10 (4 ธ.ค. 72 – 29 ธ.ค. 73)	3	672,752	9	740,027	8,678,502
ปีที่ 19	740,027	ปีที่ 11 (4 ธ.ค. 73 – 3 ธ.ค. 74)	3	740,027	9	740,027	8,880,327
ปีที่ 20	740,027	ปีที่ 12 (4 ธ.ค. 74 – 3 ธ.ค. 75)	3	740,027	9	740,027	8,880,327
ปีที่ 21	740,027	ปีที่ 13 (4 ธ.ค. 75 – 3 ธ.ค. 76)	3	740,027	9	814,030	9,546,351
ปีที่ 22	814,030	ปีที่ 14 (4 ธ.ค. 76 – 3 ธ.ค. 77)	3	814,030	8.92	814,030	9,704,462
ปีที่ 23	814,030	ปีที่ 14.02 (4 ธ.ค. 77 – 11 ธ.ค. 77)	-	-	-	-	-

● ประเมินอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)

สำหรับอัตราการเข้าพักพื้นที่ทางบริษัทฯ พิจารณาจากข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกวิท และข้อมูลการเช่าพื้นที่ค้าปลีกที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัทฯ ประเมินการเข้าพักพื้นที่ดังนี้

รายละเอียด	อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)
พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)	95% ในปีที่ 1 96% ในปีที่ 2 97% ในปีที่ 3 - ปีที่ 14
พื้นที่ไฮเปอร์ มาร์เก็ต (Hyper Market) พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	100%

2. รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary Tenant Income)

ประมาณการรายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ลานโปรโมชั่น รายได้จากค่าเช่าพื้นที่บริเวณส่วนกลางบริเวณทางเดินหรือทางผ่าน ที่มีลักษณะชั่วคราว โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว	ประมาณ 25% ของรายได้จากร้านค้าแบบถาวร (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ในปีที่ 1 และปรับเพิ่ม 2.5% ในปีที่ 2 - ปีที่ 14

3. รายได้อื่นๆ (Other Income)

ประมาณการรายได้อื่นๆ ประกอบไปด้วย รายได้จากค่าเช่าติดป้ายโฆษณา 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 5.2% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) และปรับเพิ่มขึ้น 3% ต่อปี ในปีที่ 2 - ปีที่ 14
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	ประมาณ 2.4% ของรายได้รวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าคอมมิชชัน - พื้นที่ผู้เช่าทั่วไป (Leasing Commission)	ประมาณ 2.1% ของรายได้รวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าคอมมิชชัน - พื้นที่เช่าเทสโก โลตัส (Leasing Commission)	ในปีที่ 10 และปีที่ 20 ของสัญญาเช่าพื้นที่ส่วน Hypermarket และ Food Court จะมีค่าคอมมิชชันในการต่อสัญญา ประมาณ 4.17% ของรายได้รวมจากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร โดยการประมาณการครั้งนี้ จะคิดค่าคอมมิชชัน ในปีที่ 2 และปีที่ 12

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Expenses)	
ค่าพลังงาน (Utilities expenses)	ประมาณ 8% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	ประมาณ 1.7% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other expenses)	ประมาณ 2.0% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ตลอดอายุการประมาณการ

ประมาณการค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)											
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	ประมาณ 1.8% ของรายได้จากการดำเนินงาน ตลอดอายุการประมาณการ										
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	ประมาณ 1.7% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ในปี 1 และปรับเพิ่มขึ้น 3% ต่อปี ในปี 2 - ปี 14										
ค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease) โดยเริ่มต้นวันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th> <th>ค่าเช่า (บาท/ปี)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 - 4</td> <td>22,813,125.00</td> </tr> <tr> <td>5 - 9</td> <td>26,235,093.75</td> </tr> <tr> <td>10 - 14</td> <td>30,170,357.81</td> </tr> <tr> <td>14.02</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)	1 - 4	22,813,125.00	5 - 9	26,235,093.75	10 - 14	30,170,357.81	14.02	-
ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)										
1 - 4	22,813,125.00										
5 - 9	26,235,093.75										
10 - 14	30,170,357.81										
14.02	-										

- **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) ตลอดระยะเวลาประมาณการ

- **อัตราคิดลด (Discount Rate)**

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลสูงสุด ระยะเวลา 14 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า (4 ธันวาคม 2563) ประมาณ 1.57% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 8% - 10% ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 11%

• โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพระราม 1

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 14.02	
รายได้จากร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)																
แบบกำหนดอัตราเช่า (Fixed-rent Tenant)	63,312,322	65,211,691	67,168,042	69,183,083	71,258,576	73,396,333	75,598,223	77,866,170	80,202,155	82,608,219	85,086,466	87,639,060	90,268,232	92,976,279	2,098,971	
แบบผันแปรตามรายได้ (Variable-rent Tenant (GP))	17,633,573	18,162,580	18,707,457	19,268,681	19,846,742	20,442,144	21,055,408	21,687,070	22,337,682	23,007,813	23,698,047	24,408,989	25,141,258	25,895,496	584,600	
อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	95%	96%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	
รวมรายได้จากร้านค้าแบบถาวร	76,898,600	80,039,300	83,299,234	85,798,211	88,372,158	91,023,322	93,754,022	96,566,643	99,463,642	102,447,551	105,520,978	108,686,607	111,947,205	115,305,622	2,603,064	
พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)																
ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	51,647,205	52,848,300	52,848,300	56,811,923	58,133,130	58,133,130	62,493,114	63,946,442	63,946,442	68,742,427	70,341,088	70,341,088	75,616,667	76,869,066	-	
ศูนย์อาหาร (Food Court)	6,520,281	6,671,916	6,671,916	7,172,312	7,339,111	7,339,111	7,889,547	8,073,026	8,073,026	8,678,502	8,880,327	8,880,327	9,546,351	9,704,462	-	
รวมรายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก	58,167,486	59,520,216	59,520,216	63,984,235	65,472,241	65,472,241	70,382,661	72,019,468	72,019,468	77,420,929	79,221,416	79,221,416	85,163,018	86,573,527	-	
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary Tenant Income)	19,224,650	19,705,266	20,197,898	20,702,845	21,220,416	21,750,927	22,294,700	22,852,067	23,423,369	24,008,953	24,609,177	25,224,407	25,855,017	26,501,392	595,374	
รวมรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่	154,290,736	159,264,783	163,017,348	170,485,292	175,064,815	178,246,491	186,431,383	191,438,178	194,906,479	203,877,433	209,351,571	213,132,430	222,965,241	228,380,541	3,198,438	
รายได้อื่นๆ (Other Income)	672,863	698,212	724,480	745,507	767,148	789,420	812,341	835,931	860,209	885,196	910,911	937,377	964,616	992,649	22,389	
รวมรายได้ที่เกิดขึ้นจริง (Effective Gross Income)	154,963,598	159,962,995	163,741,828	171,230,799	175,831,963	179,035,910	187,243,724	192,274,109	195,766,688	204,762,629	210,262,482	214,069,807	223,929,856	229,373,190	3,220,827	
ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)																
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนกลาง (Common Area Exp.)	5,033,398	5,184,400	5,339,932	5,500,130	5,665,134	5,835,088	6,010,140	6,190,444	6,376,158	6,567,443	6,764,466	6,967,400	7,176,422	7,391,714	166,870	
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	3,702,978	3,822,355	3,912,416	4,091,647	4,201,556	4,277,916	4,474,353	4,594,516	4,677,755	4,893,058	5,024,438	5,115,178	5,351,166	5,481,133	76,763	
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission) - ผู้เช่าทั่วไป	2,018,588	2,094,636	2,173,440	2,236,522	2,301,444	2,368,259	2,437,023	2,507,793	2,580,627	2,655,587	2,732,733	2,812,131	2,893,847	2,977,947	67,167	
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission) - Tesco Lotus	-	2,481,993	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,303,533	-	-	-	
ค่างาน (Utilities expenses)	7,743,689	8,035,422	8,337,729	8,579,725	8,828,778	9,085,094	9,348,885	9,620,371	9,899,778	10,187,336	10,483,285	10,787,871	11,101,347	11,423,973	257,666	
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	1,645,534	1,707,527	1,771,767	1,823,192	1,876,115	1,930,582	1,986,638	2,044,329	2,103,703	2,164,809	2,227,698	2,292,423	2,359,036	2,427,594	54,754	
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other expenses)	3,099,272	3,199,260	3,274,837	3,424,616	3,516,639	3,580,718	3,744,874	3,845,482	3,915,334	4,095,253	4,205,250	4,281,396	4,478,597	4,587,464	64,417	
ค่าใช้จ่ายรวม (Total Operating Expenses)	23,243,459	26,525,593	24,810,121	25,655,832	26,389,666	27,077,657	28,001,914	28,802,936	29,553,355	30,563,485	31,437,870	35,559,932	33,360,415	34,289,826	687,637	
รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Operating Income)	131,720,140	133,437,402	138,931,707	145,574,967	149,442,298	151,958,254	159,241,810	163,471,173	166,213,333	174,199,144	178,824,612	178,509,874	190,569,442	195,083,365	2,533,190	
Ratio %	85.00%	83.42%	84.85%	85.02%	84.99%	84.88%	85.05%	85.02%	84.90%	85.07%	85.05%	83.39%	85.10%	85.05%	78.65%	
ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)																
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	2,370,963	2,401,873	2,500,771	2,620,349	2,689,961	2,735,249	2,866,353	2,942,481	2,991,840	3,135,585	3,218,843	3,213,178	3,430,250	3,511,501	45,597	
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	2,634,381	2,713,413	2,794,815	2,878,659	2,965,019	3,053,970	3,145,589	3,239,957	3,337,155	3,437,270	3,540,388	3,646,600	3,755,998	3,868,678	87,337	
ค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease)	22,813,125	22,813,125	22,813,125	22,813,125	26,235,094	26,235,094	26,235,094	26,235,094	26,235,094	30,170,358	30,170,358	30,170,358	30,170,358	30,170,358	-	
รวมค่าใช้จ่ายคงที่ทั้งหมด	27,818,469	27,928,411	28,108,711	28,312,134	31,890,074	32,024,312	32,247,035	32,417,531	32,564,089	36,743,212	36,929,589	37,030,135	37,356,605	37,550,536	132,934	
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)																
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	2,903,883	3,013,283	3,126,648	3,217,397	3,310,792	3,406,910	3,505,832	3,607,639	3,712,417	3,820,251	3,931,232	4,045,452	4,163,005	4,283,990	96,625	
รายได้สุทธิ (Net Operating Income)	100,997,788	102,495,707	107,696,348	114,045,437	114,241,432	116,527,031	123,488,943	127,446,002	129,936,828	133,635,681	137,963,791	137,434,287	149,049,831	153,248,839	2,303,631	
Ratio %	65.18%	64.07%	65.77%	66.60%	64.97%	65.09%	65.95%	66.28%	66.37%	65.26%	65.62%	64.20%	66.56%	66.81%	71.52%	
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	828,313,720	บาท														
หรือประมาณ	828,000,000	บาท														

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 วิธี

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
วิธีต้นทุน (Cost Approach)	1,887,000,000
วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	828,000,000

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวมาแล้วข้างต้นทั้ง 2 วิธี ทางบริษัทฯ พิจารณาแล้วมีความเห็นว่ามูลค่าของทรัพย์สินที่ได้วิเคราะห์นั้นมีความแตกต่างกัน อย่างไรก็ตามเมื่อวิเคราะห์จุดอ่อนและจุดแข็งในแต่ละวิธีสามารถอธิบายได้ว่าวิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นการคำนวณมูลค่าทดแทนของทรัพย์สินโดยการคำนวณมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เพื่อหาส่วนต่างของค่าเช่าตลาด (Market Rent) และค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ตามระยะเวลาในสัญญาเช่า และคำนวณมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม (Depreciated Replacement Cost) ตามระยะเวลาในสัญญาเช่า ส่วนวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินโดยใช้ประมาณการรายได้ที่เกิดขึ้นจริงจากค่าเช่าของทรัพย์สินมาคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินในปัจจุบันมีความสามารถในการสร้างรายได้ แต่เนื่องจากมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) นั้นต่ำกว่าวิธีต้นทุน (Cost Approach) ซึ่งเกิดจากเนื้อที่อาคารตามสภาพปัจจุบัน ยังไม่มีการใช้ประโยชน์สูงสุด (Highest and Best Use) ตามอัตราส่วนของพื้นที่อาคารกับพื้นที่ดิน (FAR 7:1) ประกอบกับมูลค่าที่ดินบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินปรับตัวสูงขึ้นมากเนื่องจากตั้งอยู่ใกล้แหล่งพาณิชยกรรมที่สำคัญของกรุงเทพมหานครแต่ในขณะนี้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) นั้น โครงการเทสโก้ โลตัส สาขาพระราม 1 มีรายได้กระแสเงินสดที่ค่อนข้างอิมตัว ดังนั้นมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) จึงต่ำกว่าวิธีต้นทุน (Cost Approach) แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากทรัพย์สินมีลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ และเป็นสิทธิการเช่า (Leasehold) ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ส่วนวิธีต้นทุน (Cost Approach) นั้น ใช้เป็นเกณฑ์ตรวจสอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนของคุณสมบัติตลาด และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ และสมมติฐาน ในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ระยะเวลา 14 ปี 8 วัน ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพระราม 1

- สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) จำนวน 1 ไร่ เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าประมาณ 12-3-03.25 ไร่ (5,103.25 ตารางวา)
- โครงการเทสโก้โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพระราม 1

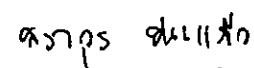
มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)	828,000,000 บาท (แปดร้อยยี่สิบแปดล้านบาทถ้วน)
---	--

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



(นายอมรศักดิ์ เชื้อพุทธ)

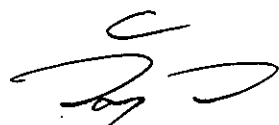
ผู้ช่วยผู้จัดการ / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า



(นายศราวุธ ชนะแก้ว)

ผู้ประเมินหลัก (วณ.437)

ผู้จัดการ / ผู้ตรวจสอบ



(นายวัฒนา จำปาวลัย)

ผู้ประเมินหลัก (วณ.011)

กรรมการบริหาร

เอกสารประกอบ

เอกสารประกอบ
ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน

ข้อมูลเปรียบเทียบ 1



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนบำรุงเมือง และติดซอยยศเส 2 อยู่ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันตกประมาณ 1 กิโลเมตร หรือตั้งอยู่ตรงข้ามกับโรงพยาบาลหัวเฉียว
ผังเมือง	: ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่สีแดง บริเวณหมายเลข พ.3 - 17) <ul style="list-style-type: none">- อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ไม่เกิน 7 : 1- อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5
สภาพแวดล้อม	: ย่านพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 2-2-79 ไร่ (1,079 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: รูปร่างที่ดินคล้ายรูปสี่เหลี่ยม มีหน้ากว้างด้านหน้าติดถนนบำรุงเมืองประมาณ 60 เมตร และด้านข้างติดซอยยศเส 2 ประมาณ 75 เมตร ที่ดินมีข้อจำกัดในการก่อสร้างอาคารได้ไม่เกิน 37 เมตร ภายในที่ดินมีอาคารพาณิชย์จำนวนหลายหลังปลูกสร้างเต็มพื้นที่ดิน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระบบรถขนส่งมวลชน	: ตั้งอยู่ห่างจากรถไฟฟ้า BTS สถานีสนามกีฬาแห่งชาติ ไปทางทิศตะวันตกประมาณ 1.5 กิโลเมตร
ระดับที่ดิน	: เสมอระดับถนน
ถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร (เดินรถช่องทางเดียว) กว้างประมาณ 12 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 18 เมตร
ราคาเสนอขาย	: 850,000 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	: พฤศจิกายน 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทรศัพท์ 092-565-3229 คุณเอกซ์
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านพาณิชยกรรม และด้านที่อยู่อาศัย

สรุปความเห็น : เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

รายละเอียด	ดีกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
1. ทำเลที่ตั้ง		✓	
2. ขนาดเนื้อที่ดิน	✓		
3. รูปร่างที่ดิน			✓
4. ถนนทางเข้า-ออก			✓
5. ข้อกำหนดทางกฎหมาย		✓	
6. สภาพทางกายภาพ			✓
7. ศักยภาพในการพัฒนา			✓
8. ระบบขนส่งมวลชน		✓	

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนเพชรบุรี และติดซอยเพชรบุรี 11 อยู่ห่างจากแยกราชเทวี ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 250 เมตร
ผังเมือง	: ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่สีแดง บริเวณหมายเลข พ. 5-1) - มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ไม่เกิน 10 : 1 - มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 3
สภาพแวดล้อม	: พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 4-1-88 ไร่ (1,788 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนเพชรบุรี ประมาณ 60 เมตร และติดซอยเพชรบุรี 11 ประมาณ 150 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระบบขนส่งมวลชน	: ตั้งอยู่ห่างจากรถไฟฟ้า BTS สถานีราชเทวี ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 300 เมตร
ระดับที่ดิน	: เสมอระดับถนนด้านหน้าที่ดิน
ถนนผ่านหน้า	: ผิวจราจรลาดยาง ขนาด 6 ช่องทางจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร เขตทางกว้าง ประมาณ 30 เมตร
ราคาเสนอขาย	: ประมาณ 2,237,136 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	: พฤศจิกายน 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทรศัพท์ 02-119-2998
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านพาณิชยกรรม และด้านที่อยู่อาศัย

สรุปความเห็น : เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

รายละเอียด	ดีกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
1. ทำเลที่ตั้ง	✓		
2. ขนาดเนื้อที่ดิน	✓		
3. รูปร่างที่ดิน			✓
4. ถนนทางเข้า-ออก			✓
5. ข้อกำหนดทางกฎหมาย	✓		
6. สภาพทางกายภาพ			✓
7. ศักยภาพในการพัฒนา			✓
8. ระบบขนส่งมวลชน			✓

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3



ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	:	โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	:	ติดถนนพระรามที่ 4 อยู่ห่างจากสี่แยกหัวลำโพง ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 200 เมตร
ผังเมือง	:	ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่สีแดง บริเวณหมายเลข พ. 3-25) <ul style="list-style-type: none">- มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ไม่เกิน 7:1- มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5
สภาพแวดล้อม	:	พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	:	ประมาณ 1-2-65 ไร่ (665 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	:	ที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้าง ประมาณ 43 เมตร ลึกประมาณ 52 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระบบขนส่งมวลชน	:	ตั้งอยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล (เอ็มอาร์ที) สถานีหัวลำโพง ประมาณ 150 เมตร
ระดับที่ดิน	:	เสมอระดับถนนด้านหน้าที่ดิน
ถนนผ่านหน้า	:	ผิวจราจรลาดยาง ขนาด 10 ช่องทางจราจร กว้างประมาณ 30 เมตร เขตทางกว้าง ประมาณ 40 เมตร
ราคาซื้อ - ขาย	:	ประมาณ 1,200,000 บาทต่อตารางวา (ซื้อ - ขายประมาณปี 2561)
วันที่สำรวจข้อมูล	:	พฤศจิกายน 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	:	สัญญาซื้อ-ขาย สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	:	ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านพาณิชยกรรม และด้านที่อยู่อาศัย

สรุปความเห็น : เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

รายละเอียด	ดีกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
1. ทำเลที่ตั้ง			✓
2. ขนาดเนื้อที่ดิน	✓		
3. รูปร่างที่ดิน			✓
4. ถนนทางเข้า-ออก			✓
5. ข้อกำหนดทางกฎหมาย	✓		
6. สภาพทางกายภาพ			✓
7. ศักยภาพในการพัฒนา			✓
8. ระบบขนส่งมวลชน			✓

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4



ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	:	โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	:	ติดถนนพระรามที่ 4 และติดซอยพระนครเรศ อยู่ห่างจากสี่แยกหัวลำโพง ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 700 เมตร
ผังเมือง	:	ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่สีแดง บริเวณหมายเลข พ. 3-25) - มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ไม่เกิน 7:1 - มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5
สภาพแวดล้อม	:	พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	:	ประมาณ 2-1-45 ไร่ (945 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	:	ที่ดินเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนพระราม 4 ประมาณ 37 ลีติดซอยพระนครเรศ ประมาณ 100 เมตร ที่ดินแปลงนี้ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการคอนโดมิเนียมพาร์ค ออริจิ้น จุฬา - สามย่าน
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระบบขนส่งมวลชน	:	ตั้งอยู่ห่างจากรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล (เอ็มอาร์ที) สถานีหัวลำโพง ประมาณ 630 เมตร
ระดับที่ดิน	:	เสมอระดับถนนด้านหน้าที่ดิน
ถนนผ่านทาง	:	ผิวจราจรลาดยาง ขนาด 10 ช่องทางจราจร กว้างประมาณ 30 เมตร เขตทางกว้าง ประมาณ 40 เมตร
ราคาซื้อ-ขาย	:	ประมาณ 1,200,000 บาทต่อตารางวา (ซื้อ-ขาย ประมาณปี 2560)
วันที่สำรวจข้อมูล	:	พฤศจิกายน 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	:	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	:	ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านพาณิชยกรรม และด้านที่อยู่อาศัย -

สรุปความเห็น : เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

รายละเอียด	ดีกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
1. ทำเลที่ตั้ง			✓
2. ขนาดเนื้อที่ดิน	✓		
3. รูปร่างที่ดิน			✓
4. ถนนทางเข้า-ออก			✓
5. ข้อกำหนดทางกฎหมาย	✓		
6. สภาพทางกายภาพ			✓
7. ศักยภาพในการพัฒนา			✓
8. ระบบขนส่งมวลชน		✓	


เอกสารประกอบ ข

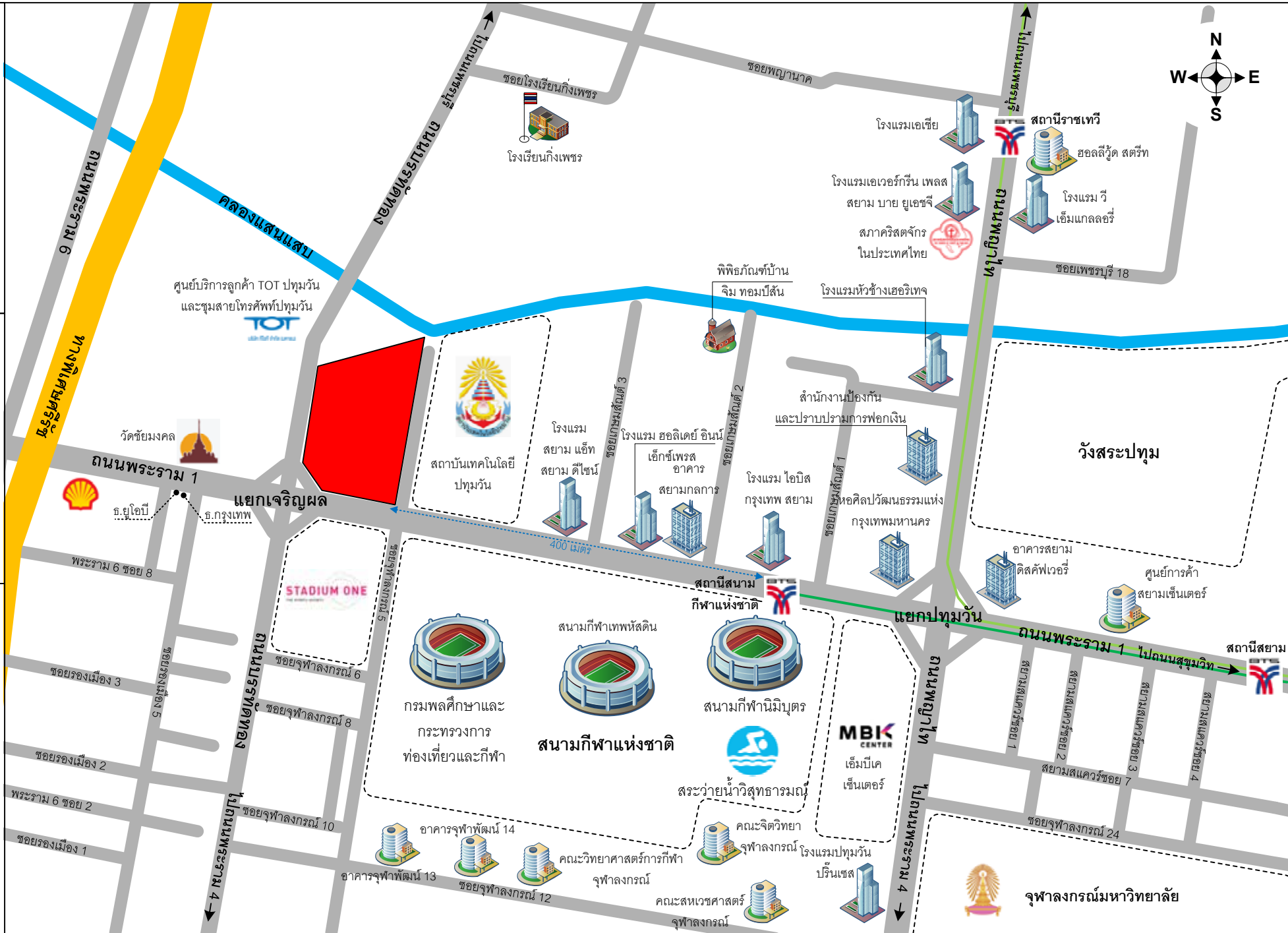
แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบ

เอกสารประกอบ ค
แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน

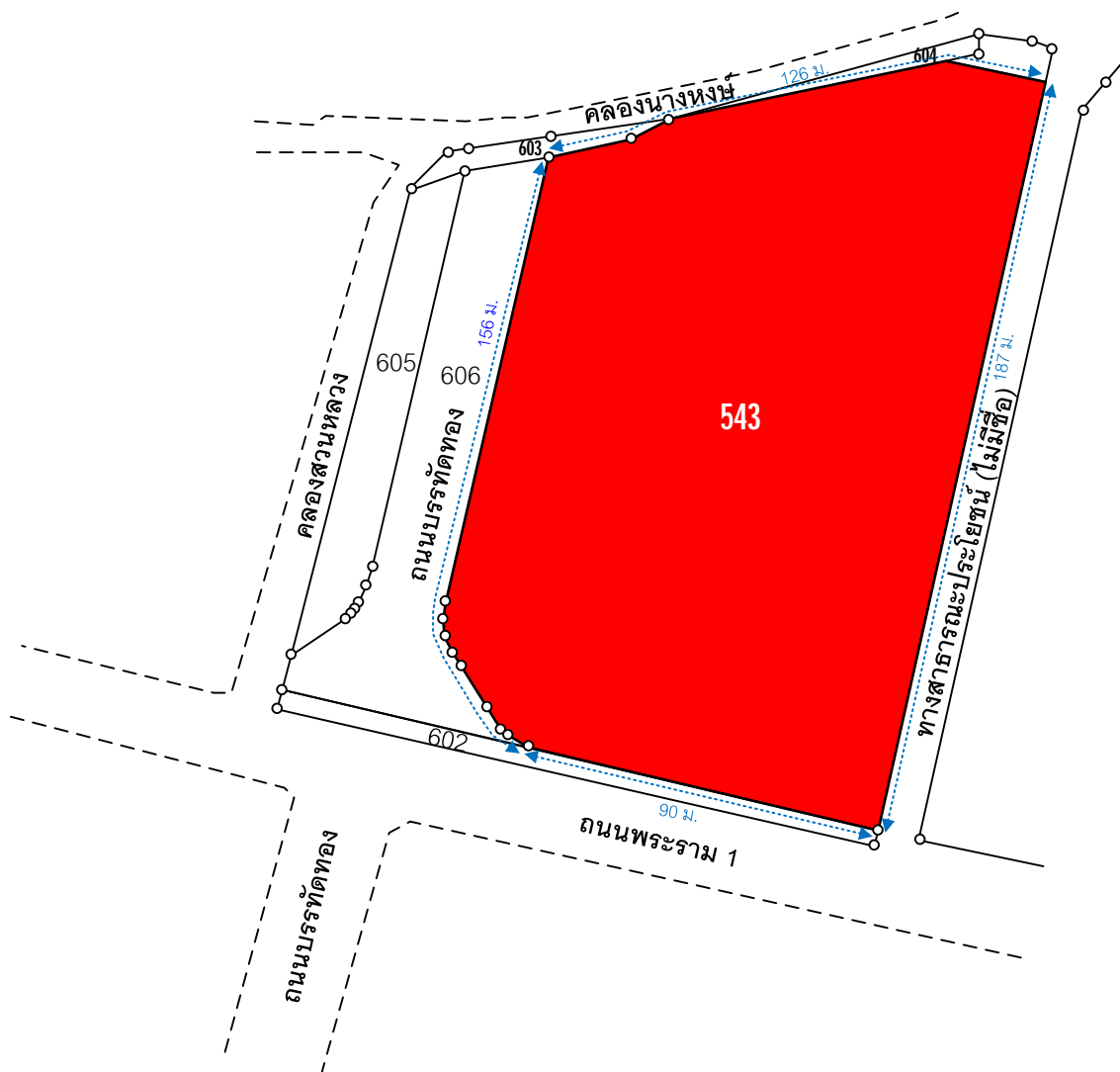
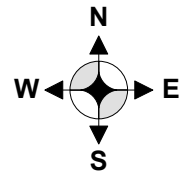
15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
ไม่เข้ามาตรฐาน

 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



เอกสารประกอบ
ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน



ที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 2052 เลขที่ดิน 543 เนื้อที่ดินประมาณ 12-3-03.25 ไร่ (5,103.25 ตารางวา)

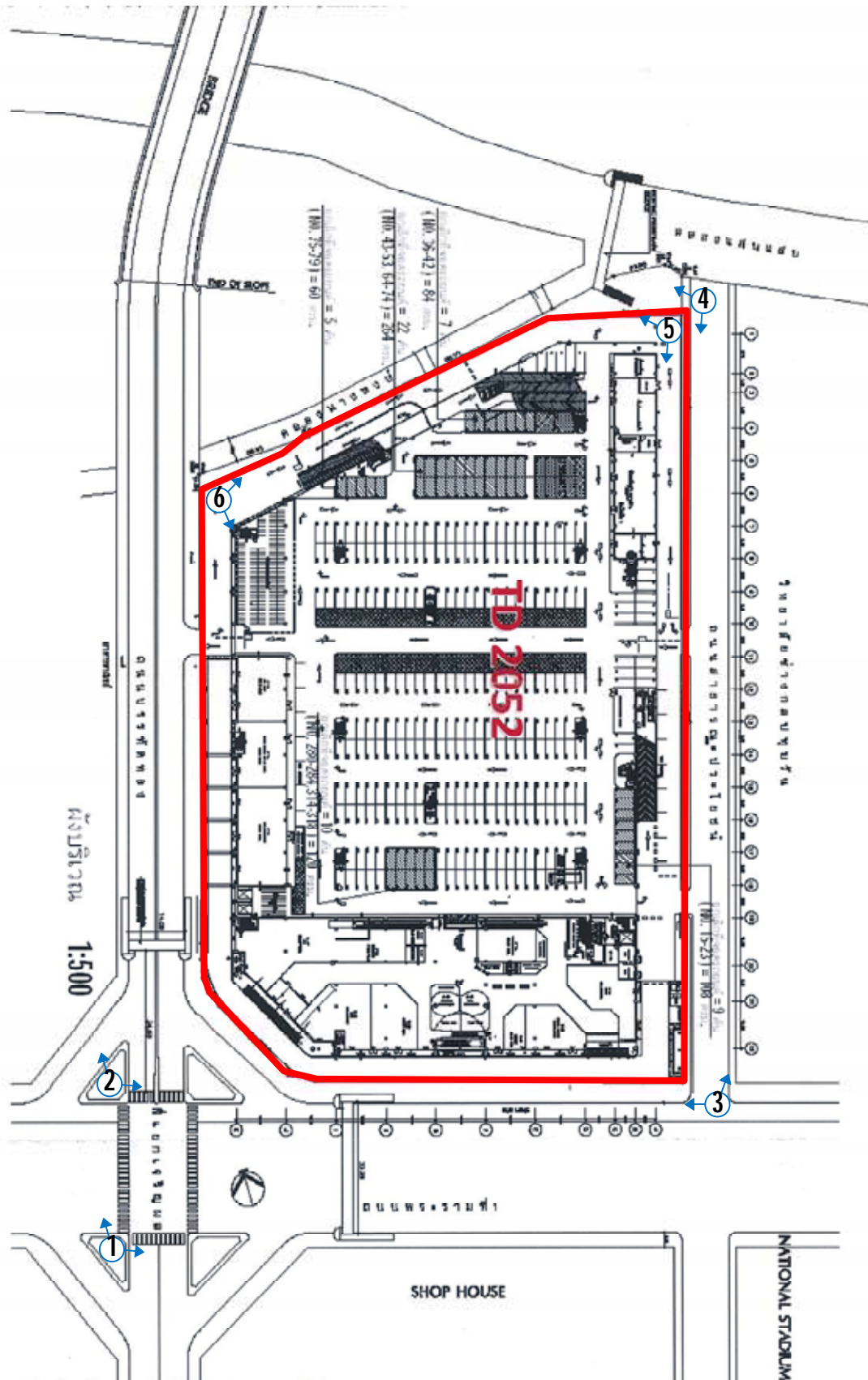
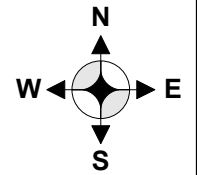
15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน
ไม่เข้ามาตราส่วน

ที่ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

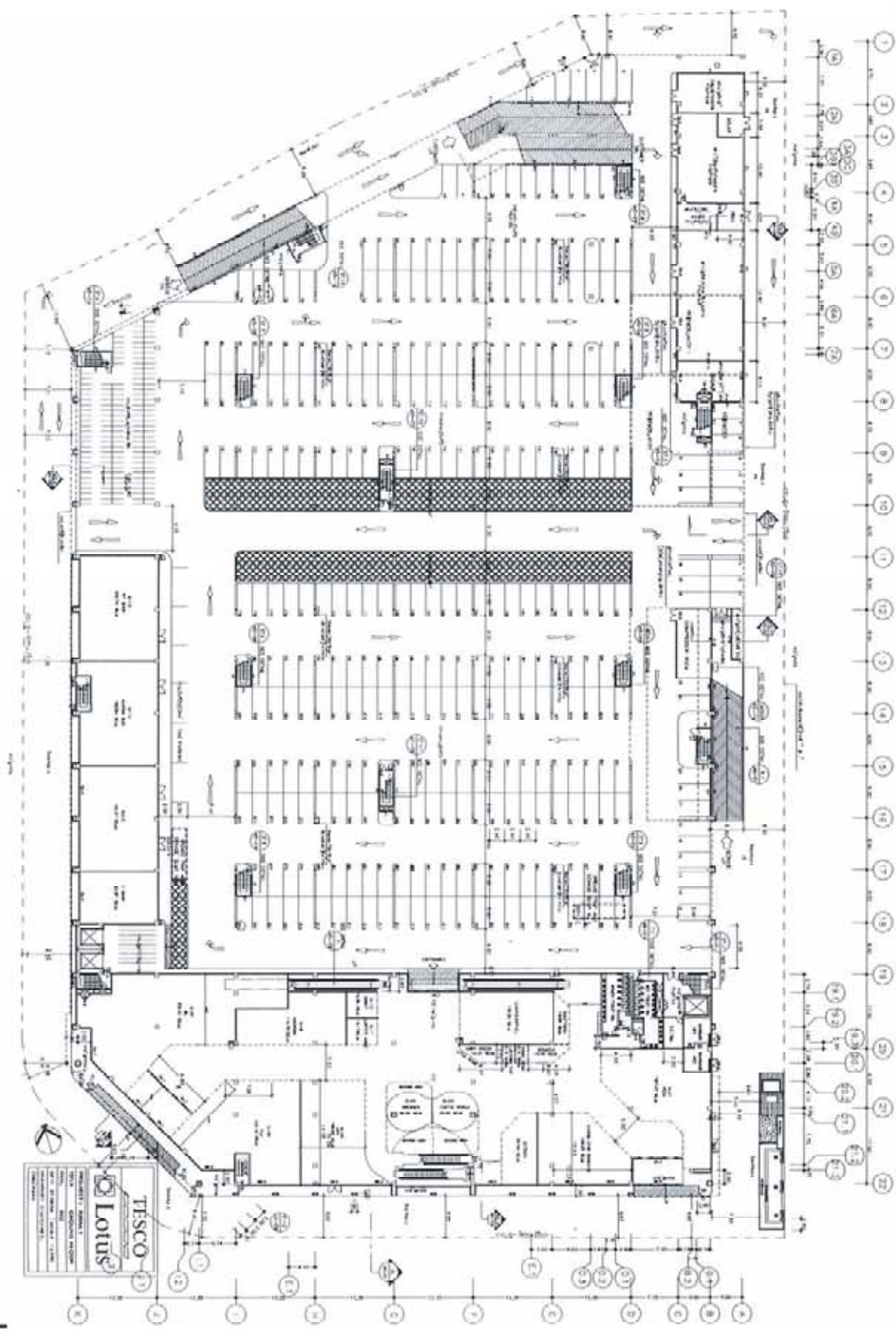
เอกสารประกอบ ๑

ผังอาคาร



เอกสารประกอบ ฉ

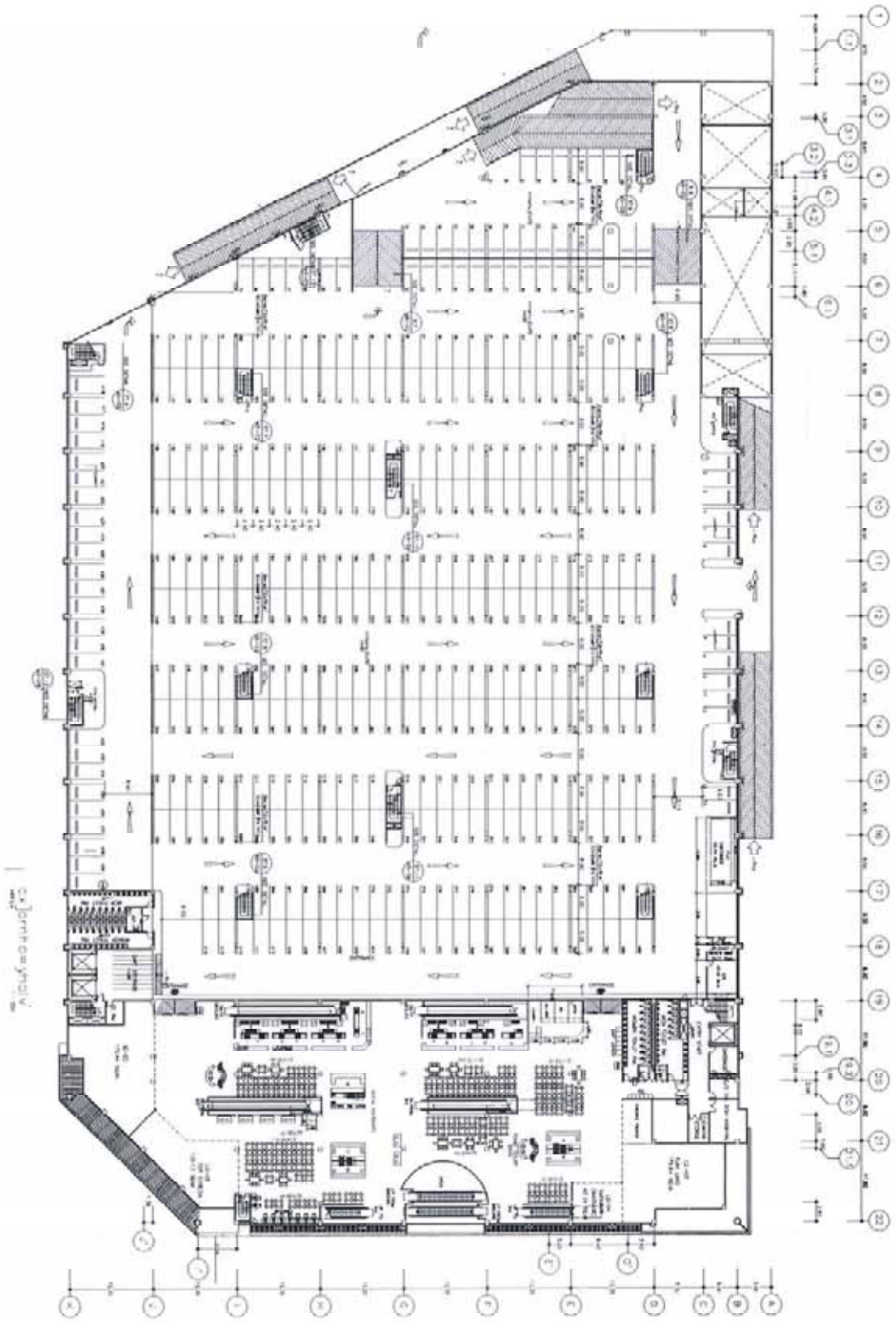
แปลนอาคาร



15 Business Advisory Limited
 บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แปลนอาคาร
 ไม่เข้ามาตรฐาน

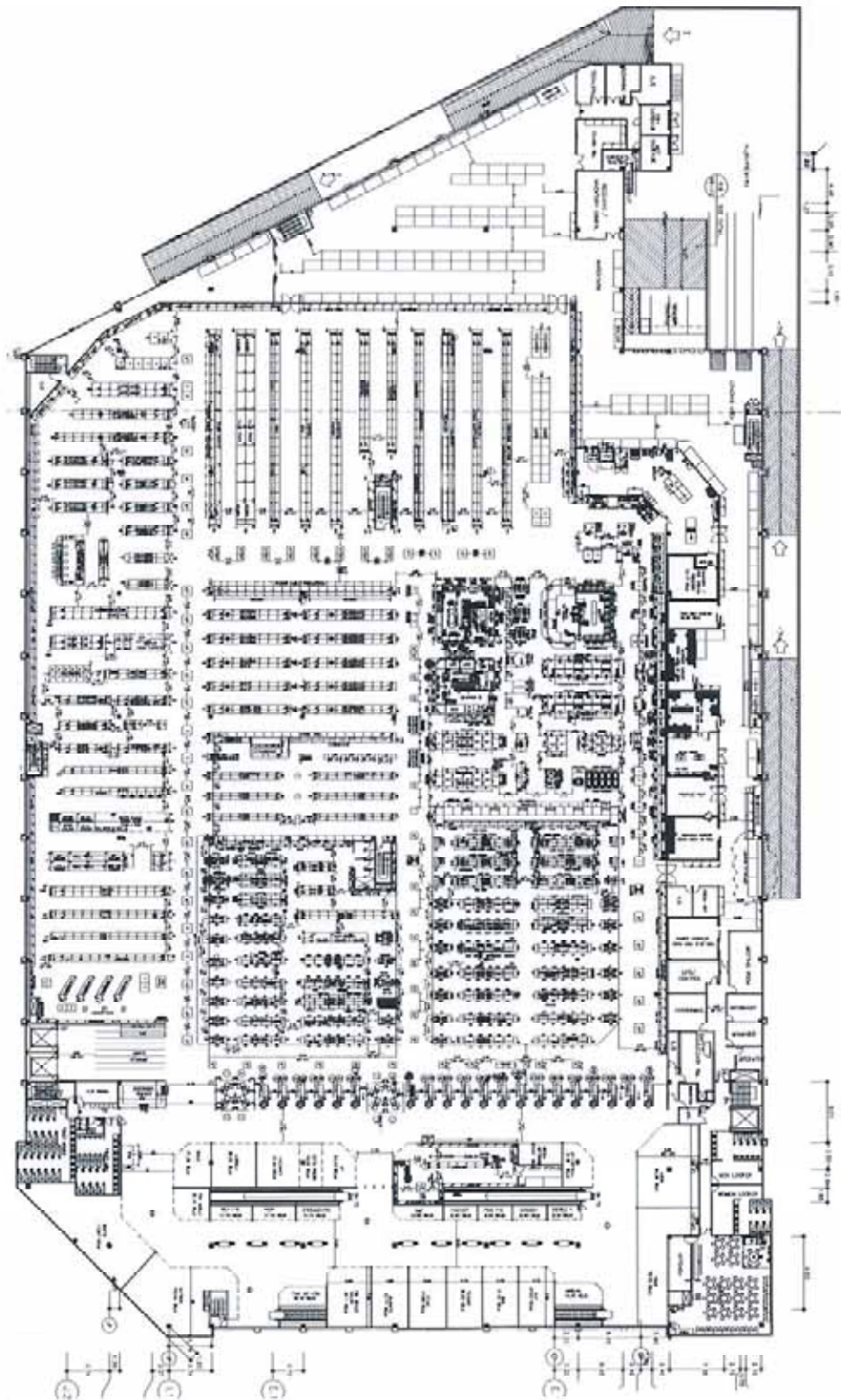
เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต
 สาขาพระราม 1 ชั้น 1



15 Business Advisory Limited
 บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แปลนอาคาร
 ไม่เข้ามาตรฐาน

เทลโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต
 สาขาพระราม 1 ชั้น 2



15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แปลนอาคาร
ไม่เข้ามาตราส่วน

เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต
สาขาพระราม 1 ชั้น 3

เอกสารประกอบ ช

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร

อาคารประเภทควบคุมการใช้

อาคารสำนักงานหรือที่ทำการ



อาคารพาณิชย์

กัตตาการ

แบบ กทม.6

อาคารที่จอดรถยนต์

ใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร
หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ

เลขที่ 56/2545

ได้รับแจ้งจาก.....สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดย นายจิรายุ อิศรางกูร ณ อยุธยา
.....เจ้าของอาคารหรือ
ตัวแทนเจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร อยู่บ้านเลขที่ 173 ตรอก/ซอย.....
ถนน.....ราชสีมา หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....ดุสิต อำเภอ/เขต.....ดุสิต
จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร ดังข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1 ขอแจ้งความประสงค์จะทำการ.....ก่อสร้างอาคาร

ที่บ้านเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน พระรามที่ 1 หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....วังใหม่ อำเภอ/เขต.....ปทุมวัน.....กรุงเทพมหานคร
ในที่ดินโฉนดที่ดิน/สขที่/น.ส.บ./ส.ก.น./ส.ค.ก. เลขที่ 415, 416, 417, 2052
เป็นที่ดินของ.....สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ข้อ 2 เป็นอาคาร.....ห้องเย็น, เบเกอร์, สำนักงาน, จอดรถยนต์

2.1 ชนิด.....ตึก 3 ชั้น.....จำนวน.....1 หลัง.....เพื่อใช้เป็น.....สรรพสินค้า, พาณิชยกรรม, กัตตาการ,
พื้นที่.....49,210.35 ม².....ที่จอดรถ ที่กัลับริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....811 คัน

พื้นที่.....นอกอาคาร.....4,243.61.....ตารางเมตร.....
2.2 ชนิด.....บังกะโล/กระท่อม.....จำนวน.....
พื้นที่.....95.76 ม².....ที่จอดรถ ที่กัลับริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....คัน

พื้นที่.....ตารางเมตร.....
2.3 ชนิด.....จำนวน.....เพื่อใช้เป็น.....

พื้นที่.....ที่จอดรถ ที่กัลับริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....คัน
พื้นที่.....ตารางเมตร.....

2.4 ชนิด.....จำนวน.....เพื่อใช้เป็น.....
พื้นที่.....ที่จอดรถ ที่กัลับริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....
พื้นที่.....ตารางเมตร

2.5 ชนิด.....จำนวน.....เพื่อใช้เป็น.....
พื้นที่.....ที่จอดรถ ที่กัลับริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....
พื้นที่.....ตารางเมตร

2.6 ชนิด.....จำนวน.....เพื่อใช้เป็น.....
พื้นที่.....ที่จอดรถ ที่กัลับริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....
พื้นที่.....ตารางเมตร

2.7 ชนิด.....จำนวน.....เพื่อใช้เป็น.....
พื้นที่.....ที่จอดรถ ที่กัลับริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....
พื้นที่.....ตารางเมตร

2.8 ชนิด.....จำนวน.....เพื่อใช้เป็น.....
พื้นที่.....ที่จอดรถ ที่กัลับริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....
พื้นที่.....ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณที่แนบมาพร้อมนี้
ข้อ 3 โดยมี

- (1) นายจินดา สืบพันธุ์วงษ์ วสถ.336 เป็นสถาปนิกผู้ออกแบบ
- (2) นายสมศักดิ์ ชัยพิฑูรสวัสดิ์ สสถ.1825 เป็นสถาปนิกผู้ควบคุมงาน
- (3) นายวิฑูร งามบุญอนันต์ วย.1176 เป็นวิศวกรผู้ออกแบบโครงสร้าง
- (4) นายวิฑูร งามบุญอนันต์ วย.1176 เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานโครงสร้าง
- (5) นายอิทธิเทพ รัตนเทพ วท.672 เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบปรับอากาศและระบบป้องกันเพลิงไหม้

- (6) นายอิทธิเทพ รัตนเทพ วท.672 เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบปรับ
ภาวะอากาศและระบบระบายอากาศ
และระบบป้องกันเพลิงไหม้
- (7) นายอิทธิเทพ รัตนเทพ วท.672 เป็นวิศวกรผู้ออกแบบและระบบบำบัด
น้ำเสียและการระบายน้ำทิ้ง
- (8) นายอิทธิเทพ รัตนเทพ วท.672 เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบบำบัดน้ำ
เสียและการระบายน้ำทิ้ง
- (9) นายสุขุมวิท ภูมิวิศิสาร วทก.371 เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบลิฟท์
- (10) นายสุขุมวิท ภูมิวิศิสาร วทก.371 เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบลิฟท์

ข้อ 4 กำหนดแล้วเสร็จงาน 730...วัน โดยจะเริ่มต้นก่อสร้างอาคาร/ตัดแปลงอาคาร/รื้อถอน
อาคาร/เคลื่อนย้ายอาคาร/เปลี่ยนการใช้อาคาร เมื่อ 22 กุมภาพันธ์ 2545
และจะแล้วเสร็จเมื่อ 22 กุมภาพันธ์ 2547.

ข้อ 5 ค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบ..... 196,840.00 บาท
ค่าธรรมเนียมท่อระบายน้ำ, รั้ว, เชื้อเพลิง, กำแพงหรืออื่น ๆ 1,000.00 บาท
ค่าธรรมเนียมทางวิ่งหรือที่จอดรถยนต์ภายนอกอาคาร..... 2,122.00 บาท
ค่าธรรมเนียมป้าย..... 384.00 บาท
ค่าธรรมเนียมใบอนุญาต..... 20.00 บาท
รวมทั้งสิ้น..... 200,366.00 บาท

ข้อ 6 ผู้แจ้งต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

6.1 ผู้แจ้งต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา 8 (11) มาตรา 9 หรือมาตรา 10 แห่งพระราช
บัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2)
พ.ศ.2535

6.2 ประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการ
ก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เพื่อป้องกันภัยอันตรายที่อาจจะเกิดแก่สุขภาพ
ชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของประชาชน ลงวันที่ 23 กันยายน 2539

6.3. จะต้องใช้ผ้าใบหรือวัสดุอื่นที่เทียบเท่าหรือดีกว่า เพื่อป้องกันวัสดุก่อสร้างร่วงหล่นและฝุ่นละอองฟุ้งกระจายอันเนื่องมาจากการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร กันตัวอาคารสูงตลอดตั้งแต่ระดับดิน โดยยึดติดกับนั่งร้าน รอบนอกอาคาร ให้มีความสูงกว่าความสูงของอาคารขณะก่อสร้างไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร ตลอดแนวอาคารด้านที่มีระยะราบวัดจากแนวอาคารด้านนอกถึงที่สาธารณะหรือที่ดินต่างเจ้าของหรือผู้ครอบครองน้อยกว่าความสูงอาคารที่ได้รับอนุญาต และจะต้องรักษาให้อยู่ในสภาพดีตลอดเวลาการก่อสร้าง

6.4. จะต้องจัดให้มีปล่องชั่วคราวสำหรับทิ้งของ และต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันฝุ่นละอองมลพิษและเสียงดัง อันเกิดจากการก่อสร้าง รวมทั้งวัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างร่วงหล่นอันเป็นเหตุให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญ และเป็นภัยอันตรายแก่สุขภาพ ชีวิต และทรัพย์สินของประชาชนที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง

ข้อ 7. ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่ได้ออกใบรับแจ้ง ตามมาตรา 39 ทวิ หรือนับแต่วันที่เริ่มการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเริ่มใช้อาคารที่ได้แจ้งไว้แล้วแต่กรณีถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ตรวจพบว่าการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนการใช้อาคารที่ได้แจ้งไว้ แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณของอาคารที่ได้ยื่นไว้ ตามมาตรา 39 ทวิ ไม่ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ฯ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัติดังกล่าว หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นยังคงมีอำนาจสั่งให้ผู้แจ้งดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง หรือครบถ้วนภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งดังกล่าว

ข้อ 8. ห้ามทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ดังนี้

8.1 การกระทำดังกล่าวเป็นการรุกล้ำที่สาธารณะ

8.2 การกระทำดังกล่าวที่เกี่ยวกับระยะหรือระดับ ระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้าหรือที่สาธารณะ เป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวง ประกาศหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร หรือ

8.3 การกระทำดังกล่าวที่เกี่ยวกับบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายและใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดหรือประเภทใด เป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวง ประกาศหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 9. ผู้แจ้งยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้น ตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย

ข้อ 10. ห้ามทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือใช้อาคารให้ผิดไปจากที่ได้แจ้งไว้

ออกให้ ณ วันที่.....เดือน ๕ ๒ ก.พ. ๒๕๔๕ พ.ศ.....

ลายมือชื่อ.....
(นายวิม พันธุ์เกษม)
รองผู้อำนวยการสำนักงาน
ตำแหน่ง.....
เจ้าพนักงานท้องถิ่น

คำเตือน

1. ถ้าผู้แจ้งจะบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงานที่ระบุชื่อไว้ในใบแจ้ง หรือผู้ควบคุมงานจะบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงาน ให้มีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ ทั้งนี้ ไม่เป็นการกระทบถึงสิทธิและหน้าที่ทางแพ่งระหว่างผู้แจ้งกับผู้ควบคุมงานนั้น ในการบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงานนี้ ผู้แจ้งจะต้องระงับการดำเนินการก่อสร้างตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารไว้ก่อนจนกว่าจะมีผู้ควบคุมงานคนใหม่ และมีหนังสือแจ้งพร้อมกับส่งมอบหนังสือ แสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานคนใหม่ให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว
2. ผู้แจ้งที่ต้องจัดให้มีพื้นที่ หรือสิ่งสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถตามที่กำหนดไว้ในใบแจ้งฉบับนี้ ต้องแสดงที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถไว้ให้ปรากฏตามแผนผังบริเวณที่ได้แจ้งให้กรุงเทพมหานครทราบ การตัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่นนั้นต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น
3. เมื่อผู้แจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ตัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ได้กระทำการตามที่ได้แจ้งเสร็จแล้ว ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ ตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด เพื่อทำการตรวจสอบการก่อสร้าง ตัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้น และห้ามมิให้ใช้อาคารนั้นเพื่อกิจการดังที่ได้แจ้งไว้ ภายในกำหนด 30 วัน นับตั้งแต่วันที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับแจ้ง

การประเภทควบคุมการใช้ ตามมาตรา 32

ควมมาก

โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตาม มาตรา 39 ตรี



แบบ กทม.6
เคม เลขที่ 56/2545
ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2545

แบบ กทม.6
คามแบบ กทม.1 เลขที่ 54
ลงวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2547

ใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร
หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ตรี

เลขที่ 54 / 2547

โดย นายจิรายุ อิศรางกูร ณ อยุธยา

ได้รับแจ้งจาก สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เจ้าของอาคาร

หรือตัวแทนเจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร อยู่บ้านเลขที่ 173ตรอก/ซอย.....

ถนนราชสีมา หมู่ที่ตำบล/แขวง คลiticอำเภอ/เขต คลitic

จังหวัด กรุงเทพมหานครตั้งข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1 ขอแจ้งความประสงค์จะทำการคัดแปลงอาคาร

ที่บ้านเลขที่ตรอก/ซอย.....ถนนพร้อม 1หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง ว่างใหม่ (ปทุมวัน)อำเภอ/เขตปทุมวันกรุงเทพมหานคร

ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่/น.ส.3 เลขที่/ส.ค. 1 เลขที่ 2052

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
เป็นที่ดินของโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ข้อ 2 เป็นอาคาร (เลิกใช้อาคาร)

2.1 ชนิด กัก 3 ชั้นจำนวน 1 หลังเพื่อใช้เป็น สรรพสินค้า-พาณิชย์-ภัตตาคาร

พื้นที่ คัดแปลงอาคาร 2,451.00 ม²ที่จอดรถ ที่กับริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน 757 คัน

พื้นที่ 4,263.00ตารางเมตร (พื้นที่อาคาร 46,759.00 ม² พื้นอาคารเดิม 49,210.35 ม²)

2.2 ชนิดจำนวนเพื่อใช้เป็น

พื้นที่ที่จอดรถ ที่กับริด และทางเข้าออกของรถ จำนวนคัน

พื้นที่ตารางเมตร

2.3 ชนิดจำนวนเพื่อใช้เป็น

พื้นที่ที่จอดรถ ที่กับริด และทางเข้าออกของรถ จำนวนคัน

พื้นที่ตารางเมตร

2.4 ชนิด.....จำนวน.....เพื่อใช้เป็น.....
พื้นที่.....ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....คัน
พื้นที่.....ตารางเมตร

2.5 ชนิด.....จำนวน.....เพื่อใช้เป็น.....
พื้นที่.....ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....คัน
พื้นที่.....ตารางเมตร

2.6 ชนิด.....จำนวน.....เพื่อใช้เป็น.....
พื้นที่.....ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....คัน
พื้นที่.....ตารางเมตร

2.7 ชนิด.....จำนวน.....เพื่อใช้เป็น.....
พื้นที่.....ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....คัน
พื้นที่.....ตารางเมตร

2.8 ชนิด.....จำนวน.....เพื่อใช้เป็น.....
พื้นที่.....ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....คัน
พื้นที่.....ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณ
ที่แนบมาพร้อมนี้

ข้อ 3 โดยมี

- (1) นายจินดา สัมพันธ์วงศ์ วสจ.366เป็นสถาปนิกผู้ออกแบบ
- (2) นางสาวเกศนีย์ นันทชัย สสจ.1077เป็นสถาปนิกผู้ควบคุมงาน
- (3) นายวิฑูรย์ งามมณฑลรัตน์ วช. 1176เป็นวิศวกรผู้ออกแบบโครงสร้าง
- (4) นายวีระศักดิ์ เทียมประเสริฐ สย.4021เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานโครงสร้าง
- (5) นายณัฐ นิตินันท์ วก.764เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบปรับอากาศและ

ระบบป้องกันเพลิงไหม้

- (6) นายปรีชา มังคลาค สก.2891 เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบ
ปรับภาวะอากาศและระบาย
อากาศและระบบป้องกันเพลิงไหม้
- (7) นายณัฐ นิตินน วก.764 เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบบำบัด
น้ำเสียและการระบายน้ำทิ้ง
- (8) นายปรีชา มังคลาค สก.2891 เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบบำบัด
น้ำเสียและการระบายน้ำทิ้ง
- (9) นายบรรจง เจริญกิจทนผล วฟก.612 เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบลิฟต์ ไฟฟ้า
- (10) นายสมบัติ มั่นศิริไพฑูริย์ สฟก.2269 เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบลิฟต์ ไฟฟ้า

ข้อ 4. กำหนดแล้วเสร็จงาน.....วัน โดยจะเริ่มต้นก่อสร้างอาคาร/ตัดแปลงอาคาร/รื้อถอนอาคาร /
เคลื่อนย้ายอาคาร/เปลี่ยนการใช้อาคาร เมื่อ 6 กุมภาพันธ์ 2547และจะแล้วเสร็จเมื่อ
6 กุมภาพันธ์ 2548

ข้อ 5. ค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบ	9,804.00	บาท
ค่าธรรมเนียมทางวิ่งหรือที่จอดรถยนต์ภายนอกอาคาร	2,132.00	บาท
ค่าธรรมเนียมท่อระบายน้ำ ร้ว เขื่อน กำแพงหรืออื่น ๆ	-	บาท
ค่าธรรมเนียมป้าย	-	บาท
ค่าธรรมเนียมใบอนุญาต	10.00	บาท
รวมทั้งสิ้น	11,946.00	บาท

ข้อ 6 ผู้แจ้งต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

6.1 ผู้แจ้งต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และหรือ
ข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา 8 (11) มาตรา 9 หรือ มาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535

- (11) นายณัฐ นิตินน วก.764 เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบลิฟต์
- (12) นายปรีชา มังคลาค สก.2891 เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบลิฟต์

6.2 จะต้องใช้ผ้าใบหรือวัสดุอื่นที่เทียบเท่าหรือดีกว่า เพื่อป้องกันวัสดุก่อสร้างร่วงหล่น และฝุ่นละอองฟุ้งกระจายอันเนื่องมาจากการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร กั้นตัว อาคารสูงตลอดตั้งแต่ระดับดิน โดยยึดติดกับนั่งร้าน รอบนอกอาคาร ให้มีความสูงกว่าความสูงของอาคาร ขณะก่อสร้างไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร ตลอดแนวอาคารด้านที่มีระยะราววัดจากแนวอาคารด้านนอกถึงที่ สาธารณะหรือที่ดินข้างเจ้าของหรือผู้ครอบครองน้อยกว่าความสูงของอาคารที่ได้รับอนุญาต และจะต้อง รักษาให้อยู่ในสภาพดีตลอดเวลาก่อสร้าง

6.3 จะต้องจัดให้มีปดองกันชั่วคราวสำหรับทิ้งของ และต้องจัดให้มีมาตรการป้องกัน ฝุ่นละออง มลพิษและเสียงดัง อันเกิดจากการก่อสร้าง รวมทั้งวัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างร่วงหล่น อันเป็นเหตุให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญ และเป็นภัยอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต และทรัพย์สินของประชาชน ที่อยู่บริเวณใกล้เคียง

ข้อ 7. ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่ออกไปรับแจ้ง ตามมาตรา 39 ทวิ หรือนับแต่วันที่เริ่ม การก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเริ่มใช้อาคารที่ได้แจ้งไว้แล้วแต่กรณี ถ้า เจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้ตรวจพบว่าการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยน การใช้อาคารที่ได้แจ้งไว้ ผิดผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ของอาคารที่ได้ยื่นไว้ ตามมาตรา 39 ทวิ ไม่ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ฯ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัติดังกล่าว หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่น ยังคงมีอำนาจสั่งให้ผู้แจ้งดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง หรือครบถ้วนภายในเจ็ดวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งดังกล่าว

ข้อ 8. ห้ามทำการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร ดังนี้

8.1 การกระทำดังกล่าวเป็นการรุกฉ้อที่สาธารณะ

8.2 การกระทำดังกล่าวที่เกี่ยวกับระยะหรือระดับ ระหว่างอาคารกับถนน ครอบ ซอย ทางเท้าหรือที่สาธารณะ เป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวง ประกาศหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร หรือ

8.3 การกระทำดังกล่าวที่เกี่ยวกับบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารชนิดหรือประเภทใด เป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวง ประกาศหรือข้อบัญญัติ ท้องถิ่นที่ ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 9. ผู้แจ้งยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้น ตามกฎหมายอื่นในส่วนที่
เกี่ยวข้องต่อไปด้วย

ข้อ 10. ห้ามทำการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือใช้อาคาร
ให้ผิดไปจากที่ได้แจ้งไว้

ออกให้ ณ วันที่เดือน 6 ก.พ. 2547 พ.ศ.....

ลายมือชื่อ.....

(นายนิยม วรรณสุต)

รองผู้อำนวยการสำนักงานโยธา
รักษาการแทนผู้อำนวยการสำนักงานโยธา

ตำแหน่งปฏิบัติราชการแทนผู้อำนวยการกรุงเทพมหานคร.....

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

ตามหนังสือแจ้งความประสงค์ ฯ ตามแบบ กทม.1 เลขรับที่...54....

ลงวันที่ 6 เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2547

ราย สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

1. ถ้าผู้แจ้งจะบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงานที่ระบุชื่อไว้ในใบแจ้ง หรือผู้ควบคุมงานจะบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงาน ให้มีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น ทั้งนี้ไม่เป็นการกระทบถึงสิทธิและหน้าที่ทางแพ่งระหว่างผู้แจ้งกับผู้ควบคุมงานคนนั้น ในการบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงานนี้ ผู้แจ้งจะต้องระงับการดำเนินการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารไว้ก่อนจนกว่าจะมีผู้ควบคุมงานคนใหม่ และมีหนังสือแจ้งพร้อมกับส่งมอบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานคนใหม่ให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว

2. ผู้แจ้งที่ต้องจัดให้มีพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถตามที่กำหนดไว้ในใบแจ้งฉบับนี้ ต้องแสดงที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถไว้ให้ปรากฏตามแผนผังบริเวณที่ได้แจ้งให้กรุงเทพมหานคร ทราบ การคัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กั้นรถและทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่นนั้นต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

3. เมื่อผู้แจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง คัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ได้กระทำตามที่ได้แจ้งเสร็จแล้ว ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ เจ้าพนักงานท้องถิ่น ทราบตามแบบที่ เจ้าพนักงานท้องถิ่น กำหนด เพื่อทำการตรวจสอบการก่อสร้าง คัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้น และห้ามมิให้ใช้อาคารนั้นเพื่อกิจการคั่งที่ได้แจ้งไว้ ภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่ เจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้รับแจ้ง



แบบ กท.6

ตามแบบ กท.6.1 เลขที่ 212

ลงวันที่ 30 มีนาคม 2547

ใบรับแจ้งเรื่องขออนุญาตประกอบกิจการค้าปลีกค้าส่ง หรือบริการใช้อาคาร โดยไปเป็นค่าเช่าวันใบอนุญาต ตามมาตรา 39 พ.ศ. 2517

เลขที่ 215 / 2547

โดย นายจิรายุ นิลวางกูร ข พุทธยา

ได้รับแจ้งจาก สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เจ้าของอาคาร

หรือตัวแทนเจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร อยู่บ้านเลขที่ 173 ครอบครอง/ชอย

ถนน ราชเลี้ยว หมู่ที่ ๓ ตำบล/แขวง กุสิต อำเภอ/เขต กุสิต

จังหวัด กรุงเทพมหานคร ตั้งข้อความต่อไป

ข้อ 1 ขออนุญาตประกอบกิจการ กิจการโรงอาหาร

ที่บ้านเลขที่ ๗ ครอบครอง/ชอย ถนน พระราม 1 หมู่ที่ ๓

ตำบล/แขวง จุฬาลงกรณ์ (เขตวัง) อำเภอ/เขต เขตวัง กรุงเทพมหานคร

ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่/น.ส.๓ เลขที่/ต.ค. 1 เลขที่ 8052

เป็นที่ดินของ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยไปเป็นค่าเช่าวันใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ข้อ 2 เป็นอาคาร

พื้นที่ 25.993.00 ตารางวา ชั้น ๓ จำนวน 1 หลัง ตั้งอยู่เป็น อรรถสิทธิ์-พาณิชย์-ภัตตาคาร-
พื้นที่ 27.192.1100 ตารางวา ชั้น ๓ ที่จอดรถ ที่กั้นรอบ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 177 คัน
พื้นที่ (ส่วนตัดแปลง 11.956.00 ตารางวา) ๗๖๓

พื้นที่ 2.2 หนึ่ด จำนวน เพื่อใช้เป็น

พื้นที่ ที่จอดรถ ที่กั้นรอบ และทางเข้าออกของรถ จำนวน คัน

พื้นที่ ตารางเมตร

พื้นที่ 2.3 หนึ่ด จำนวน เพื่อใช้เป็น

พื้นที่ ที่จอดรถ ที่กั้นรอบ และทางเข้าออกของรถ จำนวน คัน

พื้นที่ ตารางเมตร

2.4 ชนิด.....จำนวน.....เพื่อใช้เป็น.....
 ที่นที่.....ที่ตั้งครุฑ ที่กัณฑ์บรรณ และทางเข้าออกของบรรณ จำนวน.....คัน
 ที่นที่.....ตารางเมตร

2.5 ชนิด.....จำนวน.....เพื่อใช้เป็น.....
 ที่นที่.....ที่ตั้งครุฑ ที่กัณฑ์บรรณ และทางเข้าออกของบรรณ จำนวน.....คัน
 ที่นที่.....ตารางเมตร

2.6 ชนิด.....จำนวน.....เพื่อใช้เป็น.....
 ที่นที่.....ที่ตั้งครุฑ ที่กัณฑ์บรรณ และทางเข้าออกของบรรณ จำนวน.....คัน
 ที่นที่.....ตารางเมตร

2.7 ชนิด.....จำนวน.....เพื่อใช้เป็น.....
 ที่นที่.....ที่ตั้งครุฑ ที่กัณฑ์บรรณ และทางเข้าออกของบรรณ จำนวน.....คัน
 ที่นที่.....ตารางเมตร

2.8 ชนิด.....จำนวน.....เพื่อใช้เป็น.....
 ที่นที่.....ที่ตั้งครุฑ ที่กัณฑ์บรรณ และทางเข้าออกของบรรณ จำนวน.....คัน
 ที่นที่.....ตารางเมตร

ที่แผนภาพข้อนี้
 ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณ

ข้อ 3 โฉนดมี

- (1) นายจินทา สิมทิพย์วงศ์ วรณ. 506เป็นสถาปนิกผู้ออกแบบ
- (2) นางสาวเกศนิษฐ์ นันทชัย สสจ. 1022เป็นสถาปนิกผู้ควบคุมงาน
- (3) นายวิรัช งามบุญรัตน์ วร. 1176เป็นวิศวกรผู้ออกแบบโครงสร้าง
- (4) นายวีระศักดิ์ เต็มประเสริฐ สบ. 4921เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานโครงสร้าง
- (5) นายธีร ปิณฑน วร. 761เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบไฟฟ้าและ

อากาศและระบบระบายอากาศและ
 ระบบป้องกันฟ้าผ่า

- (6) นายเปรี๊ชา มังคธาศ สก.2891 เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบ
ปรับภาวะอากาศและระบาย
อากาศและระบบป้องกันเพลิงไหม้
- (7) นายณัฐ นิกิพน วท.764 เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบบำบัด
น้ำเสียและการระบายน้ำทิ้ง
- (8) นายเปรี๊ชา มังคธาศ สก.2891 เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบบำบัด
น้ำเสียและการระบายน้ำทิ้ง
- (9) นายสมรรถ เจริญกิจตลอด วทก.๒12 เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบไฟฟ้า / ไฟฟ้า
- (10) นายสมบัติ เกตุศิริ โพนชัย สวก. 2269 เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบไฟฟ้า / ไฟฟ้า

ข้อ 4. กำหนดแล้วเสร็จงาน 365 วัน โดยจะเริ่มต้นก่อสร้างอาคาร/จัดแปลงอาคาร/หรือถอนอาคาร /
เคลื่อนย้ายอาคาร/เปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร เมื่อ 30 มีนาคม 2547 และจะแล้วเสร็จเมื่อ
30 มีนาคม 2548

ข้อ 5. ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบ	47,816.00 บาท
ค่าธรรมเนียมทางวิ่งหรือที่จอดรถยนต์ภายนอกอาคาร	- บาท
ค่าธรรมเนียมที่ระบายน้ำ รื้อ เซ็อน กำแพงหรืออื่น ๆ	- บาท
ค่าธรรมเนียมป้าย	- บาท
ค่าธรรมเนียมใบอนุญาต	10.00 บาท
รวมทั้งสิ้น	47,826.00 บาท

- ข้อ 6 ผู้แจ้งต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
- 6.1 ผู้แจ้งต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และหรือ
ข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา 8 (11) มาตรา 9 หรือ มาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535
- (11) นายณัฐ นิกิพน วท.764 เป็นวิศวกรผู้ออกแบบ ระบบไฟฟ้า
 - (12) นายเปรี๊ชา มังคธาศ สก.2891 เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงาน ระบบไฟฟ้า

๔.๒ จะต้องใช้ทำนหรือวัสดุอื่นที่ทนทานหรือดีกว่า เพื่อป้องกันลมพัดเข้าว่าพัดบน
 อาคารสูงตลอดทั้งแนวระดับดิน โดยยึดติดกับไม้จันทน์ ฐานของอาคาร ให้มีความสูงกว่าความสูงของอาคาร
 ขณะก่อสร้างไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร ตลอดแนวอาคารด้านที่มีระนาบวัดจากแนวอาคารด้านนอกเป็นที่
 ฐานรวมหรือที่ลาดต่ำลงหรือผู้ครอบครองถือว่าความสูงของอาคารที่ให้มีอนุญาต และจะต้อง
 รักษาให้อยู่ในสภาพดีตลอดแนวอาคารก่อสร้าง

๔.๓ จะต้องจัดทำป้ายบอกทั่วรั้วอาคารสำหรับสิ่งของ และต้องจัดให้มีมาตรการป้องกัน
 ฝุ่นละออง เมล็ดดินและเสียงดัง ซึ่งเกิดจากอาคารก่อสร้าง รวมทั้งวัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในอาคารก่อสร้างว่า
 ว่าเป็นเหตุให้เกิดความเดือดร้อนแก่ทาง และเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต และทรัพย์สินของประชาชน
 ที่อยู่บริเวณใกล้เคียง

ข้อ ๗. ภายในกึ่งรั้วจะต้องมีรั้วกันลมที่ออกใบรับแข็ง ความหนา ๓๙ ทวี หรือนับพื้นที่รับ
 การก่อสร้าง คัดแปลง รั้วถอน หรือผนังอื่นซึ่งอาคาร หรือรั้วหรืออาคารที่มีรั้วกันลมด้วยวัสดุอื่น ถ้า
 ผนังใช้อาคารที่มีรั้วกันไว้ นอกบริเวณ ถนนถนน ราชการประกอบด้วยถนนถนน หรืออาคารคำนวณ
 ของอาคารที่มีรั้วกันไว้ ความหนา ๓๙ ทวี รั้วกันลมต้องตามบทบัญญัติในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ฯ
 กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัติดังกล่าว หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
 เจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งจะมีอำนาจสั่งให้ผู้รับดำเนินการแก้ไขที่ถูกต้อง หรือควบคุมชั้นภายในอาคาร
 นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งดังกล่าว

ข้อ ๘. พื้นที่อาคารก่อสร้าง คัดแปลง รั้วถอน หรือผนังอื่นซึ่งอาคาร หรือเปิดผนังอาคารใช้อาคาร
 ดังนี้

๘.๑ การกระทำดังกล่าวเป็นการรบกวนที่สาธารณะ

๘.๒ การกระทำดังกล่าวที่เกี่ยวกับระนาบหรือระดับ ระหว่างอาคารกันชนกัน ครอบคลุม
 ทางเท้าหรือที่สาธารณะ เป็นเหตุรำคาญกฏกระทรวง ประกาศหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตาม
 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร หรือ

๘.๓ การกระทำดังกล่าวที่เกี่ยวข้องกับบริเวณที่มกก่อสร้าง คัดแปลง รั้วถอน ผนังอื่น
 และใช้หรือเปิดผนังอาคารใช้สาธารณะหรือประเภทใด เป็นเหตุรำคาญกฏกระทรวง ประกาศหรือข้อบัญญัติ
 ท้องถิ่นที่ ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 9. ผู้แจ้งยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้น ตามกฎหมายอื่นในส่วนที่
เกี่ยวข้องกับข้อไปด้วย

ข้อ 10. ห้ามทำการก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือใช้อาคาร
ให้ผิดไปจากที่ได้แจ้งไว้

ออกให้ ณ วันที่ เดือน พ.ศ.

นายมีชื่อ.....

(.....)
(.....)
(.....)

ตำแหน่ง

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

ตามหนังสือแจ้งความประสงค์ ฯ ตารางแนบ กทบ.1 เลขวันที่ 213.....

ลงวันที่ 30 เดือน มีนาคม พ.ศ. 2542..

นาย ผู้อำนวยการฯ รพ.บ้านดง...

รายละเอียดเปลี่ยนการใช้อาคาร
ตามแบบท้ายใบอนุญาต



ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร

เลขที่ H/5 / 2549

นายจรรย์ อิศรางกูร ณ อยุธยา

อนุญาตให้ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดย เจ้าของอาคาร/หรือผู้ครอบครองอาคาร

อยู่บ้านเลขที่ 173 ตรอก/ซอย - ถนน ราชสีมา หมู่ที่ -

ตำบล/แขวง ดุสิต อำเภอ/เขต ดุสิต จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ เปลี่ยนการใช้อาคารที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย -

ถนน พระรามที่ 1 หมู่ที่ - ตำบล/แขวง วังใหม่ อำเภอ/เขต ปทุมวัน

จังหวัด กรุงเทพมหานคร โดย สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นเจ้าของอาคารหรือ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระ-

เป็นผู้ครอบครองอาคารในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่ ส.ค. ๑ เลขที่ 2052 เป็นที่ดินของ

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จากที่ได้รับใบอนุญาตไว้เดิม เพื่อใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ดังนี้

(๑) ชนิด ตึก 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น สรรพสินค้า-พาณิชย์-ภัตตาคาร-
โดยมีที่จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 698 คัน ห้องเย็น-เบเกอร์-สำนักงาน-
จอดรถยนต์

(๒) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -
โดยมีที่จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

(๓) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -
โดยมีที่จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน หมายเหตุ ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตก่อสร้าง ๓๓๖๖/๓๓๓๓ 20.00 บาท
รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ
ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบ - บาท
เลขที่ - / - ที่แนบใบอนุญาตนี้ รวม 20.00 บาท

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

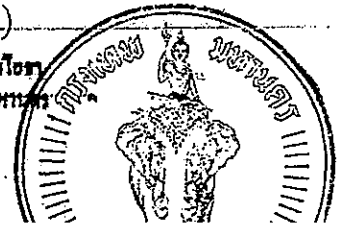
(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนด
ในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่ง
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขแบบท้ายใบอนุญาตฉบับนี้

ออกให้ ณ วันที่ ๗ เดือน ๗ ปี ๒๕๔๙ พ.ศ.

(ลายมือชื่อ) [Signature]
(นายวินัย ลิ้มสกุล)
รองผู้อำนวยการสำนักการโยธา

ตำแหน่ง ปฏิบัติราชการแทนผู้อำนวยการกรุงเทพมหานคร
เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต



เอกสารประกอบ ช
รายละเอียดเอกสารสิทธิ

ที่อยู่
แขวงเมืองหลวง

ระวางที่ ๑๑
๑๑/๑๑

ที่คตวันออก
ที่คตวันตก
ที่คตเหนือ
ที่คตใต้

แลแต่ต้องอยู่ใน
ผู้ใดจะเค
เปลี่ยน

Prov
Nno
N-๑.๒

ตำบลบางพลี ในเขตอำเภอบางพลี
เจ้าพนักงานได้ลงเส้นกระแสน้ำขึ้นน้ำลงแล้ว ตามส

ที่ ๑๑ คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ ๑๑๑ ไร่ ๑๑๑ ตารางวา
เขตที่คตวันออก

คตวันออก
คตวันออก
คตวันออก
คตวันออก

ให้ผู้รับพระราชทานที่ดินแปลงนี้
เป็นจะต้องประพฤติตามความ
ให้เปลี่ยนแปลง หรือตั้ง
ขึ้นจากที่ดินแปลงนี้ด้วยประการใด ๆ
ต้องนำโฉนดนี้มาให้เจ้าพนักงานแก้ไขที่คตวันออกแล้ว
แต่ถ้าเข้าถือไม่เกิน ๓ ปีจึงไม่จำเป็นต้องแก้ไข

นายสุคนธ์ วิชากุล
วันที่ ๑๑ เดือน ๑๑ พ.ศ. ๒๕๒๒

(นายสุคนธ์ วิชากุล)
วันที่ ๑๑ เดือน ๑๑ พ.ศ. ๒๕๒๒

(นายสุคนธ์ วิชากุล)
วันที่ ๑๑ เดือน ๑๑ พ.ศ. ๒๕๒๒

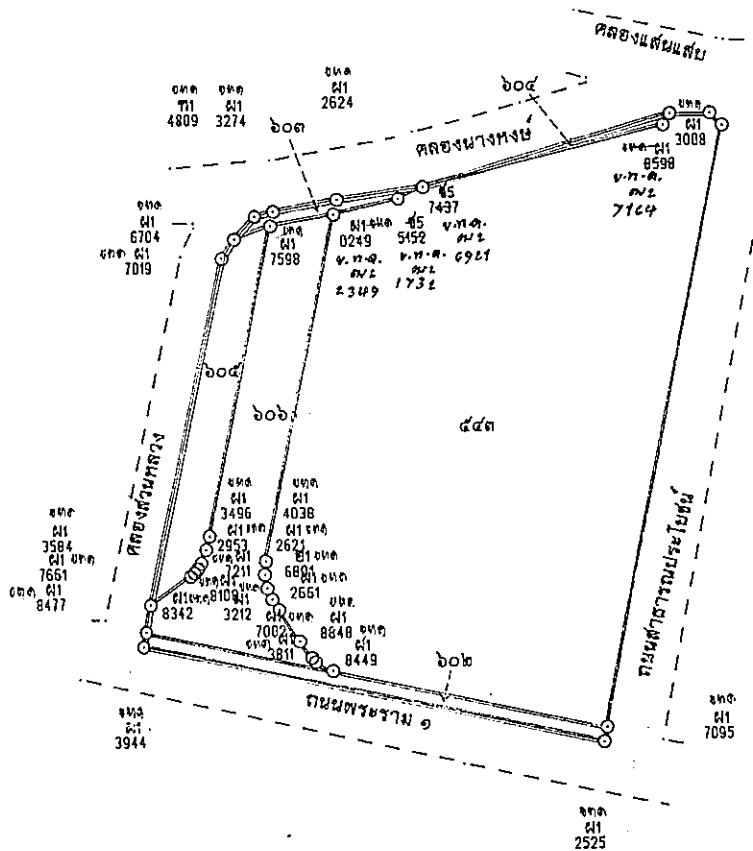
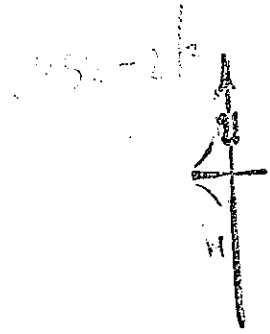
ตำบล วิ่งใหญ่ (ขอม/วัง)

อำเภอ ปทุมธานี

โฉนดที่ ๒๐๕๒

เล่ม ๒๑ หน้า ๕๒

มาตราส่วน ๑:๒๐๐๐



บ.ท.ด. ๑๖๔๕
 บ.ท.ค. ๑๖๔๕
 บ.ท.ด. ๑๖๔๕
 บ.ท.ค. ๑๖๔๕
 บ.ท.ด. ๑๖๔๕
 บ.ท.ค. ๑๖๔๕
 บ.ท.ด. ๑๖๔๕
 บ.ท.ค. ๑๖๔๕

ลงชื่อ นายสรพงษ์ คำสูง

ผู้เขียนแผนที่

ลงชื่อ ผู้ตรวจ

สารบัญญัติทะเบียน

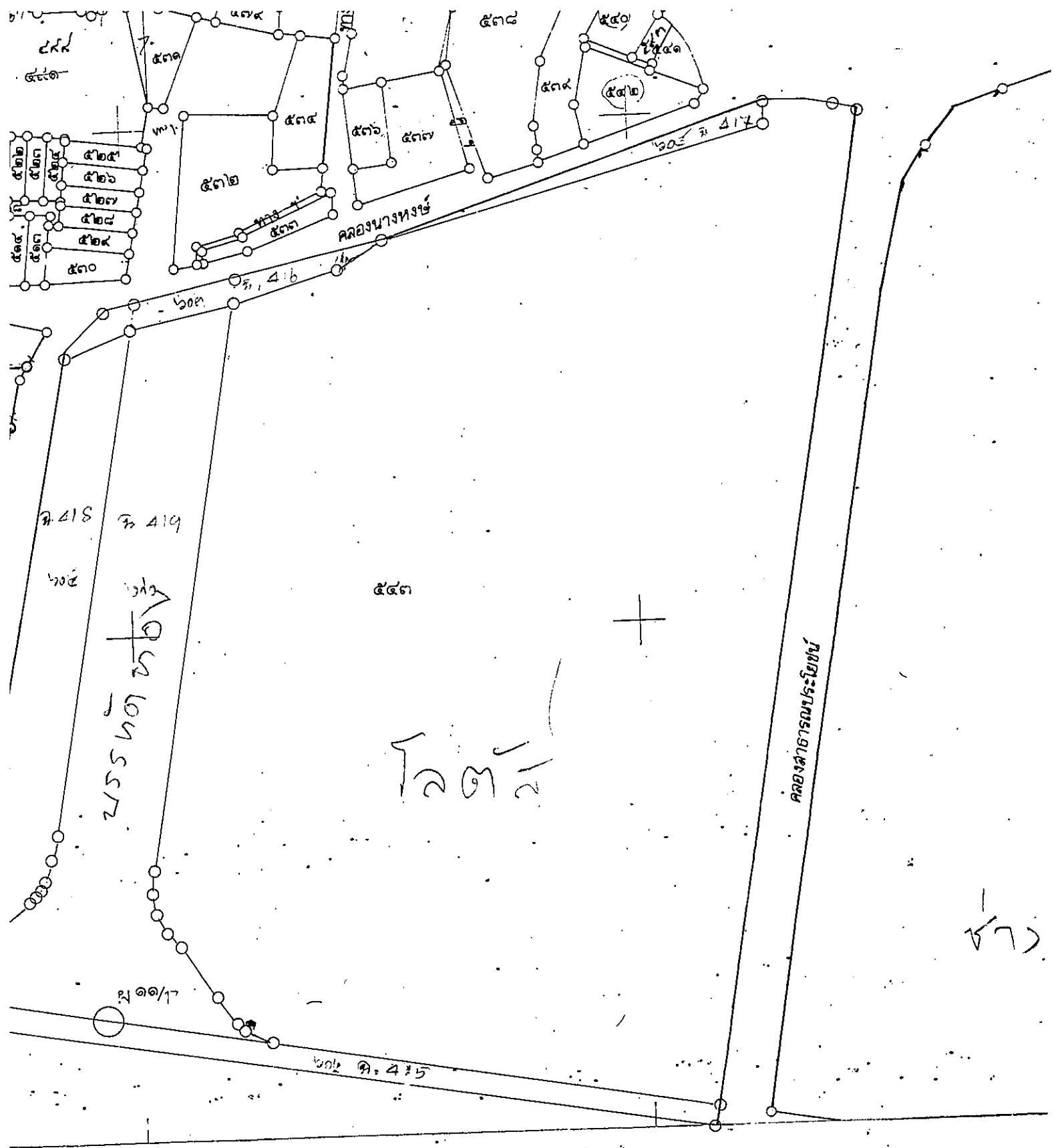
โฉนดที่ ๒๐ ๕๒

อ.ปทุมวัน

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อโฉนดใหญ่)

วัน เดือน ปี ที่ได้จดทะเบียน	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้โอน		ผู้รับโอน		จำนวนที่ดิน ที่ได้สัญญา		จำนวนที่ดิน ที่คงเหลือ		โฉนดใหม่			เจ้าพนักงานที่ดิน ลงนาม, ลงวัน, ประทับตรา
		ชื่อ ที่อยู่ สำคัญ	บิดา มารดา ภรรยา	ชื่อ ที่อยู่ สำคัญ	บิดา มารดา ภรรยา	ไร่	งานนา	ไร่	งานนา	ตาราง วา	เศษ ที่ดิน	โฉนดที่	
วันที่ ๓ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๔๓	หม่อมใน หม่อมเต็ม	สำนักงานทรัพย์สิน ส่วนพระมหากษัตริย์	—	สำนักงานทรัพย์สิน ส่วนพระมหากษัตริย์	—	—	๑	๖๕	๑๖	—	๕๑๕	๖๑๕	เจ้าพนักงานที่ดิน กรมที่ดิน วันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๔๓
						—	—	๕๕	๑๕	๓	๓๐	๕๑๖	เจ้าพนักงานที่ดิน กรมที่ดิน วันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๔๓
						—	—	๓๐	๑๕	๓	๓๐	๕๑๗	เจ้าพนักงานที่ดิน กรมที่ดิน วันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๔๓
						๑	—	๐๕	๑๕	๓	๓๐	๕๑๘	เจ้าพนักงานที่ดิน กรมที่ดิน วันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๔๓
						๒	—	๓	๑๕	๓	๓๐	๕๑๙	เจ้าพนักงานที่ดิน กรมที่ดิน วันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๔๓
วันที่ ๒๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๓	แปลงที่ดิน ที่ ๑๓๓๓ ตามฉบับ	สำนักงานทรัพย์สิน ส่วนพระมหากษัตริย์	—	บริษัท 100-99 ดี สวิส จำกัด จำกัด	—	๑๕	๓	๑๑	—	—	—	—	เจ้าพนักงานที่ดิน กรมที่ดิน วันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๔๓

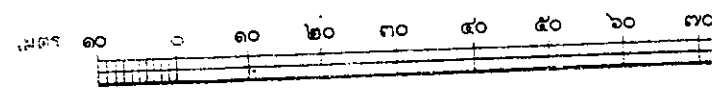
Official stamps and signatures of the Land Office, including the name "นายสุชาติ พัทธภักดิ์" and the date "วันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๔๓".



ตำบล ปทุมวัน

กรมที่ดิน

มาตราส่วน ๑ : ๑๐



เอกสารประกอบ ฅ
รายละเอียดสัญญาเช่า

สัญญาแบ่งเช่าที่ดิน

ในคดีคดี...
ในคดีคดี...
ในคดีคดี...



สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร

ฉบับที่ ๕๐๐๐๕/๒๕๕๕

สัญญาทำที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เมื่อวันที่ ๑๕ เดือน มีนาคม พุทธศักราช ๒๕๕๕ ระหว่างสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดย นายจิรายุ อิศรางกูร ณ อยุธยา เป็นผู้อำนวยการฯ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่งกับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอส.ที. โกลด์ รีเทล โกรท โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) โดย นายบรรจบ ทองวิชิต และนายสัมพันธ์ บุญมาศิริ กรรมการผู้มีอำนาจ สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ ๑๑ อาคารทิวเข้าสู่สาทร ชั้น เอ็ม, จี และ ๑๑ ซอย/ตรอก - ถนน สาทรใต้ แขวง พุ่งมหาเมฆ เขต สาทร จังหวัด กรุงเทพมหานคร ๑๐๑๒๐๐ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันมีข้อความดังต่อไปนี้


ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน โฉนดเลขที่ ๒๐๕๒, ๔๑๕, ๔๑๖, ๔๑๗, ๔๑๘ และ ๔๑๙ รวม ๖ โฉนด ตำบลวังใหม่ อำเภอปทุมวัน กรุงเทพมหานคร และผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะให้ผู้เช่าเช่าที่ดินดังกล่าว ยกเว้นส่วนที่กันออกจากที่ดินดังกล่าว โดยมีเนื้อที่ของที่ดินที่จะให้เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ ๑๒ ไร่ ๓ งาน ๓.๒๕ ตารางวา ปรากฏตามแผนผังในเอกสารแนบท้าย ก... แนบท้ายสัญญานี้ ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ด้วย ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ที่ดินที่เช่า"

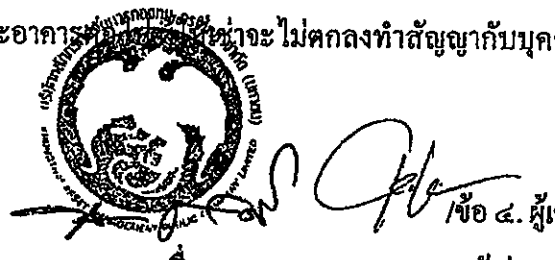
ที่ดินที่เช่าตามวรรคก่อน ในสภาพปัจจุบันมี สิ่งปลูกสร้างได้แก่ อาคารตึก ๒ ชั้น ๑ หลัง หมายเลข ๘๓๑ ถนนพระราม ๑ ตำบลวังใหม่ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า

ผู้เช่ามีความประสงค์ขอเช่าที่ดินและอาคาร ดังกล่าวเพื่อใช้เป็นห้างสรรพสินค้าเอส.ที. โกลด์ สาขา พระราม ๑.

ข้อ ๒. การเช่าตามสัญญานี้มีกำหนด ๒๒ ปี ๕ เดือน นับตั้งแต่วันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๕๕ เป็นต้นไป

ข้อ ๓. ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเสนอเช่าที่ดินและอาคารที่เช่าต่อจากกำหนดระยะเวลาเช่าตามข้อ ๒ ของสัญญานี้ก่อนบุคคลใด แต่ผู้เช่าต้องบอกกล่าวข้อเสนอให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๖ (หก) เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามข้อ ๒ โดยผู้สัญญาจะเจรจาเงื่อนไขการเช่ากันใหม่ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ยินยอมให้ผู้เช่าเช่าที่ดินและอาคารที่เช่าต่อจากกำหนดระยะเวลาเช่าตามข้อ ๒ ผู้เช่าจะ ไม่ตกลงทำสัญญากับบุคคลใดที่ให้ข้อเสนอแก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าข้อเสนอของผู้เช่า


ลงชื่อ _____ ผู้ให้เช่า
(นายสุศิริ คัยนันทน์)


ลงชื่อ _____ ผู้เช่า

ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหาย หรือเสียหายใดๆ กับส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดของอาคารและ/หรือสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใดๆ จนไม่สามารถดำเนินการชดเชยหรือเรียกร้องค่าเสียหายได้ และผู้เช่าได้ดำเนินการปรับปรุงสภาพอาคารและสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินการธุรกิจต่อไปได้โดยไม่ชักช้าแล้ว ให้หยุดนับระยะเวลาเช่าตลอดเวลาที่ดำเนินการปรับปรุงดังกล่าวจนแล้วเสร็จ แต่ไม่เกิน ๑๒ (สิบสอง) เดือนนับแต่วันเกิดความสูญหายหรือเสียหายดังกล่าว

ในกรณีข้อยกเว้นที่กล่าวมานี้ ไม่ให้นับระยะเวลาที่หยุดนับเช่าในระยะเวลาเช่าตามสัญญา และให้เริ่มนับระยะเวลาเช่าต่อไปตั้งแต่เวลาที่ผู้เช่าได้ดำเนินการปรับปรุงดังกล่าวแล้วเสร็จ โดยคู่สัญญายินยอมให้สัญญาที่ต่อระยะเวลาที่ไม่ได้นับเช่าในระยะเวลาเช่าเนื่องจากการปรับปรุงดังกล่าวโดยไม่ต้องทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือกันอีก

หากผู้เช่าไม่ประสงค์จะดำเนินการธุรกิจของผู้เช่าต่อไปอันเนื่องมาจากความเสียหายอันเกิดมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใดๆ ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลใด และ/หรือนิติบุคคลใดหรือให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าทั้งแปลงได้ โดยจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุอันสมควรหรือผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๓๐ (สามสิบ) วันและผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าอีกต่อไป

ทั้งนี้ ในการโอนสิทธิการเช่าผู้ให้เช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่แทนสัญญาเช่าฉบับนี้ตามสิทธิและหน้าที่ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่คู่สัญญามีอยู่ตามสัญญา โดยไม่คิดค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอีก

หากผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่าที่เช่าใน ๑๕ (สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้ส่งมอบที่ดินพร้อมอาคารที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า

เพื่อประโยชน์ในการตีความตามสัญญา คำว่า "เหตุสุดวิสัย" หมายความว่า เหตุใดๆ อันจะเกิดขึ้นก็ตี จะให้ผลพิบัติก็ตี เป็นเหตุที่ไม่อาจป้องกันได้แม้ทั้งบุคคลผู้ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้น จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น และเหตุดังกล่าวมีผลทำให้ผู้เช่าไม่สามารถประกอบกิจการได้บางส่วนหรือทั้งหมด

ข้อ ๑๑. ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินการกิจการของผู้เช่าจนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยผู้ให้เช่าจะจ่ายเงินชดเชยค่าเสียหายจากการเวนคืนสำหรับที่ดินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าตามสูตรคำนวณ

/ดังนี้...



ลงชื่อ ผู้ให้เช่า

(นายชูศรี คัยนันท์)



ลงชื่อ ผู้เช่า

แทนตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๑

..... x ระยะเวลาเช่าที่เหลือ x เงินจ่ายล่วงหน้าที่ผู้ให้เช่าได้รับชำระจากผู้เช่า
ของที่ดินที่เช่า ๓๐ ตามข้อ ๔(๑)

นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าจะคืนเงินค่าเช่ารายปีสำหรับปีการเช่าที่มีการบอกเลิกสัญญาที่ผู้เช่าจะชำระ
แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ ๔(๒) หรือ ๔(๓) แล้วแต่กรณี ของสัญญานี้ ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่เฉพาะ
ปีการเช่านั้น

ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน ซึ่งไม่กระทบกระเทือนต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึง
ขนาดที่ผู้เช่าไม่สามารถที่จะดำเนินการต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญาโดยสัญญานี้ยังคงมีผลบังคับต่อไป
เฉพาะส่วนของที่ดินที่เช่าที่มีได้ถูกเวนคืน ในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะจ่ายเงินค่าชดเชยค่าเสียหายจากการเวนคืน
ให้แก่ผู้ให้เช่าตามสูตรการคำนวณดังนี้

เนื้อที่ของที่ดินที่ถูกเวนคืน x ระยะเวลาเช่าที่เหลือ x เงินจ่ายล่วงหน้าที่ผู้ให้เช่าได้รับชำระจากผู้เช่าเดิม
เนื้อที่ทั้งหมดของที่ดินที่เช่า ๓๐ ตามข้อ ๔ (๑)

นอกจากนี้ผู้ให้เช่าจะคืนเงินค่าเช่ารายปีสำหรับปีการเช่าที่มีการเวนคืนที่ดินที่เช่าที่ผู้เช่าชำระให้แก่
ผู้ให้เช่าตามข้อ ๔ (๒) หรือ ๔(๓) แล้วแต่กรณีของสัญญานี้ ตามสัดส่วนของเนื้อที่ที่ดินที่ถูกเวนคืนตามสัดส่วน
ของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่เฉพาะปีการเช่านั้น อัตราค่าเช่าภายหลังจากที่ถูกเวนคืนจะลดลงตามสัดส่วนของ
ที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน

ในกรณีการเวนคืนที่ดินที่เช่าดังกล่าวข้างต้น ผู้ให้เช่าจะจ่ายเงินชดเชยค่าเสียหายจากการเวนคืนใน
ส่วนของอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลือ โดยคำนวณจากจำนวนเงินค่าทดแทน
การเวนคืนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐสำหรับการเวนคืนอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว

ข้อ ๑๒. ในกรณีที่มิถุนหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมาย กฎ ระเบียบหรือข้อบัญญัติ
ใดๆ ที่ออกแล้วหรือจะออกเพื่อห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจ ในบริเวณที่ดินที่เช่าบางส่วน
หรือทั้งหมด ในกิจการที่ผู้เช่าประกอบอยู่ ซึ่งการห้ามหรือการจำกัดดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนิน
กิจการของผู้เช่าจนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการเช่นที่กระทำอยู่ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้

ในกรณีที่มีการห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจ ในบริเวณที่ดินที่เช่าดังกล่าวใน
วรรคก่อนบางส่วนและผู้เช่ายังประสงค์จะประกอบธุรกิจของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่าในส่วนที่มีได้ถูกห้ามหรือจำกัด
ต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนที่ถูกห้ามหรือจำกัดนั้นได้ โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็น
หนังสือและอัตราค่าเช่าภายหลังจากการบอกเลิกการเช่าดังกล่าวจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกบอกเลิก



..... ผู้ให้เช่า

(นายชุตริ คัยนังเทม)

หัวหน้าฝ่ายบริหารงานอสังหาริมทรัพย์ ดงนาแม่แทน



.....
ลงชื่อ

.....
ผู้เช่า

ข้อ ๑๓. ผู้ให้เช่า...

แทนตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๑

ให้เขาจะให้ใบเสร็จรับเงินแก่ผู้เช่าทุกราวที่ชำระค่าเช่า ใบเสร็จนั้นมีลักษณะสำคัญ

- ก. ตราของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
- ข. ชนิดและเลขหมายของสถานที่เช่าและชื่อผู้เช่า
- ค. จำนวนเงินค่าเช่าที่ชำระ วัน เดือน ปี ที่ชำระค่าเช่า ที่ถูกต้องและติดต่อกันกับลายเซ็นผู้รับเงิน โดยถูกต้อง
- ง. ลายมือชื่อหัวหน้ากองบัญชีหรือผู้แทน

และโดยหนังสือสัญญานี้เป็นที่ตกลงกันว่าจะไม่ถือว่าใบเสร็จใดๆ ถูกต้องนอกจากใบเสร็จนั้นประกอบด้วยลักษณะสำคัญดังกล่าวในสัญญานี้ ถ้าผู้เช่าไม่สามารถแสดงใบเสร็จที่ถูกต้องดังกล่าวมานี้ต้องถือว่าผู้เช่ายังมีได้ชำระค่าเช่า

ข้อ ๑๔. ผู้ให้เช่าสัญญาว่า เมื่อผู้เช่าชำระค่าเช่าให้ตามกำหนดเวลาอย่างถูกต้องครบถ้วนและผู้เช่ามิได้ประพฤติดังสัญญาข้อหนึ่งข้อใดในสัญญานี้ ผู้เช่ามีสิทธิหรืออย่างเต็มที่ในการใช้ประโยชน์จากที่ดินและอาคารที่เช่าได้ตลอดระยะเวลาเช่า

ข้อ ๑๕. ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนเข้าไปตรวจที่ดินและอาคารที่เช่าได้ตามความจำเป็นในเวลาอันสมควร โดยบอกกล่าวล่วงหน้าตามสมควร

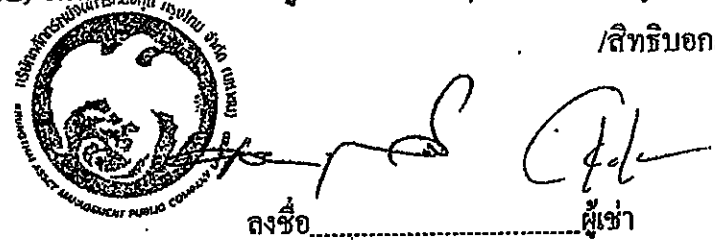
ข้อ ๑๖. เมื่อสัญญาเช่านี้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ผู้เช่าต้องส่งมอบที่ดินและอาคารให้แก่ผู้เช่าภายในกำหนดเวลา ๑๕๐ วัน

ข้อ ๑๗. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติดังสัญญา หรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่ง และผู้เช่าได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ใจความผิดนั้นภายใน ๖๐ (หกสิบ) วัน นับแต่วันแจ้งแล้วผู้ให้เช่ายังคงประพฤติดังข้อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาและ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญานั้นรวมทั้งมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือ สิ่งของ เครื่องใช้ต่างๆ ของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่า ตลอดจนค่าทำความสะอาด ค่ากำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล และในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลือและเงินค่ารายปีให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลือของปีการเช่านั้นภายใน ๑๕ (สิบห้า) วัน นับจากวันที่ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบ

ข้อ ๑๘. ในกรณีที่ผู้เช่าประพฤติดังสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งดังต่อไปนี้ซึ่งถือเป็นสาระสำคัญและอาจทำให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหาย และผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ใจความผิดนั้นภายใน ๖๐ (หกสิบ) วันนับแต่วันแจ้งแล้ว ผู้เช่ายังคงประพฤติดังข้อไปอีก ผู้ให้เช่ามี

/สิทธิบอกเลิก...


 ผู้ให้เช่า


 ลงชื่อ ผู้เช่า

(นายสุศิริ คัยนันท์)

แทนตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๑

บทมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากการประพฤติดิสัญญาหรือคำรับรองของผู้เช่า

- (๑) ผู้เช่าประพฤติดิสัญญา หรือผิดคำรับรองข้อหนึ่งข้อใดหรือแต่ส่วนหนึ่งส่วนใด
- (๒) ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าโดยผิดนัดเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า ๓ (สาม) เดือน
- (๓) ผู้เช่าไม่ชำระเงินภาษีอากรหรือเงินใดๆ อันเป็นหน้าที่ของผู้เช่าที่จะต้องชำระให้แก่หน่วยงานภาครัฐ
- (๔) ผู้เช่าตกเป็นบุคคลล้มละลายหรือถูกพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดและศาลมิได้มีคำสั่งเห็นชอบด้วยกับการประนอมหนี้หรือมิได้มีคำสั่งให้หลุดพ้นจากการล้มละลายหรือเพิกถอนคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดภายใน ๑ (หนึ่ง) ปี
- (๕) ทรัพย์สินหรือกิจการของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่าถูกศาลมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด และมีได้มีการเพิกถอนการยึดหรืออายัดดังกล่าวภายใน ๑ (หนึ่ง) ปี
- (๖) ผู้เช่าแก้ไขคัดแปลงอาคารของผู้ให้เช่าบนที่ดินที่เช่าโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ยกเว้นกรณีที่ผู้ให้เช่าปฏิเสธการให้ความยินยอมดังกล่าวโดยไม่มีเหตุอันสมควร

ข้อ ๑๙. เมื่อสัญญาสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ผู้เช่าตกลงให้ระบบสาธารณูปโภค ระบบต่างๆ เครื่องจักร สิ่งของและอุปกรณ์ตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย.ข. แนบท้ายสัญญา ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ด้วย ตกเป็นของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องจ่ายค่าตอบแทนใดๆ

ข้อ ๒๐. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงว่าทั้งสองฝ่ายจะได้นำสัญญานี้ไปจดทะเบียนการเช่า ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร โดยผู้เช่ายอมเสียค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนการเช่าแต่ฝ่ายเดียวทั้งสิ้น

สัญญานี้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความอย่างเดียวกัน ผู้ให้เช่าเป็นผู้เก็บรักษาไว้เมื่อจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าจะได้มอบไว้ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหนึ่งฉบับ และจ่ายให้แก่ผู้เช่าหนึ่งฉบับ ทั้งสองฝ่ายต่างเข้าใจในข้อความในสัญญานี้ดีแล้ว เพื่อเป็นหลักฐานจึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานข้างท้ายนี้ ณ วัน เดือน ปี ที่กล่าวข้างต้น



ลายมือชื่อ.....ผู้ให้เช่า
(นายชุตริ คัยมันท์)

หัวหน้าฝ่ายบริหารงานอสังหาริมทรัพย์ ลงนามแทน

ลายมือชื่อ.....ผู้เช่า
(แทนตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๑)

ลายมือชื่อ.....พยาน

ลายมือชื่อ.....พยาน

ฉบับผู้เช่า

สัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร

EXECUTION VERSION

OPERATING LEASE AGREEMENT

15 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 Rama 1

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

Term: 10 years

Initial Rent: THB 17,887,368 per annum

ALLEN & OVERY

Allen & Overy (Thailand) Co., Ltd.

0032738-0000008 BN:1650621.2

CONTENTS

Clause

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

Schedule

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

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

THIS LEASE is made on 15 March 2012

BETWEEN:

- (1) **TESCO LOTUS RETAIL GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTY FUND**, a property fund established under the laws of Thailand and managed by Krung Thai Asset Management Public Company Limited whose registered office is at 11 Q. House Sathorn Building, M, G and 10th Floors, South Sathorn Road, Tung Mahamek, Sathorn, Bangkok 10120, Thailand (the Landlord); and
- (2) **EK-CHAI DISTRIBUTION SYSTEM CO., LTD.**, a private limited company incorporated under the laws of Thailand with registered number 0105539010051 having its registered office at 629/1 Moo.10 Nawamintr Rd., Klongkoom, Buengkoom Bangkok 10230, Thailand (the Tenant).

WHEREAS:

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

THIS LEASE WITNESSES as follows:

1. DEFINITIONS

In this lease:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

First Extended Term has the meaning given in clause 14.1;

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

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

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

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

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 Rama 1 as further described in Schedule 1;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Second Extended Term has the meaning given in clause 14.1;

Shopping Mall means the shopping mall located at 831 Rama I Road, Pathumwan Sub District, Pathumwan District, Bangkok and a plan of which is set out in Schedule 1;

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

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

SPA has the meaning given in recital (A);

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

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

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

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

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

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

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

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

2. INTERPRETATION

2.1 Enactments

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

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

2.2 Application

Clauses 1 and 2 apply unless the contrary intention appears.

2.3 Clause headings

The headings in this Lease do not affect its interpretation.

3. LEASE AND TERM

3.1 Term

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

3.2 Lease

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

3.3 Exclusion of implied rights

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

4. RENT

4.1 Rent

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

4.2 Rent payment dates

The Rent is payable in advance on or prior to the 5th day of each calendar month. The first payment shall be calculated for a period commencing on the Term Commencement Date and ending on the last day of such calendar month.

5. TENANT'S COVENANTS

5.1 Introduction

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

5.2 Rent and House and Land Tax

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

5.3 Outgoings

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

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

5.4 Repair

The Tenant must at its own cost:

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

5.5 Redecoration

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

5.6 Alterations

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

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

5.7 Use

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

5.8 Use obligations

The Tenant must:

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

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

5.9 Compliance with applicable laws

The Tenant must:

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

5.10 Acquisition of rights

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

5.11 Assumption of liabilities

The Tenant must:

- (a) assume all expenses and liabilities arising out of the business operated by it on the Property which, in the event of a dispute, have been adjudged by an arbitral award (not subject to appeal) to be liabilities arising out of the business of the Tenant operated by it on the Property;
- (b) be responsible for, and shall promptly and properly handle, all complaints and claims by its customers, to prevent any adverse effect on, or obstruction to, the Shopping Mall and other tenants and customers therein; 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 shall be responsible for the lease registration fee.

6.3 Quiet enjoyment

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

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

6.4 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 in the area marked in Schedule 1 for use by the Tenant, its customers, employees and workmen within the Car Park;
- (ii) keep the Car Park in good and proper repair, clean and properly lit at all times;
- (iii) not alter the number of car parking spaces without the prior written consent of the Tenant;
- (iv) provide free car parking for the Tenant's customers, employees and workman, save for those fees which are imposed on the date of this Lease. Any change to the fees charged or the number of car parking spaces shall require the prior written consent of the Tenant; and
- (v) not erect any barrier at the entrance to or exit from the Car Park nor impose any charges in respect of the use of it or impose any other car parking management regime without the approval of the Tenant, acting reasonably.

- (b) Where the Landlord is in breach of its obligations to maintain and manage the Car Park and has on reasonable written notice from the Tenant failed to rectify any default on its part then the Tenant may take such steps as are required for the due performance of those obligations and the reasonable and proper costs of doing so shall be a debt due from the Landlord to the Tenant. If the Landlord has failed to repay the same within ten (10) Business Days of written demand (such demand to be accompanied by such supporting documentation as is reasonably necessary to evidence the expenses demanded), the Tenant may set-off such expenses against any future payments of Rent.

6.7 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 demand failing which the Tenant may set-off such amount against the Rent payable by the Tenant.

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

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

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

- (a) If any or all parts of the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be) is destroyed or damaged due to any reason (including, but not limited to, as a result of an Insurance Event) and the Tenant is not obliged under clause 5.4 to repair such damage, the Landlord must repair and/or reinstate the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be) into a tenable condition for the Tenant to continue operating in its ordinary course of business and handover the Property to the Tenant for its use within a reasonable time period after the occurrence of such event. The Tenant may not terminate this Lease by virtue of this ground unless the conditions set out in clause 10.1(b) are met. For the avoidance of doubt, the Rent shall be suspended or decreased in proportion to the extent to which the Property cannot be used by the Tenant until the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be) are reinstated such that the Property are fit for use by the Tenant and the Tenant can continue operating in its ordinary course of business. Save in the case of emergency, the Landlord shall give the Tenant no less than thirty (30) days prior notice for the regular maintenance of the Property and any other items for whose maintenance and repair the Landlord shall be responsible, and the Tenant shall assist actively and co-operate with the Landlord, provided that the Landlord shall use reasonable endeavours to ensure that such maintenance work shall not affect the Tenant's normal operation in any material way.
- (b) If any or all parts of the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be) is destroyed or damaged due to any reason and, if in the reasonable opinion of the Tenant, (i) the Landlord is unable to repair or reinstate the Shopping Mall and/or the Property because of legal restrictions or (ii) the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be) is not repaired or reinstated by the date being two (2) years after the date of destruction or damage, the Tenant may terminate this Lease by giving 30 days' prior written notice to the Landlord. If the Tenant exercises its right to terminate this Lease, the Landlord shall return to the Tenant the Rent prepaid by the Tenant under this Lease on a pro rata basis based on the remaining term of the lease as at the date of the termination within 30 days from the date on which the Tenant terminates this Lease.
- (c) Notwithstanding any of the provisions of clause 10.1(a), if destruction or damage to the Shopping Mall and/or the Property which results in the Property (or any part thereof) being rendered unfit for use occurs during the period of two (2) years prior to End of the Term (after the second renewal of this Lease), the Landlord shall not be obliged to reinstate the Shopping Mall and/or the Property unless and until the Tenant and the Landlord agree to extend the Term or the parties have otherwise agreed terms for the continued occupation and use of the Property by the Tenant after the End of the Term.
- (d) Notwithstanding the provisions of clause 10.1(a) but subject to the Tenant's right to terminate this Lease in accordance with clause 10.1(b) if the insurance proceeds received by the Landlord (plus any deductible) are less than the cost of repair or reinstatement and the Landlord is unable to fund such shortfall from internal cash:

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

10.2 Vitiatio

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

10.3 Notice of damage

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

10.4 Fire safety requirements

The Tenant must:

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

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

10.5 Suspension of reinstatement obligation .

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

10.6 Supervening event

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

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

10.7 Expropriation of the Shopping Mall and/or the Property

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

11. TERMINATION

11.1 Termination and Re-entry by the Landlord

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

11.2 Termination by the Tenant

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

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

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

11.3 Event of Default

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

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

11.4 Cancellation of Registration

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

12. GENERAL

12.1 Interest and powers of recovery

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

12.2 Interest on breach

Without prejudice to clause 12.1, if:

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

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

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

12.3 Whole agreement

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

12.4 Representations

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

12.5 Rights of entry

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

12.6 Interpretation of covenants

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

12.7 Tenant's possessions

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

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

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

12.8 Other land

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

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

13. APPOINTMENT OF THE MANAGEMENT COMPANY

- 13.1 Subject to clause 13.4, the Landlord shall be entitled to empower any person to act as its agent for the purpose of exercising its rights and powers under this Lease and the Tenant shall comply with all instructions or notices given by such agent as if such notices or instructions are given by the Landlord.
- 13.2 Subject to clause 13.4, the Landlord shall be entitled to entrust a property management company of good standing and repute to carry out the overall management of the Shopping Mall and/or to perform the obligations of the Landlord under this Lease. the Tenant shall have no right to object to the appointment of the Management Company. The Tenant shall use its best endeavours to fully 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 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.

- (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.

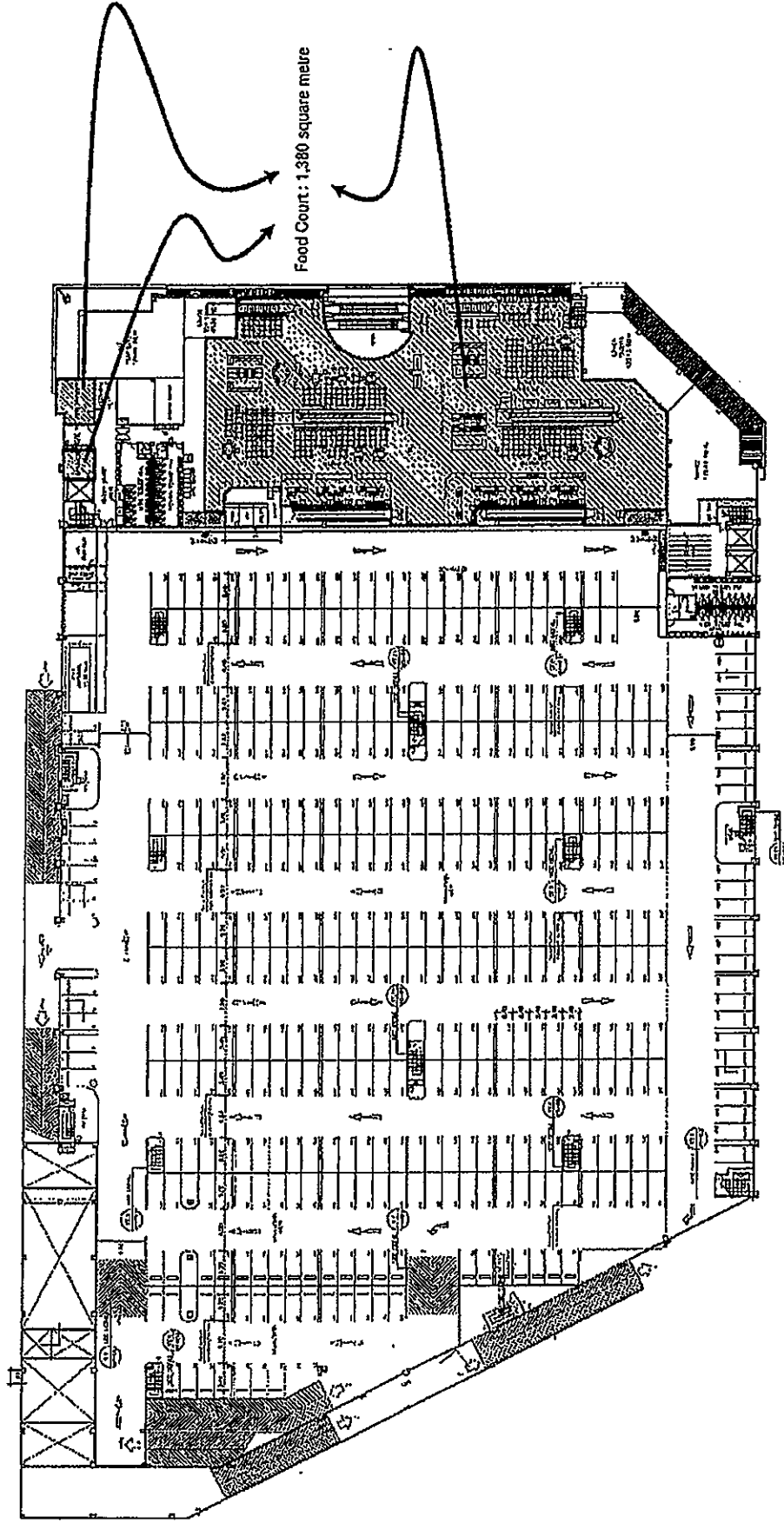
- (b) The Rules are incorporated by reference into this subclause and capitalised terms used in this subclause 16.2 which are not otherwise defined in this Lease have the meaning given to them in the Rules.
- (c) The number of arbitrators shall be three and the Arbitral Tribunal shall be appointed in 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.

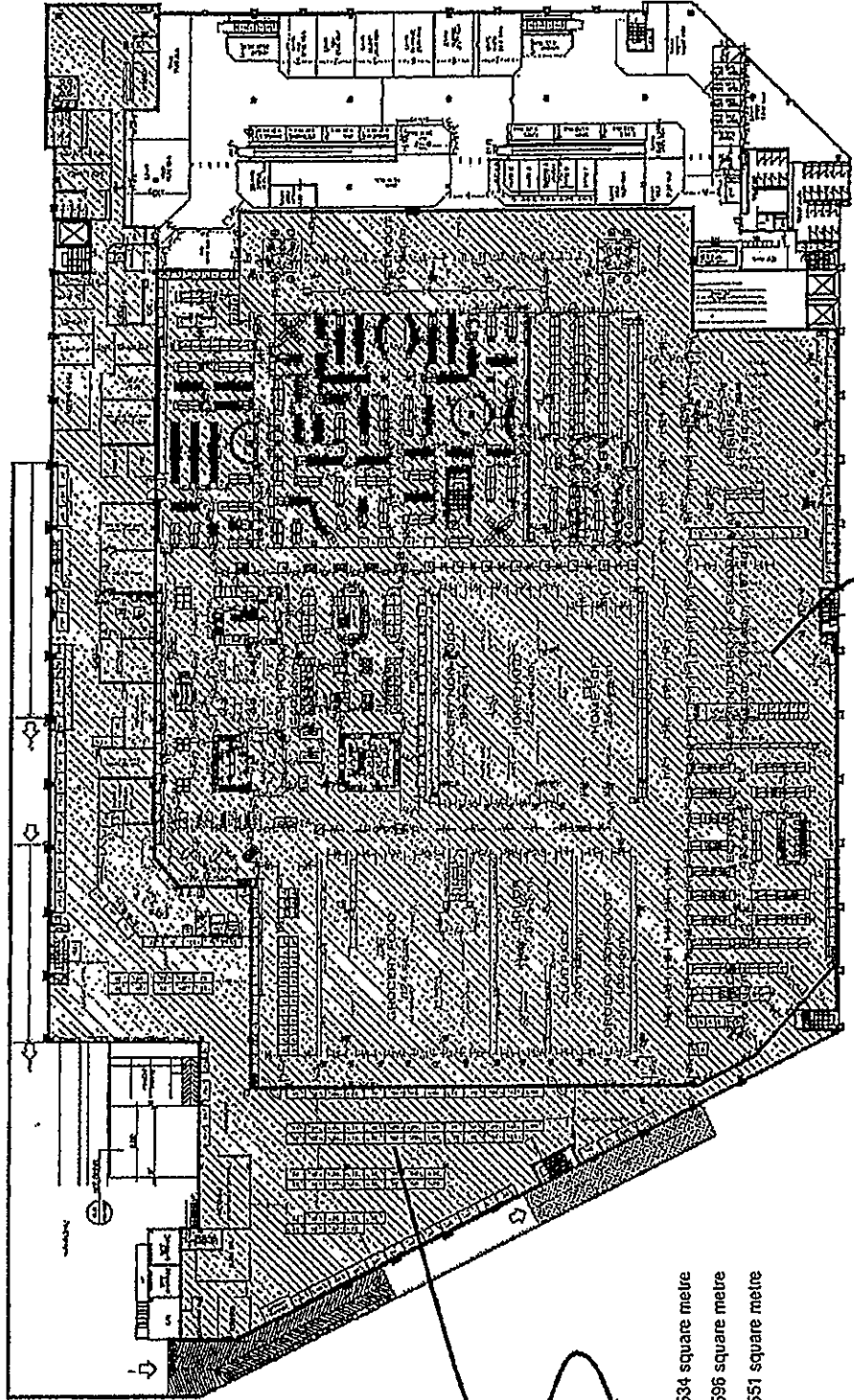
SCHEDULE 1
THE PROPERTY

	Details of the Property	Lease area (sq.m.)
1.	Hypermarket	8,676
2.	Food Court	1,380
3.	Back Offices	534
4.	Maintenance Area	593
5.	Warehouse	2,551

PLAN



First Floor



- Back Offices 534 square metre
- Maintenance Area 596 square metre
- Warehouse 2,551 square metre

Hypermarket: 8,876 square metre

Second Floor

SCHEDULE 2

RENT PAYMENTS FOR THE INITIAL TERM

Year of Initial Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	1,323,524	167,090	1,490,614
2.	1,323,524	167,090	1,490,614
3.	1,323,524	167,090	1,490,614
4.	1,455,876	183,799	1,639,675
5.	1,455,876	183,799	1,639,675
6.	1,455,876	183,799	1,639,675
7.	1,601,464	202,179	1,803,643
8.	1,601,464	202,179	1,803,643
9.	1,601,464	202,179	1,803,643
10.	1,761,610	222,397	1,984,007

SCHEDULE 3

RENT PAYMENTS FOR THE FIRST EXTENDED TERM

Year of First Extended Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	1,761,610	222,397	1,984,007
2.	1,761,610	222,397	1,984,007
3.	1,937,771	244,637	2,182,408
4.	1,937,771	244,637	2,182,408
5.	1,937,771	244,637	2,182,408
6.	2,131,548	269,101	2,400,649
7.	2,131,548	269,101	2,400,649
8.	2,131,548	269,101	2,400,649
9.	2,344,703	296,011	2,640,714
10.	2,344,703	296,011	2,640,714

SCHEDULE 4

RENT PAYMENTS FOR THE SECOND EXTENDED TERM

Year of Second Extended Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	2,344,703	296,011	2,640,714
2.	2,579,173	325,612	2,904,785
3.	2,579,173	325,612	2,904,785
4.	2,579,173	325,612	2,904,785
5.	2,837,091	358,173	3,195,264
6.	2,837,091	358,173	3,195,264
7.	2,837,091	358,173	3,195,264
8.	3,120,800	393,990	3,514,790
9.	3,120,800	393,990	3,514,790
10.	3,120,800	393,990	3,514,790

SCHEDULE 5

RENT REVIEW BY EXPERT

(1) Rent determination – method

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

(2) Nomination

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

(3) Rent review – amount

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

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

(4) Assumptions

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

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

- (iii) is fit and available for immediate occupation and use and is fitted out for the incoming tenant's immediate use as authorised by this Lease in accordance with the incoming tenant's requirements; and
- (iv) may be used only as a hypermarket;
- (b) all the covenants in this Lease by the Landlord and the Tenant have been performed and observed; and
- (c) no work has been carried out to the Property which has diminished the rental value and in case the Property has been destroyed or damaged it has been fully restored.

(5) Disregards

The matters to be disregarded are:

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

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

(6) Valuer

In the case of determination by a valuer:

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

(7) Agreement of revised Rent

When the revised yearly rent for the first year of the relevant Term has been ascertained by the valuer and notice given to the Landlord and the Tenant of such yearly rent the parties shall negotiate in good faith to agree upon the Rent for the relevant Term. If the Rent for the relevant Term is agreed the Landlord and the Tenant shall sign a memoranda of the Rent and this Lease shall be renewed on the same terms subject to the revised Rent. Unless otherwise agreed in writing by the parties, if the Landlord and the Tenant do not agree in writing the Rent for the First Extended Term

or the Second Extended Term (as applicable) prior to the commencement of the relevant Term this Lease will terminate at the end of the preceding Term.

(8) Costs

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

SIGNATORIES

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

.....
Carl R. Rogberg
.....

in the presence of:

Witness's signature: *C. BURKETT*

Name: C. BURKETT

Address: 2C D'KAT, SUKTHUMMIT 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. HANRATANAKOL



.....
[Signature]
.....
Tris

in the presence of:

Witness's signature:

Name: *ไตรศุภ ใจดี*
นาย.ไตรศุภ ใจดี กรรมการกองทุน กรุงเทพ

Address: 11 อาคารคิงส์พาร์ค ชั้น 10
ถนนสีลม แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10120

in the presence of:

Witness's signature:

Name: *As above*

Address:

EXECUTION VERSION

Part 1 of Service Agreement

SERVICE AGREEMENT

THIS AGREEMENT IS made on 15 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 831 Rama I Road, Pathumwan Sub District, Pathumwan District, Bangkok (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 ROGERS

Carl Rogers

in the presence of:

Witness's signature: C. BURKETT

Name: C. BURKETT

Address: 2C D. RATTI SUKUMVIT 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. BOONWAMSIRI and
Ms. C. HANKATANAKOL



[Signature]

in the presence of:

Witness's signature: 7m35

Name: ไพรัช นิกะสิน

Address: เลขที่ ๗๓๕ ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร กรุงเทพฯ 10120
ที่ อาคาร ๓ ชั้น เอ็ม ๓ และ ๑๐
ถนนวิภาวดี แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ ๑๐๑๒๐
กรุงเทพมหานคร ๑๐๑๒๐

in the presence of:

Witness's signature:

Name: As Above

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 15 March 2012.

1. Definitions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Services

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

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

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

3. Use of Services

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Taxation

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

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

6. Liability for damage or losses

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

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

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

7. Default and consequences

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

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

8. Cross default

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

SCOPE OF SERVICES

Part 3 forms an integral part of the Services Agreement between Tesco Lotus Retail Growth Freehold And Leasehold Property Fund and Ek-Chai Distribution System Co., Ltd. dated 15 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 15 March 2012.

1. Service Fee

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

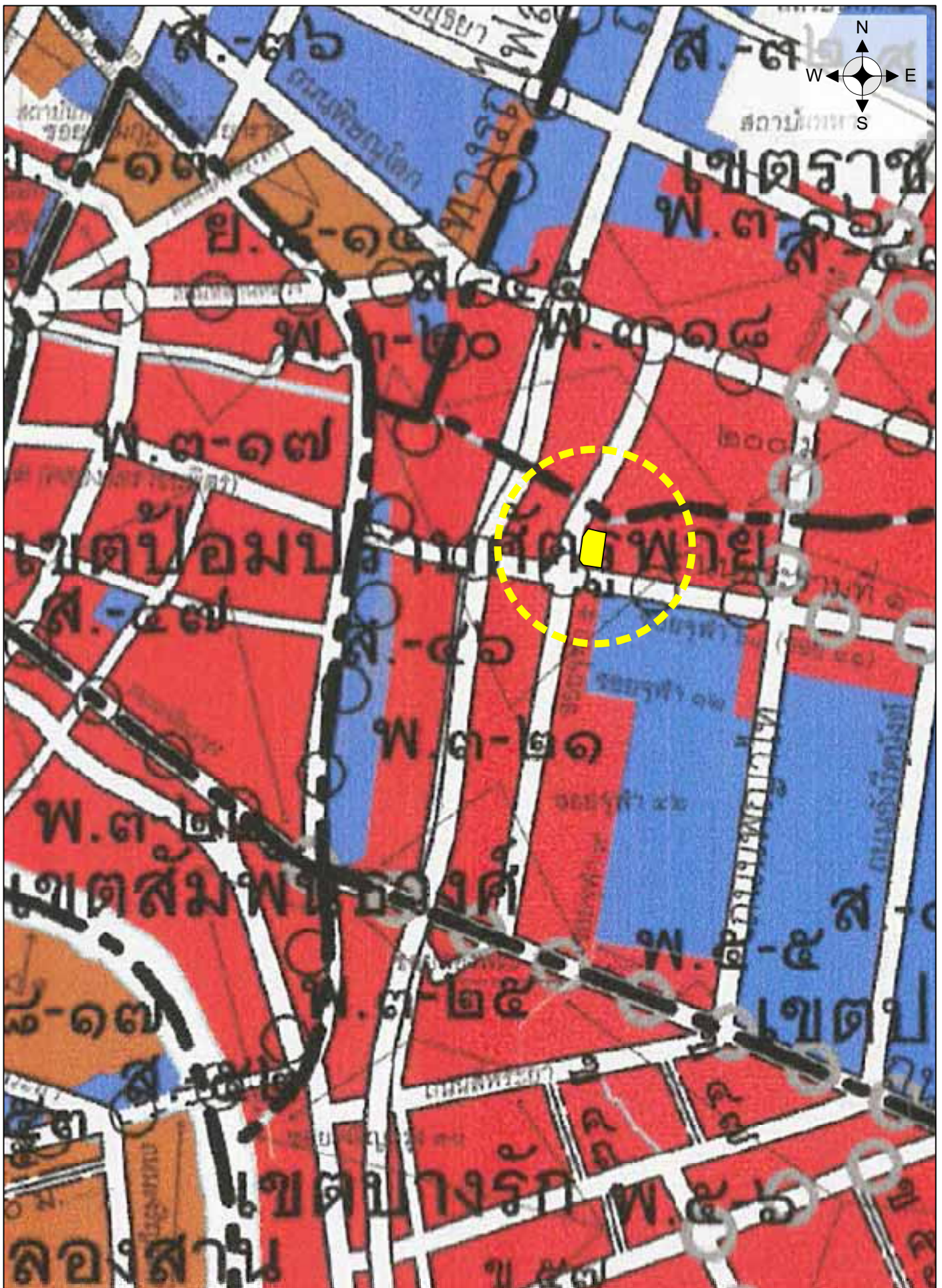
Year of Initial Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Service Fee per month (w+y)
1.	1,985,286	250,635	2,235,921
2.	1,985,286	250,635	2,235,921
3.	1,985,286	250,635	2,235,921
4.	2,183,814	275,699	2,459,513
5.	2,183,814	275,699	2,459,513
6.	2,183,814	275,699	2,459,513
7.	2,402,196	303,269	2,705,465
8.	2,402,196	303,269	2,705,465
9.	2,402,196	303,269	2,705,465
10.	2,642,415	333,596	2,976,011

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).


เอกสารประกอบ ญ

ผังเมือง



15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ผังเมือง
ไม่เข้ามาตราส่วน

 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

เอกสารประกอบ ๘
ภาพถ่ายทรัพย์สิน



สภาพบริเวณแยกปทุมวัน (ถนนบรรทัดทองและถนนพระราม 1) บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
(จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพถนนบรรทัดทอง บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 2)



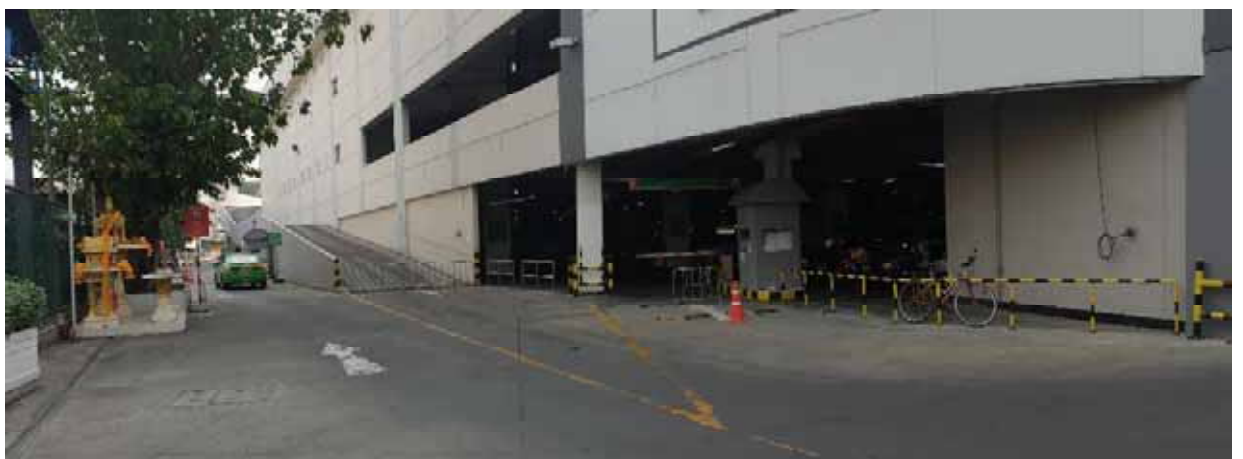
สภาพถนนพระราม 1 ผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และสภาพซอยสาธารณประโยชน์ (ไม่มีชื่อ)
บริเวณด้านข้างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 3)



สภาพซอยสาธารณะประโยชน์ (ไม่มีชื่อ) บริเวณด้านข้างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 4)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 5)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 6)



เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพระราม 1



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพพื้นที่ Hypermarket



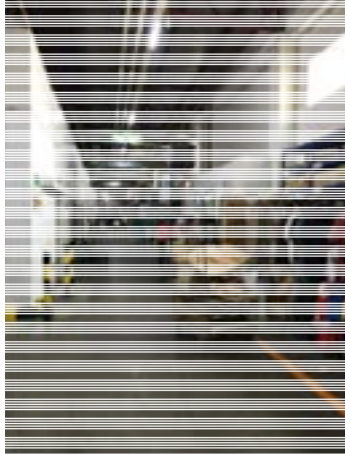
สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพบริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพบริเวณพื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office)



สภาพบริเวณพื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



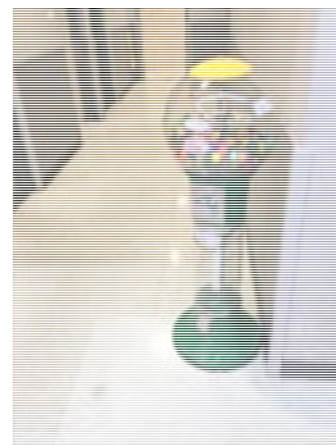
สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



พื้นที่จอดรถภายในโครงการ



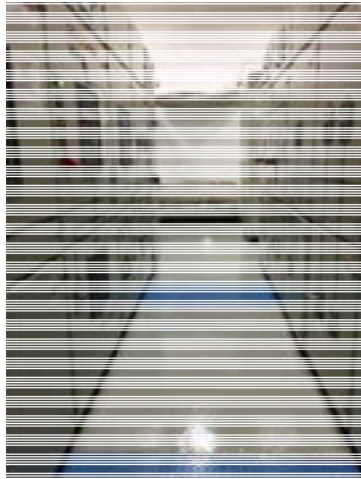
สภาพบันไดเลื่อน และทางเลื่อนภายในอาคาร



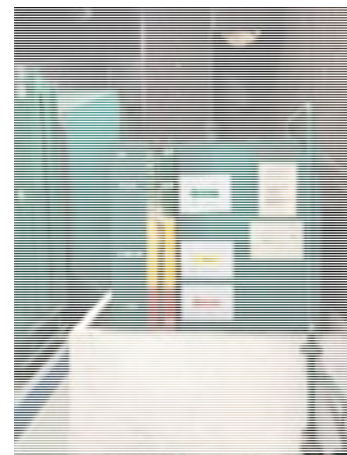
สภาพบันไดเลื่อน และทางเลื่อนภายในอาคาร



สภาพงานระบบไฟฟ้า



สภาพงานระบบไฟฟ้า



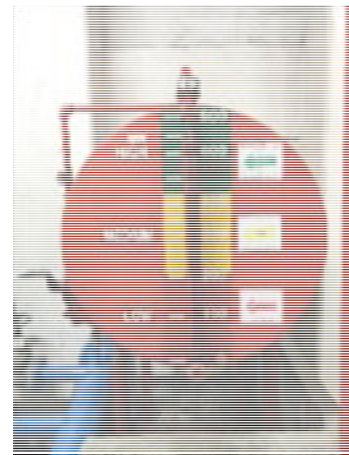
สภาพงานระบบไฟฟ้าสำรอง



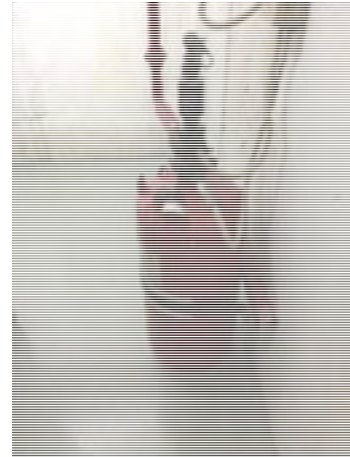
สภาพงานระบบปรับอากาศ



สภาพงานระบบปรับอากาศ



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



CCTV