

J20/63011 (5/6)

## รายงานการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน

เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก (รหัสสาขา 50)  
เลขที่ 90 หมู่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก (ทางหลวงหมายเลข 305)  
ตำบลบึงขัง อำเภोधัญบุรี จังหวัดปทุมธานี



ประเมิน ณ วันที่ 27 มกราคม 2563

เสนอ :

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

จัดทำโดย :

**บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด**

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคารอาร์เอส ทาวเวอร์

เลขที่ 121 ถ.รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ 02 641 3800 โทรสาร 02 641 3801

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

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

## **15 Business Advisory Limited**

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J20/63011 (5/6)

วันที่ 30 มกราคม 2563

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 33-2-00 ไร่ (33.5 ไร่) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ "เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์ มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก" ซึ่งตั้งอยู่ เลขที่ 90 หมู่ที่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) ตำบลบึงขัง อำเภอรังสิต จังหวัดปทุมธานี โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 27 มกราคม 2563 มีมูลค่าเท่ากับ 647,000,000 บาท (หกร้อยสี่สิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้ โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)

ผู้อำนวยการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์

ผู้ประเมินหลัก วฒ.011

# สารบัญ

	หน้า
สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
<b>1. บทนำ</b>	<b>4</b>
1.1 วัตถุประสงค์	4
1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน	4
1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	4
1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน	4
1.5 เงื่อนไขและข้อจำกัด	5
<b>2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน</b>	<b>7</b>
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	7
2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อม	7
2.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	7
2.4 สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สิน	8
2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน	8
<b>3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า</b>	<b>10</b>
3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	10
3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ	16
3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ	20
3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน	20
<b>4.ผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</b>	<b>21</b>
4.1 ผังเมือง	21
4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร	22
4.3 กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	22
<b>5. การตรวจสอบการเวนคืนและโครงการพัฒนาของรัฐ</b>	<b>23</b>
5.1 การตรวจสอบการเวนคืน	23
5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ	23
<b>6. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน</b>	<b>24</b>

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
7. ภาพรวมสภาวะเศรษฐกิจไทย และสถานการณ์ค้าปลีกภายในประเทศไทย	25
7.1 ภาพรวมสภาวะเศรษฐกิจไทย	25
7.2 ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร	28
8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	35
9. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	36
9.1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)	36
9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	41
10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน	50

### เอกสารประกอบ

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

## สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก
ชื่อลูกค้า	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สิน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขา รังสิต-นครนายก โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none"><li>● สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) โดยมีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ประมาณ 33-2-00 ไร่ (33.5 ไร่)</li><li>● อาคารภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขา รังสิต-นครนายก มีพื้นที่อาคารทั้งหมด ประมาณ 22,588 ตารางเมตร</li></ul>
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 90 หมู่ 2 ตั้งอยู่ติดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) ตำบลบึงขัง อำเภอรัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
พิกัด GPS	: LAT 14°00'01" N ,LONG 100°40'51 " E
ทางเข้า-ออก	: ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดินเลขที่ 46094
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท เฉลิมนคร จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: - ติดสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวให้กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท - ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 10 ปี ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)
สิทธิการครอบครอง (เจ้าของที่ดิน)	: ถือกรรมสิทธิ์ผู้ให้เช่า (Lease Fee Estate)
สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า)	: ถือสิทธิการเช่า (Leasehold Interest)

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 46094)

- ผู้ให้เช่า : บริษัท เฉลิมนคร จำกัด
- ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัส รีเทล โกรท
- สิทธิการครอบครอง(ผู้เช่า) : ถือสิทธิการเช่า (Leasehold Interest)
- อายุสัญญาเช่า : 30 ปี
- วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 7 กันยายน 2548
- วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 6 กันยายน 2578
- ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญา : ประมาณ 15 ปี 7 เดือน 11 วัน

ค่าเช่าตามสัญญา

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1-3	5,000,000.00
4-6	5,600,000.00
7-9	6,272,000.00
10-12	7,024,640.00
13-15	7,867,596.80
16-18	8,811,708.42
19-21	9,869,113.43
22-24	11,053,407.04
25-27	12,379,815.88
28-30	13,865,393.79

- ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน  
ของทางราชการ : 242,487,000 บาท (18,000 บาทต่อตารางวา)

ข้อกำหนดทางผังเมืองและ  
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

: ข้อกำหนดของผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์  
ที่ดินตามประกาศผังเมืองรวมเมืองลำลูกกา-บึงยี่โถ จังหวัดปทุมธานี  
(พ.ศ. 2555) ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและ  
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (พื้นที่สีแดง - บริเวณหมายเลข 3.1 )

ข้อกำหนดทางผังเมืองและ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)	: <u>กฎหมายควบคุมอาคาร</u>  ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตการปกครองของเทศบาล เมืองบึงยี่โก การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้อง ขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ  <u>กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง</u>  ไม่มี
การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	: สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีก ให้เช่า ประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต
วันที่ประเมินมูลค่า	: 27 มกราคม 2563
มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)	: 647,000,000 บาท (หกกร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)

## 1. บทนำ

### 1.1 วัตถุประสงค์

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้รับการมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีวัตถุประสงค์ การประเมินมูลค่าในครั้งนี้ เพื่อต้องการทราบความเห็นของทางบริษัทฯ เกี่ยวกับมูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว ณ วันที่ 27 มกราคม 2563

บริษัทฯ เข้าใจว่ารายงานการประเมินมูลค่าและผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ จะนำไปเพื่อใช้สำหรับ วัตถุประสงค์สาธารณะ

### 1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการสำรวจสภาพทรัพย์สิน ณ วันที่ 7 มกราคม 2563

### 1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 27 มกราคม 2563

### 1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน

- นิยามมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)

“มูลค่าสิทธิการเช่า” หมายถึง มูลค่าอันเกิดจากความเป็นเจ้าของของสิทธิในการครอบครอง และ ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งได้รับจากเงื่อนไขตามสัญญาเช่า อันเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาและมีระยะเวลาสิ้นสุดที่แน่นอน โดยแลกเปลี่ยนกับการชำระค่าเช่าล่วงหน้าหรือค่าเช่าตามระยะเวลา มูลค่าสิทธิ การเช่าจะมีค่าเป็นบวกเมื่อค่าเช่าตลาดสูงกว่าค่าเช่าตามสัญญา และในกรณีที่ค่าเช่าตามสัญญาสูงกว่า ค่าเช่าตลาดมูลค่าสิทธิการเช่าอาจจะมีค่าเป็นลบหรือศูนย์

- นิยามของต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)

“ต้นทุนทดแทนใหม่” ในที่นี้มีคำจำกัดความว่าเป็นราคาของทรัพย์สินซึ่งมีลักษณะและคุณประโยชน์ ที่คล้ายคลึงกันที่สามารถนำมาทดแทนใหม่ได้ในสถานะการณปัจจุบัน โดยคำนึงถึงราคาตลาดของวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าให้หุ้ย ผลกำไรและค่าธรรมเนียมต่างๆ ด้วย

## 1.5 เงื่อนไขและข้อจำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐานและเงื่อนไขข้อจำกัดดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ จะตรวจสอบประเด็นต่าง ๆ ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีข้อสมมติฐานว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวมีความถูกต้องตามเอกสารหลักฐานของ ผู้ว่าจ้าง ทรัพย์สินดังกล่าวสามารถเสนอซื้อและเสนอขายได้ในตลาดและปราศจากข้อผูกพันใดๆ ในทางกฎหมายทั้งในด้านสิทธิยึดเหนี่ยว ภาระจำยอม และสิทธิเรียกร้องต่างๆ
2. ข้อมูลต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าในรายงานฉบับนี้เป็นข้อมูลที่ได้รับโดยตรงจากผู้ว่าจ้าง รวมทั้งบุคคลที่ผู้ว่าจ้างมอบหมายจึงถือเป็นข้อมูลที่เชื่อถือได้ อย่างไรก็ตามข้อมูลบางส่วนที่ใช้ประกอบการ วิเคราะห์ในรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ จะสอบทานกับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินต่างๆ จากเอกสาร หลักฐานของผู้ว่าจ้างรวมทั้งจะสอบทานจากหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
3. รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้เป็นเอกสารปกปิดและใช้เฉพาะตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงเท่านั้น
4. บริษัทฯ หรือบุคคลใดที่ลงลายมือชื่อในรายงานการประเมินมูลค่านี้ ไม่มีความผูกพันที่จะต้องให้ คำปรึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายงานนี้แต่ประการใด เว้นแต่เป็นการให้การต่อศาล หรือที่เกี่ยวกับการ ดำเนินการทางศาลในกรณีที่บริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้ถูกอ้างอิงเพื่อเป็นพยาน ต่อศาล บริษัทฯ ยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อได้รับการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ทราบก่อนล่วงหน้า ทั้งนี้บริษัทฯ จะขอคิดค่าใช้จ่ายสำหรับการให้คำปรึกษาและเป็นพยานศาลตามเวลาและค่าใช้จ่าย ที่เกิดขึ้นตามจริง
5. บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ต่อความรับผิดชอบใดๆ อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ด้าน ตลาด บริษัทฯ ไม่มีภาระผูกพันที่จะต้องแก้ไขรายงานฉบับนี้ต่อเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ได้ ลงไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าดังกล่าว
6. วันที่ที่บริษัทฯ ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะถูกระบุไว้ในหนังสือนำเสนอในส่วนของรายงานฉบับนี้
7. พื้นที่และขนาดของทรัพย์สินรวมทั้งเอกสารสิทธิต่างๆ บริษัทฯ ได้รับมาจากทางผู้ว่าจ้าง รวมทั้งบุคคล ที่ผู้ว่าจ้างมอบหมาย โดยทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ส่วนแผนที่ และภาพถ่ายต่างๆ ในรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้น เพียงเพื่อช่วยให้ผู้ใช้รายงานฉบับนี้ได้เห็นภาพของทรัพย์สินต่างๆ ชัดเจนขึ้น บริษัทฯ ไม่รับรองใน ความถูกต้องของมาตราส่วนในแผนที่ และภาพถ่ายนั้นๆ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้ใช้บุคคลภายนอก เข้ามาทำการสำรวจเป็นการเฉพาะ
8. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า สภาพการใช้งานของทรัพย์สินที่มีผลต่อมูลค่า ของทรัพย์สินนั้นๆ เช่น ชั้นดิน โครงสร้าง เป็นต้น ได้รับการเปิดเผยอย่างไม่มี การปิดบัง ทางบริษัทฯ ไม่มี ส่วนรับผิดชอบเกี่ยวกับสภาพของทรัพย์สินดังกล่าวหรือการจัดให้มีการสำรวจทรัพย์สินเหล่านั้นใน เชิงวิศวกรรม

9. บริษัทฯ ขอจำกัดความรับผิดชอบต่อค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเป็นผลจากการปฏิบัติงาน ตามหนังสือเสนอ  
บริการ ไม่ว่าจะด้วยความประมาทเลินเล่อหรือด้วยสาเหตุอื่นก็ตาม โดยยินดีจะชดเชยค่าเสียหายให้  
ผู้ว่าจ้างไม่เกินจำนวนค่าธรรมเนียมบริการที่บริษัทฯ ได้รับเนื่องจากการให้บริการนั้น
10. ขอสมมติฐานทางการเงินเพื่อประมาณการในงบกระแสเงินสดและการคิดส่วนลดตามวิธีส่วนลดกระแส  
เงินสด (Discounted Cash Flow) ทางผู้ประเมินได้เก็บข้อมูลจากตลาดและข้อมูลบางส่วนจากผู้ว่าจ้าง  
ดังนั้นการประมาณการนี้ไม่ใช่การคาดการณ์ในอนาคต แต่เป็นการคาดคะเนสภาพตลาดปัจจุบันที่  
มีผลกระทบต่อรายได้และรายจ่ายของทรัพย์สินที่น่าจะเป็นไปได้ โดยอาศัยข้อสมมติฐานที่สมเหตุสมผล  
อย่างไรก็ดีเนื่องจากการวิเคราะห์ดังกล่าวตั้งอยู่บนสมมติฐานหรือสภาวะต่างๆ ที่ยังไม่เกิดขึ้น ซึ่งในทาง  
ปฏิบัติผลของการดำเนินการอาจคลาดเคลื่อนไปจากที่ประมาณการไว้ ถ้าหากข้อสมมติฐานหรือสภาวะ  
เปลี่ยนแปลงไป

## 2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

### 2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่เลขที่ 90 หมู่ 2 ตัดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) โดยตั้งอยู่ห่างจากถนนกาญจนาภิเษก (วงแหวนรอบนอกตะวันออก) ไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 2.7 กิโลเมตร และอยู่ห่างจากถนนพหลโยธินบริเวณแยกรังสิต ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 7.2 กิโลเมตร ในตำบลบึงยี่โถ อำเภอรัญบุรี จังหวัดปทุมธานี (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินในเอกสารประกอบ)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ติดกับโครงการหมู่บ้านสภาพร ทางด้านทิศตะวันออก

ค่าพิกัด GPS

LAT 14°00'01" N, LONG 100°40'51" E

### 2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อม

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัย การใช้ประโยชน์ในด้านพาณิชย์กรรม จะอยู่ในลักษณะของอาคารพาณิชย์ สำนักงาน โชว์รูม และธนาคาร โดยทั่วไปจะตั้งอยู่บริเวณริมถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) ส่วนการใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยจะอยู่ในลักษณะของโครงการหมู่บ้านจัดสรร และบ้านพักอาศัยที่ก่อสร้างเอง โดยจะตั้งอยู่บริเวณริมถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) โดยมีสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ได้แก่ วัดเขียนเขต มหาวิทยาลัยนอร์ท กรุงเทพ โรงเรียนสยามนานาชาติ ศูนย์ราชการอำเภอรัญบุรี จังหวัดปทุมธานี เป็นต้น

### 2.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

## 2.4 สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า สามารถเข้า-ออก ทางถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) ซึ่งเป็นถนน  
สาธารณะประโยชน์ มีสภาพปัจจุบันเป็นถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร หรือกว้างประมาณ 18 เมตร  
เขตทางกว้างประมาณ 40 เมตร พร้อมไหล่ทาง และท่อระบายน้ำ

ถนนสายเมนหลักบริเวณใกล้เคียง ได้แก่ ถนนกาญจนาภิเษก (วงแหวนรอบนอกตะวันออก) เป็นถนน  
สาธารณะประโยชน์ สภาพปัจจุบันเป็นถนนลาดยาง ขนาด 12 ช่องจราจร หรือ กว้างประมาณ 36 เมตร  
เขตทางกว้างประมาณ 70 เมตร พร้อมไหล่ทาง

การเดินทางเข้า-ออก ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ประเมินมูลค่า บริเวณด้านหน้าทรัพย์สิน สามารถ  
เดินทางเข้า-ออก ได้โดยรถส่วนบุคคล รถประจำทางสาธารณะ และรถรับจ้าง

## 2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ห่างจากสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ดังนี้

### สถานที่ราชการ/รัฐวิสาหกิจ สถานศึกษา และศาสนสถาน

- วัดเขียนเขต ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้	ประมาณ 400 เมตร
- มหาวิทยาลัยนอร์ท กรุงเทพ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้	ประมาณ 1.0 กิโลเมตร
- โรงเรียนสยามนานาชาติ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้	ประมาณ 1.0 กิโลเมตร
- มหาวิทยาลัยอีสเทิร์นเอเซีย ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก	ประมาณ 5.0 กิโลเมตร
- วิทยาลัยการปกครอง ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ	ประมาณ 5.4 กิโลเมตร
- โรงพยาบาลธัญบุรี ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ	ประมาณ 5.7 กิโลเมตร
- ศูนย์ราชการ อำเภोधัญบุรี จังหวัดปทุมธานี ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ	ประมาณ 6.2 กิโลเมตร

### หน่วยงานบริการ ห้างสรรพสินค้า ไชว์รูมรถยนต์ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

- ไชว์รูมรถยนต์ อีซูซุ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้	ประมาณ 70 เมตร
- ดรีมเวิลด์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้	ประมาณ 750 เมตร
- สถานีบริการน้ำมัน คาลเท็กซ์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้	ประมาณ 1.1 กิโลเมตร
- ไชว์รูม โตโยต้า ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้	ประมาณ 3.0 กิโลเมตร
- สถานีบริการน้ำมัน ปตท. ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้	ประมาณ 3.6 กิโลเมตร
- บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ รังสิตคลอง 6 ห่างจากทรัพย์สินไปทางด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือ	ประมาณ 8.0 กิโลเมตร

## โครงการที่อยู่อาศัย

- หมู่บ้านสถาพร ติดกับทรัพย์สินทางด้านทิศตะวันตก
- หมู่บ้านศุขญา ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 1.0 กิโลเมตร
- หมู่บ้านเมธารมย์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 1.2 กิโลเมตร
- หมู่บ้านรังสิตการ์เด้นท์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 1.3 กิโลเมตร
- หมู่บ้านแพรมหาร ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 1.6 กิโลเมตร

## สถานที่สำคัญอื่นๆ

- สนามฟุตบอลบางกอกกลาส ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 300 เมตร
- สนามกอล์ฟ ทุ่งกวี ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 2.0 กิโลเมตร

### 3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

#### 3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าประมาณ 33-2-00.0 ไร่ (33.5 ไร่) พร้อมอาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก โดยมีรายละเอียดของที่ดินและอาคารดังต่อไปนี้

##### • ที่ดิน

ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิประมาณ 33-2-71.5 ไร่ (33.67875 ไร่) โดยการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ประเมินมูลค่าที่ดินตามสัญญาเช่า โดยมีเนื้อที่ดินประมาณ 33-2-00.0 ไร่ (33.5 ไร่) โดยมีลักษณะรูปร่างแปลงที่ดินส่วนที่ประเมินมูลค่าใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีความกว้างด้านหน้าที่ดิน (ทิศใต้) ติดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) ยาวประมาณ 155 เมตร โดยมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินจากด้านหน้าที่ดิน (ทิศใต้) จนสุดเขตด้านหลังที่ดิน (ทิศเหนือ) ยาวประมาณ 308 เมตร (ดูรายละเอียดผังแสดงรูปแปลงที่ดินในเอกสารประกอบ) สภาพปัจจุบันระดับของที่ดินสูงกว่าระดับถนนด้านหน้าที่ดินเฉลี่ยประมาณ 0.20 เมตร

ที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีอาณาเขตที่ดินติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	: ติดทรัพย์สินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 169 เมตร
ทิศใต้	: ติดถนนรังสิต-นครนายก (ทล. 305) ยาวรวมประมาณ 155 เมตร
ทิศตะวันออก	: ติดทรัพย์สินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 308 เมตร
ทิศตะวันตก	: ติดซอยหมู่บ้านสหภาพ ยาวรวมประมาณ 314 เมตร

## • อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้างภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ อาคารโครงการ  
เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก โดยมีรายละเอียดดังนี้

### อาคารเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก

#### รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

รายละเอียดอาคาร	:	อาคาร คสล. ชั้นเดียว
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 96.35 x 146.00 เมตร รวมพื้นที่อาคาร ประมาณ 22,588 ตารางเมตร
อายุของอาคาร	:	ประมาณ 14 ปี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
สภาพอาคาร	:	ได้รับการดูแลรักษาดี
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	เป็นอาคารพาณิชย์กรรม ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกและพื้นที่ให้เช่า ประเภท ไฮเปอร์ มาร์เก็ต

#### ลักษณะโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

โครงสร้างทั่วไป	:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	โครงเหล็กมุงด้วยแผ่น Metal Sheet บุด้วยฉนวนกันความร้อน
ฝ้าเพดาน	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : ไม่มี บริเวณพื้นที่เช่า : ที-บาร์ โครงเคร่าอลูมิเนียม ยิปซัมบอร์ด ฉาบเรียบทาสี
พื้นอาคาร	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : กระเบื้องยาง บริเวณพื้นที่เช่า : บูด้วยกระเบื้องเคลือบ กระเบื้องแกรนิตโต้ และกระเบื้องยาง
ผนังอาคาร	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี บริเวณพื้นที่เช่า : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี และผนังกระจก
หน้าต่าง	:	กระจกกรอบอลูมิเนียม
ประตู	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม บานไม้อัด และบาน PVC

### รายละเอียดใบตัดแปลงอาคารอาคาร

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่	: 57/2547
อนุญาติให้	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ทำการ	: ตัดแปลงอาคาร ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 46094 เป็นที่ดินของ บริษัท เฉลิมนคร จำกัด
เป็นอาคาร	: อาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารพาณิชย์กรรม พื้นที่ 25,158 ตารางเมตร ที่จอดรถที่กัลบรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 170 คัน พื้นที่ 4,250 ตารางเมตร
ออกให้ ณ วันที่	: 25 สิงหาคม 2547

### รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่	: 57/2547
อนุญาติให้	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ทำการ	: ก่อสร้างอาคาร ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 46094 เป็นที่ดินของ บริษัท เฉลิมนคร จำกัด
เป็นอาคาร	: 1. อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง 2. ป้ายโครงเหล็ก จำนวน 3 ป้าย 3. ทางเดิน ร้ว ท่อระบายน้ำ
ออกให้ ณ วันที่	: 18 สิงหาคม 2547

### รายละเอียดใบรับรองการก่อสร้างอาคาร

ใบรับรองการก่อสร้างอาคารเลขที่	: 41/2548 (แบบ อ.6)
ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร / ผู้ครอบครองอาคาร
ได้ทำการ	: อนุญาตก่อสร้างอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต ในใบอนุญาตเลขที่ 56/2547 ลงวันที่ 25 สิงหาคม 2547
เป็นอาคาร	: อาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารพาณิชย์กรรม โดยมีที่จอดรถ ที่กัลบรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 170 คัน
อยู่ในที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 46094 เป็นที่ดินของ บริษัท เฉลิมนคร จำกัด
ออกให้ ณ วันที่	: 10 พฤษภาคม 2548

## รายละเอียดพื้นที่อาคาร

อาคารโครงการเทสโก้โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 22,588 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Tesco Lotus Area) - พื้นที่ร้านค้า (Store Area) - พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Office Area) - พื้นที่ส่วนเก็บสินค้า (Warehouse Area) - พื้นที่งานระบบอาคาร (M&E Room Area)	7,890 758 829 489
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	1,116
พื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area) - พื้นที่ภายในอาคาร (Indoor Area)	2,755
พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)	2,545
พื้นที่จอดรถภายในอาคาร (Car Park Area)	5,938
พื้นที่อื่นๆ (Other Area)	268
<b>รวมพื้นที่</b>	<b>22,588</b>

### หมายเหตุ :

- เนื้อที่อาคารรวมดังกล่าวข้างต้น ยังไม่รวมเนื้อที่เข้าภายนอกอาคาร (Outdoor Area) เนื้อที่ประมาณ 560 ตารางเมตร
- ตามรายละเอียดพื้นที่อาคารข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

### การใช้ประโยชน์ของอาคาร

อาคาร เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก มีรูปแบบการแบ่งพื้นที่ภายในอาคารเป็นพื้นที่ค้าปลีกของเทสโก้โลตัส ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า โดยมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ดังต่อไปนี้

- ชั้นที่ 1 : พื้นที่ร้านค้าให้เช่า ศูนย์อาหาร ทางเดินส่วนกลาง ที่เก็บสินค้า สำนักงาน และที่จอดรถภายในอาคาร และด้านหน้าอาคาร
- ชั้นที่ 2 : พื้นที่ค้าปลีกของทางเทสโก้ โลตัส พื้นที่ร้านค้าให้เช่า และสำนักงาน

## สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

ภายในอาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก มีสิ่งอำนวยความสะดวก โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. ลิฟต์โดยสาร จำนวน 1 ชุด และลิฟต์บริการ จำนวน 1 ชุด
2. บันไดเลื่อน จำนวน 3 ชุด และทางเลื่อน จำนวน 2 ชุด
3. พื้นที่จอดรถยนต์ภายนอกอาคาร จำนวน 863 คัน
4. พื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 368 คัน

## งานระบบอาคาร

งานระบบที่สำคัญภายในอาคาร มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ระบบไฟฟ้า : ระบบไฟฟ้าจากการไฟฟ้า โดยผ่านหม้อแปลงไฟฟ้า จำนวน 2 ชุด (ขนาด 2,000 KVA/ชุด)
- ระบบสำรองไฟฟ้า : เครื่องสำรองไฟฟ้า จำนวน 1 ชุด (ขนาด 1,256 KVA)
- ระบบปรับอากาศ : แอร์ชนิดทำความเย็นด้วยน้ำ (Chilled Water Cool) จำนวน 2 ชุด (ขนาด 450 ตัน/ชุด)
- ระบบสุขาภิบาล : น้ำจากการประปา
- ระบบป้องกันภัย : มีการติดตั้งระบบเตือนภัย (Fire Alarm System) อุปกรณ์ดับเพลิง ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้
- อุปกรณ์ปั้มน้ำดับเพลิง (Fire Pump)
  - ตู้สายน้ำดับเพลิง
  - หัวรับน้ำดับเพลิง
  - ติดตั้ง Smoke detector และ Heat Detector
  - ติดตั้ง Sprinkler
  - ติดตั้งกล่องวงจรปิด และตู้ควบคุมระบบวงจรปิดภายในอาคาร
  - ไฟฉุกเฉินและบันไดหนีไฟ
- ระบบบำบัดน้ำเสีย : มีระบบบำบัดน้ำเสีย

## หมายเหตุ :

อาคารที่ทำการประเมินมูลค่าตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่าเมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง ตามสัญญาเช่าอาคารที่ทำการปลูกสร้างบนที่ดินต้องทำการรื้อถอนออกทั้งหมด ทางบริษัทฯ จึงได้พิจารณาเกี่ยวกับค่ารื้อถอนอาคารว่าไม่เป็นภาระสำหรับผู้เช่า เนื่องจากให้ผู้รับเหมามาทำการรื้อถอนโดยแลกเปลี่ยนกับวัสดุของอาคารไปแทน

● สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ

- ลานคอนกรีต : ลักษณะเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นที่ประมาณ 38,090 ตารางเมตร อายุประมาณ 14 ปี สภาพปานกลาง
- รั้วคอนกรีต : ลักษณะเป็นรั้วก่ออิฐบล็อกจากปูน บนโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ยาวประมาณ 1,413 เมตร อายุประมาณ 14 ปี
- ป้ายจำนวน 1 ชุด : ลักษณะเป็นโครงเหล็กทาสี บนโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก สูงประมาณ 20 เมตร

### 3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

จากการตรวจสอบรายละเอียดเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน จากสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาธัญบุรี ณ วันที่ 7 มกราคม 2563 ปรากฏว่าเอกสารสิทธิ จำนวน 1 โฉนด มีรายละเอียดดังนี้

โฉนดที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า			ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน จดจำนอง
			ไร่	งาน	ตร.ว.		
46094	200	3824	33	2	00.0	บริษัท เฉลิมนคร จำกัด	ไม่มีภาระผูกพัน

#### ตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สิน

ระวาง : 5136 IV 8048-16, 8046-4

ตำบล : บึงยี่โถ

อำเภอ : ธัญบุรี

จังหวัด : ปทุมธานี

สิทธิการครอบครอง (เจ้าของที่ดิน) : ถือกรรมสิทธิ์ผู้ให้เช่า (Lease Fee Estate)

สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า) : ถือสิทธิการเช่า (Leasehold)

ภาระผูกพันที่จดทะเบียน : - ติดสัญญาเช่าที่ดินมีกำหนด 30 ปี ให้กับกองทุนรวม  
อสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท  
- ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 10 ปี  
ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้  
โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น  
ซิสเต็ม จำกัด (ผู้เช่า) โดยอ้างอิงตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่า  
พื้นที่อาคาร ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2555 (ฉบับที่แก้ไขข้อตกลง  
ตามเอกสารแนบ)

#### รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 46094)

ผู้ให้เช่า : บริษัท เฉลิมนคร จำกัด

ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า) : ถือสิทธิการเช่า (Leasehold Interest)

อายุสัญญาเช่า : 30 ปี

วันเริ่มสัญญาเช่า : 7 กันยายน 2548

วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 6 กันยายน 2578

ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า : ประมาณ 15 ปี 7 เดือน 11 วัน

เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า : 33-2-00.0 ไร่ (33.5 ไร่)

ค่าเช่าตามสัญญา

:

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1 - 3	5,000,000.00
4-6	5,600,000.00
7-9	6,272,000.00
10-12	7,024,640.00
13-15	7,867,596.80
16-18	8,811,708.42
19-21	9,869,113.43
22-24	11,053,407.04
25-27	12,379,815.88
28-30	13,865,393.79

#### หมายเหตุ :

ทางบริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสารบัญจดทะเบียนของเอกสารสิทธิที่ดินแปลงทรัพย์สิน กับสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาธัญบุรี พบว่าปัจจุบันที่ดินแปลงทรัพย์สิน ได้มีการโอนสิทธิการเช่าที่ดินระหว่างบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (ผู้รับโอนสิทธิการเช่า) อ้างอิงตามหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า ลงวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2555

#### รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร

- ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัส รีเทล โกรท
- ผู้เช่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
- อายุสัญญาเช่า : ประมาณ 10 ปี (โดยสามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ๆละ 10 ปี)
- วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 4 ธันวาคม 2555
- ขนาดพื้นที่เช่าตามสัญญา :

รายละเอียด	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ Hypermarket	7,956
พื้นที่ Food Court	1,115
พื้นที่ Back offices	758
พื้นที่ Maintenance	489
พื้นที่โกดัง (Warehouse)	829

หมายเหตุ : ณ วันที่สำรวจทรัพย์สิน พบว่ามีการคืนพื้นที่เช่าส่วน Hypermarket บางส่วน ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท โดยสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร ได้มีการแก้ไขสัญญาเช่าเมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2558 การเปลี่ยนแปลงพื้นที่เช่า และค่าเช่าพื้นที่มีรายละเอียดดังนี้

ขนาดพื้นที่เช่าตามสัญญา (ต่อ) :

รายละเอียด	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ Hypermarket	7,890
พื้นที่ Food Court	1,115
พื้นที่ Back offices	758
พื้นที่ Maintenance	489
พื้นที่โกดัง (Warehouse)	829

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

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	795,588	1,193,382	1,988,970
2	795,588	1,193,382	1,988,970
3.1	795,588	1,193,382	1,988,970
3.2	788,964	1,183,446	1,972,410
4	867,861	1,301,791	2,169,652
5	867,861	1,301,791	2,169,652
6	867,861	1,301,791	2,169,652
7	954,647	1,431,970	2,386,617
8	954,647	1,431,970	2,386,617
9	954,647	1,431,970	2,386,617
10	1,050,111	1,575,167	2,625,278
11	1,050,111	1,575,167	2,625,278
12	1,050,111	1,575,167	2,625,278
13	1,155,122	1,732,684	2,887,806
14	1,155,122	1,732,684	2,887,806
15	1,155,122	1,732,684	2,887,806
16	1,270,635	1,905,952	3,176,587
17	1,270,635	1,905,952	3,176,587
18	1,270,635	1,905,952	3,176,587
19	1,397,698	2,096,547	3,494,245
20	1,397,698	2,096,547	3,494,245
21	1,397,698	2,096,547	3,494,245
22	1,537,468	2,306,202	3,843,670
23	1,537,468	2,306,202	3,843,670
24	1,537,468	2,306,202	3,843,670
25	1,691,215	2,536,822	4,228,037
26	1,691,215	2,536,822	4,228,037

ค่าเช่าตามสัญญา (ต่อ)

:

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
27	1,691,215	2,536,822	4,228,037
28	1,860,336	2,790,504	4,650,840
29	1,860,336	2,790,504	4,650,840
30	1,860,336	2,790,504	4,650,840

- ค่าเช่าพื้นที่ Food Court

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	88,768	133,151	221,919
2	88,768	133,151	221,919
3.1	88,768	133,151	221,919
3.2	88,768	133,151	221,919
4	97,644	146,466	244,110
5	97,644	146,466	244,110
6	97,644	146,466	244,110
7	107,409	161,113	268,522
8	107,409	161,113	268,522
9	107,409	161,113	268,522
10	118,150	177,224	295,374
11	118,150	177,224	295,374
12	118,150	177,224	295,374
13	129,965	194,946	324,911
14	129,965	194,946	324,911
15	129,965	194,946	324,911
16	142,961	214,441	357,402
17	142,961	214,441	357,402
18	142,961	214,441	357,402
19	157,257	235,885	393,142
20	157,257	235,885	393,142
21	157,257	235,885	393,142
22	172,983	259,474	432,457
23	172,983	259,474	432,457
24	172,983	259,474	432,457
25	190,281	285,421	475,702
26	190,281	285,421	475,702
27	190,281	285,421	475,702

ค่าเช่าตามสัญญา (ต่อ)

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
28	209,309	313,963	523,272
29	209,309	313,963	523,272
30	209,309	313,963	523,272

หมายเหตุ : ตามสัญญาเช่าที่มีการแก้ไข เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2558 ระบุว่า ปีที่ 3.1 คือช่วงวันที่ 4 ธันวาคม 2557 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2558 และปีที่ 3.2 คือช่วงวันที่ 1 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 3 ธันวาคม 2558

### 3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่ใช้ในการเก็บภาษี และค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม รวมทั้งภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาธัญบุรี ปรากฏว่าที่ดินที่ประเมินมูลค่าราคาประเมินราชการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินราชการ	
		(บาท/ตารางวา)	รวม (บาท)
46094	13,471.5	18,000	242,487,000

ราคาประเมินดังกล่าวข้างต้นทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากทางสำนักงานที่ดิน อย่างไรก็ตามทางบริษัทฯ ขอแนะนำให้ผู้ที่ใช้รายงาน หรือผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบกับทางสำนักงานที่ดิน เพื่อความถูกต้องในส่วนขอราคาประเมินที่ดินก่อนการทำนิติกรรมใดๆ

### 3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ขนาด เนื้อที่ดิน รูปแปลงที่ดิน ทิศทางของที่ดิน และสภาพโดยรวมทางกายภาพ รวมทั้งการตรวจสอบจากระวางที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาธัญบุรี ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าที่ตั้งของที่ดินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวมีความถูกต้อง

## 4. ผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### 4.1 ผังเมือง

ผังเมืองรวมเมืองชุมชนลำลูกกา-บึงยี่โก จังหวัดปทุมธานี (พ.ศ. 2555)



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศผังเมืองรวมเมืองชุมชนลำลูกกา-บึงยี่โก (พ.ศ. 2555) ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (พื้นที่สีแดง - บริเวณหมายเลข 3.1 ) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการ ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนั้นในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

1. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน
2. คลังน้ำมันเชื้อเพลิง และสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
3. สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
4. เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
5. สุสานและฌาปนสถาน ตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

6. คลังสินค้า
7. โรงฆ่าสัตว์
8. กำจัดมูลฝอย
9. ซั๊อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 305 สายรังสิต-นครนายก ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 10 เมตร และที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3312 สายแยกทางหลวงหมายเลข 1 (สนามกีฬาธูปะเตมีย์)-คลอง16 (พระอาจารย์) ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 6 เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งคลองหกวาสายล่าง ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของคลองหกวาสายล่างไม่น้อยกว่า 10 เมตร และที่ดินริมฝั่งลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะอื่น ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำ หรือการสาธารณูปโภค

#### 4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตการปกครองของเทศบาลเมืองบึงยี่โถ การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

#### 4.3 กฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่มีข้อกำหนดและกฎหมายอื่นๆ ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

## 5. การตรวจสอบการเวนคืนและโครงการพัฒนาของรัฐ

### 5.1 การตรวจสอบการเวนคืน

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และตรวจสอบส่วนงานราชการที่เกี่ยวข้องปรากฏว่าไม่มีแนวเวนคืนบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

### 5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีโครงการพัฒนาของรัฐผ่านบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่

#### โครงการทางหลวงสายปทุมธานี-รังสิต-อำเภอองครักษ์



หน่วยงานที่รับผิดชอบ : กรมทางหลวง

**รายละเอียดโครงการ :** ก่อสร้างเป็นทางยกระดับ ขนาด 6 ช่องจราจร การก่อสร้างถนนใหม่เลียบริมฝั่งใต้ของคลองรังสิตฯ ในเส้นทางโครงการ จะอยู่ในเขตพื้นที่คลองชลประทานทั้งหมด มีแนวสายทางเริ่มต้นที่การก่อสร้างถนนใหม่เลียบริมฝั่งใต้ของคลองรังสิตฯ ในเส้นทางโครงการตอนที่ 2 ตั้งแต่บริเวณคลอง 1 (กม.1+100 ของทางหลวงหมายเลข 3100) อ.ธัญบุรี (กม.16+700 ของทางหลวงหมายเลข 305) ระยะทางรวม 20 กิโลเมตร

#### วัตถุประสงค์ของโครงการ :

- เพื่อพัฒนาโครงข่ายหลักตามแนวด้านตะวันออก-ด้านตะวันตก (East West Corridor) เชื่อมโยงการจราจรจากกรุงเทพมหานคร-พื้นที่อาศัยริมคลองรังสิตประยูรศักดิ์ และเชื่อมโยงไปยังหัวถนนนครนายกให้สามารถรองรับการจราจรที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต
- เพื่อพัฒนาทางหลวง เพิ่มความสะดวก และปลอดภัยแก่ผู้ใช้รถใช้ถนน พร้อมทั้งแก้ปัญหาการจราจรปัญหาอุบัติเหตุที่มีในปัจจุบัน
- เพื่อสนับสนุนการแก้ไขปัญหาน้ำท่วมกรุงเทพฯ ตามนโยบายของรัฐบาล

**ประโยชน์ที่จะได้รับจากโครงการ :** การเพิ่มประสิทธิภาพของการคมนาคมขนส่งบนหลักตามแนวด้าน ตะวันออก – ด้านตะวันตก (East West Corridor) เชื่อมโยงการจราจรจากกรุงเทพมหานคร – พื้นที่อาศัยริมคลองรังสิตประยูรศักดิ์ และเชื่อมโยงไปจังหวัดนครนายก ให้มีความสะดวก ปลอดภัยในการใช้งาน และมีความรวดเร็วในการเดินทาง ลดเวลาในการเดินทาง รวมทั้งลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง

**ความคืบหน้างานก่อสร้าง :** กรมทางหลวง จึงได้ว่าจ้าง บริษัท เทสโก้ จำกัด ให้ดำเนินงานสำรวจและ ออกแบบรายละเอียดเพื่อพัฒนาโครงข่ายทางหลวงตามแนวสายทางปทุมธานี-รังสิต-อ.องครักษ์ ช่วงประมาณ กม.1+000 (ทล.3100) ถึงกม.1+800 (ทล.305) ถึงกม.16+700 (ทล.305) รวมระยะทาง ประมาณ 20 กิโลเมตร

**แหล่งข้อมูล :** <http://wow.in.th/2077>

## 6. การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดหมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินว่างเปล่าหรือทรัพย์สินที่มีการพัฒนาแล้ว อย่างเหมาะสมและถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งการใช้ประโยชน์จะต้องมีความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพ มีความคุ้มค่าที่จะลงทุน และให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

จากการสำรวจ และวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน ปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีสภาพเป็น ห้างสรรพสินค้าเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก บริษัทฯ มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเพื่อการพาณิชย์กรรม ตามการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดสำหรับทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

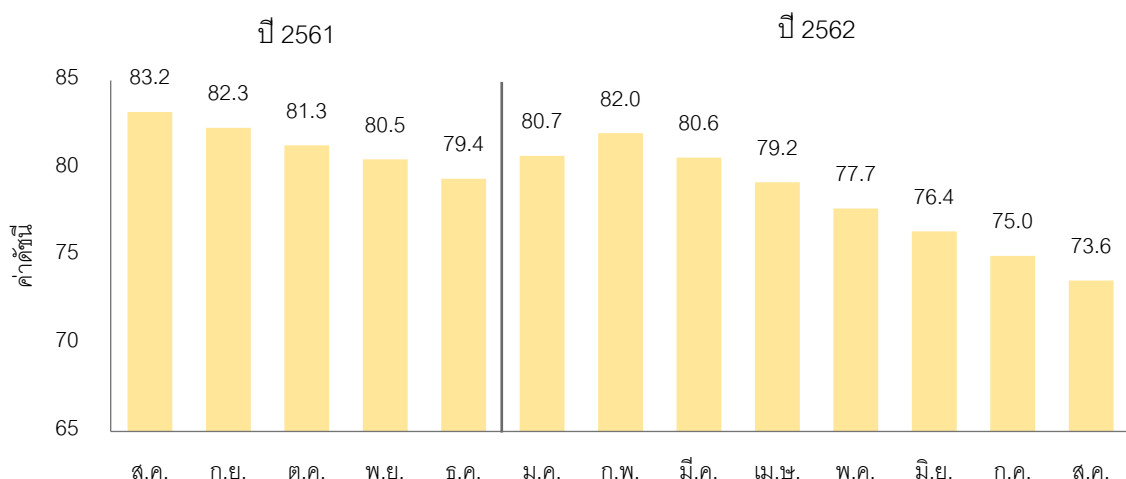
## 7. ภาพรวมสภาวะเศรษฐกิจไทย และสถานการณ์ค้าปลีกภายในประเทศไทย

### 7.1 ภาพรวมสภาวะเศรษฐกิจไทย

- **ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)**

จากผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index) ล่าสุดในเดือนสิงหาคม 2562 ของศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย พบว่าในเดือนสิงหาคมดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค ปรับตัวลดลงจาก 75 ในเดือนกรกฎาคมมาอยู่ที่ระดับ 73.6 เป็นการปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 6 ติดต่อกันนับตั้งแต่เดือนมีนาคม 2562 เป็นต้นมา โดยปัจจัยเชิงลบที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ได้แก่ การประกาศตัวเลขการเติบโต GDP ของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) ที่มีอัตราการเติบโตต่ำกว่าที่คาดการณ์ เป็นผลมาจากตัวเลขการส่งออกที่ลดลง อันเนื่องมาจากสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯและจีน ซึ่งส่งผลให้เศรษฐกิจโลกชะลอตัวและยังคงมีแนวโน้มทวีความรุนแรงเพิ่มขึ้น นอกเหนือจากปัจจัยเศรษฐกิจโลกดังกล่าวแล้วยังมีปัจจัยลบในเรื่องของราคาพืชผลการเกษตรที่ยังคงอยู่ในระดับต่ำ ส่งผลให้กำลังซื้อภายในประเทศลดลง ดัชนีตลาดหุ้น SET Index ที่มีการปรับตัวลดลง และความกังวลในทางการเมืองซึ่งส่งผลกระทบต่อการลงทุนภายในประเทศ ส่วนปัจจัยบวกที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นผู้บริโภค ได้แก่ การอนุมัติมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจในช่วง 3 เดือนข้างหน้า (ก.ย. - พ.ย.) ประกอบไปด้วยการช่วยเหลือเกษตรกรที่ประสบภัยแล้งในช่วงที่ผ่านมา การกระตุ้นการบริโภคภายในประเทศที่ได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจโลก และมาตรการลดค่าครองชีพสำหรับผู้มีรายได้น้อยผ่านบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ ส่วนปัจจัยบวกอื่นๆ เช่น ตัวเลขการส่งออกยังกลับมาขยายตัวได้ในเดือนกรกฎาคม การประกาศลดอัตราดอกเบี้ยนโยบาย และราคาน้ำมันขายปลีกที่ปรับตัวลดลง เป็นต้น

#### ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)

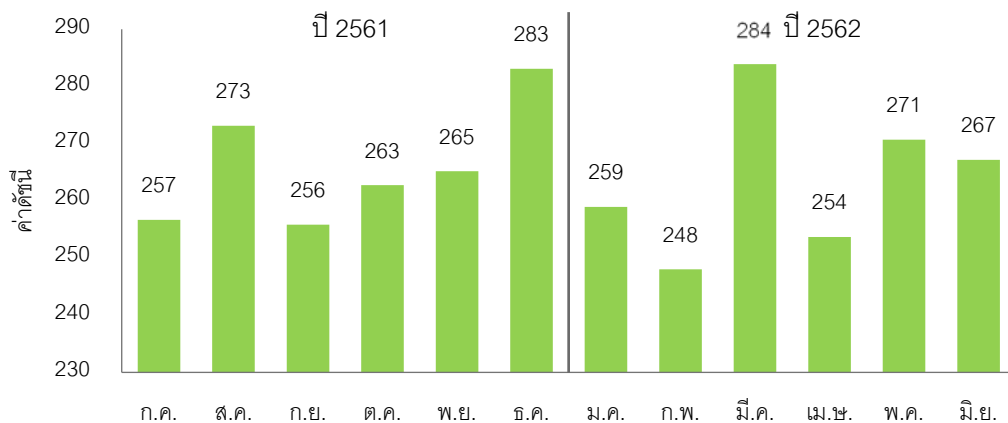


ที่มา : ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

- ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index)

สำหรับดัชนีการค้าปลึกล่าสุดในเดือนมิถุนายน 2562 พบว่าปรับตัวลดลงจากเดือนก่อนหน้ามาอยู่ที่ประมาณ 267 จากเดิมที่เคยอยู่ที่ 271 ในเดือนพฤษภาคม โดยดัชนีการค้าปลีกยังคงมีความผันผวนตามสภาวะเศรษฐกิจของประเทศประกอบกับการบริโภคภายในประเทศยังไม่ดีเท่าที่ควรอันเนื่องมาจากความกังวลเกี่ยวกับเศรษฐกิจภายในประเทศและเศรษฐกิจโลกโดยเฉพาะสงครามการค้าระหว่างสหรัฐและจีน ซึ่งทำให้ผู้บริโภคระมัดระวังในการใช้จ่ายค่อนข้างมาก ประกอบกับราคาผลผลิตทางการเกษตรยังอยู่ในระดับต่ำ ส่งผลให้เกษตรกรมีรายได้น้อย การใช้จ่ายจึงยังทำได้ไม่เต็มที่ถึงแม้ว่าคณะรัฐมนตรีจะมีการออกมาตรการต่างๆ เพื่อช่วยเหลือกลุ่มผู้มีรายได้น้อยซึ่งเป็นฐานส่วนใหญ่ของกลุ่มผู้มีรายได้ของประเทศไทยเพื่อเป็นการกระตุ้นการบริโภคภายในประเทศแล้วก็ตาม

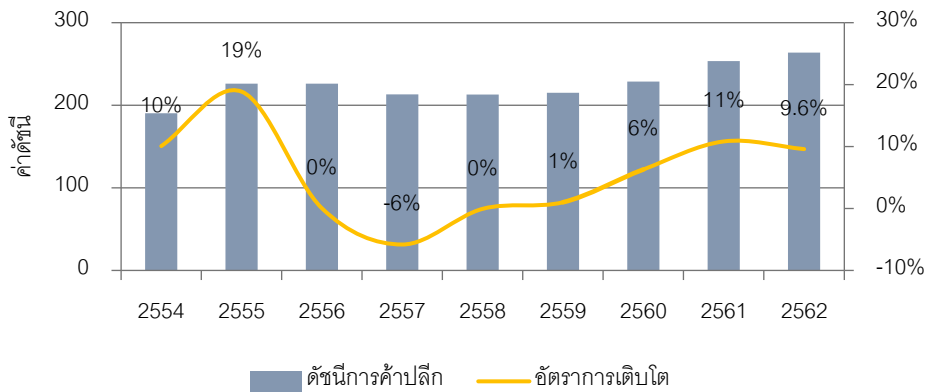
ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายเดือน



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

หากพิจารณาดัชนีการค้าปลีกรายปีพบว่าปี 2561 ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องจากปีก่อนหน้านับเป็นการเติบโตต่อเนื่องเป็นปีที่ 4 ติดต่อกัน ถึงแม้ว่าค่าดัชนีครึ่งปีแรกของปี 2562 เมื่อเทียบกับครึ่งปีแรกของปี 2561 พบว่ายังคงมีการเติบโตประมาณ 9.6% แต่เป็นการเติบโตในอัตราที่ลดลง ซึ่งเป็นผลมาจากปัจจัยลบในหลายๆ ปัจจัยที่เกิดขึ้นในปี 2562 โดยเฉพาะสงครามการค้าสหรัฐ-จีน ตลอดจนปัจจัยลบด้านการเมืองหลังการเลือกตั้งที่นักลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศต่างเฝ้าสังเกตการณ์อยู่ ส่วนปัจจัยบวกต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นคงต้องรอดูมาตรการจากภาครัฐที่จะช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจภายในประเทศได้มากน้อยแค่ไหน การใช้จ่ายของประชาชนจะกลับมาดีเหมือนที่เคยเป็นในอดีตได้หรือไม่

### ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายปี

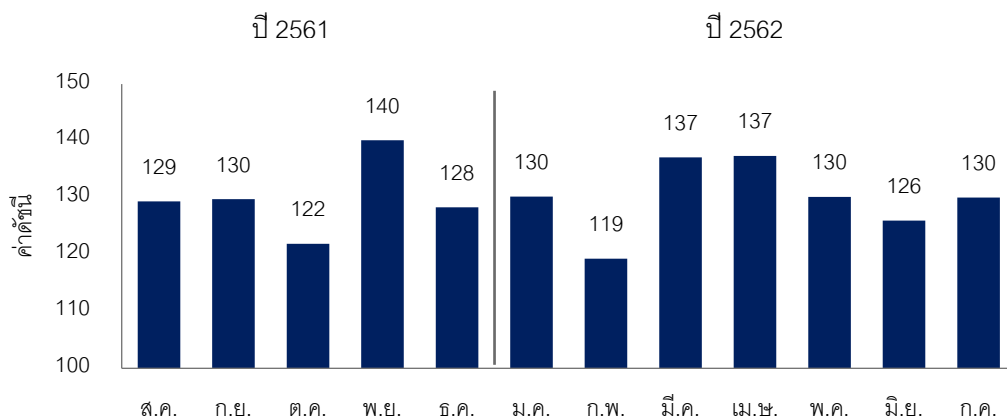


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

- **ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index)**

ด้านการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer) ล่าสุดในเดือนกรกฎาคมปี 2562 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากเดือนมิถุนายน จากเดิม 126 มาอยู่ที่ 130 หลังจากปรับตัวลดลงติดต่อกันมา 2 เดือน นับตั้งแต่เดือนพฤษภาคมถึงเดือนมิถุนายน ซึ่งยังคงผันผวนตามสภาพเศรษฐกิจของประเทศและเศรษฐกิจโลก อย่างไรก็ตามเริ่มมีสัญญาณจากภาคการท่องเที่ยวในส่วนของ การอุปโภคบริโภคของนักท่องเที่ยวที่มีค่าดัชนีเพิ่มขึ้นเป็นเดือนที่ 2 ติดต่อกัน (มิ.ย. - ก.ค.) หลังจากปรับตัวลดลงต่อเนื่องมา 3 เดือนนับตั้งแต่เดือนมีนาคม

### ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index)



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

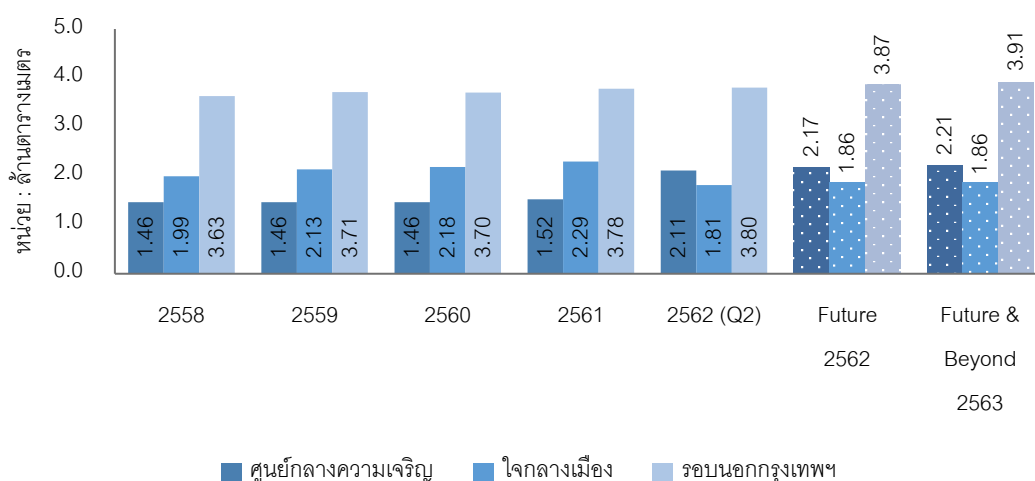
## 7.2 ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร

### ● อุปทานพื้นที่ค้าปลีก (Supply)

ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ณ ไตรมาสที่ 2 ของปี 2562 พบว่าอุปทานพื้นที่ค้าปลีกมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น 3.4% จากไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา และปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 0.02% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา โดยโครงการที่มีการเปิดตัว ณ ไตรมาสที่ 2 นี้ประกอบด้วยศูนย์การค้าชุมชน โครงการแบบบีบี วิลล่า ภายในซอยสุขุมวิท 26 ขนาดพื้นที่ประมาณ 2,300 ตารางเมตร และศูนย์การค้าชุมชน โครงการพีเพิลพาร์ค บนถนนอ่อนนุช พื้นที่ประมาณ 17,000 ตารางเมตร ทำให้อุปทานพื้นที่เช่ารวมในไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้นมาประมาณ 19,300 ตารางเมตร ส่งผลให้อุปทานพื้นที่โดยรวมในไตรมาสที่ 2 มาอยู่ที่ 7.72 ล้านตารางเมตร

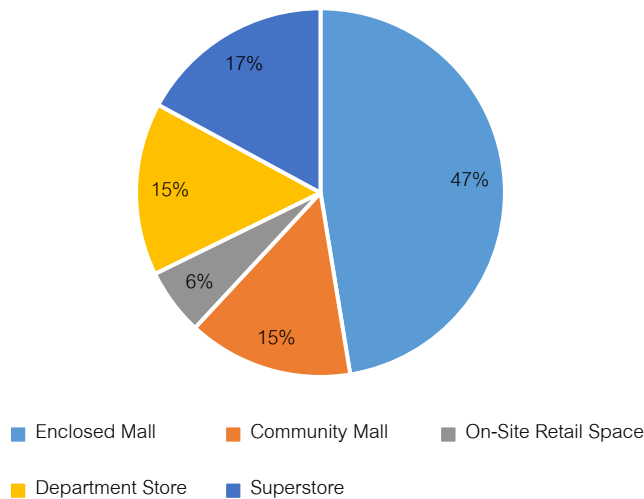
คาดว่าในอนาคตอีกประมาณ 4 – 5 ปี จะมีอุปทานพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องอีกประมาณ 1 ล้านตารางเมตร จากการเปิดตัวโครงการใหม่ของผู้ประกอบการทั้งรายกลางและรายใหญ่ซึ่งบางโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้าง และบางโครงการที่อยู่ระหว่างการวางแผนเตรียมการก่อสร้าง สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ประกอบไปด้วย โครงการเซ็นทรัล วิลเลจ พื้นที่ประมาณ 40,000 ตารางเมตร ซึ่งมีกำหนดเปิดตัวโครงการในวันที่ 327 มกราคม 2563 โครงการสยาม มิตรทาวน์ พื้นที่ประมาณ 30,000 ตารางเมตร มีกำหนดเปิดตัวในวันที่ 20 กันยายน 2562 โครงการสยาม พรีเมียม เอาท์เล็ต แวงค็อก พื้นที่ประมาณ 50,000 ตารางเมตร มีกำหนดเปิดตัวประมาณเดือนธันวาคม 2562 โครงการวันแวงค็อก พื้นที่ประมาณ 260,000 ตารางเมตร และโครงการ Bangkok Mall พื้นที่ประมาณ 90,000 ตารางเมตร เป็นต้น ส่วนโครงการที่อยู่ระหว่างการเตรียมแผน ประกอบด้วย โครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค ซึ่งเป็นโครงการแบบผสมผสาน (Mixed-use) พื้นที่ประมาณ 70,000 ตารางเมตร โครงการร่วมทุนระหว่างกลุ่มซีพีเอ็น และฮ่องกง แลนด์ ในรูปโครงการผสมผสาน (Mixed-use) บนที่ดินสถานทูตอังกฤษเดิม พื้นที่ประมาณ 60,000 ตารางเมตร และโครงการบิก เลค ซิตี้ บริเวณเมืองทองธานี พื้นที่ประมาณ 150,000 ตารางเมตร เป็นต้น

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก บริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล



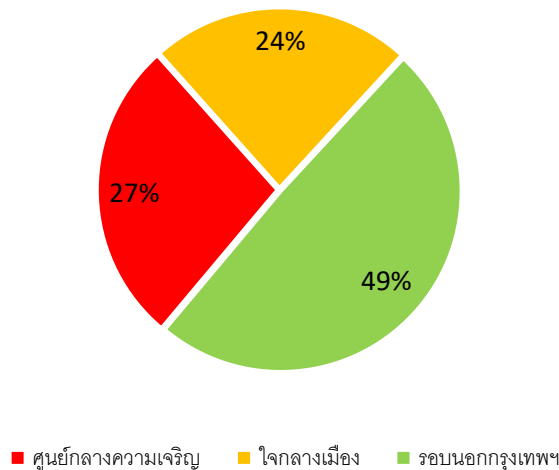
หากพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกแยกตามประเภทพบว่าศูนย์การค้าแบบเปิด (Enclosed Mall) เช่น ศูนย์การค้าสยามพารากอน ศูนย์การค้าเมกาบางนา และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเอนบาสซี เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่เช่าสูงสุดคิดเป็น 47% ของพื้นที่ค้าปลีกทุกประเภท รองลงมาได้แก่ พื้นที่ค้าปลีกประเภทซูเปอร์สโตร์ เช่น บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ เทสโก้ โลตัส และแม็คโคร เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่เช่าอยู่ที่ประมาณ 17% ตามด้วยพื้นที่เช่าประเภทดีพาร์ตเมนต์สโตร์ เช่น ห้างเซ็นทรัลลาดพร้าว ห้างเซ็นทรัลชิดลม เป็นต้น และศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ซึ่งมีสัดส่วนอุปทานพื้นที่เท่ากับที่ 15% ส่วนศูนย์การค้าในโครงการมิกซ์ยูส (On-Site Retail Space) มีสัดส่วนพื้นที่ค้าปลีกที่ประมาณ 6%

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก ณ ไตรมาส 2 ปี 2560



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

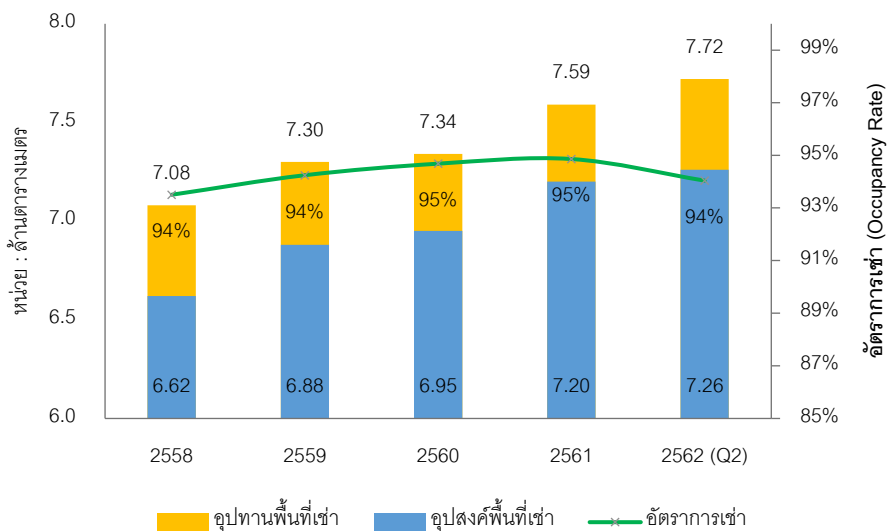
อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาส 2 ปี 2562



- อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีก (Demand) และอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

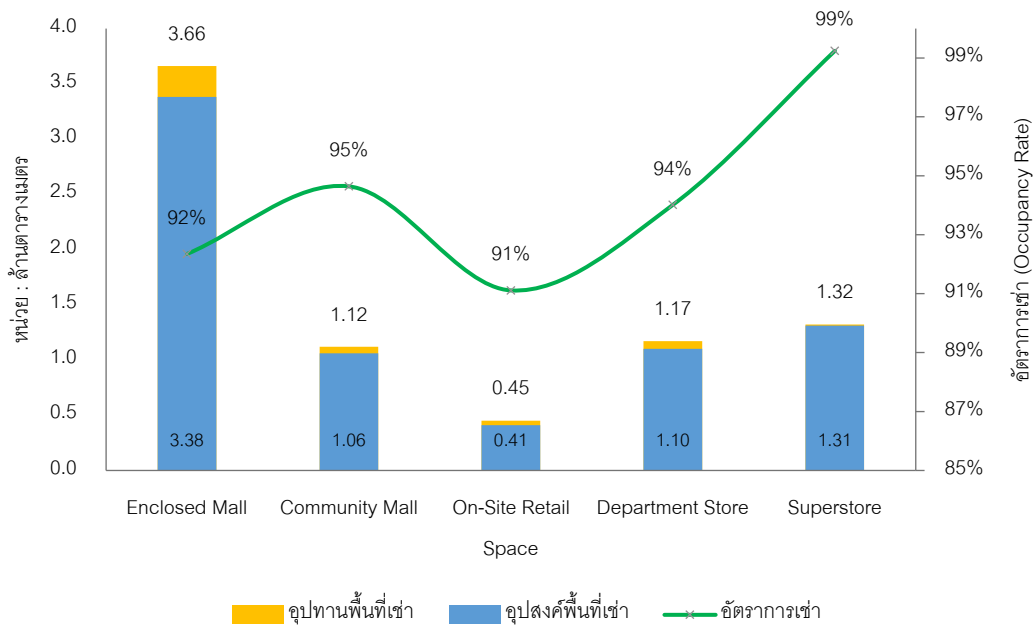
อุปสงค์ (Demand) พื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มีการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น ประมาณ 42,000 ตารางเมตร คิดเป็น 0.6% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1 ที่ผ่านมา และปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 3.9% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา ส่งผลให้อุปสงค์การเช่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2562 มีการเช่าพื้นที่อยู่ประมาณ 7.26 ล้าน ตารางเมตร ในส่วนของอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2562 ของพื้นที่ค้าปลีกโดยรวมพบว่าอยู่ที่ประมาณ 94% ปรับตัวเพิ่มขึ้น ประมาณ 0.5% จากไตรมาสที่ผ่านมา และปรับตัวเพิ่มขึ้น 0.4% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา

**พื้นที่เช่าค้าปลีก และอัตราการใช้พื้นที่ บริเวณกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล ณ ไตรมาส 2 ปี 2562**

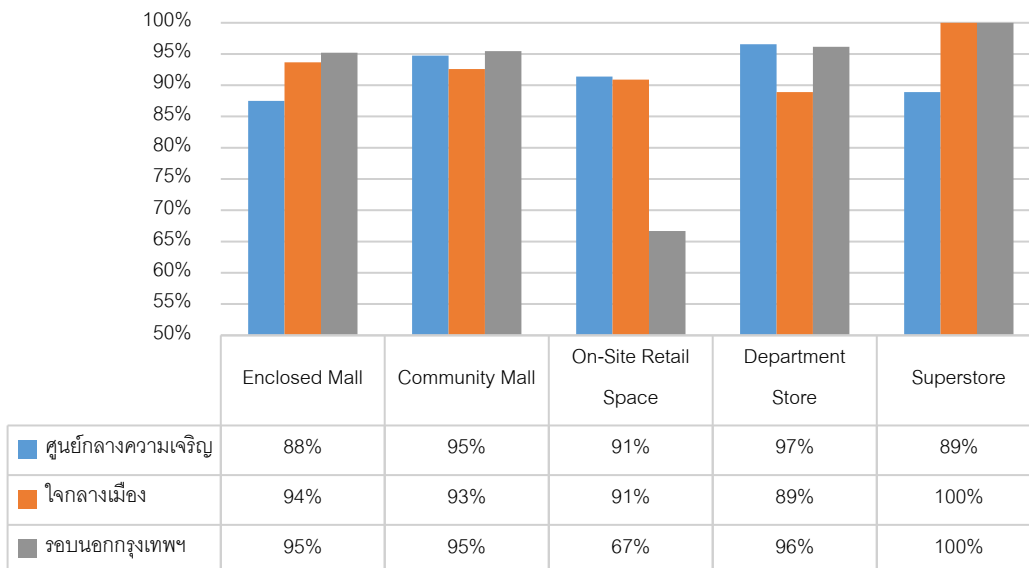


หากพิจารณาอัตราการใช้พื้นที่แยกตามประเภทพบว่าพื้นที่ค้าปลีกซูเปอร์สโตร์ มีอัตราการใช้พื้นที่สูงสุด ประมาณ 99% รองลงมาเป็นพื้นที่ค้าปลีกประเภทศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ประมาณ 95% ตามด้วยประเภทดีพาร์ทเมนท์สโตร์ ประมาณ 94% ศูนย์การค้าแบบเปิด (Enclosed Mall) ประมาณ 92% และศูนย์การค้าในโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-use) ประมาณ 91% ตามลำดับ

อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) บริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล  
ณ ไตรมาส 2 ปี 2562 แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก



อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) บริเวณกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล  
ณ ไตรมาส 2 ปี 2562 แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก และทำเลที่ตั้ง



- ค่าเช่า (Rental)

ในส่วนของภาพรวมค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกในปัจจุบัน ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2562 โดยภาพรวมพบว่ายังไม่สามารถปรับขึ้นได้มากนัก อันเนื่องมาจากสภาพเศรษฐกิจภายในประเทศ ยกเว้นพื้นที่ค้าปลีกบริเวณศูนย์กลางความเจริญกรุงเทพมหานครยังคงปรับเพิ่มขึ้นได้บ้างในบางศูนย์การค้า โดยเฉพาะศูนย์การค้าที่ได้รับค่านิยมสูงบริเวณใจกลางเมือง อันเนื่องมาจากการขาดแคลนที่ดินในการพัฒนา จากผลการสำรวจค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก ขนาดไม่เกิน 300 ตารางเมตร โดยแบ่งแยกตามประเภทของพื้นที่ค้าปลีก และแบ่งแยกตามทำเลที่ตั้ง มีรายละเอียดดังนี้

ทำเล	ประเภทพื้นที่เช่า	ชั้น G (บาท / ตารางเมตร / เดือน)	ชั้นอื่นๆ (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

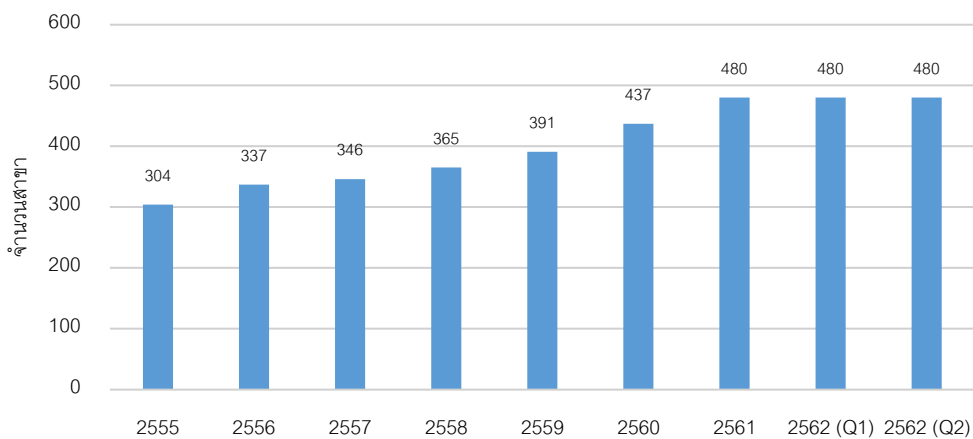
หมายเหตุ : ราคาเช่าเป็นราคาเช่ารวมค่าบริการ โดยยังไม่รวมภาษีโรงเรือนและที่ดิน (Property Tax)

- จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีกประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต และซูเปอร์มาร์เก็ต

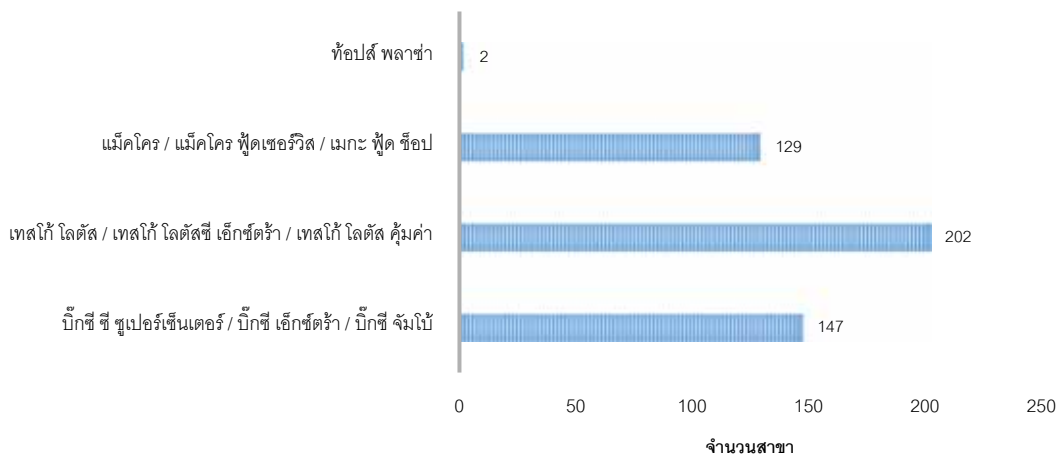
### ไฮเปอร์มาร์เก็ต

อุตสาหกรรมพื้นที่ค้าปลีกประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต ภายในประเทศไทย มีจำนวนสาขารวมทั้งสิ้น 480 สาขา ประกอบไปด้วย ผู้ประกอบการหลัก อยู่ 4 ราย ได้แก่ กลุ่มบิ๊กซี โดยบริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 147 สาขา กลุ่มเทสโก้ โลตัส โดยบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด จำนวน 202 สาขา กลุ่มแม็คโคร โดยบริษัท สยามแม็คโคร จำกัด จำนวน 129 สาขา และท็อป พลาซ่า โดยบริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด จำนวน 2 สาขา จากข้อมูลปี 2561 ถึงไตรมาส 2 ปี 2562 พบว่าจำนวนสาขาไม่มีการเปลี่ยนแปลง อย่างไรก็ตามเมื่อเทียบกับปี 2560 พบว่าจำนวนสาขาเพิ่มขึ้น 43 สาขา โดยเฉพาะกลุ่มแม็คโคร ที่มีการขยายสาขาสูงสุดที่ 26 สาขา รองลงมาได้แก่ กลุ่มบิ๊กซี เพิ่มขึ้น 10 สาขา กลุ่มเทสโก้ โลตัส เพิ่มขึ้น 6 สาขา และท็อป พลาซ่า เพิ่มขึ้น 1 สาขา

จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต



### สาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต แยกตามผู้ประกอบการ ณ ไตรมาส 2 ปี 2562





## 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

**“วิธีหามูลค่าส่วนที่เหลือ” (Residual Approach)** 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) ทางบริษัทจะใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ในการคำนวณมูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน (Leasehold Value) ระยะเวลา 16 ปี 1 เดือน 6 วัน ส่วนอาคารและสิ่งปลูกสร้างทางบริษัทจะพิจารณาใช้วิธีคิดต้นทุนทดแทนใหม่ (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 15 ปี 7 เดือน 11 วัน ทางบริษัท จึงทำการประเมินมูลค่าที่ดินแยกออกเป็น 2 ขั้นตอน ได้แก่ ขั้นตอนที่ 1 เป็นการประเมินมูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และขั้นตอนที่ 2 เป็นการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน (Leasehold Value) ระยะเวลา 15 ปี 7 เดือน 11 วัน โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### ขั้นตอนที่ 1 การประเมินมูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

การประเมินมูลค่า ทางบริษัท ได้สำรวจข้อมูลที่ดิน จำนวน 5 แปลง ในบริเวณใกล้เคียงกับ ที่ตั้งทรัพย์สิน เพื่อใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งข้อมูลเปรียบเทียบในเอกสารประกอบ) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) และติดซอยรังสิต-นครนายก 30 หรือห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 5 กิโลเมตร เนื้อที่ดินประมาณ 95-0-01 ไร่ (95.0025 ไร่) มีราคาเสนอขายรวมประมาณ 1,300,000,000 บาท หรือประมาณ 13,680,000 บาทต่อไร่
2. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) และติดหมู่บ้านเมธารมย์ หรือห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันออกประมาณ 1.3 กิโลเมตร เนื้อที่ดินประมาณ 16-0-12 ไร่ (16.03 ไร่) มีราคาเสนอขายประมาณ 12,800,000 บาทต่อไร่

3. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) และติดซอยไม่มีชื่อบริเวณการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค สถานีไฟฟ้าัญบุรีหรือห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันตกประมาณ 600 เมตร เนื้อที่ดินประมาณ 174-1-35 ไร่ (174.3375 ไร่) มีราคาเสนอขายประมาณ 13,000,000 บาทต่อไร่
4. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนโศภนประชาราษฎร์ และติดสโมสรคนรักม้าหรือห่างจากถนนรังสิต-นครนายกเข้าประมาณ 300 เมตร เนื้อที่ดินประมาณ 88-2-39 ไร่ (88.5975 ไร่) มีราคาเสนอขายประมาณ 7,900,000 บาทต่อไร่
5. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) หรือติดซอยรังสิต-นครนายก 91 ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 1.6 กิโลเมตร เนื้อที่ดินประมาณ 98-3-05 ไร่ (98.7625 ไร่) มีราคาเสนอขายประมาณ 6,600,000 บาทต่อไร่

### 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	ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305)	ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305)	ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305)	ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305)	ถนนพระองค์เจ้าสาย คลองสี่
ช่วงเวลา		กุมภาพันธ์ 2563	กุมภาพันธ์ 2563	กุมภาพันธ์ 2563	กุมภาพันธ์ 2563
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	33-2-00	95-0-1	16-0-12	174-1-35	88-2-39
ราคา (บาท/ไร่)		13,680,000	12,800,000	13,000,000	7,900,000
<b>การปรับฐานข้อมูล</b>					
<u>ปัจจัยภายนอก</u>					
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		13,680,000	12,800,000	13,000,000	7,900,000
การชำระเงิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		13,680,000	12,800,000	13,000,000	7,900,000
เงื่อนไขในการขาย		-10.0%	-10.0%	-10.0%	-10.0%
		12,312,000	11,520,000	11,700,000	7,110,000
สภาพตลาด		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		12,312,000	11,520,000	11,700,000	7,110,000
<u>ปัจจัยภายใน</u>					
ทำเลที่ตั้ง		0.0%	0.0%	0.0%	30.0%
ขนาดเนื้อที่ดิน		10.0%	-15.0%	20.0%	10.0%
รูปร่างที่ดิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ทางเข้า-ออก ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ข้อจำกัดทางกฎหมาย		5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
สภาพทางกายภาพ		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ศักยภาพในการพัฒนา		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ผลของปัจจัยภายใน		15.0%	-10.0%	25.0%	45.0%
<b>มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ไร่)</b>		<b>14,158,800</b>	<b>10,368,000</b>	<b>14,625,000</b>	<b>10,309,500</b>
ผลการปรับฐานข้อมูล		5.0%	-20.0%	15.0%	35.0%
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		25.0%	25.0%	25.0%	25.0%
<b>มูลค่าตลาด (บาท/ไร่)</b>	<b>12,365,325</b>	<b>3,539,700</b>	<b>2,592,000</b>	<b>3,656,250</b>	<b>2,577,375</b>
<b>มูลค่าสุทธิ (บาท/ไร่)</b>	<b>12,000,000</b>				

จากตารางดังกล่าวข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการวิเคราะห์และคำนวณเปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัทฯ ได้สรุปมูลค่าทรัพย์สินจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีรายละเอียดดังนี้

เนื้อที่ดิน 33-2-0.0 ไร่ (33.5 ไร่)

ราคา 12,000,000 บาทต่อไร่

มีมูลค่า 402,000,000 บาท

**ขั้นตอนที่ 2 การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน (Leasehold Value) ระยะเวลา 15 ปี 7 เดือน 11 วัน**

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี ทางบริษัทฯ ใช้ข้อมูลจากมูลค่าของที่ดินแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ในขั้นตอนที่ 1 มาประมาณการค่าเช่าตลาดต่อปี โดยทั่วไปอัตราค่าเช่าที่ดินว่างเปล่าในตลาด จะอยู่ที่ประมาณ 2% - 4% ของมูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) โดยอัตราค่าเช่าดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับปัจจัยทำเลที่ตั้งศักยภาพในการพัฒนา และปัจจัยด้านอื่นๆประกอบกันเป็นต้น ดังนั้นทางบริษัทฯ จะพิจารณาใช้อัตราค่าเช่าที่ดิน ประมาณ 3% ของมูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ในการคำนวณค่าเช่าตลาด (Market Rent) ต่อปี และปรับค่าเช่าตลาดเพิ่มขึ้นประมาณ 15% ทุก 3 ปี ตามการปรับขึ้นของค่าเช่าตลาดโดยทั่วไป และหักออกด้วยค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Ground Lease) ซึ่งระยะเวลาการประมาณการตามรายละเอียดสัญญาเช่า ที่ได้รับจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ปัจจุบันระยะเวลาในการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 15 ปี 7 เดือน 11 วัน แล้วนำมาคิดหามูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 7% ซึ่งสรุปรายละเอียดดังนี้

มูลค่าที่ดินโดยกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)	402,000,000 บาท
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	3% ต่อปี
ค่าเช่าตลาดอัตราเพิ่มขึ้น	15% ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	7%
ค่าเช่าที่ตามสัญญาเช่า	ได้แสดงไว้ใน สรุปค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease) (หัวข้อ 3.2 รายละเอียดสัญญาเช่าของทรัพย์สิน)

**• การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน(Leasehold Value) ระยะเวลา 15 ปี 7 เดือน 11 วัน**

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7
ค่าเช่าตลาด	12,060,000	12,060,000	12,060,000	13,869,000	13,869,000	13,869,000	15,949,350
ค่าเช่าตามสัญญา	8,811,708	8,811,708	8,811,708	9,869,113	9,869,113	9,869,113	11,053,407
กำไรจากการให้เช่า	3,248,292	3,248,292	3,248,292	3,999,887	3,999,887	3,999,887	4,895,943
มูลค่าสิทธิการเช่า หรือประมาณ	42,816,841						42,800,000

	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14
ค่าเช่าตลาด	15,949,350	15,949,350	18,341,753	18,341,753	18,341,753	21,093,015	21,093,015
ค่าเช่าตามสัญญา	11,053,407	11,053,407	12,379,816	12,379,816	12,379,816	13,865,394	13,865,394
กำไรจากการให้เช่า	4,895,943	4,895,943	5,961,937	5,961,937	5,961,937	7,227,622	7,227,622

	ปีที่ 15	ปีที่ 15.61
ค่าเช่าตลาด	21,093,015	635,680
ค่าเช่าตามสัญญา	13,865,394	-
กำไรจากการให้เช่า	7,227,622	635,680

**สรุปมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินระยะเวลา 15 ปี 7 เดือน 11 วัน มีมูลค่าเท่ากับประมาณ 42,800,000 บาท**

• การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัทได้ใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ซึ่งได้จากข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐาน (standard Cost) ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทฯ ได้สอบถามจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้า และข้อมูลปัจจุบันจากผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกันสำหรับค่าเสื่อมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัทฯ ประเมินการค่าเสื่อมทางกายภาพ (Physical Obsolescence) ตามอายุของอาคารจนกระทั่งถึงสิ้นสุดสัญญาเช่า เนื่องจากอาคารมีการก่อสร้างมาแล้วประมาณ 15 ปี และโดยเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด (อีกประมาณ 15 ปี 7 เดือน 11 วัน) ลงอาคารและสิ่งปลูกสร้างจะไม่เหลือมูลค่า (มูลค่าเท่ากับศูนย์) ดังนั้นทางบริษัทฯ ประเมินการค่าเสื่อมทางกายภาพ (Physical Obsolescence) เฉลี่ยประมาณ 3.33 ต่อปี ซึ่งมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ที่หักค่าเสื่อมทางกายภาพดังกล่าวถือเป็นมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC – Depreciated Replacement Cost) ส่วนค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจ (Economic Obsolescence) นั้น บริษัทฯ พิจารณาแล้วไม่พบค่าเสื่อมในส่วนนี้ที่เป็นประเด็นสำคัญ ดังนั้นมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) ในที่นี้ จึงมีมูลค่าเทียบเท่ากับมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินนี้ จากการวิเคราะห์ข้อมูลตามรายละเอียดข้างต้น บริษัทฯ จึงได้ทำการสรุปมูลค่าของอาคาร และสิ่งปลูกสร้างดังนี้

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)		อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม (Dep.)			มูลค่าตลาด (MV) (บาท)
		บาท/ตร.ม.	รวม (บาท)		ต่อปี (%)	รวม (%)	รวม (บาท)	
<b>อาคารเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก</b>								
พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	16,648.00	29,000	482,792,000	15	3.33%	49.95%	241,154,604	241,637,396
พื้นที่จอดรถในอาคาร	5,938.00	12,000	71,256,000	15	3.33%	49.95%	35,592,372	35,663,628
<b>รวมมูลค่าอาคาร</b>			<b>554,048,000</b>				<b>รวมมูลค่าอาคาร</b>	<b>277,301,024</b>
<b>สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ</b>								
ลานคอนกรีต	38,090.00	1,500	57,135,000	15	3.33%	49.95%	28,538,933	28,596,068
รั้วคอนกรีต	1,413.00	2,000	2,826,000	15	3.33%	49.95%	1,411,587	1,414,413
ป้าย (เทสโก้ โลตัส)	1 ชุด		4,200,000	15	3.33%	49.95%	2,097,900	2,102,100
<b>รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ</b>			<b>64,161,000</b>				<b>รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ</b>	<b>32,112,581</b>
<b>รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)</b>			<b>618,209,000</b>				<b>รวมมูลค่าตลาด (MV)</b>	<b>309,413,605</b>
<b>หรือประมาณ</b>			<b>618,200,000</b>				<b>หรือประมาณ</b>	<b>309,400,000</b>

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
• ที่ดิน - สิทธิการเช่า (Leasehold)	42,800,000
• อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	309,400,000
<b>รวมมูลค่าทรัพย์สิน</b>	<b>352,200,000</b>

## 9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

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

### สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าตามระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า คือ 15 ปี 7 เดือน 11 วัน โดยเริ่มนับจากวันที่ประเมินมูลค่า คือ วันที่ 27 มกราคม 2563

- สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลย้อนหลังในอดีตที่ผ่านมาของทรัพย์สินที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท รวมทั้งใช้ข้อมูลจากตลาดของพื้นที่ค้าปลีก เพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

- ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ คาดว่าจะได้รับจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) รายได้จากค่าเช่าศูนย์อาหาร (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 จึงพิจารณาใช้ข้อมูลจากทางจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลกัส รีเทล โกรท เกี่ยวกับรายได้จากการเช่าพื้นที่ภายในโครงการเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเนื่องจากเป็นรายได้จากค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริง และค่าเช่าดังกล่าวเป็นค่าเช่าที่อยู่ในเกณฑ์ค่าเช่าตลาด ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.1 รายได้จากพื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)

รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
- แบบกำหนดอัตราเช่า (Fixed)	1,795.37	1,570	3% ต่อปี
- แบบผันแปรตามรายได้ (Variable)	1,519.89	980	3% ต่อปี

1.2 รายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)

- ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)

อ้างอิงตามสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร วันที่ 4 ธันวาคม 2555 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ปีตามสัญญาเช่า	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท/เดือน)	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 1	1,988,970						
ปีที่ 2	1,988,970						
ปีที่ 3.1	1,988,970						
ปีที่ 3.2	1,972,410						
ปีที่ 4	2,169,652						
ปีที่ 5	2,169,652						
ปีที่ 6	2,169,652						
ปีที่ 7	2,386,617						
ปีที่ 8	2,386,617	ปีที่ 1 (27 ม.ค. 63 - 26 ม.ค 64)	10	2,386,617	2	2,386,617	28,639,404
ปีที่ 9	2,386,617	ปีที่ 2 (27 ม.ค. 64 - 26 ม.ค 65)	10	2,386,617	2	2,625,278	29,116,726
ปีที่ 10	2,625,278	ปีที่ 3 (27 ม.ค. 65 - 26 ม.ค 66)	10	2,625,278	2	2,625,278	31,503,336
ปีที่ 11	2,625,278	ปีที่ 4 (27 ม.ค. 66 - 26 ม.ค 67)	10	2,625,278	2	2,625,278	31,503,336
ปีที่ 12	2,625,278	ปีที่ 5 (27 ม.ค. 67 - 26 ม.ค 68)	10	2,625,278	2	2,887,806	32,028,391
ปีที่ 13	2,887,806	ปีที่ 6 (27 ม.ค. 68 - 26 ม.ค 69)	10	2,887,806	2	2,887,806	34,653,668
ปีที่ 14	2,887,806	ปีที่ 7 (27 ม.ค. 69 - 26 ม.ค 70)	10	2,887,806	2	2,887,806	34,653,668
ปีที่ 15	2,887,806	ปีที่ 8 (27 ม.ค. 70 - 26 ม.ค 71)	10	2,887,806	2	3,176,587	35,231,231
ปีที่ 16	3,176,587	ปีที่ 9 (27 ม.ค. 71 - 26 ม.ค 72)	10	3,176,587	2	3,176,587	38,119,045
ปีที่ 17	3,176,587	ปีที่ 10 (27 ม.ค. 72 - 26 ม.ค 73)	10	3,176,587	2	3,176,587	38,119,045
ปีที่ 18	3,176,587	ปีที่ 11 (27 ม.ค. 73 - 26 ม.ค 74)	10	3,176,587	2	3,494,245	38,754,361
ปีที่ 19	3,494,245	ปีที่ 12 (27 ม.ค. 74 - 26 ม.ค 75)	10	3,494,245	2	3,494,245	41,930,943
ปีที่ 20	3,494,245	ปีที่ 13 (27 ม.ค. 75 - 26 ม.ค 76)	10	3,494,245	2	3,494,245	41,930,943
ปีที่ 21	3,494,245	ปีที่ 14 (27 ม.ค. 76 - 26 ม.ค 77)	10	3,494,245	2	3,843,670	42,629,793
ปีที่ 22	3,843,670	ปีที่ 15 (27 ม.ค. 77 - 26 ม.ค 78)	10	3,843,670	2	3,843,670	46,124,040
ปีที่ 23	3,843,670	ปีที่ 15.61 (27 ม.ค. 78 - 6 ก.ย 78)	7	3,843,670	-	3,843,670	46,124,040

- ส่วนศูนย์อาหาร (Food Court)

อ้างอิงตามสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร วันที่ 4 ธันวาคม 2555 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ปีตามสัญญาเช่า	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท/เดือน)	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 1	221,919						
ปีที่ 2	221,919						
ปีที่ 3.1	221,919						
ปีที่ 3.2	221,919						
ปีที่ 4	244,110						
ปีที่ 5	244,110						
ปีที่ 6	244,110						
ปีที่ 7	268,522						
ปีที่ 8	268,522	ปีที่ 1 (27 ม.ค. 63 - 26 ม.ค 64)	10	268,522	2	268,522	3,222,264
ปีที่ 9	268,522	ปีที่ 2 (27 ม.ค. 64 - 26 ม.ค 65)	10	268,522	2	295,374	3,275,968
ปีที่ 10	295,374	ปีที่ 3 (27 ม.ค. 65 - 26 ม.ค 66)	10	295,374	2	295,374	3,544,488
ปีที่ 11	295,374	ปีที่ 4 (27 ม.ค. 66 - 26 ม.ค 67)	10	295,374	2	295,374	3,544,488
ปีที่ 12	295,374	ปีที่ 5 (27 ม.ค. 67 - 26 ม.ค 68)	10	295,374	2	324,911	3,603,563
ปีที่ 13	324,911	ปีที่ 6 (27 ม.ค. 68 - 26 ม.ค 69)	10	324,911	2	324,911	3,898,937
ปีที่ 14	324,911	ปีที่ 7 (27 ม.ค. 69 - 26 ม.ค 70)	10	324,911	2	324,911	3,898,937
ปีที่ 15	324,911	ปีที่ 8 (27 ม.ค. 70 - 26 ม.ค 71)	10	324,911	2	357,402	3,963,918
ปีที่ 16	357,402	ปีที่ 9 (27 ม.ค. 71 - 26 ม.ค 72)	10	357,402	2	357,402	4,288,824
ปีที่ 17	357,402	ปีที่ 10 (27 ม.ค. 72 - 26 ม.ค 73)	10	357,402	2	357,402	4,288,824
ปีที่ 18	357,402	ปีที่ 11 (27 ม.ค. 73 - 26 ม.ค 74)	10	357,402	2	393,142	4,360,305
ปีที่ 19	393,142	ปีที่ 12 (27 ม.ค. 74 - 26 ม.ค 75)	10	393,142	2	393,142	4,717,706
ปีที่ 20	393,142	ปีที่ 13 (27 ม.ค. 75 - 26 ม.ค 76)	10	393,142	2	393,142	4,717,706
ปีที่ 21	393,142	ปีที่ 14 (27 ม.ค. 76 - 26 ม.ค 77)	10	393,142	2	432,457	4,796,335
ปีที่ 22	432,457	ปีที่ 15 (27 ม.ค. 77 - 26 ม.ค 78)	10	432,457	2	432,457	5,189,480
ปีที่ 23	432,457	ปีที่ 15.61 (27 ม.ค. 78 - 6 ก.ย 78)	7	432,457	-	432,457	5,189,480

หมายเหตุ :

ทางบริษัทฯ พิจารณานขนาดพื้นที่เช่าของร้านค้าแบบถาวร และพื้นที่เช่าหลักอื่นๆ ตามข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

● **ประมาณอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)**

สำหรับอัตราการเข้าพักพื้นที่ทางบริษัท พิจารณาจากข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท และข้อมูลการเช่าพื้นที่ค้าปลีกที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัท ประมาณการอัตราการเข้าพักดังนี้

รายละเอียด	ปีที่ 1 และตลอดการประมาณการ
พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)	ปีที่ 1 : 99% ปีที่ 2 : 97% ปีที่ 3 : 95% และตลอดการประมาณการ
พื้นที่ไฮเปอร์ มาร์เก็ต (Hypermarket) พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	100%

2. รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary Tenant Income)

ประมาณการรายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ลานโปรโมชั่น รายได้จากค่าเช่าพื้นที่บริเวณส่วนกลางบริเวณทางเดินหรือทางผ่านที่มีลักษณะชั่วคราว โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว	ประมาณ 41% ของรายได้จากร้านค้าแบบถาวร (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) และพิจารณาปรับเพิ่ม 3% ต่อปี จนตลอดอายุการประมาณการ

3. รายได้อื่นๆ (Other Income)

ประมาณการรายได้อื่นๆ ประกอบไปด้วย รายได้จากค่าเช่าติดป้ายโฆษณา และรายได้อื่นๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้อื่นๆ	ประมาณ 1.0% ของรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่ (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ

● **ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)**

ประมาณการค่าใช้จ่ายแบ่งเป็น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่ ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

<b>ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Expenses)</b>	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนกลาง (Common Area Expenses)	ประมาณ 5.2% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) และปรับเพิ่มขึ้น 3% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	ประมาณ 2.4% ของรายได้รวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ ตลอดอายุการประมาณการ
คาคอมมิชชั่น - พื้นที่ผู้เช่าทั่วไป (Leasing Commission)	ประมาณ 2.4% ของรายได้รวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และ ศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ
คาคอมมิชชั่น - พื้นที่เช่าเทสโก โลตัส (Leasing Commission)	ประมาณ 4.17% ของรายได้รวมจากพื้นที่ ไฮเปอร์มาร์เก็ต สำนักงาน และศูนย์อาหาร
คาวงงาน (Utilities expenses)	ประมาณ 5.8% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	ประมาณ 0.80% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other expenses)	ประมาณ 1.4% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ตลอดอายุการประมาณการ

<b>ประมาณการค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)</b>																	
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	ประมาณ 1.8% ของรายได้จากการดำเนินงาน ตลอดอายุการประมาณการ																
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	ประมาณ 0.9% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มขึ้น 3% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ																
ค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease) โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th> <th>ค่าเช่า (บาท/ปี)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>7,867,597</td> </tr> <tr> <td>2 - 4</td> <td>8,811,708</td> </tr> <tr> <td>5 - 7</td> <td>9,869,113</td> </tr> <tr> <td>8 - 10</td> <td>11,053,407</td> </tr> <tr> <td>11 - 13</td> <td>12,379,816</td> </tr> <tr> <td>14 - 16</td> <td>13,865,394</td> </tr> <tr> <td>17</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)	1	7,867,597	2 - 4	8,811,708	5 - 7	9,869,113	8 - 10	11,053,407	11 - 13	12,379,816	14 - 16	13,865,394	17	-
ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)																
1	7,867,597																
2 - 4	8,811,708																
5 - 7	9,869,113																
8 - 10	11,053,407																
11 - 13	12,379,816																
14 - 16	13,865,394																
17	-																

- **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% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดระยะเวลาประมาณการ

- **อัตราคิดลด (Discount Rate)**

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลสูงสุด ระยะเวลา 15 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า (27 มกราคม 2563) ประมาณ 1.59% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 8%-10% ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 11%

• โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก

สมมติฐานการประมาณการโดยวิธีรายได้	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 15.61
รายได้จากราคาค่าแบบถาวร (Permanent Tenant)																
แบบกำหนดอัตราเช่า (Fixed-rent Tenant)	33,824,771	34,839,514	35,884,699	36,961,240	38,070,078	39,212,180	40,388,545	41,600,202	42,848,208	44,133,654	45,457,664	46,821,393	48,226,035	49,672,816	51,163,001	2,695,887
แบบผันแปรตามรายได้ (Variable-rent Tenant (GP))	17,873,906	18,410,124	18,962,427	19,531,300	20,117,239	20,720,756	21,342,379	21,982,650	22,642,130	23,321,394	24,021,036	24,741,667	25,483,917	26,248,434	27,035,887	1,424,578
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	99%	97%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
รวมรายได้จากราคาค่าแบบถาวร	51,181,690	51,652,148	52,104,770	53,667,913	55,277,951	56,936,289	58,644,378	60,403,709	62,215,821	64,082,295	66,004,764	67,984,907	70,024,454	72,125,188	74,288,944	3,914,443
พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)																
ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	28,639,404	29,116,726	31,503,336	31,503,336	32,028,391	34,653,668	34,653,668	35,231,231	38,119,045	38,119,045	38,754,361	41,930,943	41,930,943	42,629,793	46,124,040	26,905,690
ศูนย์อาหาร (Food Court)	3,222,264	3,275,968	3,544,488	3,544,488	3,603,563	3,898,937	3,898,937	3,963,918	4,288,824	4,288,824	4,360,305	4,717,706	4,717,706	4,796,335	5,189,480	3,027,197
รวมรายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก	31,861,668	32,392,694	35,047,824	35,047,824	35,631,954	38,552,605	38,552,605	39,195,149	42,407,869	42,407,869	43,114,666	46,648,649	46,648,649	47,426,128	51,313,520	29,932,887
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary Tenant Income)	20,984,493	21,614,028	22,262,449	22,930,322	23,618,232	24,326,779	25,056,582	25,808,280	26,582,528	27,380,004	28,201,404	29,047,446	29,918,869	30,816,436	31,740,929	20,069,965
รวมรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่	104,027,852	105,658,870	109,415,043	111,646,060	114,528,137	119,815,673	122,253,565	125,407,138	131,206,218	133,870,168	137,320,834	143,681,002	146,591,973	150,367,751	157,343,392	53,917,295
รายได้อื่นๆ (Other Income)	721,662	732,662	743,672	765,982	788,962	812,631	837,010	862,120	887,983	914,623	942,062	970,324	999,433	1,029,416	1,060,299	239,844
รวมรายได้ที่เกิดขึ้นจริง (Effective Gross Income)	104,749,513	106,391,532	110,158,715	112,412,042	115,317,099	120,628,304	123,090,575	126,269,258	132,094,201	134,784,791	138,262,896	144,651,326	147,591,406	151,397,167	158,403,691	54,157,139
ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)	(1,620,440)															
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนกลาง (Common Area Exp.)	3,790,168	3,903,873	4,020,989	4,141,619	4,265,867	4,393,843	4,525,659	4,661,429	4,801,271	4,945,310	5,093,669	5,246,479	5,403,873	5,565,989	5,732,969	3,624,988
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	2,496,668	2,535,813	2,625,961	2,679,505	2,748,675	2,875,576	2,934,086	3,009,771	3,148,949	3,212,884	3,295,700	3,448,344	3,518,207	3,608,826	3,776,241	1,294,015
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission) - ผู้เช่าทั่วไป	1,731,988	1,758,388	1,784,813	1,838,358	1,893,508	1,950,314	2,008,823	2,069,088	2,131,160	2,195,095	2,260,948	2,328,776	2,398,640	2,470,599	2,544,717	575,626
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission) - Tesco Lotus	-	-	1,461,494	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,945,249	-	-	-
ค่างาน (Utilities expenses)	4,227,495	4,291,933	4,356,432	4,487,125	4,621,738	4,760,391	4,903,202	5,050,298	5,201,807	5,357,861	5,518,597	5,684,155	5,854,680	6,030,320	6,211,230	1,405,007
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	583,103	591,991	600,887	618,914	637,481	656,606	676,304	696,593	717,491	739,015	761,186	784,021	807,542	831,768	856,721	193,794
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other expenses)	1,466,493	1,489,481	1,542,222	1,573,769	1,614,439	1,688,796	1,723,268	1,767,770	1,849,319	1,886,987	1,935,681	2,025,119	2,066,280	2,119,560	2,217,652	758,200
ค่าใช้จ่ายรวม (Total Operating Expenses)	14,295,916	14,571,479	16,392,799	15,339,289	15,781,710	16,325,526	16,771,341	17,254,948	17,849,998	18,337,153	18,865,781	19,516,895	21,994,471	20,627,063	21,339,530	7,851,630
รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Operating Income)	90,453,598	91,820,053	93,765,917	97,072,753	99,535,389	104,302,778	106,319,234	109,014,310	114,244,204	116,447,639	119,397,115	125,134,431	125,596,935	130,770,104	137,064,160	46,305,509
ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)																
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	1,628,165	1,652,761	1,687,786	1,747,310	1,791,637	1,877,450	1,913,746	1,962,258	2,056,396	2,096,057	2,149,148	2,252,420	2,260,745	2,353,862	2,467,155	833,499
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	942,746	971,028	1,000,159	1,030,164	1,061,069	1,092,901	1,125,688	1,159,458	1,194,242	1,230,069	1,266,971	1,304,980	1,344,130	1,384,454	1,425,987	901,660
ค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease)	8,811,708	8,811,708	8,811,708	9,869,113	9,869,113	9,869,113	11,053,407	11,053,407	11,053,407	12,379,816	12,379,816	12,379,816	13,865,394	13,865,394	13,865,394	-
รวมค่าใช้จ่ายคงที่ทั้งหมด	11,382,619	11,435,497	11,499,654	12,646,587	12,721,819	12,839,464	14,092,841	14,175,123	14,304,045	15,705,943	15,795,935	15,937,216	17,470,268	17,603,709	17,758,536	1,735,159
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)																
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	2,186,635	2,219,965	2,253,327	2,320,927	2,390,554	2,462,271	2,536,139	2,612,223	2,690,590	2,771,308	2,854,447	2,940,080	3,028,283	3,119,131	3,212,705	726,728
รายได้สุทธิ (Net Operating Income)	76,884,343	78,164,591	80,012,936	82,105,240	84,423,015	89,001,043	89,690,254	92,226,964	97,249,569	97,970,389	100,746,733	106,257,135	105,098,384	110,047,263	116,092,919	43,843,623
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	646,511,981	บาท														
หรือประมาณ	647,000,000	บาท														

## สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 วิธี

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
วิธีต้นทุน (Cost Approach)	352,200,000
วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	647,000,000

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้นทั้ง 2 วิธี ทางบริษัท พิจารณาแล้วมีความเห็นว่ามูลค่าของทรัพย์สินที่ได้วิเคราะห์นั้นมีความแตกต่างกันพอสมควร อย่างไรก็ตามเมื่อวิเคราะห์จุดอ่อนและจุดแข็งในแต่ละวิธีสามารถอธิบายได้ว่าวิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นการคำนวณมูลค่าทดแทนของทรัพย์สิน โดยการคำนวณมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เพื่อหาส่วนต่างของค่าเช่าตลาด (Market Rent) และค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ตามระยะเวลาในสัญญาเช่า และคำนวณมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม (Depreciated Replacement Cost) ตามระยะเวลาในสัญญาเช่า ส่วนวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินโดยใช้ประมาณการรายได้ที่เกิดขึ้นจริงจากค่าเช่าของทรัพย์สินมาคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินในปัจจุบันมีความสามารถในการสร้างรายได้ ดังนั้น มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ที่สูงกว่าวิธีต้นทุน (Cost Approach) นั้น เกิดจากค่าความนิยมในตัวของผู้เช่าหลักหรือผู้ประกอบการ ซึ่งได้แก่ เทสโก้ โลตัส ประกอบกับทรัพย์สินมีลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ และเป็นสิทธิการเช่า (Leasehold) ดังนั้นทางบริษัท จึงสรุปมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ส่วนวิธีต้นทุน (Cost Approach) นั้น ใช้เป็นเกณฑ์ตรวจสอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

## 10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนของคุณสมบัติ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ระยะเวลา 15 ปี 7 เดือน 11 วัน ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 27 มกราคม 2563 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

### ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก

- สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าประมาณ 33-2-00 ไร่ (33.5 ไร่)
- โครงการเทสโก้โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก (รหัสสาขา 50)

มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)	647,000,000 บาท (หกร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)
---	--

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

(นายรรรมิก บันไสว)

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า (วส.1501)

สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

(นายสรการุณ ชนะแก้ว)

ผู้ตรวจสอบ (วฒ.437)

สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

(นายวิวัฒนา จำปาวัลย์)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011)

สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

เอกสารประกอบ

เอกสารประกอบ  
ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน

## ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1



ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	:	โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	:	ติดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) และติดซอยรังสิต-นครนายก 30 หรือห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 5 กิโลเมตร
ผังเมือง	:	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่สีเหลือง-บริเวณหมายเลข 1.39)
สภาพแวดล้อม	:	พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	:	95-0-1 ไร่ (95.0025 ไร่)
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะที่ดินคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างประมาณ 100 เมตร ลึกประมาณ 1,600 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ระดับที่ดิน	:	ต่ำกว่าระดับถนนประมาณ 0.20 เมตร
ถนนผ่านหน้า	:	ถนนรังสิต-นครนายกเป็นถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร และซอยรังสิต-นครนายก 30 เป็นถนนลาดยาง ขนาด 3 ช่องจราจร
ราคาเสนอขาย	:	ขายรวมประมาณ 1,300,000,000 บาท หรือประมาณ 13,680,000 บาท ต่อไร่
วันที่สำรวจข้อมูล	:	กุมภาพันธ์ 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	:	คุณไนท์ โทรศัพท 064-414-5397
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	:	ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย
สรุปความเห็น	:	เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

## ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2



ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	:	โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	:	ติดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) และติดหมู่บ้านเมธารมย์ หรือห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันออกประมาณ 1.3 กิโลเมตร
ผังเมือง	:	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม-บริเวณหมายเลข 2.1)
สภาพแวดล้อม	:	ที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	:	16-0-12.0 ไร่ (16.03 ไร่)
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะที่ดินเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างประมาณ 41 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ระดับที่ดิน	:	ต่ำกว่าระดับถนนประมาณ 0.20 เมตร
ถนนผ่านหน้า	:	ถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร
ราคาเสนอขาย	:	12,800,000 บาทต่อไร่
วันที่สำรวจข้อมูล	:	กุมภาพันธ์ 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	:	คุณโอ โทรศัพท์ 065-612-7227
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	:	ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย

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

### ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3



- ประเภททรัพย์สิน : ที่ดินว่างเปล่า
- เอกสารสิทธิ : โฉนดที่ดิน
- ทำเลที่ตั้ง : ติดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) และติดซอยไม่มีชื่อบริเวณการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค สถานีไฟฟ้าัญบุรีหรือห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันตกประมาณ 600 เมตร
- ผังเมือง : ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (พื้นที่สีม่วง-บริเวณหมายเลข 4.1)
- สภาพแวดล้อม : พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย
- เนื้อที่ดิน : 174-1-35.0 ไร่ (174.3375 ไร่)
- รายละเอียดที่ดิน : ลักษณะที่ดินคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างประมาณ 140 เมตร ลึกประมาณ 1,600 เมตร
- สาธารณูปโภค : ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
- ระดับที่ดิน : ต่ำกว่าระดับถนนประมาณ 0.30 เมตร
- ถนนผ่านหน้า : ถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร
- ราคาเสนอขาย : 13,000,000 บาทต่อไร่
- วันที่สำรวจข้อมูล : กุมภาพันธ์ 2563
- แหล่งที่มาของข้อมูล : คุณสันติ โทรศัพท์ 081-909-4239
- สรุปความเห็นผู้ประเมิน : ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านอุตสาหกรรม
- สรุปความเห็น : เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

## ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4



ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	:	โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	:	ติดถนนไฮวเวย์และติดสโมสรคนรักม้าหรือห่างจากถนนรังสิต-นครนายกเข้าประมาณ 300 เมตร
ผังเมือง	:	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่สีเหลือง-บริเวณหมายเลข 1.3)
สภาพแวดล้อม	:	ที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	:	88-2-39.0 ไร่ (88.5975 ไร่)
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะที่ดินคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างประมาณ 180 เมตร ลึก ประมาณ 780 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ระดับที่ดิน	:	ต่ำกว่าระดับถนนประมาณ 1.00 เมตร
ถนนผ่านหน้า	:	ถนนลาดยาง ขนาด 3 ช่องจราจร
ราคาเสนอขาย	:	7,900,000 บาทต่อไร่
วันที่สำรวจข้อมูล	:	กุมภาพันธ์ 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	:	คุณสันติ โทรศัพท์ 081-909-4239
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	:	ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย
สรุปความเห็น	:	เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

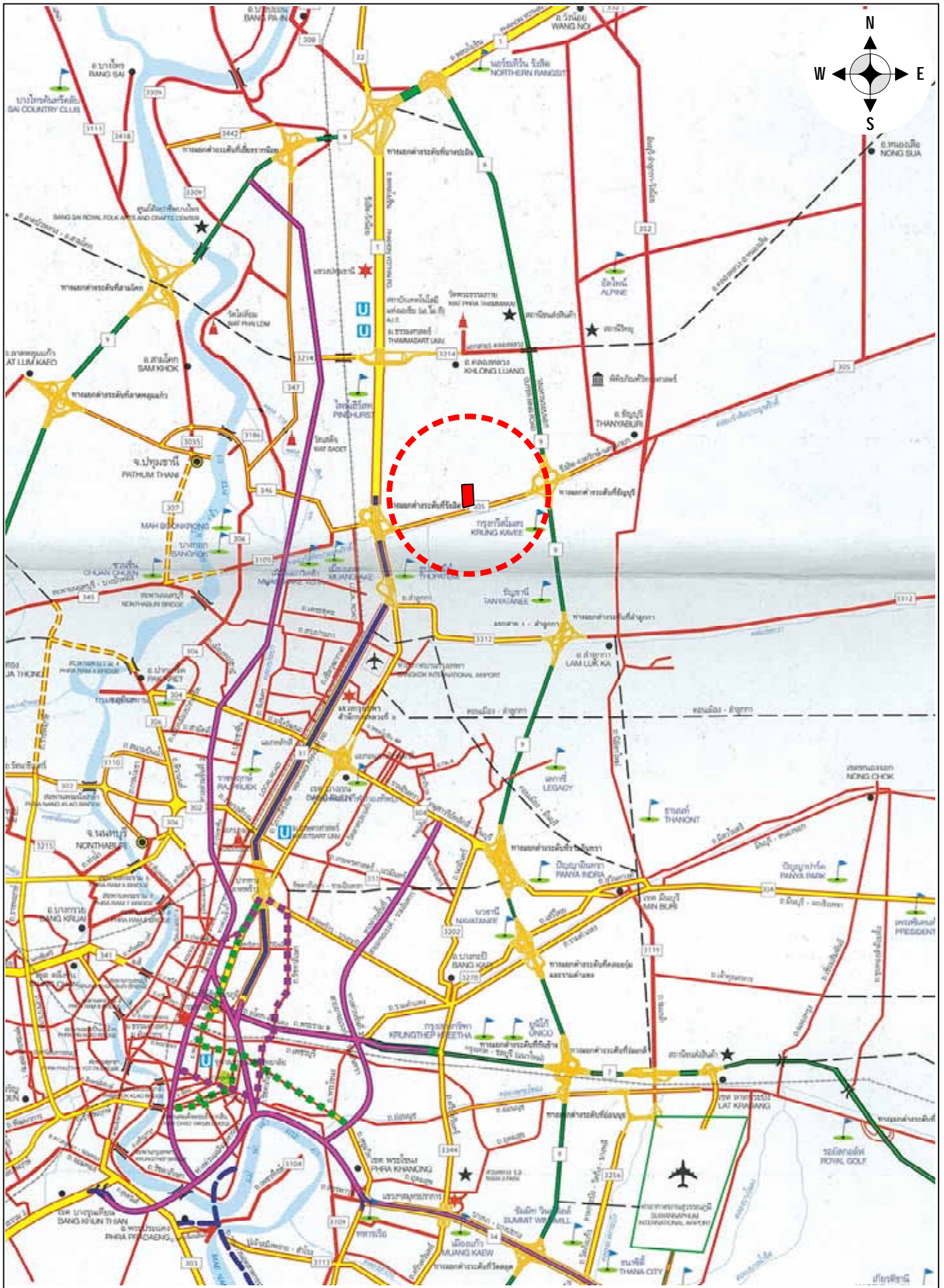
## ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 5



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) หรือติดซอยรังสิต-นครนายก 91 ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 1.6 กิโลเมตร
ผังเมือง	: ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่สีเหลือง-บริเวณหมายเลข 1.1)
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	: 98-3-05.0 ไร่ (98.7625 ไร่)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างประมาณ 80 เมตร ลึก ประมาณ 1,800 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ระดับที่ดิน	: โดยเฉลี่ยมีระดับพื้นดินเสมอรระดับถนนผ่านทางที่ดิน
ถนนผ่านทาง	: ถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร
ราคาเสนอขาย	: 6,600,000 บาทต่อไร่
วันที่สำรวจข้อมูล	: กุมภาพันธ์ 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	: คุณนิรุทธ์ โทรศัพท์ 086-448-4980
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย


## เอกสารประกอบ ข

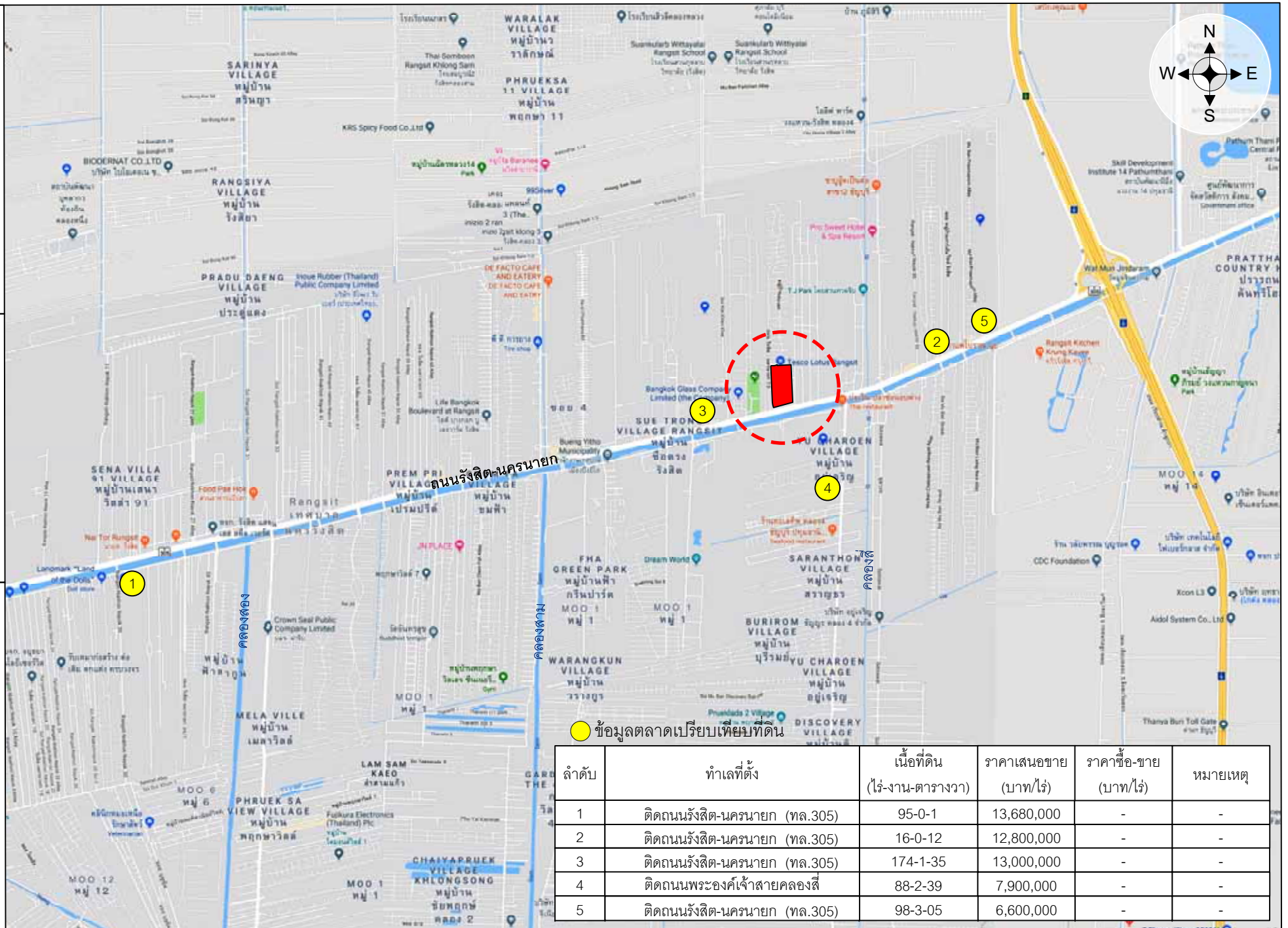
แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน และข้อมูลเปรียบเทียบ



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

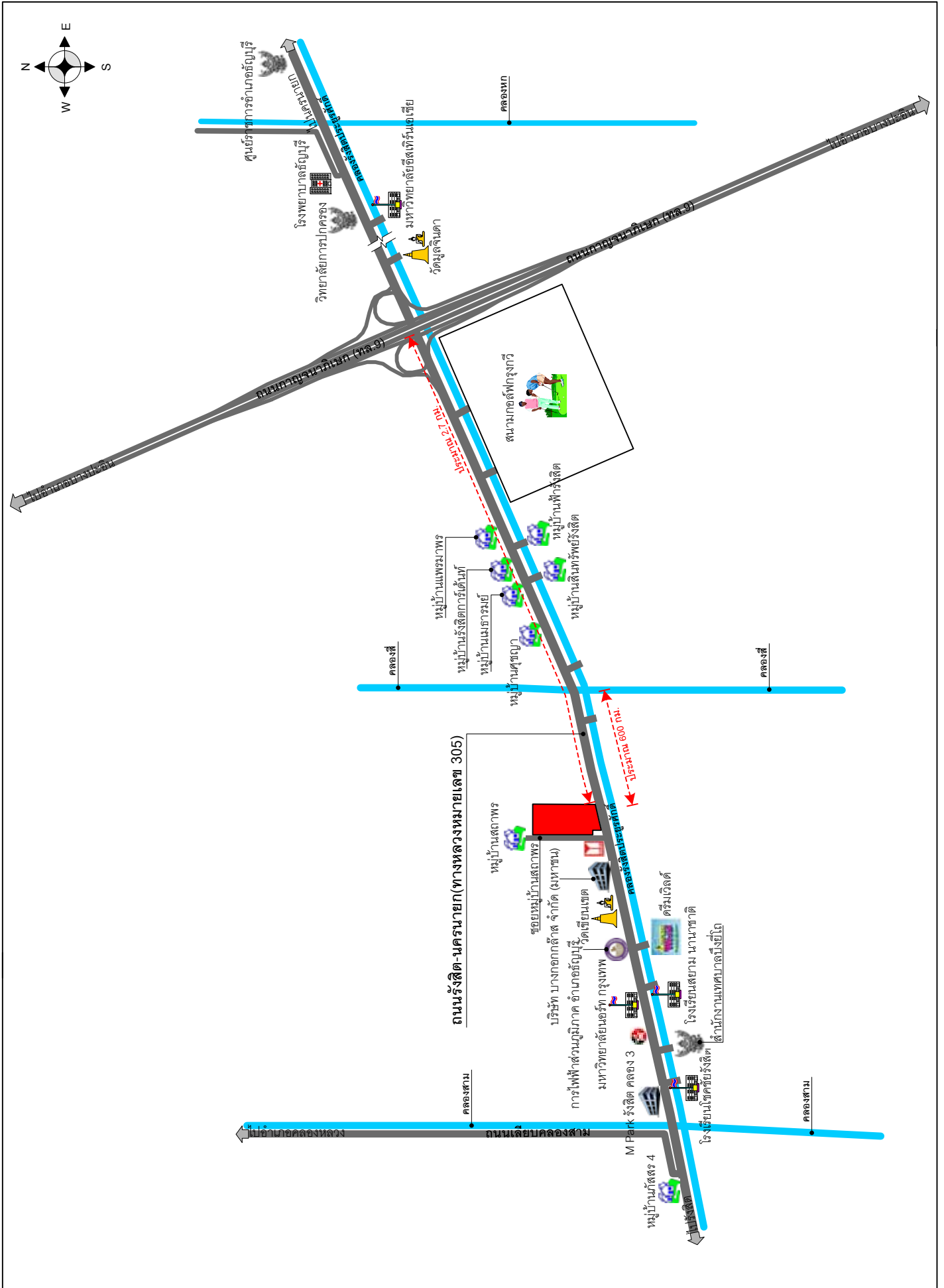
แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน  
 ไม่เข้ามาตรฐาน

 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

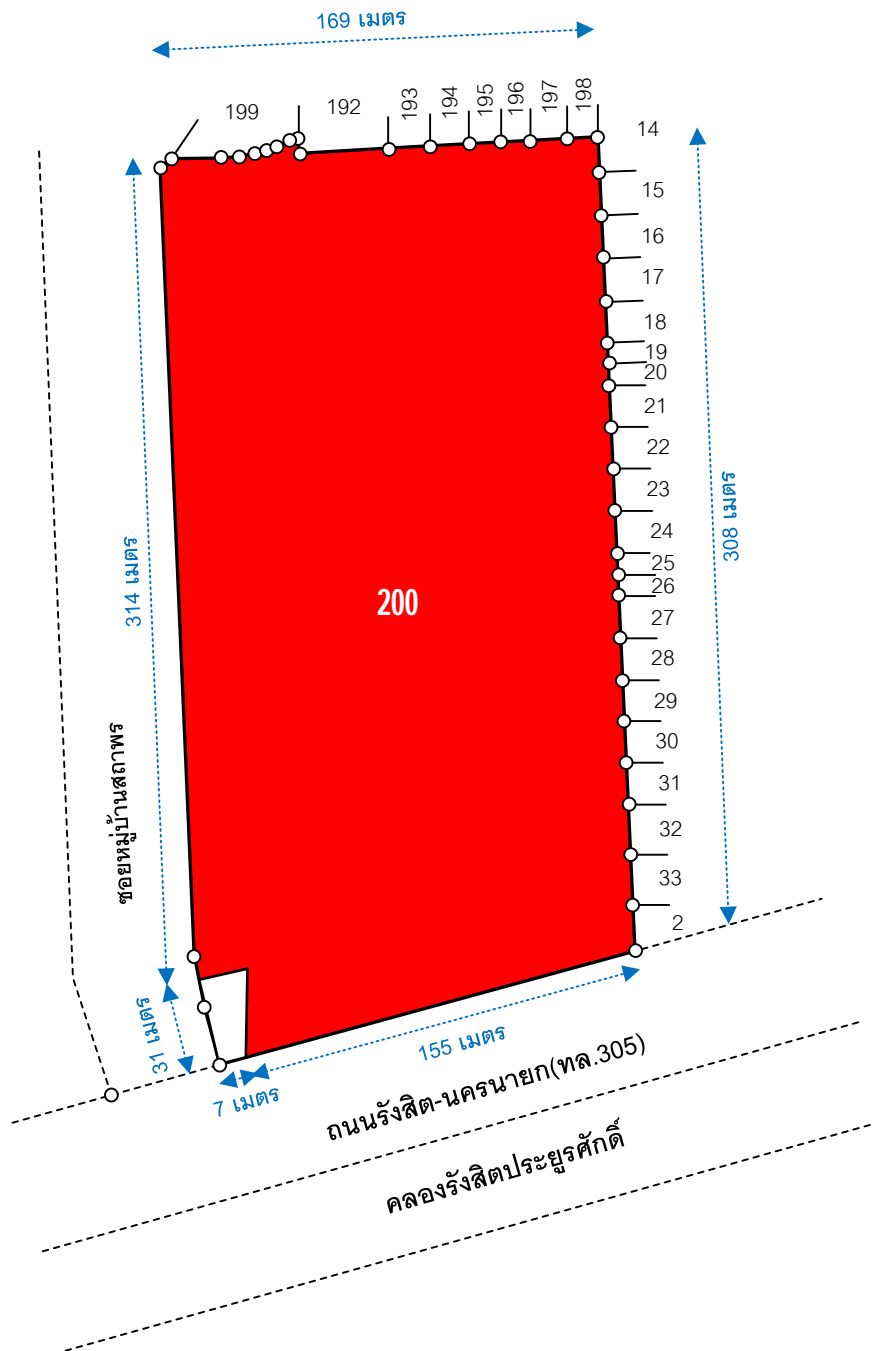
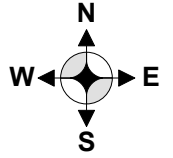



ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่)	ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ไร่)	หมายเหตุ
1	ที่ดินนรังสิต-นครนายก (ทล.305)	95-0-1	13,680,000	-	-
2	ที่ดินนรังสิต-นครนายก (ทล.305)	16-0-12	12,800,000	-	-
3	ที่ดินนรังสิต-นครนายก (ทล.305)	174-1-35	13,000,000	-	-
4	ที่ดินนพระองค์เจ้าสายคองสี	88-2-39	7,900,000	-	-
5	ที่ดินนรังสิต-นครนายก (ทล.305)	98-3-05	6,600,000	-	-

เอกสารประกอบ ค  
แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน



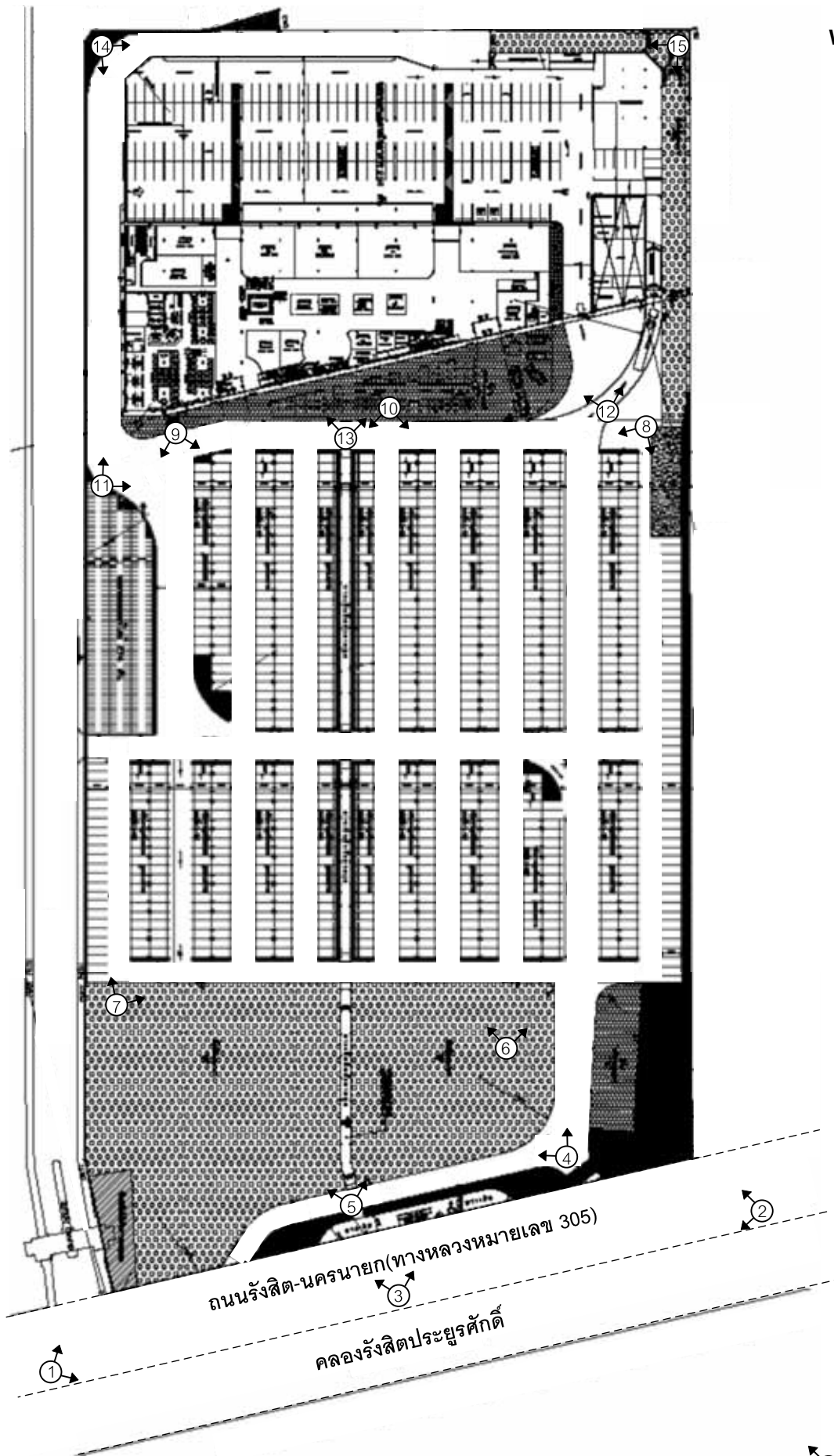
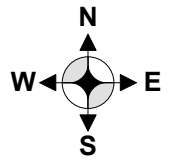
เอกสารประกอบ  
ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน



 ที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 46094 เลขที่ดิน 200 เนื้อที่ดินประมาณ 33-2-00 ไร่ (33.5 ไร่)

เอกสารประกอบ ๑

ผังอาคาร



จุดถ่ายภาพ

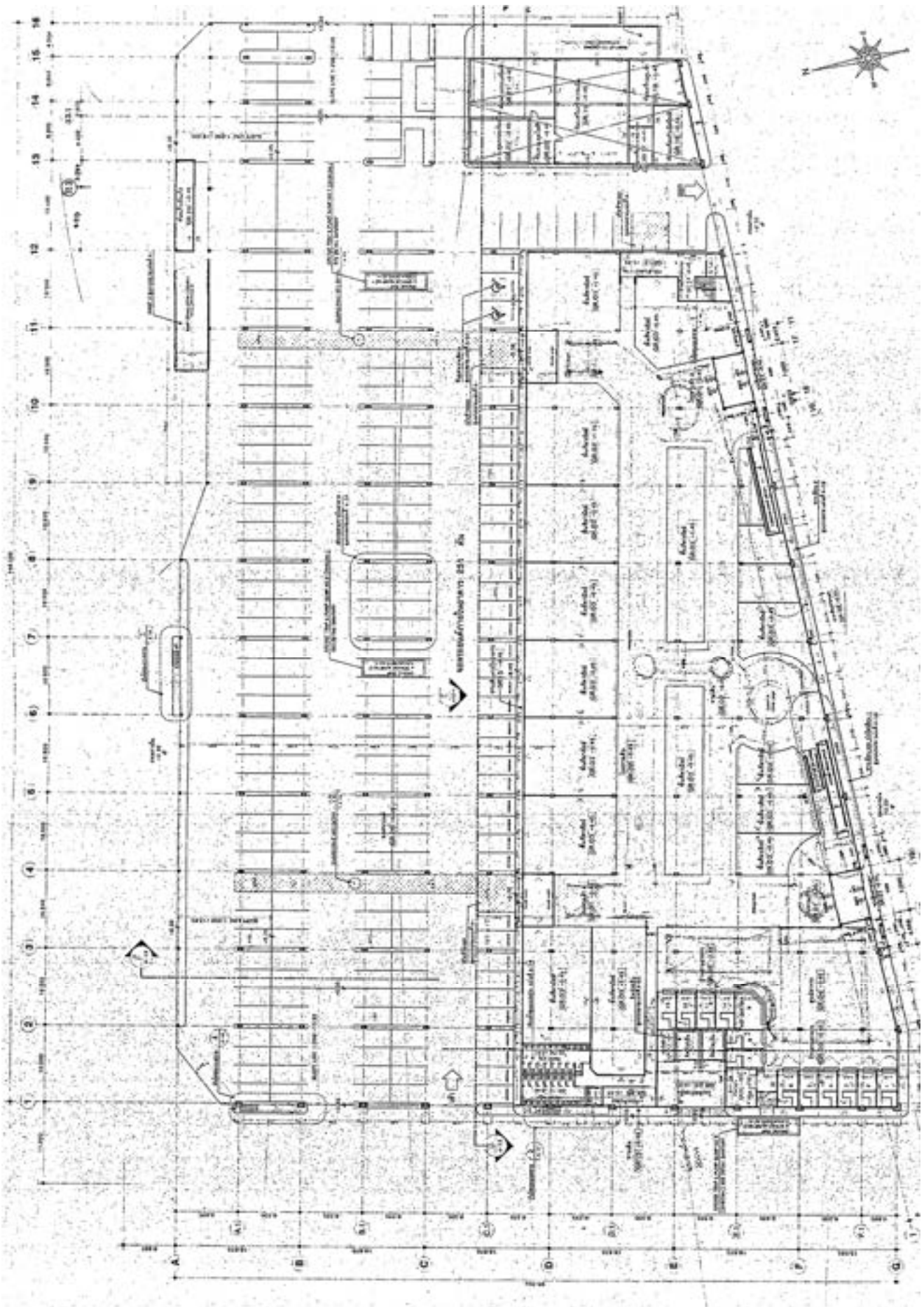
**15 Business Advisory Limited**  
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ผังอาคาร  
ไม่เข้ามาตรฐาน

เทศโก้โลตัส  
สาขารังสิต-นครนายก (50)

เอกสารประกอบ ฉ

แปลนอาคาร



แปลนพื้นที่ด้านล่าง



เอกสารประกอบ ช  
รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร



**ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร**

เลขที่...55../..2547...

นายบัณฑิต รัตติกาล

อนุญาตให้...บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด โดย นายกวิน สันทกุล .....เจ้าของอาคาร  
อยู่บ้านเลขที่... 699 อาคารโมเดิร์นฟาร์มทาวเวอร์... ตรอก / ซอย ..... ถนน.....ศรีนครินทร์.. หมู่ที่.....  
ตำบล / แขวง.....สวนหลวง..... อำเภอ / เขต.....สวนหลวง.....จังหวัด ..... กรุงเทพมหานคร.....

ข้อ ๑ ทำการ .. ก่อสร้างอาคาร.....  
ที่บ้านเลขที่..... ตรอก / ซอย ..... ถนน..... รัชสิด - นครนายก.....หมู่ที่.....2.....  
ตำบล / แขวง.....มีนบุรี..... อำเภอ / เขต .....ธัญบุรี..... จังหวัด .....ปทุมธานี .....

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

ข้อ ๒ เป็นอาคาร .....คอนกรีตเสริมเหล็ก.....

(๑) ชนิด..... ค.ส.ล. 1 ชั้น ..... จำนวน ..... 4 หลัง.....เพื่อใช้เป็น.....อาคารพาณิชย์กรรม.....

พื้นที่ / ความยาว .....14,956..... ตารางเมตร ที่จอดรถที่ถูกรัด และทางเข้าออกของรถ

จำนวน .....698.....คัน พื้นที่ .....27,294.....ตารางเมตร

(๒) ชนิด.....โครงเหล็ก... จำนวน .....3 ป้าย..... เพื่อใช้เป็น...ป้ายโฆษณาและป้ายบอกทางเข้า-ออก...

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

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

พื้นที่ / ความยาว.....4,590.....เมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

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

ข้อ ๓ โดยมี .....นายณัฐ นิตินพ วท.764 , นายบรรจง เจริญกิจพูลผล วทก.612 ,  
นายจรัส คงศิริ สย.4303 , นางศรีพร ศิริสัมพันธ์ ส-ศก.1984 ..... เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

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

(๒) ..... ผู้ได้รับใบอนุญาตนี้ยังคงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขแบบท้ายใบอนุญาตด้านหลัง  
และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องต่อไป.....

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ ..... 18 ..... เดือน.....สิงหาคม..... พ.ศ. ....2549.....

ออกให้ ณ วันที่ ..... 18 ..... เดือน.....สิงหาคม..... พ.ศ. ....2547.....

(ลายมือชื่อ).....



นายกมลวิมลรัตน์ รัตนวงศาตย์

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

รับชำระค่าก่อสร้าง  
.....  
.....

กำหนดค่าธรรมเนียมแล้ว แบบ อ. ๑  
ตามใบเสร็จเลขที่ กว. 3... เลขที่ 2547... 2547  
ตั้งแต่วันที่ 25/10/2547... 2547



**ใบขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร**

2547...

นายบัณฑิต อัดถาวร

อนุญาตให้...บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด โดย นายกวิน สัตถกุล .....เจ้าของอาคาร

ที่บ้านเลขที่... 899 อาคารโมเดิร์นฟาร์มทาวเวอร์... ตรอก / ซอย ..... ถนน.....ศรีนครินทร์.. หมู่ที่.....

เขต / แขวง.....สวนหลวง..... อำเภอ / เขต.....สวนหลวง.....จังหวัด ..... กรุงเทพมหานคร.....

ข้อ ๑ ทำการ **ดัดแปลงอาคาร**.....

บ้านเลขที่ ..... ตรอก / ซอย ..... ถนน..... จึงลัด - นครนายก.....หมู่ที่ ..... 2.....

เขต / แขวง.....บึงยี่โถ..... อำเภอ / เขต .....ธัญบุรี..... จังหวัด .....ปทุมธานี.....

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

ที่ดินของ.....บริษัท เจริญนคร จำกัด.....

ข้อ ๒ เป็นอาคาร .....คอนกรีตเสริมเหล็ก.....

(๑) ชนิด..... ค.ส.ล. 2 ชั้น ..... จำนวน ..... 1 หลัง.....เพื่อใช้เป็น.....อาคารพาณิชย์กรรม.....

ที่ / ความยาว ..... 25,158..... ตารางเมตร ที่จอดรถที่กับล้อม และทางเข้าออกของรถ

จำนวน ..... 170..... คัน พื้นที่ ..... 4,250..... ตารางเมตร

(๒) ชนิด..... จำนวน ..... เพื่อใช้เป็น.....

ที่ / ความยาว..... ตารางเมตร ที่จอดรถที่กับล้อม และทางเข้าออกของรถ

จำนวน ..... คัน พื้นที่ ..... ตารางเมตร

**เป็นพื้นที่สวนแนวตั้ง เป็นพื้นที่ร่มเงาในอาคาร**

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 55/ 2547

ที่ ...56.. / ..2547... ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี ...นายณัฐ นิดิพน วก.764 . นายบรรจง เจริญกิจกุลผล จพท.612 .....

.....นายจำรัส คงศิริ สย.4303 , นางศรียพร ศิริสัมพันธ์ ส.สท.1984 ... เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ

กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) ..... ผู้ได้รับใบอนุญาตนี้ยังคงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขแบบท้ายใบอนุญาตด้านหลัง

กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องต่อไป.....

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 25 เดือน สิงหาคม พ.ศ. 2549.....

ออกให้ ณ วันที่ 25 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2547.....

(ลายมือชื่อ).....



นายทรงศักดิ์ นงระวี ผู้ว่าราชการจังหวัดปทุมธานี  
เจ้าพนักงานท้องถิ่น

รับของสำเนา  
Received in

๑๖ ตุลาคม ๒๕๔๗

นาย.....  
นาย.....  
นาย.....



**ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร**

เลขที่...41.../...2548...

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า...บริษัท.เอก-ชัย.คิธทริวิวัฒน์.จิสเทม.จำกัด...โดย..นายบัณฑิต.อัคราการ...  
และ..นายกวิน.ฉัตรกุล...เจ้าของอาคาร / ผู้ครอบครองอาคารอยู่บ้านเลขที่.....699...อาคารโมเดิร์นฟอรั่มทาวเวอร์.....  
ต.รอก / ซอย.....ถนน.....ศรีนครินทร์.....หมู่ที่.....ตำบล / แขวง.....สวนหลวง.....  
อำเภอ / เขต.....สวนหลวง.....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....

ได้ทำการ.....ขออนุญาตก่อสร้าง.....อาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต  
ที่.....56.../...2547.....ลงวันที่.....25.....เดือน.....สิงหาคม.....พ.ศ.....2547..... ซึ่งอาคารดังกล่าว  
เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าหน้าที่งานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด.....ค.ศ.๑. 2 ชั้น.....จำนวน.....1 หลัง.....เพื่อใช้เป็น.....อาคารพาณิชย์กรรม.....

โดยมีที่จอดรถ ที่กั้บรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....170.....คัน

(๒) ชนิด.....จำนวน.....เพื่อใช้เป็น.....

โดยมีที่จอดรถ ที่กั้บรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....คัน

(๓) ชนิด.....จำนวน.....เพื่อใช้เป็น.....

โดยมีที่จอดรถ ที่กั้บรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....คัน

ที่บ้านเลขที่.....90.....ต.รอก / ซอย.....ถนน.....รังสิต - นครนายก.....หมู่ที่.....2.....

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

โดย.....บริษัท.เอก-ชัย.คิธทริวิวัฒน์.จิสเทม.....เป็นเจ้าของอาคาร

.....บริษัท.เอก-ชัย.คิธทริวิวัฒน์.จิสเทม.....เป็นผู้ครอบครองอาคาร

อยู่ในที่ดินโฉนด เลขที่ / น.ส.๓ เลขที่ / ส.ค.๑ เลขที่.....46094.....เป็นที่ดินของ.....บริษัท.เฉลิมนคร.จำกัด.....

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงหรือ

ข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๘ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

พ.ศ.๒๕๒๒

(๒) ผู้ได้รับอนุญาตนี้ยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้นตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องต่อไป

ออกให้ ณ วันที่.....10.....เดือน.....ตุลาคม.....พ.ศ.....2548.....

(ลายมือชื่อ).....

(นายบัณฑิต อัคราการ)

ตำแหน่ง นายกองค์การบริหารส่วนตำบลธัญบุรี

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้รับรอง

ลัด อบต. ....

อำนาจการกองช่าง.....

กองช่าง / นายตรวจ.....

เมธี / ทาน.....



ที่ ปท 72703 กอ 14๙๙

องค์การบริหารส่วนตำบลบึงยี่โก  
1 หมู่ 1 ต.บึงยี่โก อ.รัษฎบุรี  
จ.ปทุมธานี 12130

๑7 ธันวาคม 2548

เรื่อง การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง  
เรียน ผู้จัดการห้างสรรพสินค้า เมสโก้ โลตัส

เขตพื้นที่ส่วนตำบลบึงยี่โก เป็นเขตพื้นที่ขององค์การบริหารส่วนตำบลบึงยี่โก มีหน้าที่ปฏิบัติ  
ควบคุมการก่อสร้าง เคลื่อนย้าย ดัดแปลง ต่อเติม เปลี่ยนการใช้อาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร  
พ.ศ. 2522 การปฏิบัติตามการควบคุมของข้อกำหนดผังเมืองรวมคูคต ตามพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518  
ตามพระราชบัญญัติขุดดินและถมดิน พ.ศ. 2543 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

หากท่านมีความประสงค์ที่จะก่อสร้าง เคลื่อนย้าย ดัดแปลง ต่อเติม เปลี่ยนการใช้อาคาร ขุดดิน  
และถมดิน หรือกำลังดำเนินการ ซึ่งเข้าข่ายตามพระราชบัญญัติดังกล่าว ท่านมีหน้าที่จะต้องขออนุญาตต่อ  
องค์การบริหารส่วนตำบลบึงยี่โก เพื่อพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้าง เคลื่อนย้าย ดัดแปลง ต่อเติม เปลี่ยนการ  
ใช้อาคาร จากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เสียก่อน การเพิกเฉยไม่ปฏิบัติตาม ท่านอาจมีความผิดได้ตามแต่กรณี

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายรังสรรค์ นันทกาวงศ์)

นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบึงยี่โก

กองช่าง

โทร 02-9916636 ต่อ 301,302

โทรสาร 02-9916638 ต่อ 401

เอกสารประกอบ ช  
รายละเอียดเอกสารสิทธิ



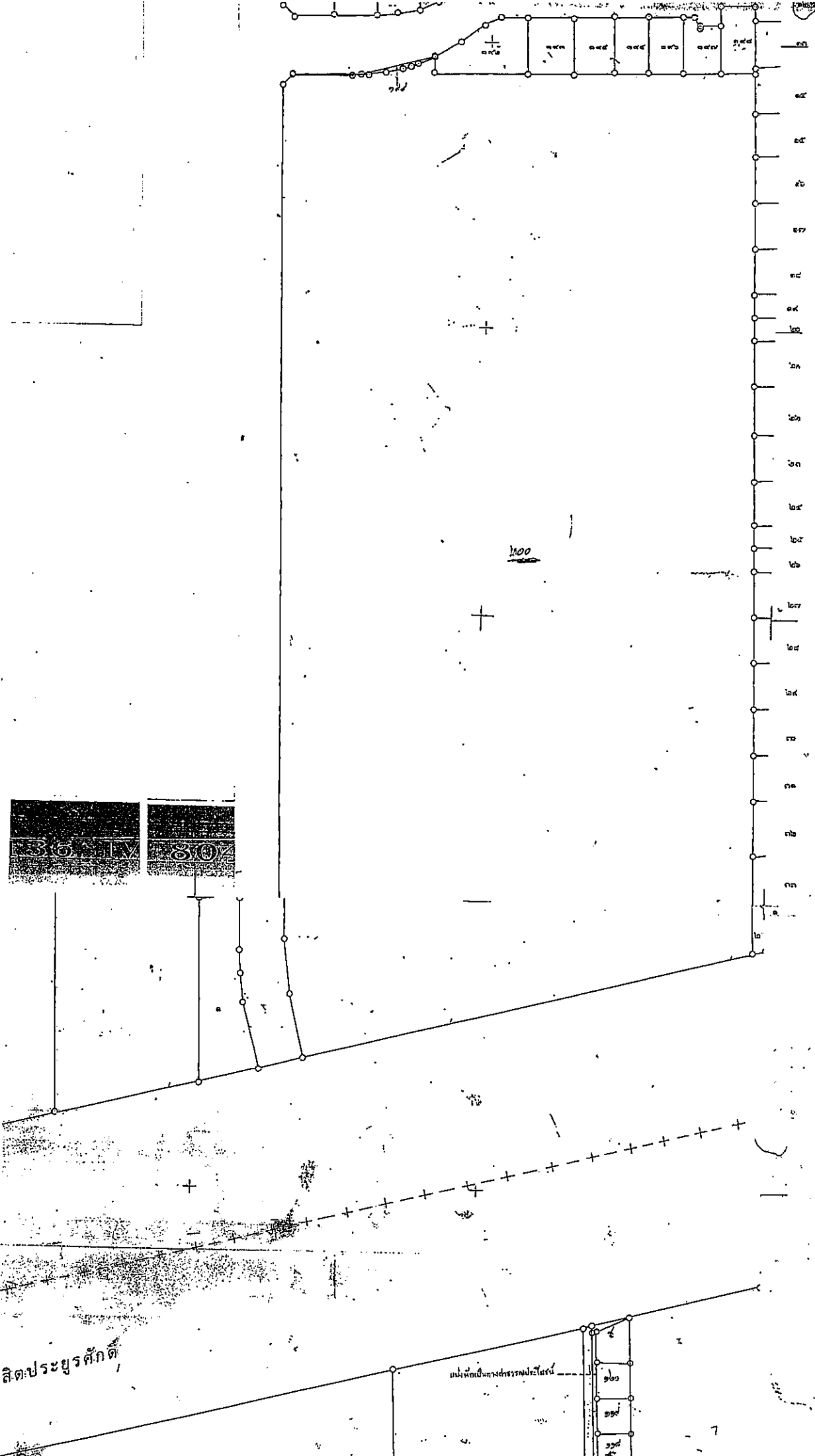


สารบัญชีจดทะเบียน

46094 = 2/2

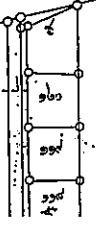
จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้เสีย ภาษี	ผู้รับ สัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา		เนื้อที่ คงเหลือ		ราคา เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน	เจ้าพนักงาน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา	
				ไร่ งาน	ตาราง วา	ไร่ งาน	ตาราง วา			
วันที่ ๘ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๓	แปลงที่ดิน สงวนสิทธิ์ สามสิบปี	บริษัท ๒๕๕๓ จำกัด	บริษัท ๒๕๕๓ จำกัด	๓๓	๖	๘๙				
วันที่ ๘ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๓	แปลงที่ดิน สงวนสิทธิ์ สามสิบปี	บริษัท ๒๕๕๓ จำกัด	บริษัท ๒๕๕๓ จำกัด							
วันที่ ๘ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๓	แปลงที่ดิน สงวนสิทธิ์ สามสิบปี	บริษัท ๒๕๕๓ จำกัด	บริษัท ๒๕๕๓ จำกัด							
วันที่ ๘ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๓	แปลงที่ดิน สงวนสิทธิ์ สามสิบปี	บริษัท ๒๕๕๓ จำกัด	บริษัท ๒๕๕๓ จำกัด							





ลิต:ประยูรศักดิ์

พื้นที่ทั้งหมดของที่ดิน



**บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน**

**สำนักงานที่ดินจังหวัด ปทุมธานี**

**สาขา ธัญบุรี**

**รอบบัญชี พ.ศ. 2559-2562**

โฉนดเลขที่ : 46094      อำเภอ : ธัญบุรี

หน้าสำรวจ : 3824      ตำบล : มิ่งยี่โล

**เครื่องหมายที่ดิน**

รวาง : 5136IV      8048      แผนที่ : 16      มาตรฐาน : 1:1000      เลขที่ดิน : 200

โฉน :      บล็อก :      ล็อต/หน่วย :

เนื้อที่(ไร่-งาน-ตร.วา) : 33-2-71.5

ราคาประเมิน (บาท ต่อ ตร.วา) : **18,000.00** บาท

กรมการคลัง  
กรมศุลกากร  
กรมสรรพสามิต  
กรมสรรพากร  
กรมการทะเบียน  
กรมการกงสุล  
กรมการต่างประเทศ  
กรมการพาณิชย์  
กรมการแรงงาน  
กรมการเกษตร  
กรมการประมง  
กรมการป่าไม้  
กรมการเหมืองแร่  
กรมการพลังงาน  
กรมการขนส่ง  
กรมการสื่อสาร  
กรมการโยธาธิการ  
กรมการผังเมือง  
กรมการสาธารณสุข  
กรมการพยาบาล  
กรมการป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย  
กรมการตำรวจ  
กรมการทหารบก  
กรมการทหารเรือ  
กรมการทหารอากาศ  
กรมการทหารปืนใหญ่  
กรมการทหารช่าง  
กรมการทหารสื่อสาร  
กรมการทหารช่าง



(ท.อ. ๕)  
(จึงจัด-นครนายก)

### หนังสือสัญญา ขาย

ตำบล \_\_\_\_\_ หมู่ที่ \_\_\_\_\_ ทะเบียน \_\_\_\_\_  
อำเภอ \_\_\_\_\_ เล่ม \_\_\_\_\_  
จังหวัด \_\_\_\_\_ หน้า \_\_\_\_\_  
สารบบเลขที่ \_\_\_\_\_

จำนวนที่ดิน \_\_\_\_\_ ไร่ \_\_\_\_\_ งาน \_\_\_\_\_ วา

อาคาร (ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย) เลขที่ 90 หมู่ที่ 2 ตำบลบึงขัง อำเภอรัญบุรี จังหวัดปทุมธานี โดยอาคารดังกล่าวตั้งอยู่บนโฉนดที่ดิน (ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดิน ปรากฏชื่อตามเอกสารแนบท้าย

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 4 เดือน ธันวาคม พุทธศักราช 2555

ณ ที่ว่าการ \_\_\_\_\_ สำนักงานที่ดิน \_\_\_\_\_ จังหวัด \_\_\_\_\_ นครศรีธรรมราช

ระหว่าง { บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด  
โดยนางสาวปริยารมย์ นาคจันทิก (แทน) } ผู้ ขาย อายุ { } ปี สัญชาติ ไทย

บุตร \_\_\_\_\_ อยู่ที่บ้าน \_\_\_\_\_ ถนนนวมินทร์ เลขที่ 629/1 หมู่ที่ \_\_\_\_\_

ตำบล นวลจันทร์ อำเภอ \_\_\_\_\_ บึงกุ่ม จังหวัด กรุงเทพมหานคร

กับ { กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า  
เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท  
โดยนางสาวนพรัตน์ ฤกษ์พิศุทธิ์ (แทน) } ผู้ ซื้อ อายุ { } ปี สัญชาติ ไทย

บุตร \_\_\_\_\_ อยู่ที่บ้าน \_\_\_\_\_ อาคารคิวเข้าสตาพร ชั้น เอ็ม, จี และ 10 เลขที่ 11 หมู่ที่ \_\_\_\_\_

ตำบล ทุ่งมหาเมฆ อำเภอ \_\_\_\_\_ สาทร จังหวัด กรุงเทพมหานคร

### ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

ยอม ขาย อาคาร ให้แก่ ผู้ซื้อ ตามเอกสารแนบท้าย ซึ่งกล่าวข้างบนนี้

ยอมรับ ซื้อ อาคาร ตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นจาก ผู้ขาย

เป็นเงิน 524,400 บาท (ห้าร้อยยี่สิบสี่พันสี่ร้อยบาท) โดยผู้ขายได้รับชำระเงินครบถ้วนแล้ว โดยชำระเป็น

เงินสดหรือเช็คของธนาคารออมสินและเชียงใหม่กิ่งกึ่งร้อยเปอร์เซ็นต์ จำกัด เลขที่ ๐๖๖๑๖๒ ลงับลงวันที่ 3 ธันวาคม 2555

ข้อ ๒. ผู้ซื้อจะตั้งราคาเมื่อปี พ.ศ. 2547 ผลิตจากรงเงาเนียงเหลือ ๐.๐% ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2547)

ข้อ ๓. ผู้ซื้อจะต้องรื้อถอนอาคารออกไปเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด หรือไม่มีการต่อระยะเวลาเช่า

ข้อ ๔. ผู้ซื้อขอไว้เพื่อประกอบกิจการตามวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ซึ่งได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2555 และวันที่ 16 พฤศจิกายน 2555

เอกสารแนบท้าย

สัญญาขายอาคาร ฉบับลงวันที่ 4 ธันวาคม 2555

เลขที่โครงการ	ชื่อโครงการ	จำนวนอาคาร/แปลง	เนื้อที่พื้นที่ (ตารางเมตร)	โฉนดที่ดินเป็นหนังสือ	เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน
เลขที่ 18 ต.ถ. 2547 (ก่อสร้างอาคาร)	อาคาร ต.ถ. 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์กรรม	4	14,956	46094	บริษัท เกลิมนคร จำกัด
	ที่จอดรถ ที่กั้บรุด และทางเข้าออกของรถ จำนวน 698 คัน	-	27,294		
	โครงเหล็ก เพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณาและป้ายบอกทางเข้า-ออก	3	778		
	ทางเดิน ร้ว ท่อระบายน้ำ	-	4,590 เมตร (หรือ 18,360 ตารางเมตร)		
56/2547 (ลงวันที่ 25 ต.ถ. 2547) (ดัดแปลงอาคาร)	อาคาร ต.ถ. 2 ชั้น เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์กรรม	1	25,158	46094	บริษัท เกลิมนคร จำกัด
	ที่จอดรถ ที่กั้บรุด และทางเข้าออกของรถ จำนวน 170 คัน		4,250		

(ผู้ขาย) ช. พิศนภะ (แทนตามมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2555)

(ผู้ซื้อ) ช. พิศนภะ กฤษณะ (แทนตามมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2555)

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม



เอกสารประกอบ ฅ  
รายละเอียดสัญญาเช่า

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน



พนักงานเจ้าหน้าที่

### หนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน มีกำหนดสามสิบปี

โฉนดที่ 48094 เลขที่ดิน 200  
 หน้าสำรวจ 3824 ตำบล ไร่ขี้ไก่ อำเภอ ัญญบุรี จังหวัด ปทุมธานี  
 หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 8 เดือน กันยายน พุทธศักราช 2547  
 ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด ปทุมธานี สาขาัญญบุรี

ระหว่าง บริษัท เจริญนคร จำกัด อายุ \_\_\_\_\_ ปี ผู้ให้เช่า สัญชาติ ไทย  
 (โดย นาย สุเทพ ไสดาวงษ์) (โดย นาย สุเทพ ไสดาวงษ์)  
 บุตร \_\_\_\_\_ อยู่ที่บ้าน \_\_\_\_\_ เลขที่ 68 ซอยสันติภาพ  
 หมู่ที่ ถนนรัชชีย์ ตำบล สีพระยา  
 อำเภอ บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

กับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด อายุ \_\_\_\_\_ ปี ผู้เช่า สัญชาติ ไทย  
 (โดย นายสุเทพ ไสดาวงษ์) (โดย นายสุเทพ ไสดาวงษ์)  
 บุตร \_\_\_\_\_ อยู่ที่บ้าน อาคารโมเดิร์นฟอรัมทาวเวอร์ เลขที่ 699 หมู่ที่ ถนนศรีนครินทร์  
 ตำบล สวนหลวง อำเภอ สวนหลวง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้ คือ  
 ข้อ 1. ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่า แบ่งเช่าที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงบางส่วนเฉพาะตอนหมายสี่ สี่ม เนื้อที่ 33-2-0 ไร่ ตาม  
 แผนที่แนบท้ายนี้ไว้ตั้งแต่วันที่ 7 กันยายน พ.ศ. 2548 มีกำหนด สามสิบ ปี - เดือน - วัน นับตั้งแต่วันที่ 7 กันยายน 2548 ถึงวันที่ 6  
 กันยายน 2578 เป็นต้นไป

ข้อ 2. ผู้เช่ายอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 263,231,026.06 (สองร้อยหกสิบสามล้านสองแสนสามหมื่น  
 หนึ่งพันยี่สิบหกบาทหกสตางค์) ตกลงแบ่งชำระค่าเช่าเป็นรายปีโดยชำระค่าเช่าล่วงหน้าของปีการเช่าในแต่ละปีภายใน 15 (สิบห้า) วันแรก  
 ของปีการเช่าทุกปี (ภายในวันที่ 15 กันยายน ของทุกปีการเช่า) โดยเริ่มต้นชำระครั้งแรกในปีที่หนึ่งของการเช่าเวลาเช่าในข้อ 1 ข้างต้น ค่าเช่า  
 ในระยะ 3 (สาม) ปีแรกอยู่ในอัตราปีละ 5,000,000 (ห้าล้านบาทถ้วน) อัตราค่าเช่าในปีถัดไปไปปรับไปตามอัตราค่าเช่าและกำหนดระยะเวลา  
 ค่าเช่าที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้ายหนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ (หมายเลข 1) และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาเช่าฉบับนี้ด้วย นอกจากนี้  
 จากนี้ผู้เช่าตกลงจ่ายเงินจ่ายล่วงหน้าแก่ผู้ให้เช่า ซึ่งถือเป็นค่าค้ำของสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงิน 53,000,000 บาท (หนึ่งร้อยห้าสิบล้าน  
 บาทถ้วน) รวมค่าเช่าและเงินจ่ายล่วงหน้า เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 416,231,026.06 (สี่ร้อยสิบหกล้านสองแสนสามหมื่นหนึ่งพันยี่สิบหก  
 บาทหกสตางค์)

ข้อ 3. สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงนี้ทั้งหมดและผู้เช่ามีหน้าที่ดูแลรักษาและซ่อมแซมในที่ดินที่เช่า รวมทั้งเครื่องจักร เครื่องมือ และเครื่องใช้ ซึ่งอยู่ในที่  
 ดินที่เช่า และสิ่งปลูกสร้างเป็นทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้เช่าไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า  
 สิ่งใด ๆ โดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า และผู้เช่ามีหน้าที่หรือดูแลรักษาเครื่องใช้ เครื่องมือ และเครื่องใช้ต่าง ๆ ที่อยู่  
 บนพื้นดินของที่ดินที่เช่าออกจากที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างภายในกำหนดเวลา 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับแต่วันครบกำหนดระยะเวลาเช่า  
 หรือวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง

ข้อ 4. ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นใดโดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ยกเว้นกรณีโอน  
 สิทธิการเช่าให้บริษัทในเครือของผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

ข้อ 5. ผู้ให้เช่าจะไม่ทำที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักทรัพย์ไม่ว่าในทางระนอง หรือภาระผูกพันใด ๆ แก่หนี้หรือการ  
 ใด ๆ ของผู้ให้เช่าหรือบุคคลอื่นใด เว้นแต่ผู้เช่าจะยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน และผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญานี้หรือ  
 กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดตลอดอายุของสัญญาเช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่า

ข้อ 6. เงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ โดยละเอียดให้เป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2547 ที่แนบท้ายสัญญานี้  
 และให้ถือสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ที่กล่าวนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ด้วย  
 หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกันสำหรับสำนักงานที่ดินจังหวัด ปทุมธานี ผู้ให้เช่า และผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ  
 (ฉบับนี้สำหรับสำนักงานที่ดินจังหวัด ปทุมธานี)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาเช่าและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อ  
 ที่พอมีและเจ้าพนักงานที่ดิน  
 บริษัท เจริญนคร จำกัด (ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า)  
 บริษัท เจริญนคร จำกัด  
 (ลงลายมือชื่อผู้เช่า)  
 (ลงลายมือชื่อพยาน)

7. ผู้เช่าเช่าไว้เพื่อประกอบกิจการ  
 การปลูก ปลูกสวน ปลูกผักและกิจการอื่น  
 ที่เกี่ยวข้องของผู้เช่า  
 (ลงลายมือชื่อผู้เช่า)  
 บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด โดยนายสุเทพ ไสดาวงษ์  
 (ลงลายมือชื่อพยาน)  
 (ลงลายมือชื่อพยาน)  
 หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า  
 โฉนดเลขที่ 48094  
 ตำบล \_\_\_\_\_ อำเภอ ัญญบุรี  
 หน้า \_\_\_\_\_  
 เจ้าพนักงานที่ดิน  
 ผู้เขียน  
 ผู้ตรวจ

นางสาวศศิลา กุศลศรี  
 10, 25 48  
 หน้า 1

### สัญญาเช่าที่ดิน

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

บริษัท เกลิมนคร จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนในประเทศไทย ทะเบียนเลขที่ 9861/2534 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 68 ซอยสันติภาพ ถนนทรัพย์ แขวงสีพระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โดยนายสุนทร สถาพร และ นายสุนม ศรีสถาพร กรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัท (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้ให้เช่า”) ฝ่ายหนึ่ง กับ

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

โดยที่ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 46094 มีเนื้อที่ดินรวมทั้งสิ้นจำนวน 33 ไร่ 2 งาน 71.5 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบึงอีโต อำเภอดุสิต จังหวัดปทุมธานี (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ที่ดินที่เช่า”) ปรากฏตามสำเนาโฉนดที่ดินที่เช่ารับรองถูกต้องแนบท้ายสัญญานี้เป็นเอกสารแนบท้าย ก. และสรุปรายละเอียดที่ดินที่เช่าตามเอกสารแนบท้าย ข. แนบท้ายสัญญานี้และให้ถือเอกสารแนบท้าย ก. และเอกสารแนบท้าย ข. เป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

โดยที่ผู้เช่าประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่บางส่วนของที่ดินแปลงดังกล่าวคิดเป็นเนื้อที่ 33 ไร่ 2 งาน (“ที่ดินที่เช่า”) ปรากฏตามแผนที่แนบท้ายสัญญานี้เป็นเอกสารแนบท้าย ค. เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก ค้าส่ง ศูนย์การค้าและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องของผู้เช่า

ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

ข้อ 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่า

ผู้ให้เช่ารับรองว่าตนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ในที่ดินที่เช่าโดยปราศจากภาระติดพันใด ๆ หรือสิทธิใด ๆ ของบุคคลภายนอกเกี่ยวกับที่ดินที่เช่า การรुकล้ำและการรบกวนการครอบครองใด ๆ ตลอดจนค่าภาษีอากร ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ค่าสาธารณูปโภคต่าง ๆ หรือการเรียกเก็บเงินใด ๆ จากหน่วยงานภาครัฐที่ค้างชำระ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ภาระผูกพันฯ”) ในวันทำสัญญานี้หรือวันจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้

ข้อ 2. ระยะเวลาการเช่า

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



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

2.03 ถ้าผู้ให้เช่าประสงค์จะขายที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่ายินยอมให้สิทธิผู้เช่าในการเสนอราคาและเงื่อนไขในการซื้อได้ก่อนบุคคลอื่นและจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้แล้วเสร็จก่อน

### ข้อ 3. เงินจ่ายล่วงหน้าและค่าเช่าทั้งหมด

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

ผู้ให้เช่าตกลงคืนหนังสือค้ำประกันธนาคารดังกล่าวในวรรคก่อนให้แก่ผู้เช่าในวันจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า หรือภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้เช่าใช้สิทธิเลิกสัญญา

3.02 ผู้ให้เช่าจะชำระเงินจ่ายล่วงหน้าซึ่งถือเป็นค่าเช่าตามสัญญาให้แก่ผู้ให้เช่าจำนวนทั้งสิ้น 153,000,000.00 บาท (หนึ่งร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน) โดยชำระเป็นเช็คเชียร์เช็คธนาคาร ณ วันจดทะเบียนการเช่าตามข้อ 7.01

ทั้งนี้ ผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามกฎหมายและผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า

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

### ข้อ 4. อัตราค่าเช่าและการชำระค่าเช่า

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



จกพ. บริษัท



แรกในปีที่ 4) รายละเอียดของค่าเช่าและกำหนดระยะเวลาการเช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย ง. ท้ายสัญญา

ส่วนค่าเช่าในกรณีที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระในปีที่สัญญานี้สิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าให้เป็นไปตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ได้เช่าในปีที่สัญญานี้สิ้นสุดลง

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

ชื่อบัญชี : บริษัท เกลิมนคร จำกัด

ธนาคาร : กสิกรไทย สำนักสีลม

ประเภทบัญชี : ออมทรัพย์

เลขที่บัญชี : 001-2-57367-7

เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร: 3011030554


เมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า และเมื่อผู้ให้เช่าได้รับชำระเงินค่าเช่ารายปีจากผู้เช่าแล้วผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินตามจำนวนที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าและส่งมอบให้แก่ผู้เช่าภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้รับชำระเงินดังกล่าว

#### ข้อ 5. การรังวัดและการส่งมอบที่ดินที่เช่า

5.01 นับแต่วันทำสัญญานี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเข้าทำการสอบเขตและวัดที่ดินที่เช่าและตรวจสอบสภาพพื้นดินในที่ดินที่เช่า ตลอดจนใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าไม่ว่าในทางใดหรือในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างก็ได้ ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบในการรังวัดที่ดินที่เช่าอย่างเป็นทางการให้แล้วเสร็จก่อนการจดทะเบียนการเช่าและจะส่งมอบผลการรังวัดอย่างเป็นทางการให้แก่ผู้เช่าก่อนการจดทะเบียน โดยผู้ให้เช่ายินยอมชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

ในกรณีที่ผู้เช่าได้ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าก่อนการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า และภายหลังมิได้มีการจดทะเบียนการเช่าและมีการเลิกสัญญานับนี้ผู้เช่าจะต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวและส่งมอบที่ดินคืนผู้ให้เช่าในสภาพใกล้เคียงกับสภาพเดิมเท่าที่จะสามารถกระทำได้

5.02 ในวันจดทะเบียนการเช่าตามข้อ 7.01 ผู้ให้เช่าจะส่งมอบที่ดินที่เช่าทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าโดยปราศจากภาระผูกพัน

 สุทธิพงษ์



ข้อ 6. การปลูกสร้างและการขออนุญาต

6.01 ผู้เช่ามีสิทธิตามสัญญาที่จะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใด ๆ (ในสัญญานี้จะเรียกว่า “สิ่งปลูกสร้าง”) หรือตกแต่ง ต่อเติมหรือซ่อมแซมอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ในที่ดินที่เช่าไม่ว่าบนหรือใต้พื้นดินได้นับตั้งแต่วันทำสัญญานี้

6.02 เนื่องจากมีหมู่บ้านจัดสรรอยู่ด้านหลังของที่ดินที่เช่า ซึ่งเป็นโครงการของผู้ให้เช่า ผู้เช่าตกลงให้ความร่วมมือแก่ผู้ให้เช่าในการดำเนินการดังต่อไปนี้เพื่อลดเสียงหรือกลิ่นจากการประกอบกิจการของผู้เช่าในที่ดินที่เช่าเพื่อไม่ให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรดังกล่าว

1. ก่อสร้างกำแพงสูง 3 เมตร สำหรับด้านที่ติดกับหมู่บ้านจัดสรร และปลูกต้นไม้ตามแนวกำแพงดังกล่าว
2. ป้องกันมิให้มีเสียงและกลิ่นจากบริเวณที่เก็บขยะของผู้เช่าอันเป็นการรบกวนผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร และ
3. ดำเนินการใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าจะร้องขอตามสมควร เพื่อวัตถุประสงค์ในการลดเสียงและกลิ่นอันเกิดจากการประกอบกิจการของผู้เช่า

ทั้งนี้ ผู้เช่าไม่จำเป็นต้องดำเนินการใด ๆ หรืองดเว้นการดำเนินการใด ๆ เพื่อวัตถุประสงค์ข้อ 6.02 นี้ ซึ่งตามความเห็นของผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะเป็นการทำให้เกิดความเสียหายหรือเป็นการทำให้เกิดการหยุดชะงักในการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า

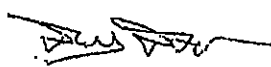
6.03 ในการยื่นขออนุญาตปลูกสร้าง ตกแต่ง ต่อเติม หรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าและการทำทางเข้า-ออกของโครงการเชื่อมกับทางหลวงหมายเลข 305 และ/หรือทางสาธารณะอื่นต่อหน่วยงานภาครัฐและรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการยื่นคำขอเกี่ยวกับสาธารณูปโภคต่าง ๆ ผู้เช่าจะต้องดำเนินการด้วยตนเองในนามของผู้เช่า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

อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกรวมทั้งการดำเนินการเอกสารใด ๆ ซึ่งรวมถึงโดยไม่จำกัดเฉพาะหนังสือให้ความยินยอมหรือหนังสือมอบอำนาจให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็ว สำหรับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องใด ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการใช้ประโยชน์ของที่ดินที่เช่าหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่คุณเช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

ในวันทำสัญญานี้ผู้ให้เช่าจะให้ความยินยอมและทำเอกสารใด ๆ ที่จำเป็นให้แก่ผู้เช่าในการขอรับอนุญาตตามข้อนี้ตามที่ผู้เช่าจะต้องการเพื่อวัตถุประสงค์ในการขออนุญาตดังกล่าว

ข้อ 7. การจดทะเบียนการเช่า

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

 จ.น. ศรีสมาน



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

หากมีการเลื่อนกำหนดวันจดทะเบียนออกไปอีกดังกล่าวในวรรคก่อน ผู้เช่าตกลงขยายระยะเวลาของหนังสือค้ำประกันตามข้อ 3.01 ออกไปอีกจนถึงวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2548

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


7.02 การจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้จะเกิดขึ้นได้เมื่อเงื่อนไขต่อไปนี้สำเร็จครบถ้วนแล้วทุกประการ เว้นแต่ผู้เช่าจะยกเว้นให้ตามแต่ผู้เช่าจะเห็นสมควร

(1) ผู้เช่าได้รับใบอนุญาตก่อสร้างสำหรับสิ่งปลูกสร้างและที่จอดรถในที่ดินที่เช่าตามแบบก่อสร้างของผู้เช่า จากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องโดยถูกต้องตามกฎหมาย

(2) ผู้ให้เช่าทำให้ที่ดินที่เช่าปราศจากภาระผูกพันฯ

(3) เมื่อผู้ให้เช่าได้ดำเนินการรังวัดสอบเขตตามข้อ 5.01 และผู้เช่าได้รับเอกสารหลักฐานการรังวัดสอบเขตอย่างเป็นทางการของเจ้าหน้าที่แล้วและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่ามีไม่น้อยกว่าจำนวนที่ระบุไว้ในต้นสัญญานี้ และผู้เช่าสามารถดำเนินการก่อสร้างตามแบบก่อสร้างของผู้เช่าที่ได้ยื่นขออนุญาตไว้ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย ยกเว้นในกรณีที่ปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าหลังจากการรังวัดสอบเขตตามข้อ 5.01 แตกต่างจากจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญานี้ไม่เกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า) คู่สัญญาตกลงยอมรับจำนวนเนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ถูกต้องของที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้

(4) ไม่มีกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมาย กฎ ระเบียบหรือข้อบัญญัติใด ๆ ที่ออกแล้วหรือจะออกเพื่อเวนคืนที่ดินที่เช่า ห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในที่ดินที่เช่า สำหรับการประกอบกิจการของผู้เช่า

 จ.พ. น.วิไลภมร



7.03 เมื่อจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้ ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้นำสัญญานี้เป็นสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าที่จะทำการจดทะเบียนการเช่ากันต่อไป

ข้อ 8. ภาษีและค่าธรรมเนียม

8.01 ผู้ให้เช่าจะต้องเป็นผู้ชำระภาษีเงินได้ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ และ/หรือภาษีเทศบาลหรือภาษีหรือการเรียกชำระเงินอื่นใดในทำนองเดียวกันทั้งหมดซึ่งหน่วยงานภาครัฐเรียกเก็บ ประเมิน หรือคิดจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่า อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดในที่ดินที่เช่า จนถึงวันจดทะเบียน

นับจากวันจดทะเบียนจนกว่าสัญญานี้จะครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีเงินได้ ภาษีทรัพย์สินหรือภาษีอากรอื่นใดจากการให้เช่าที่ดินที่เช่านี้ ส่วนผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีเทศบาลที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินที่เช่านี้

8.02 ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะรับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าฝ่ายละครึ่งหนึ่ง

ข้อ 9. ค่ารับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

9.01 ผู้เช่าขอให้ค่ารับรองว่าการเช่าทำสัญญานี้ได้ทำขึ้นโดยผู้มีอำนาจและโดยถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทจำกัด

9.02 ผู้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการโดยค่าใช้จ่ายของตนเองในการขอให้มีและใช้น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่นใด โดยผู้ให้เช่ายินยอมให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในการตั้งกล่าวตามสมควร

หากผู้เช่ามีความประสงค์จะแก้ไขตัดแปลงต่อเติมซ่อมแซมหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ก่อนหรือในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้ ผู้เช่าจะต้องขอความเห็นชอบจากผู้ให้เช่าและผู้ให้เช่าจะพิจารณาและให้ความเห็นชอบแก่แบบแปลนแผนผังสำหรับการตั้งกล่าวโดยเร็ว เพื่อให้ผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องได้ในเวลาอันรวดเร็ว โดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมหรือให้ความยินยอมอย่างล่าช้าโดยปราศจากเหตุผลอันสมควร

ในการก่อสร้างอาคารของผู้เช่าในที่ดินที่เช่าหากเกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินของบุคคลอื่นผู้อยู่อาศัยข้างเคียงของที่ดินที่เช่าอันเกิดจากการก่อสร้างอาคารของผู้เช่า ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในความเสียหายดังกล่าว

9.03 ผู้เช่าจะไม่ใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อการอื่นไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

9.04 ผู้เช่าจะยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบที่ดินที่เช่าตลอดจนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าในระหว่างเวลาทำการของผู้เช่าได้โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า



นางสาว  
นางสังกตมา



3 (สาม) วัน แต่การเข้าไปตรวจสอบในเวลาดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการรบกวนลูกค้าและการดำเนินกิจการของผู้เช่า

9.05 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิเพิ่มเติมในการครอบครองและใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปตามวัตถุประสงค์โดยไม่ขัดต่อสัญญานี้และยินยอมให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้ไม่เกิน 2 ไร่โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าแต่ต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ

9.06 ผู้เช่ามีสิทธิเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าโดยผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์เพื่อประกันความสูญหายหรือเสียหายใดๆ เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้ และทรัพย์สินของผู้เช่าไม่ว่าจะอยู่ในหรือบนหรือใต้ที่ดินที่เช่า

9.07 เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บริษัทในเครือของผู้เช่า หากผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นผู้เช่าต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ถ้าผู้ให้เช่าไม่ยินยอมผู้ให้เช่าจะแจ้งเหตุผลอันสมควรให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกรวมถึงการทำเอกสารใดๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใดๆ แก่ผู้ให้เช่า

คำว่า บริษัทในเครือ ตามข้อนี้ หมายถึง บริษัทที่ผู้เช่าถือหุ้นหรือบริษัทที่ถือหุ้นของผู้เช่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไปของหุ้นจำนวนทั้งหมดของบริษัทที่ผู้เช่าถือหุ้นหรือของผู้เช่า แล้วแต่กรณี

9.08 ผู้เช่าจะบำรุงรักษาซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่ดีตลอดอายุการเช่าตามสัญญา

9.09 ผู้เช่าตกลงว่าในการก่อสร้างอาคารของโครงการของผู้เช่า ผู้เช่าจะนำหลักการเรื่อง การลดมลภาวะในด้านเสียง กลิ่น การประหยัดพลังงานและภูมิสถาปัตย์ มาใช้กับการก่อสร้างอาคารของผู้เช่าตามความเหมาะสม

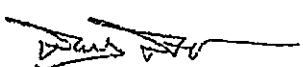
9.10 หากมีการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญา ผู้เช่าตกลงชำระค่าใช้จ่ายในการดอกเสี้ยวเช่าของอาคารที่ผู้ให้เช่าได้ดำเนินการไปบนที่ดินที่เช่าตามที่ผู้ให้เช่าได้จ่ายไปจริง

ข้อ 10. คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า

10.01 ผู้ให้เช่าขอให้คำรับรองว่าการเข้าทำสัญญานี้ได้ทำขึ้นโดยผู้มีอำนาจและโดยถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทจำกัดและผู้ให้เช่าไม่เป็นคนกลางอยู่ภายใต้ข้อสันนิษฐานตามกฎหมายว่าเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวตามพระราชบัญญัติล้มละลาย

10.02 ผู้ให้เช่าจะไม่แบ่งแยกโฉนดที่ดินของที่ดินที่เช่า

10.03 ผู้ให้เช่ารับรองว่าก่อนและในขณะที่ทำสัญญานี้ไม่มีการฟ้องร้องคดีที่ยังไม่เป็นที่ยุติหรือมีการบังคับหรือดำเนินคดีเกี่ยวกับที่ดินที่เช่าส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดและไม่ได้รับคำบอกกล่าวหรือคำสั่งของทางราชการ หรือคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินที่เช่าหรือการฟ้องร้องคดีต่อผู้ให้เช่า หากมีคำบอกกล่าว คำสั่งหรือคำพิพากษาดังกล่าวเกิดขึ้นในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญา ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือโดยพลัน



ผู้เช่า  
นางสาว...



10.04 ผู้ให้เช่ารับรองว่านับตั้งแต่วันจดทะเบียนผู้เช่าสามารถเข้าครอบครองยึดถือและใช้สิทธิในที่ดินที่เช่าได้โดยปราศจากการรบกวนขัดสิทธิหรือขัดขวางใด ๆ จากบุคคลอื่นใด หากมีกรณีดังกล่าวเกิดขึ้นผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและเข้าเป็นคู่ความร่วมมือ (ถ้าผู้เช่าเรียกร้อง) เพื่อโต้แย้งหรือต่อสู้คดีจนกว่ากรณีดังกล่าวจะยุติหรือถึงที่สุด โดยผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมทั้งค่าทนายความในการโต้แย้งหรือต่อสู้คดีดังกล่าวทั้งหมด หากผู้ให้เช่ามีส่วนในการทำให้เกิดคดีขึ้นดังกล่าวในกรณีที่ผู้เช่าเป็นผู้มีส่วนทำให้เกิดคดีดังกล่าวขึ้นผู้ให้เช่าจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวฝ่ายเดียว

10.05 ผู้ให้เช่าจะไม่พาที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันไม่ว่าในทางจำนองหรือภาระผูกพันใด ๆ แก่หนี้หรือการใด ๆ ของผู้ให้เช่าหรือบุคคลอื่นใด เว้นแต่ผู้เช่าจะยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน ถ้าผู้เช่าไม่ยินยอมผู้เช่าจะแจ้งเหตุผลอันสมควรให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ

10.06 ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดตลอดอายุของสัญญา เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่า ถ้าผู้เช่าไม่ยินยอมผู้เช่าจะแจ้งเหตุผลอันสมควรให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ ในกรณีที่ผู้เช่าให้ความยินยอมในการโอนดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาทุกประการ

10.07 ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งจากทางราชการเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินที่เช่า

10.08 การเข้าทำสัญญาโดยผู้ให้เช่าไม่เป็นเหตุให้เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าที่มีอยู่ก่อนหรือในขณะที่ทำสัญญาร้องขอให้ศาลเพิกถอนสัญญาได้เพราะเป็นนิติกรรมที่ผู้ให้เช่าทำลงโดยรู้ว่าเป็นทางให้เจ้าหน้าที่ดังกล่าวเสียเปรียบ

#### ข้อ 11. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง

11.01 สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าก่อสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่า รวมทั้งเครื่องจักร เครื่องมือและเครื่องใช้ซึ่งอยู่ในที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างเป็นทรัพย์สินของผู้เช่า และผู้เช่ามีสิทธิจำนอง ให้เช่าหรือก่อภาระติดพันโดยวิธีการอื่นใดเหนือทรัพย์สินดังกล่าวได้เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับสินเชื่อใด ๆ โดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกตลอดถึงการทำเอกสารใด ๆ ซึ่งรวมถึงโดยไม่จำกัดเฉพาะหนังสือให้ความยินยอมให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

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



วิภา ภิลาภ



กล่าวให้เสร็จสิ้น ในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและสิ่งต่าง ๆ ทั้งหลายนั้น ผู้เช่าจะต้องดำเนินการขออนุญาต  
รื้อถอนจากเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องตามกฎหมาย แต่ถ้าผู้เช่าได้ต่ออายุสัญญานี้ออกไปผู้เช่าไม่มี  
หน้าที่ดังกล่าวจนกว่าการต่ออายุสัญญาดังกล่าวจะสิ้นสุดลง

**ข้อ 12. อัคคีภัย เหตุสุดวิสัย การเวนคืน และการจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจ**

12.01 ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าซึ่งอยู่บนที่  
ดินที่เช่าบางส่วนหรือทั้งหมดอันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ จนผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถ  
ดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาให้แก่  
บุคคลและ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่ผู้ให้เช่าเห็นชอบเพื่อประกอบธุรกิจใด ๆ บนที่ดินที่เช่าหรือบอกเลิก  
สัญญาที่ได้โดยบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันและผู้เช่าไม่  
มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าและหน้าที่อื่น ๆ ตามสัญญาอีกต่อไป

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

หากผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อนี้ ผู้ให้เช่าจะคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้  
เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้นภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้เช่า  
ได้ยื่นย้ายทรัพย์สิน ทำความสะอาดและปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ 11.02 แล้วเสร็จ

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

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



สุ.น. ๑๖/๑๐๖๖๖



เพื่อประโยชน์ในการตีความตามสัญญานี้ คำว่า “เหตุสุดวิสัย” หมายความว่า เหตุใด ๆ อันจะเกิดขึ้นก็ดี จะให้ผลพิบัติก็ดี เป็นเหตุที่ไม่อาจป้องกันได้แม้ทั้งบุคคลผู้ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้น จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น และเหตุดังกล่าวมีผลทำให้ผู้เช่าไม่สามารถประกอบกิจการได้บางส่วนหรือทั้งหมด

12.02 ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าจนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยผู้ให้เช่าจะคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.02 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลือ แต่จำนวนเงินที่คืนให้แก่ผู้เช่าดังกล่าวจะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐ นอกจากนี้ผู้ให้เช่าจะคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น

ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน ซึ่งไม่กระทบกระเทือนต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญาโดยให้สัญญานี้ยังคงมีผลบังคับต่อไปเฉพาะส่วนของที่ดินที่เช่าที่มีได้ถูกเวนคืน ในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.02 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืนและระยะเวลาเช่าที่เหลือ แต่จำนวนเงินที่คืนดังกล่าวจะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐ นอกจากนี้ผู้ให้เช่าจะคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ ตามสัดส่วนของเนื้อที่ดินที่ถูกเวนคืนและตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น อัตราค่าเช่าภายหลังจากที่ถูกเวนคืนจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน

ในกรณีการเวนคืนที่ดินที่เช่าดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิได้รับเงินทดแทนจากหน่วยงานภาครัฐ ในส่วนของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าทำลงไว้ในที่ดินที่เช่า

12.03 ในกรณีที่มีกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมาย กฎ ระเบียบหรือข้อบัญญัติใด ๆ ห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในบริเวณที่ดินที่เช่าบางส่วนหรือทั้งหมด ในกิจการที่ผู้เช่าประกอบอยู่ ซึ่งการห้ามหรือการจำกัดดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าในที่ดินที่เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการเช่นที่กระทำอยู่ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ และผู้ให้เช่าจะคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.02 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลือพร้อมด้วยเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้นให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับรองสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าและส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่า

ในกรณีที่มีการห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในบริเวณที่ดินที่เช่าดังกล่าวในวรรคก่อนบางส่วนและผู้เช่ายังประสงค์จะประกอบธุรกิจของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่าในส่วนที่มีได้ถูกห้ามหรือจำกัดต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนที่ถูกห้ามหรือจำกัดนั้นได้โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือและผู้ให้เช่าจะคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.02 ของสัญญานี้



วิกรม ๑๕ สิงหาคม

ตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ที่ดินที่เช่าที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่เหลือพร้อมด้วยเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญาที่ตามสัดส่วนของเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าและระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้นให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี) และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนผู้ให้เช่า อัตราค่าเช่าภายหลังจากการที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนที่ถูกห้ามหรือจำกัดนั้นจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกบอกเลิกการเช่า

12.04 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่าเช่าหรือเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่าตามข้อ 12.01, 12.02 หรือ 12.03 ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่าคืนเงินค่าเช่าหรือเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่าโดยไม่รวมจำนวนเงินที่เป็นภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่ผู้เช่าได้หักไว้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้

### ข้อ 13. การบอกเลิกสัญญา

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

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

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

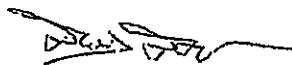
(3) หากปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าภายหลังจากการรังวัดสอบเขตตามข้อ 5.01 น้อยกว่าเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญานี้เกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า)

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

(1) หากเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 7.02 ของสัญญานี้ไม่สำเร็จด้วยเหตุอันเนื่องมาจากความผิดของผู้ให้เช่า หรือ

(2) หากผู้ให้เช่าไม่จดทะเบียนการเช่าโดยมิใช่เพราะเหตุสุดวิสัย

ในกรณีตาม (2) ข้างต้น หากผู้เช่าไม่ประสงค์จะบอกเลิกสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญานี้ได้



ผู้เช่า  
นายสมชาย



13.03 ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ยินยอมจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าภายหลังจากที่ผู้เช่าได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องและได้รับใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องตามข้อ 6 ของสัญญาแล้วก็ตามหรือโดยมิใช่เพราะเหตุสุดวิสัยที่ดี ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้และผู้เช่ายินยอมชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเท่ากับ 30,000,000.00 (สามสิบล้านบาทถ้วน)

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

13.05 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติดิตสัญญาข้อใดข้อหนึ่งและผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ไขความผิดนั้นภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันแจ้งแล้ว ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติดิตต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาและ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญานั้นรวมทั้งมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่ารั้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือเครื่องใช้ต่างๆ ของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่า ตลอดจนค่าทำความสะอาด ค่ากำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลและค่าใช้จ่ายในการปรับสภาพบนที่ดินที่เช่า และในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามข้อ 3.02 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือและเงินค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือของปีการเช่านั้นภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบ

ในกรณีที่ผู้เช่าประพฤติดิตสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งและผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ไขความผิดนั้นภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันแจ้งแล้วผู้เช่ายังคงประพฤติดิตต่อไปอีก ผู้ให้เช่ามีสิทธิแก้ไขความผิดนั้นเองโดยผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่ผู้ให้เช่าได้จ่ายไปจริงสำหรับการแก้ไขความผิดนั้น

13.06 ผู้ให้เช่าทราบดีและยอมรับว่าผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้เป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปีเพื่อประกอบกิจการของตน ผู้ให้เช่าตกลงที่จะไม่เลิกสัญญานี้เว้นแต่ในกรณีที่ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าโดยผิดนัดเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) เดือนโดยผู้ให้เช่าได้แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องภายในกำหนดเวลา 60 (หกสิบ) วันแล้ว ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ยังค้างชำระและดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปีสำหรับค่าเช่าที่ยังค้างชำระจากผู้เช่าโดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ อีก

#### ข้อ 14. บทเปิดเดสึด

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

(1) ในกรณีที่ส่งโดยบุคคล: เมื่อได้มีการลงนามในใบรับการส่งโดยผู้รับหรือผู้แทน



ผู้เช่า



(2) ในกรณีส่งโดยโทรสาร: ณ เวลาที่ได้ส่ง และ

(3) ในกรณีที่ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ: ในวันที่ได้มีการลงลายมือชื่อใน  
ใบตอบรับ

14.02 ที่อยู่ของคู่สัญญาตามสัญญา เพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 14.01 คือดังนี้

ผู้ให้เช่า

บริษัท เกลิมนคร จำกัด

ที่อยู่:

68 ซอยสันติภาพ

ถนนทรัพย์ แขวงสีพระยา

เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

หมายเลขโทรสาร: 02-236 6752

หมายเลขโทรศัพท์: 02-233 2144-7

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด

ที่อยู่:

699 อาคารโมเดิร์นฟอรัมทาวเวอร์ ชั้น 19

ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง

เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250

หมายเลขโทรสาร: 0 2722-9177

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2722-9640

เรียน: กรรมการผู้จัดการ

14.03 คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะรักษาความลับและไม่เปิดเผยสัญญาที่และเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องตลอดจนข้อมูลในสัญญาหรือเอกสารดังกล่าวแก่บุคคลใด ๆ (เว้นแต่ที่ปรึกษาของตน) หรือมิใช่สัญญาหรือเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ นอกจากเพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

14.04 ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้มีผลเหนือบรรดาข้อตกลงและร่างสัญญาใด ๆ ที่ได้กระทำก่อนหน้าซึ่งขัดแย้งกับสัญญานี้ไม่ว่าจะกระทำด้วยวาจาหรือลายลักษณ์อักษร และให้ถือว่าสัญญานี้เป็นหลักฐานเดียวซึ่งคู่สัญญาใช้บังคับและตีความระหว่างกันเพื่อผูกพันระหว่างคู่สัญญา

14.05 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ไม่ว่าจะทำได้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะจัดทำความตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ความตกลงดังกล่าวเมื่อทำขึ้นแล้วภายใต้บังคับข้อ 14.04 ของสัญญานี้และเอกสารแนบท้ายสัญญาทุกฉบับที่ระบุไว้ข้างต้นให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

14.06 ข้อความใด ๆ ทั้งหมดในสัญญานี้ไม่ให้อธิบายผู้ให้เช่ากับผู้เช่าเป็นหุ้นส่วนกัน และไม่ให้อธิบายเป็นตัวแทนซึ่งกันและกันตามสัญญานี้ ไม่ว่าเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ

สัญญา วันที่ ๑๕/๑๑/๖๕

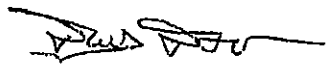

14.07 ในกรณีที่ข้อกำหนดแห่งสัญญาซื้อขายใดข้อหนึ่งตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือใช้บังคับไม่ได้ตามกฎหมายคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อกำหนดอื่นยังมีผลบังคับกันได้ต่อไป อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องดำเนินการเจรจาด้วยความสุจริตเพื่อตกลงในข้อสัญญาที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายพอใจร่วมกัน เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อสัญญาที่มีผลในทางพาณิชย์ที่ใกล้เคียงที่สุดแทนข้อสัญญาที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือที่ไม่มีผลใช้บังคับนั้น

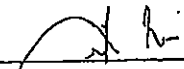
14.08 สัญญานี้ให้บังคับและตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย


สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสามฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า

บริษัท เฉลิมนคร จำกัด

โดย   
 (นายสุนทร สถาพร)  
บริษัท เฉลิมนคร จำกัด  
CHALERM NAKORN CO., LTD.  
โดย  
(นายสุขุม ศรีสถาพร)

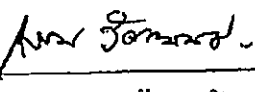
ลงชื่อ  พยาน  
(นางลววัลย์ สถาพร)

ลงชื่อ  พยาน  
(นายวิศิษฎ์ อัครานุรักษ์กุล)

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

โดย   
(นายโรเบิร์ต เจมส์ (เดสบาราห์))

ลงชื่อ  พยาน  
(นายเกษม รัตนสนธิ)

เอกสารแนบท้าย ก.

สำเนาโฉนดที่ดินที่เช่า



Previous title deed  
no. 05-0  
(B.S. 247)



ตำแหน่งที่ดิน  
เลขที่ 5136 IV 8042-16, 8046-4  
เลขที่ดิน 600  
หน้าสำรวจ ๓๑๒๕  
ตำบล หนองบัว

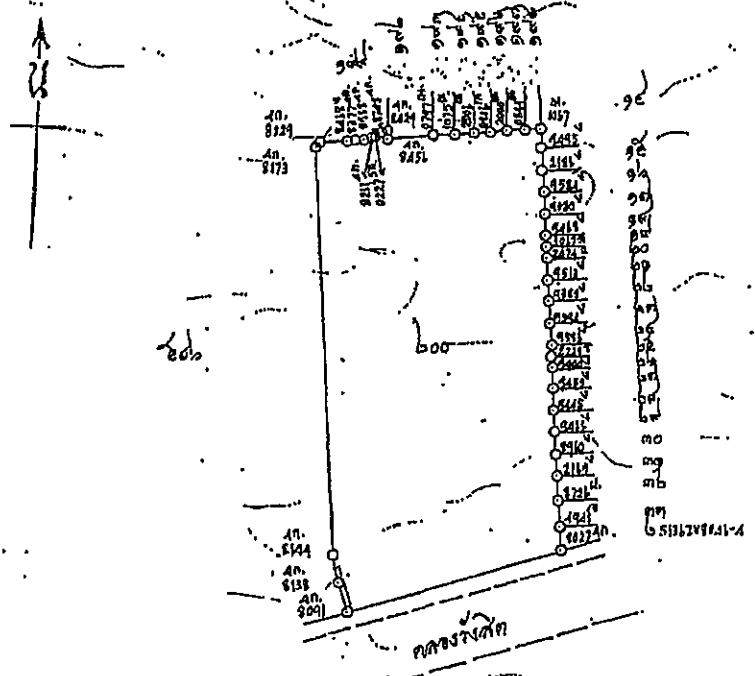
โฉนดที่ดิน  
เลขที่ ๕๑๐๐  
เล่ม - ๕๑๐๐ หน้า ๕๕  
อำเภอ รัตนบุรี  
จังหวัด บุรีรัมย์

### โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์  
จกที่ดินของสภำอำเภอรตามประมำลภูนำบขัฒน

ให้แก่ บริษัท เจริญนคร จำกัด สัญชาติ ไทย โฉนดเลขที่ ๒๕ หมู่ที่ ๑  
ถนน บุรีรัมย์ ตำบล รัตนบุรี อำเภอ รัตนบุรี จังหวัด บุรีรัมย์

ที่ดินแปลงหนึ่งของประมาณ ๓๓ ไร่ ๖ งาน ๕๑ ตารางวา  
(ในหมู่ที่ ๑ ตำบลรัตนบุรี อำเภอรัตนบุรี จังหวัดบุรีรัมย์) ๑๐  
มาตราส่วนในกระดาษ: ๑:๑๐๐๐ รูปแนบ มาตราส่วน ๑:๕๐๐๐

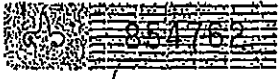


ออก ณ วันที่ ๒๒ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๑๖ ที่ สำนักงานที่ดินจังหวัดบุรีรัมย์



มีการ แก้ไข ๒๒ ส.ค. ๒๕๑๖  
นางสาว เก่งตรง ๒๒ ส.ค. ๒๕๑๖  
นางสาว กัญญาพร ๒๒ ส.ค. ๒๕๑๖  
นางสาว กัญญาพร ๒๒ ส.ค. ๒๕๑๖

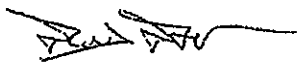
(นางสาว เก่งตรง) ๒๒ ส.ค. ๒๕๑๖  
(นางสาว กัญญาพร) ๒๒ ส.ค. ๒๕๑๖  
นาย กัญญาพร ๒๒ ส.ค. ๒๕๑๖



เอกสารแนบท้าย ข.

สรุปรายละเอียดของที่ดินที่เช่า

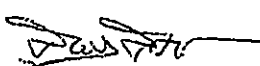
โฉนด ที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	ขนาด สีถาวร	จำนวนเนื้อที่ ไร่ งาน ตารางวา	ที่ตั้ง	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
46094	200	3824	33-2-71.5	ตำบลบึงยี่โถ อำเภอรัญบุรี จังหวัดปทุมธานี	บริษัท เกลิมนคร จำกัด	ไม่มี



สุวิทย์ วัฒนพงษ์



เอกสารแนบท้าย ค.  
แผนที่แสดงตำแหน่งที่ดินที่เช่า

 จ.น. พลิกนพ





เอกสารแนบท้าย ง

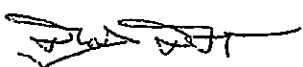
รายละเอียดของค่าเช่าและกำหนดระยะเวลาการเช่า

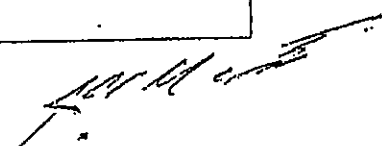
ปีการเช่า	อัตราค่าเช่าปีละ
ปีการเช่าที่ 1 วันที่ 7 กันยายน 2548 ถึงวันที่ 6 กันยายน 2549	5,000,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 2 วันที่ 7 กันยายน 2549 ถึงวันที่ 6 กันยายน 2550	5,000,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 3 วันที่ 7 กันยายน 2550 ถึงวันที่ 6 กันยายน 2551	5,000,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 4 วันที่ 7 กันยายน 2551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

1

2


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



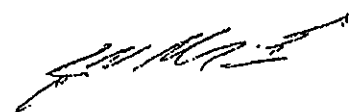


คุณ สวัสดิ์

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



วันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๖๖



สัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน



สัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน

ทำขึ้นเมื่อวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๕

บริษัท เจริญนคร จำกัด สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 68 ซอยสันติภาพ ถนนทรัพย์ แขวงสีพระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้ให้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง

(2) บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 629/1 ถนนนวมินทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง

(3) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารคิวเ้าส์สาทร ชั้น เอ็ม, จี และ 10 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้รับโอนสิทธิการเช่า) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

(ก) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาแบ่งเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2547 เพื่อการเช่าที่ดิน (บางส่วน) ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 46094 เลขที่ดิน 200 ตั้งอยู่ที่ตำบลบึงยี่โก อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี และได้จดทะเบียนการเช่าตามหนังสือสัญญาเช่าแบ่งเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 8 กันยายน 2547 (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า สัญญาเช่าที่ดิน)

(ข) ผู้เช่าประสงค์ที่จะโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้ตามสัญญาเช่าที่ดินให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่า และผู้รับโอนสิทธิการเช่าประสงค์จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญานี้

(ค) ผู้รับโอนสิทธิการเช่า มีฐานะเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

คู่สัญญาทั้งสามฝ่ายจึงตกลงกัน โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ผู้เช่าตกลงโอน และผู้รับโอนสิทธิการเช่าตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้เช่าทั้งหมดที่มีตามสัญญาเช่าที่ดินโดยให้มีผลในวันที่จดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4 เสมือนหนึ่งว่า ผู้รับโอนสิทธิการเช่าเป็นคู่สัญญาเดิมในสัญญาเช่าที่ดิน โดยผู้ให้เช่าจะยังคงมีสิทธิและหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินตามเดิมทุกประการ

ผู้เช่าตกลงให้ความยินยอมแก่ผู้เช่า ในการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินตามที่  
ผู้เช่าให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่า

ผู้เช่าได้ค้างชำระเงินใด ๆ ที่ถึงกำหนดชำระต่อผู้ให้เช่า และผู้เช่ามิได้กระทำการใด ๆ อันเป็นกรณีที่เกี่ยวข้อง  
เป็นการปฏิบัติผิดสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวยังมีผลใช้บังคับโดยสมบูรณ์ทุกประการ

ข้อ 4 คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามข้อกำหนดในสัญญานี้ ณ สำนักงาน  
ที่ดินที่เกี่ยวข้องตามวันและเวลาที่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 10 วันก่อนวันจดทะเบียน

ข้อ 5 ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีเทศบาลที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินที่เช่า รวมถึงค่าเช่า ซึ่ง  
ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน และเกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตาม  
สัญญาฉบับนี้

ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบบรรดาค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการจดทะเบียนโอน  
สิทธิการเช่าที่ต้องชำระ ณ สำนักงานที่ดินแต่เพียงผู้เดียว

ข้อ 6 สัญญาฉบับนี้ให้บังคับ และตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 4 ฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ คู่สัญญาทั้งสามฝ่ายจึงได้  
ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า  
บริษัท เจริญนคร จำกัด



ลงชื่อ [Signature]  
( นายสุนทร สถาพร )

ลงชื่อ [Signature] [Signature]  
( นายสุนทร ศรีสถาพร )

ผู้เช่า  
บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

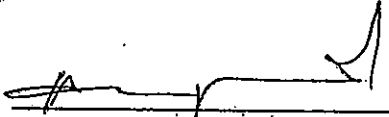
ลงชื่อ [Signature]  
( อธิชัย บรรณสารประสิทธิ์ )

ลงชื่อ [Signature]  
( นางศุภาภัคชา สุวงษ์กสิพันธ์ )

ศูนย์วิจัยและสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท  
ศูนย์วิจัยจัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)



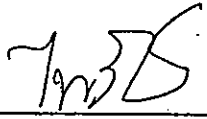
ลงชื่อ

  
( นายสมชัย มุญหาศรี )

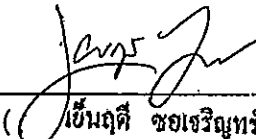
ลงชื่อ

  
( จริญญา หาญรัตนถอง )

ลงชื่อ

  
( ไพรัช นิกนเสน ) พยาน

ลงชื่อ

  
( เจันจตุดี ชยเจริญทรัพย์ ) พยาน



**บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่า**

ที่ดิน  
 ระยะเวลา 5136 IV 8048-16, 8046-4 ตำบล บึงอีโค  
 เลขที่ดิน 200 หน้าสำรวจ 3824 อำเภอ รัษฎบุรี  
 โฉนดหมายเลขที่ 46094 จังหวัด ปทุมธานี

ที่ว่าการ สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี (สาขารัษฎบุรี)

วันที่ 4 เดือน ธันวาคม พ.ศ. 2555

เลขที่บัตรประชาชน

ข้าพเจ้า (1) บริษัท เกลิมนคร จำกัด โดยนายบารมี แสงวงค์ (แทน) ผู้ให้เช่า          
 (2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก้ โกลด์ส รีเทล โกรท ผู้เช่า          
 โดยนางสาวพรรัตน์ ฤกษ์พิศุทธิ (แทน)

อายุ -- ปี เชื้อชาติ -- สัญชาติ ไทย, ไทย บิดา/มารดาชื่อ --  
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน อาคารคิวฮาร์ตสาทร เลขที่ 68, 11 ตroker/ซอย สันติภาพ, - ถนน ทรัพย์, สาทรใต้ หมู่ที่ --  
 ชั้น เอ็ม, จี และ 10  
 ตำบล/แขวง สีพระยา, พุ่มพวง อำเภอ/เขต บางรัก, สาทร จังหวัด กรุงเทพมหานคร, หมายเลขโทรศัพท์ 0 2236 6752, 0 2670 4900  
 กรุงเทพมหานคร

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความจริงดังต่อไปนี้:-

ข้อ 1. ด้วยข้าพเจ้า บริษัท เกลิมนคร จำกัด ผู้ให้เช่า และข้าพเจ้า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก้ โกลด์ส รีเทล โกรท ผู้เช่า ได้ทำหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 8 กันยายน 2547 บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดินดังกล่าว ดังนี้

1.1 คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 9.01 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้ "ข้อ 9.01 ผู้เช่าขอให้คำรับรองว่า ผู้เช่า เป็นนิติบุคคล ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งโดยถูกต้องตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญาเช่า"

1.2 คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 14.02 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้ "ข้อ 14.02 ที่อยู่ของคู่สัญญาตามสัญญาเพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 14.01 คือดังนี้ บริษัท เกลิมนคร จำกัด"

ผู้ให้เช่า ที่อยู่ 68 ซอยสันติภาพ ถนนทรัพย์ แขวงสีพระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร  
หมายเลขโทรสาร 0 2233 2144-7

ผู้เช่า ที่อยู่ 11 อาคารคิวฮาร์ตสาทร ชั้นเอ็ม, จี และ 10 ถนนสาทรใต้ แขวงพุ่มพวง เขตสาทร กรุงเทพมหานคร  
หมายเลขโทรศัพท์ 0 2 236 6752 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก้ โกลด์ส รีเทล โกรท

หมายเลขโทรสาร 0 2679 1820

หมายเลขโทรศัพท์ 0 2670 4900

เรียน ผู้จัดการกองทุน

ข้อ 2. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าให้ปรากฏเป็นหลักฐานด้วย และให้สัญญาบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 เป็นส่วนหนึ่งของบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่าฉบับนี้ด้วย

บันทึกข้อตกลงนี้ ทำขึ้นหนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าฯ ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ ผู้ให้เช่า (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 30 พ.ย. 2555)

ลงชื่อ ผู้เช่า (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2555)

ลงชื่อ (นางทัศนีย์ จีระอภิรักษ์ พยาน)

ลงชื่อ (นางสาวสุภาวดีรัตน์ จันทร์แก้ว) พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ เจ้าพนักงานที่ดิน

นางสาวศิริกมล คุ้มทรัพย์

ท.อ. ๘



ที่ว่าการอำเภอวังน้ำเย็น.....เลขที่ ๖๑๐  
ใบเสร็จเดิมที่.....เลขที่ ๙๙-๗๓๓๖๗

กรม  
(นายวรพจน์ ธารณะปัญจะ)  
ข้าพเจ้าพนักงานที่ดิน

หนังสือสัญญาเช่า/เช่าซื้อบ้านพักอาศัย

เช่าพื้นที่บางส่วนของอาคาร เลขที่ 90 หมู่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลบึงมีโก อำเภอฉะชุมรี จังหวัดปทุมธานี  
เนื้อที่ประมาณ 205 ตารางเมตร ปากถนนถนนรังสิตเลขที่ 46094 ตำบลบึงมีโก อำเภอฉะชุมรี จังหวัดปทุมธานี

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 22 เดือน ธันวาคม พุทธศักราช 2549

ณ ที่ว่าการ สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาฉะชุมรี จังหวัด ปทุมธานี

ระหว่าง { บริษัท เอเชีย ทิศนวิวัฒน์ จำกัด (โดยนายชวลิต สุชวลิต) แทน } ผู้ให้เช่า อายุ { } ปี สัญชาติ { }

บุตร { } อยู่ที่บ้าน { } เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10

ตำบล คลองกุ่ม อำเภอ มีนบุรี จังหวัด กรุงเทพมหานคร

กับ { บริษัท เอ็ม เวสต์เทรจิสตี อินเทอร์เน็ต (ประเทศไทย) จำกัด (โดยนายรัฐพล วัฒนวิทย์) แทน } ผู้เช่า อายุ { } ปี สัญชาติ { }

บุตร { } อยู่ที่บ้าน อาคารพาณิชย์เพลส ชั้น 15 เลขที่ 142 หมู่ที่

ตำบล คลองเตย อำเภอ คลองเตย จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่าเช่า/เช่าซื้อพื้นที่บางส่วนของอาคาร ซึ่งกล่าวข้างบนนี้ไว้เพื่อ

ประกอบกิจการค้า มีกำหนด 20 ปี - หรือตลอดอายุ

ของ { } นับตั้งแต่วันที่ 1 เดือน { } พ.ศ. 2548 เป็นต้นไป

ข้อ ๒. ผู้เช่ายอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน { } บาท

(เงิน สองหมื่นห้าพันบาทถ้วน) โดยชำระทุก { } เดือน

ทุก { } เดือน รวมค่าเช่าตลอดระยะเวลาเช่า 6,000,000 บาท (หกล้านบาทถ้วน)

ข้อ ๓. ไม่มีเงินค้ำประกัน

ข้อ 4. ข้อตกลงนี้ ให้เป็นไปจนสัญญาเช่ามีผลบังคับใช้ในวันที่ 25/12/2548

ข้อ 5. ให้เช่าพื้นที่บางส่วนของบ้านพักอาศัย

นายวรพจน์ ธารณะปัญจะ

On  
(นาย)

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน ผู้รับที่ว่าการอำเภอหรือ กิ่งอำเภอหนึ่งฉบับ  
ผู้ให้และผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ ผู้เช่า) )  
ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญานี้ตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือ  
พิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญ

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า) สิริพร ส. แทนราษฎรหนังสือมอบอำนาจ เลข 30 07.9 2549

(ลงลายมือชื่อผู้เช่า) กม แทนราษฎรหนังสือมอบอำนาจ เลข 19 07.9 2549

(ลงลายมือชื่อพยาน) กช นางสาวศิริพร จงขณะเดชะวงศ์

(ลงลายมือชื่อพยาน) กช นางวิภาภรณ์ ภาณุมาศ

ลงชื่อ กช พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
ตำแหน่ง (นายวรพจน์ เขาวานะปัญจะ)  
ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

ผู้เขียน  
(นายวรพจน์ เขาวานะปัญจะ)  
ผู้ตรวจ



- ที่บ้าน (ท.ด. ๑ ก)
- ที่สวน/ไร่
- ที่นา
- ที่.....
- นอกเขต
- ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดินประเภท โอนสิทธิแบ่งเช่า (ตามสัญญาแบ่งเช่ามีกำหนดยี่สิบปี พ.ศ. ๒๕๖๑)

ที่ดิน  น.ส.๓  น.ส.๓ ก  อื่นๆ.....

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง..... ตำบล.....  
 เลขที่ดิน..... อำเภอ.....  
 หน้าสำรวจ..... จังหวัด.....

ข. อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

พื้นที่บางส่วนของอาคาร เลขที่ 90 หมู่ที่ 2 ถนนรังสิต - นครนายก ตำบลบึงยี่โถ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี เนื้อที่ประมาณ 205 ตารางเมตร ปลูกอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 46094 ตำบลบึงยี่โถ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยืนยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นริษัต์ ยัม เรสเทรลงดส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด โดย นายวราวุธ มัชฌิมะ (แทน) (ผู้เช่า) อายุ..... ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ.....

โสด  หม้าย  คู่สมรสชื่อ.....  
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่ 496,498,500,502 อาคารฉิมรินทร์ ชั้น 7 ห้องเลขที่ 1-4 ตroker/ชอย..... ถนน เพชรจินต

หมู่ที่..... ตำบล/แขวง..... อําเภอ/เขต..... ปทุมวัน..... จังหวัด กรุงเทพมหานคร  
 หมายเลขโทรศัพท์..... 02-6532900 ต่อ 6720

๓. ข้าพเจ้า นริษัต์ เดอะ ดีเวลอปเม้นท์ ออฟ เอเชีย จำกัด โดย นายวราวุธ มัชฌิมะ (แทน) (ผู้รับโอน) อายุ..... ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ.....

โสด  หม้าย  คู่สมรสชื่อ.....  
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่ 14 อาคารแสงโสม ตroker/ชอย..... ถนน วิภาวดีรังสิต

หมู่ที่..... ตำบล/แขวง..... จอมพล..... อําเภอ/เขต..... จตุจักร..... จังหวัด กรุงเทพมหานคร  
 หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน 2,260,000.00 บาท (สองล้านสองแสนหกหมื่นบาทถ้วน)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า
- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างตัว
  - (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
  - (๓) โอนสิทธิการแบ่งเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคาร ตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่ามีกำหนดยี่สิบปี ฉบับลงวันที่ 22 ธันวาคม พ.ศ. 2549 และสัญญาต่อท้าย ฉบับลงวันที่ 4 พฤษภาคม พ.ศ. 2548 ซึ่งมีระยะเวลาเช่าคงเหลือ 7 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2560
  - (๔) มีค่าตอบแทนการโอนสิทธิการแบ่งเช่า จำนวน 10,000.00 บาท และมีค่าเช่าตลอดระยะเวลาเช่าที่เหลือ เป็นเงิน 2,250,000.00 บาท
  - (๕) เงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆให้เป็นไปตามบันทึกข้อตกลงโอนสิทธิการเช่า ฉบับลงวันที่ 2 ตุลาคม พ.ศ. 2560 และหนังสือแจ้งวันที่การโอนสัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ ฉบับลงวันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560

เริ่มเช่าพื้นที่กว่า ๒๐ ปี  
 - เงินดาวน์ ๒๐%  
 - ปรารถ ๓๐ วัน

วันที่..... เดือน..... ๒๓ มี.ค. ๒๕๖๑ พ.ศ.....  
 ลงชื่อ..... ผู้ขอ / ผู้เช่า (แทนตามมอบ ลว. 14 ก.พ. 61)  
 ลงชื่อ..... ผู้ขอ / ผู้รับโอน (แทนตามมอบ ลว. 14 ก.พ. 61)  
 ลงชื่อ..... นายวราวุธ มัชฌิมะ ผู้เช่า  
 - ไม่ได้นำ  
 - ปรารถ 30 วัน

นางสาวสิริภรณ์ ผู้เจริญ

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์..... บาท..... สดงค์..... (นางอภิวันท์ คັນธิงศ์)  
 ๒) ที่ดินใหม่ระวาง..... เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ..... ๒๓-๓๓-๒๕๖๑  
 โฉนดที่ดินเลขที่..... เล่ม..... หน้า.....  
 จำนวนที่ดิน..... ไร่..... งาน..... เรียน เจ้าพนักงานที่ดิน ตารางวา  
 คงเหลือ..... ไร่..... งาน..... ประกาศครบกำหนดตารางวา  
 ๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ ๒๗ มี.ค. ๒๕๖๑ เดือน..... พ.ศ.....  
 ลงชื่อ..... ไม่มีอายุ คัดค้าน  
 (นางอภิวันท์ คັນธิงศ์) เห็นควรดำเนินการให้ได้  
 เจ้าพนักงานที่ดิน



2260

ได้ชำระอากรจำนวน... บาท  
ใบเสร็จเลขที่... (ท.อ.๕)

(นางอภิวรรณี คณธวัชคี)  
เจ้าพนักงานที่ดิน

หนังสือสัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่า .

(ตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่ามีกำหนดยี่สิบปี ลว.22 ธันวาคม พ.ศ.2549)

พื้นที่บางส่วนของอาคาร เลขที่ 90 หมู่ที่ 2 ถนนรังสิต - นครนายก ตำบลบึงยี่โถ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี เนื้อที่ประมาณ 205 ตารางเมตร ป्लอกอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 46094 ตำบลบึงยี่โถ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่... เดือน... ๒๗ เม.ย. ๒๕๖๑ พุทธศักราช

ณ สำนักงานที่ดิน... จังหวัดปทุมธานี... สาขาธัญบุรี.....

ระหว่าง { บริษัท... ยัม เรสทอรองด์ส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด } ผู้โอน อายุ... ปี สัญชาติ... ไทย  
โดย นายวราวุธ มัชฌิมะ (แทน)

บุตร... อยู่ที่บ้าน... เลขที่ 496,498,500,502 อาคารอัมรินทร์ ชั้น 7 ห้องเลขที่ 1-4 ตroker/ซอย... ถนน... เพลินจิต  
หมู่ที่... ตำบล/แขวง... สุเมธานี อำเภอ/เขต... ปทุมวัน จังหวัด... กรุงเทพมหานคร  
หมายเลขโทรศัพท์... 02-6532900 ต่อ 6720

กับ { ... บริษัท เดอะ ดิวเอสอาร์ ออฟ เอเชีย จำกัด } ผู้รับโอน อายุ... ปี สัญชาติ... ไทย  
โดย นายวราวุธ มัชฌิมะ (แทน)

บุตร... อยู่ที่บ้าน... เลขที่ 14 อาคารนงสโรสม ตroker/ซอย... ถนน... วิทยวดีรังสิต  
หมู่ที่... ตำบล/แขวง... จอมพล อำเภอ/เขต... จตุจักร จังหวัด... กรุงเทพมหานคร  
หมายเลขโทรศัพท์...

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้ คือ

ข้อ ๑. ผู้โอนยอมโอนสิทธิการ... แบ่งเช่า... ที่กล่าวข้างบนนี้ ซึ่งผู้โอนได้... แบ่งเช่า... ไว้จาก... บริษัท... ยัม เรสทอรองด์ส อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ตามหนังสือสัญญา... แบ่งเช่ามีกำหนดยี่สิบปี... ลงวันที่ 22 ธันวาคม พ.ศ.2549 และสัญญาต่อท้าย... ลงวันที่ 4 พฤษภาคม พ.ศ.2548 นั้น แก่ ผู้รับโอนเป็นเด็ดขาด ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ.2560 เป็นต้นไป โดยมีค่าตอบแทนในการโอนสิทธิการเช่า... เป็นเงิน 10,000.00 บาท และค่าเช่าตลอดระยะเวลาเช่าที่เหลือ 7 ปี 6 เดือน เป็นเงิน 2,250,000.00 บาท รวมทั้งสิ้นเป็นเงิน 2,260,000.00 บาท (สองล้านสองแสนหกหมื่นบาทถ้วน)

ข้อ ๒. ผู้รับโอนยินยอมรับโอนสิทธิการ... แบ่งเช่า... ดังกล่าวแล้วในข้อ ๑ นั้นทุกประการ และได้รับหนังสือสัญญา... แบ่งเช่ามีกำหนดยี่สิบปี... รายนี้จากผู้โอนเสร็จแล้ว

ข้อ ๓. ผู้ให้เช่าได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิการแบ่งเช่านี้แล้ว

ข้อ ๔. ผู้รับโอนตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นใดทุกประการตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่า... โดยคู่สัญญาตกลงให้บันทึกข้อตกลงโอนสิทธิการเช่า... ลงวันที่ 2 ตุลาคม พ.ศ.2560 และหนังสือแจ้งวันที่การโอนสัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ... ลงวันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ.2560 เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่าฉบับนี้ด้วย

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับโอนถือไว้ฉบับหนึ่ง ผู้ให้เช่าถือไว้ฉบับหนึ่ง (ฉบับนี้สำหรับ... สำนักงานที่ดิน...)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาโอนสิทธิการ... แบ่งเช่า... และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน... ๒๗ เม.ย. ๒๕๖๑

วันที่... เดือน... พ.ศ. ....

ลงลายมือชื่อผู้โอน... (แทนตามมอบ ลว. 14 ก.พ. 61)

ลงลายมือชื่อผู้รับโอน... (แทนตามมอบ ลว. 14 ก.พ. 61)

(ลงลายมือชื่อพยาน)... นางสาวสิริรัตน์ สุเจริญ

(ลงลายมือชื่อพยาน)... (นางสาววราสนา สุดสน)

ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า... (แทนตามมอบ ลว. 20 พ.ย. 60)

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

(นางอภิวรรณี คณธวัชคี) เจ้าพนักงานที่ดิน  
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตรวจแล้วไม่มีข้อขัด  
๒๗ เม.ย. ๒๕๖๑

ผู้เขียน  
ผู้ตรวจ

รายละเอียดสัญญาเช่าอาคาร

EXECUTION COPY

**ADDENDUM**

**DATED 16 JULY 2015**

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

**ALLEN & OVERY**

Allen & Overy (Thailand) Co., Ltd.

0037904-0000008 BN:3125252.5

## CONTENTS

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

**THIS ADDENDUM** is dated 16 July 2015

**BETWEEN:**

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

**BACKGROUND**

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

**IT IS AGREED** as follows:

**1. INTERPRETATION**

**1.1 Definitions**

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

**1.2 Construction**

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

**2. AMENDMENTS**

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

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

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

**3. MISCELLANEOUS**

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

**4. GOVERNING LAW**

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

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

**SCHEDULE 1**  
**THE PROPERTY**

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

*lll*

# PLAN

## STORE RANGSIT NAKORNNAYOK



## STORE RANGSIT NAKORNNAYOK



**SCHEDULE 2**

**RENT PAYMENTS FOR THE INITIAL TERM**

<b>Year of Initial Term</b>	<b>in respect of Hypermarket, Back Offices, Maintenance Area and Warehouse  (w)</b>	<b>in respect of Food Court  (y)</b>	<b>Rent per month  (w+y)</b>
1.	795,588	88,768	884,356
2.	795,588	88,768	884,356
3.1	795,588  (4 Dec 14 – 31 May 15)	88,768  (4 Dec 14 – 31 May 15)	884,356  (4 Dec 14 – 31 May 15)
3.2	788,964  (1 Jun 15 – 3 Dec 15)	88,768  (1 Jun 15 – 3 Dec 15)	877,732  (1 Jun 15 – 3 Dec 15)
4.	867,861	97,644	965,505
5.	867,861	97,644	965,505
6.	867,861	97,644	965,505
7.	954,647	107,409	1,062,056
8.	954,647	107,409	1,062,056
9.	954,647	107,409	1,062,056
10.	1,050,111	118,150	1,168,261

**SCHEDULE 3**

**RENT PAYMENTS FOR THE FIRST EXTENDED TERM**

<b>Year of First Extended Term</b>	<b>in respect of Hypermarket, Back Offices, Maintenance Area and Warehouse  (w)</b>	<b>in respect of Food Court  (y)</b>	<b>Rent per month  (w+y)</b>
1.	1,050,111	118,150	1,168,261
2.	1,050,111	118,150	1,168,261
3.	1,155,122	129,965	1,285,087
4.	1,155,122	129,965	1,285,087
5.	1,155,122	129,965	1,285,0877
6.	1,270,635	142,961	1,413,596
7.	1,270,635	142,961	1,413,596
8.	1,270,635	142,961	1,413,596
9.	1,397,698	157,257	1,554,955
10.	1,397,698	157,257	1,554,955

**SCHEDULE 4**

**RENT PAYMENTS FOR THE SECOND EXTENDED TERM**

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

**SIGNATORIES**

**THE LANDLORD**

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

Mrs. Chavinda Hanratanakool and  
Mr. Piraj Migasena



*[Handwritten signature]*  
.....

in the presence of:

Witness's signature:

*[Handwritten signature]*

Name: Ms. Saengdao Chaibunsawat

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

in the presence of:

Witness's signature:

*[Handwritten signature]*

Name: Ms. Cholada Sitthigonsomanat

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

**THE TENANT**

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

Mr. Harjeet Singh Drubra

  
.....

in the presence of:

Witness's signature: 

Name: Koonlacha Charungkit-anant

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

in the presence of:

Witness's signature: 

Name: Vorapon Techakrakul

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

EXECUTION COPY

**ADDENDUM**

**DATED 16 JULY 2015**

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

**ALLEN & OVERY**

Allen & Overy (Thailand) Co., Ltd.

0037904-0000008 BN:3125444.5

*lll*

## CONTENTS

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

**THIS ADDENDUM** is dated 16 July 2015

**BETWEEN:**

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

**BACKGROUND**

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

**IT IS AGREED** as follows:

**1. INTERPRETATION**

**1.1 Definitions**

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

**2. AMENDMENTS**

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

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

**3. MISCELLANEOUS**

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

**4. GOVERNING LAW**

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

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

## PART 4 OF THE SERVICE AGREEMENT

### RATES AND CALCULATION OF SERVICE FEE

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

#### 1. Service Fee

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

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

## 2. Maintenance Fee

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

SIGNATORIES

THE LANDLORD

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

Mrs. Chavinda Hanratanakool and  
Mr. Piraj Migasena



*[Handwritten signature]*  
.....

in the presence of:

Witness's signature:

*[Handwritten signature]*

Name: Ms. Saengdao Chaibunsawat

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

in the presence of:

Witness's signature:

*[Handwritten signature]*

Name: Ms. Cholada Sithigonsomanat

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

*[Handwritten mark]*

**THE CUSTOMER**

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

Mr. Harjeet Singh Drubra

*H. Drubra*  
.....

in the presence of:

Witness's signature: *Koonlacha C.*

Name: Koonlacha Charungkit-anant

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

in the presence of:

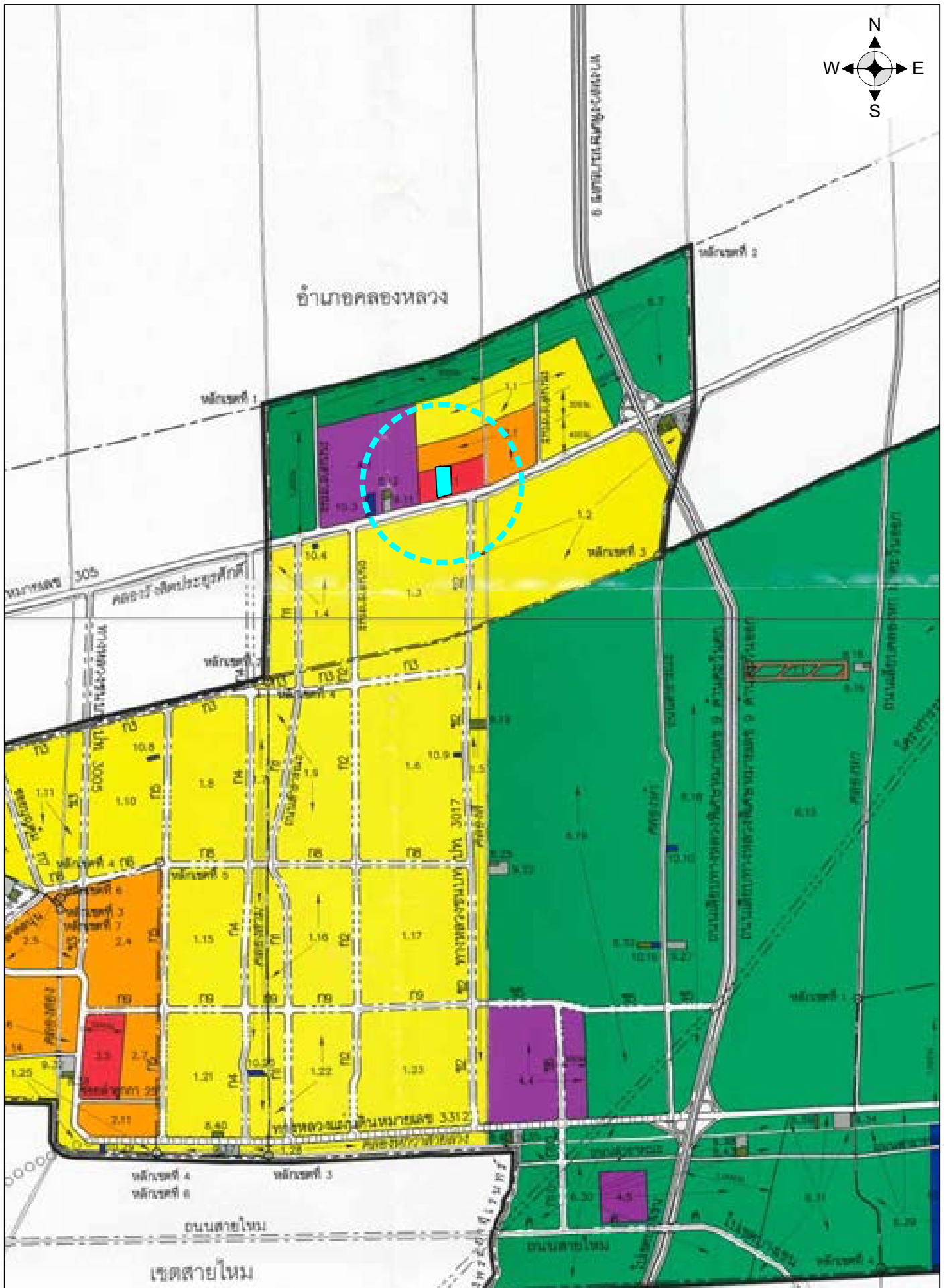
Witness's signature: *Vorapon*

Name: Vorapon Techa-akraku

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


เอกสารประกอบ ญ

ผังเมือง



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

ผังเมือง  
ไม่เข้ามাত্রาส่วน

 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

เอกสารประกอบ ฐ  
ภาพถ่ายทรัพย์สิน



สภาพถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 2)



สภาพด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 3)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 4)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 5)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 6)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 7)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 8)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 9)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 10)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 11)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 12)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 13)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 14)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 15)



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก)



พื้นที่จุดบริการลูกค้า จุดชำระเงิน และพื้นที่ค้าปลีกของเทสโก้ โลตัส (Hypermarket)



พื้นที่จุดบริการลูกค้า จุดชำระเงิน และพื้นที่ค้าปลีกของเทสโก้ โลตัส (Hypermarket)



พื้นที่ค้าปลีกของเทสโก้ โลตัส (Hypermarket)



พื้นที่ค้าปลีกของเทสโก้ โลตัส (Hypermarket)



พื้นที่ค้าปลีกของเทสโก้ โลตัส (Hypermarket)



พื้นที่ค้าปลีกของเทสโก้ โลตัส (Hypermarket)



พื้นที่ค้าปลีกของเทสโก้ โลตัส (Hypermarket)



พื้นที่ค้าปลีกของเทสโก้ โลตัส (Hypermarket)



พื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



พื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office)



พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office)



พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office)



พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)



พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



พื้นที่จอดรถภายนอกอาคาร



พื้นที่จอดรถภายนอกอาคาร



พื้นที่จอดรถภายนอกอาคาร



สภาพงานระบบไฟฟ้า



สภาพงานระบบไฟฟ้า



สภาพงานระบบรักษาความปลอดภัย



สภาพงานระบบประปา



สภาพงานระบบปรับอากาศ



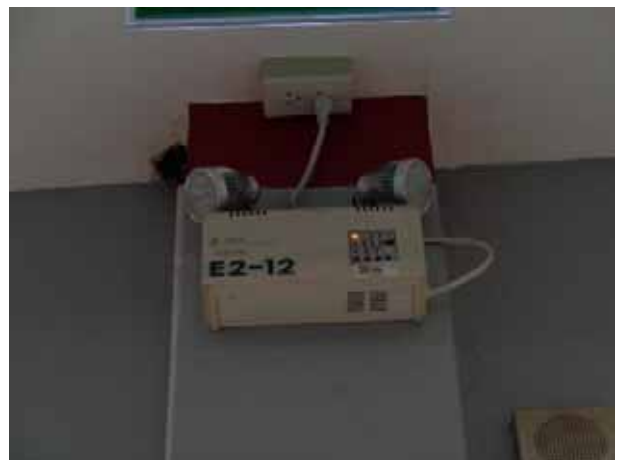
สภาพงานระบบปรับอากาศ



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย