

J20/63093 (15/16)

รายงานการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน

โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเสนา
เลขที่ 49 หมู่ 1 ถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล.3263)
ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา



ประเมิน ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563

เสนอ :

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

จัดทำโดย :

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคารอาร์เอส ทาวเวอร์

เลขที่ 121 ถ.รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ 02 641 3800 โทรสาร 02 641 3801

www.fifteenbiz.com

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J20/63093 (15/16)

วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2564

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้

แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

ตามที่ทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่ดินเช่ารวมประมาณ 24-2-96 ไร่ (24.74 ไร่) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ "เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเสนา" ถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล.3263) ตำบลบางนมโค อำเภอสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563 มีมูลค่าเท่ากับ 380,000,000 บาท (สามร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด



(นายวิวัฒนา จำปาวัลย์)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011) / กรรมการบริหาร

สารบัญ

	หน้า
สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1. บทนำ	5
1.1 วัตถุประสงค์	5
1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน	5
1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	5
1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน	5
1.5 เงื่อนไขและข้อจำกัด	6
2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน	8
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	8
2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อม	8
2.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	8
2.4 สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สิน	8
2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน	9
3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	10
3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	10
3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ	15
3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ	19
3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน	19
4. ผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	20
4.1 ผังเมือง	20
4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร	20
4.3 กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	20
5. การตรวจสอบการเวนคืนและโครงการพัฒนาของรัฐ	20
5.1 การตรวจสอบการเวนคืน	20
5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ	20
6. การใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดของทรัพย์สิน	20

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
7. ภาพรวมสถานการณ์ค้าปลีกภายในประเทศไทย	21
8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	31
9. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	32
9.1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)	32
9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	37
10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน	46

เอกสารประกอบ

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

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเสนา
ชื่อลูกค้า	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเสนา โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none">• สิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 3 โฉนด เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่ารวมประมาณ 24-2-96 ไร่ (24.74 ไร่)• อาคารภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเสนา มีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 11,281.00 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 49 หมู่ 1 ตั้งอยู่ติดถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล.3263) ตำบล บางนมโค อำเภอสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ค่าพิกัด GPS	: LAT 14°19'29"N LONG 100°25'47"E
ทางเข้า-ออก	: ถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล.3263) และถนนคั่นกันน้ำสายเสนา-บางไทร เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดินเลขที่ 590 591 และ 25177
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: - โฉนดที่ดินเลขที่ 590 และ 25177 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้แก่ นางสาวสุวิทย์ กิตติเรืองทอง - โฉนดที่ดินเลขที่ 591 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้แก่ <ol style="list-style-type: none">1. นางบุญรอด สงวนทรัพย์2. นางสาวบุญเรือน สิทธิภูมิ3. นางสาวจรี สิทธิภูมิ4. นายสาโรจน์ สิทธิภูมิ5. นายโอภาส สิทธิภูมิ6. นางนพมาศ กำเหนิดคุณ7. นายวิภาค สิทธิภูมิ

ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ภาระผูกพันที่จดทะเบียน : - ติดสัญญาเช่าระยะยาวให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
- ติดหนังสือแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 10 ปี ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า 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 590 และ 25177)

ผู้ให้เช่า : นางสาววิไลย์ กิตติเรืองทอง

ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

เนื้อที่ดินเช่าตามสัญญา : 17-3-25 ไร่ (17.8125 ไร่)

อายุสัญญาเช่า : 30 ปี

วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 4 เมษายน 2551

วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 3 เมษายน 2581

ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญา : ประมาณ 17 ปี 3 เดือน 31 วัน

ค่าเช่าตามสัญญา	ปี	ค่าเช่า (บาท/ปี)
	1 - 3	300,000.00
	4 - 6	330,000.00
	7 - 9	363,000.00
	10 - 12	399,300.00
	13 - 15	439,230.00
	16 - 18	483,153.00
	19 - 21	531,468.30
	22 - 24	584,615.13
	25 - 27	643,076.64
	28 - 30	707,384.31

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 591)

- ผู้ให้เช่า : 1. นางบุญรอด สงวนทรัพย์
2. นางสาวบุญเรือน สิทธิภูมิ
3. นางสาวจวีร์ สิทธิภูมิ
4. นายสาโรจน์ สิทธิภูมิ
5. นายโอภาส สิทธิภูมิ
6. นางนพมาศ กำเหนิดคุณ
7. นายวิภาค สิทธิภูมิ
- ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
- เนื้อที่ดินเช่าตามสัญญา : 6-3-71 ไร่ (6.9275 ไร่ หรือ 2,771 ตารางวา)
- อายุสัญญาเช่า : 30 ปี
- วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 4 เมษายน 2551
- วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 3 เมษายน 2581
- ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญา : ประมาณ 17 ปี 3 เดือน 31 วัน
- ค่าเช่าตามสัญญา : ไม่มีค่าเช่ารายปี (เนื่องจากการได้มีการชำระค่าเช่าล่วงหน้า เป็นจำนวนเงิน 8,000,000 บาท ณ วันที่จดทะเบียนการเช่าที่ดินแล้ว)
- หมายเหตุ :** จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา สาขาเสนา พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้มีการโอนสิทธิการเช่า มีกำหนดสามสิบปี จากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัสรีเทล โกรท ตามหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า มีกำหนดสามสิบปี ลงวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 โดยเป็นการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 3 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 มีเงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2555 (ดูรายละเอียดในสำเนาสัญญาเช่าที่ดิน ภาคผนวก ข ประกอบ)
- ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ : ดูรายละเอียดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ หน้า 19 ประกอบ

ข้อกำหนดทางผังเมืองและ
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

: ข้อกำหนดของผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่นอกเขตผังเมืองรวมเมืองเสนา จังหวัด
พระนครศรีอยุธยา

กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตการปกครองของเทศบาลตำบล
บางนมโค การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขอ
อนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

กฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

ไม่มี

การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน

: สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีก
ให้เช่า ประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต

วันที่ประเมินมูลค่า

: 4 ธันวาคม 2563

มูลค่าสิทธิการเช่า
(Leasehold Value)

: 380,000,000 บาท
(สามร้อยแปดสิบบาทถ้วน)

1. บทนำ

1.1 วัตถุประสงค์

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

บริษัทฯ เข้าใจว่ารายงานการประเมินมูลค่าและผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ จะนำไปเพื่อใช้ สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการสำรวจสภาพทรัพย์สิน ณ วันที่ 20 พฤศจิกายน 2563

1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563

1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน

- นิยามมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)

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

- นิยามของต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)

“ต้นทุนทดแทนใหม่” ในที่นี้มีคำจำกัดความว่าเป็นราคาของทรัพย์สินซึ่งมีลักษณะและคุณประโยชน์ที่ คล้ายคลึงกันที่สามารถนำมาทดแทนใหม่ได้ในสถานะการณปัจจุบัน โดยคำนึงถึงราคาตลาดของวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าโล่ห่วย ผลกำไรและค่าธรรมเนียมต่างๆ ด้วย

1.5 เงื่อนไขและข้อจำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐานและเงื่อนไขข้อจำกัดดังต่อไปนี้

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

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

2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่เลขที่ 49 หมู่ 1 ตัดถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล.3263) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 13-14 โดยตั้งอยู่ห่างจากถนนสายเสนา-สามโคก (ทล. 3111) ตัดกับถนนสายเสนา-ผักไห่ (ทล. 3254) ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 1.60 กิโลเมตรในตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินในเอกสารประกอบ)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ห่างจากวัดบางนมโค หลวงพ่อปาน ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 500 เมตร
ค่าพิกัด GPS

LAT 14°19'29"N LONG 100°25'47"E

2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อม

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม ที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม การใช้ประโยชน์ที่ดินในด้านพาณิชย์กรรมจะอยู่ในลักษณะของอาคารสำนักงาน โชว์รูม และอาคารพาณิชย์ โดยทั่วไปจะตั้งอยู่บริเวณริมถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล.3263) ส่วนการใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยและเกษตรกรรมจะอยู่ในลักษณะของบ้านพักอาศัยที่ก่อสร้างเอง อาคารพาณิชย์ โครงการหมู่บ้านจัดสรร และนาข้าว โดยจะตั้งอยู่บริเวณริมถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล.3263) และในซอยแยกย่อยต่างๆ โดยมีสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ประกอบด้วย วัดบางนมโค หลวงพ่อปาน วัดบ้านแดง แขวงการทางเสนา วัดสี่กุก วัดสามกอก และโรงเรียนวัดสามกอก เป็นต้น

2.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

2.4 สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสามารถเข้า-ออกทางถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล.3263) ซึ่งเป็นถนนสาธารณประโยชน์ มีสภาพปัจจุบันเป็นถนนลาดยาง ขนาด 4-6 ช่องจราจร หรือ กว้างประมาณ 18 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 40 เมตร พร้อมทางเดินเท้า และท่อระบายน้ำ

ถนนสายรองบริเวณใกล้เคียง ได้แก่ ถนนคันกั้นน้ำสายเสนา-บางไทร เป็นถนนสาธารณประโยชน์ สภาพปัจจุบันเป็นถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 6 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 60 เมตร

การเดินทางเข้า-ออกทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ประเมินมูลค่า บริเวณด้านหน้าทรัพย์สินสามารถเดินทางเข้า-ออกได้ โดยรถประจำทางสาธารณะ รถส่วนบุคคล และรถรับจ้าง

2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ห่างจากสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ดังนี้

สถานที่ราชการ/รัฐวิสาหกิจ สถานศึกษา และศาสนสถาน

- วัดบางนมโค หลวงพ่อปาน ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก	ประมาณ 500 เมตร
- วัดบ้านแดง ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก	ประมาณ 1.10 กิโลเมตร
- หมวกการทางเสนา ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก	ประมาณ 1.80 กิโลเมตร
- วัดสี่กุก ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก	ประมาณ 2.40 กิโลเมตร
- โรงเรียนวัดสามกอก ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก	ประมาณ 2.50 กิโลเมตร
- วัดสามกอก ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก	ประมาณ 2.60 กิโลเมตร
- วัดบ้านแพน ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก	ประมาณ 3.00 กิโลเมตร
- สำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบลสามกอก ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก	ประมาณ 3.50 กิโลเมตร
- สำนักงานที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา สาขาอำเภอเสนา ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก	ประมาณ 3.70 กิโลเมตร
- สถานีขนส่ง อำเภอเสนา ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก	ประมาณ 3.85 กิโลเมตร
- โรงเรียนเสนาบดี ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก	ประมาณ 3.90 กิโลเมตร

หน่วยงานบริการ ห่างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

- สถานีบริการน้ำมันปตท. ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก	ประมาณ 350 เมตร
- สถานีบริการน้ำมันบางจาก ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก	ประมาณ 380 เมตร
- สถานีบริการน้ำมัน ภิรมย์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก	ประมาณ 620 เมตร
- โรงพยาบาลศุภมิตรเสนา ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก	ประมาณ 2.30 กิโลเมตร
- สถานีบริการน้ำมันเอสโซ่ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก	ประมาณ 2.70 กิโลเมตร
- สถานีบริการน้ำมัน P.T. ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก	ประมาณ 3.30 กิโลเมตร
- สถานีไฟฟ้าเสนา ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก	ประมาณ 3.70 กิโลเมตร
- สถานีบริการน้ำมันเอสโซ่ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก	ประมาณ 6.30 กิโลเมตร

สถานที่สำคัญอื่นๆ

- บริษัท เบียร์ทิพย์ (1991) จำกัด ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก	ประมาณ 1.60 กิโลเมตร
- โรงน้ำแข็งบัวหลวง ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก	ประมาณ 4.30 กิโลเมตร
- บริษัท เบฟเวอเรจ ไรซ์เคิล จำกัด ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก	ประมาณ 5.30 กิโลเมตร

3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดิน โดยมีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่ารวมประมาณ 24-2-96 ไร่ (24.74 ไร่) พร้อมอาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเสนา โดยมีรายละเอียดของที่ดินและอาคารดังต่อไปนี้

- ที่ดิน

ที่ดินจำนวน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 3 โฉนด เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่ารวมประมาณ 24-2-96 ไร่ (24.74 ไร่) โดยมีลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม โดยมีความกว้างด้านหน้าที่ดิน (ทิศใต้) ติดถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล.3263) ยาวประมาณ 80 เมตร โดยมีความลึกเฉลี่ยของแปลงที่ดินจากด้านหน้าที่ดิน (ทิศใต้) จนสุดเขตด้านหลังที่ดิน (ทิศเหนือ) ยาวประมาณ 320 เมตร (ดูรายละเอียดผังแสดงรูปแปลงที่ดินในเอกสารประกอบ) สภาพปัจจุบันระดับของที่ดินเสมอกับระดับถนนด้านหน้าที่ดิน

ที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีอาณาเขตที่ดินติดต่อดังนี้

- | | |
|-------------|---|
| ทิศเหนือ | : ติดถนนคันกั้นน้ำสายเสนา-บางไทร ยาวรวมประมาณ 10 เมตร และติดที่ดินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 242 เมตร |
| ทิศใต้ | : ติดถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล.3263) ยาวรวมประมาณ 80 เมตร และติดที่ดินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 111 เมตร |
| ทิศตะวันออก | : ติดที่ดินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 324 เมตร |
| ทิศตะวันตก | : ติดที่ดินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 302 เมตร |

• อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้างภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ซึ่งประกอบด้วย อาคาร
โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเสนา โดยมีรายละเอียดของอาคาร และสิ่งปลูกสร้างต่อไปนี้

อาคารเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเสนา

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

รายละเอียดอาคาร	:	อาคาร คสล. ชั้นเดียว
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 107.00 x 142.50 เมตร รวมพื้นที่อาคาร ประมาณ 11,281.00 ตารางเมตร
อายุของอาคาร	:	ประมาณ 13 ปี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารปัจจุบัน	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
สภาพอาคาร	:	ได้รับการดูแลรักษาดี
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	เป็นอาคารพาณิชย์กรรม ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่ให้เช่า ประเภท ไฮเปอร์ มาร์เก็ต

ลักษณะโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

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

รายละเอียดพื้นที่อาคาร

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Tesco Lotus Area)	
- พื้นที่ร้านค้า (Store Area)	5,360
- พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Office Area)	369
- พื้นที่ส่วนเก็บสินค้า (Warehouse Area)	1,548
- พื้นที่งานระบบอาคาร (M&E Room Area)	341
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	683
พื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)	
- พื้นที่ภายในอาคาร (Indoor Area)	1,662
พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)	1,089
พื้นที่อื่นๆ (Other Area)	229
รวมพื้นที่	11,281

หมายเหตุ :

ตามรายละเอียดพื้นที่อาคารข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

การใช้ประโยชน์ของอาคาร

อาคาร เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเสนา มีรูปแบบการแบ่งพื้นที่ภายในอาคารเป็น พื้นที่ค้าปลีกของเทสโก้ โลตัส ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า โดยมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ดังต่อไปนี้

ชั้นที่ 1 : พื้นที่ค้าปลีกของทางเทสโก้ โลตัส พื้นที่ร้านค้าให้เช่า พื้นที่เก็บสินค้า สำนักงาน และห้องน้ำ

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

ภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเสนา มีสิ่งอำนวยความสะดวก โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- พื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 500 คัน และรถจักรยานยนต์ จำนวน 360 คัน

งานระบบอาคาร

งานระบบที่สำคัญภายในอาคาร มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ระบบไฟฟ้า : ระบบไฟฟ้าจากการไฟฟ้า โดยผ่านหม้อแปลงไฟฟ้า ยี่ห้อเจริญชัย จำนวน 2 ชุด (ขนาด 1,600 KVA/ชุด)
- ระบบสำรองไฟฟ้า : เครื่องสำรองไฟฟ้า ยี่ห้อ Kohler จำนวน 1 ชุด (ขนาด 500 KVA)
- ระบบปรับอากาศ : แอร์ชนิดทำความเย็นด้วยน้ำ (Chilled Water Cool) ยี่ห้อ เทรน จำนวน 2 ชุด (ขนาด 300 ตัน/ชุด)
- ระบบสุขาภิบาล : น้ำจากการประปา ผ่านบิ๊มน้ำ ยี่ห้อคาวาโมโต้ จำนวน 3 ชุด
- ระบบป้องกันภัย : มีการติดตั้งระบบเตือนภัย (Fire Alarm System) อุปกรณ์ดับเพลิง ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้
- อุปกรณ์บิ๊มน้ำดับเพลิง (Fire Pump)
 - ตู้สายน้ำดับเพลิง
 - หัวรับน้ำดับเพลิง
 - ติดตั้ง Smoke detector และ Heat Detector
 - ติดตั้ง Sprinkler
 - ติดตั้งกล่องวงจรเบรค และตู้ควบคุมระบบวงจรเบรคภายในอาคาร
 - ไฟฉุกเฉินและบันไดหนีไฟ
- ระบบบำบัดน้ำเสีย : มีระบบบำบัดน้ำเสีย

● สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

- โครงเหล็ก และลานคอนกรีต : ลักษณะเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ประมาณ 23,088 ตารางเมตร อายุประมาณ 13 ปี สภาพปานกลาง
- รั้วคอนกรีตสำเร็จรูป : สูงประมาณ 2 เมตร ยาวรวมประมาณ 302 เมตร สภาพปานกลาง
- รั้วตาข่าย : สูงประมาณ 2 เมตร ยาวรวมประมาณ 677 เมตร สภาพเก่า
- ป้าย (เทสโก้ โลตัส) : ลักษณะเป็นโครงเหล็กทาสีเขียว บนโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ความสูงประมาณ 20 เมตร สภาพปานกลาง

หมายเหตุ :

อาคารที่ทำการประเมินมูลค่าตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่าเมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง อาคารที่ทำการปลูกสร้างบนที่ดินต้องทำการรื้อถอนออกทั้งหมด ทางบริษัทฯ จึงได้พิจารณาเกี่ยวกับค่ารื้อถอนอาคารว่าไม่เป็นภาระสำหรับผู้เช่า เนื่องจากให้ผู้รับเหมามาทำการรื้อถอนโดยแลกเปลี่ยนกับวัสดุของอาคารไปแทน

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ : เลขที่ 8/2550
- อนุญาตให้ : นางสุวิไลย์ กิตติเรืองทอง เจ้าของอาคาร
- ทำการ : ก่อสร้างอาคาร ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 25177 (590 591 บางส่วน) เป็นที่ดินของนางสุวิไลย์ กิตติเรืองทองและพวก
- เป็นอาคาร : 1. ชนิด อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ห้างสรรพสินค้า ประเภทค้าปลีก-ค้าส่ง เพื่อการอุปโภค บริโภค และ ภัตตาคาร พื้นที่รวม 11,157 ตารางเมตร
2. ชนิด รั้วคอนกรีตเสริมเหล็กและโครงเหล็ก เพื่อใช้เป็น รั้ว ความยาว รวม 1,000.00 เมตร
3. ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน 1 ป้าย เพื่อใช้เป็น ป้ายโฆษณา พื้นที่ รวม 246 ตารางเมตร
4. ชนิด โครงเหล็กและลานคอนกรีตเสริมเหล็ก เพื่อใช้เป็น ที่จอดรถ ที่กั๊บบรด และทางเข้าออกของรถ จำนวน 510 พื้นที่รวม 23,088.00 ตารางเมตร
- ออกให้ ณ วันที่ : 7 มิถุนายน 2550

รายละเอียดใบรับรองการก่อสร้างอาคาร

- ใบรับรองการก่อสร้างอาคารเลขที่ : 1/2551
- ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครอง ได้ทำการ : ก่อสร้างอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต เลขที่ 8/2550 ลงวันที่ 7 มิถุนายน 2550
- เป็นอาคาร : 1. ชนิด อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ห้างสรรพสินค้า ประเภทค้าปลีก-ค้าส่ง เพื่อการอุปโภค บริโภค และ ภัตตาคาร พื้นที่รวม 11,157 ตารางเมตร
2. ชนิด รั้วคอนกรีตเสริมเหล็กและโครงเหล็ก เพื่อใช้เป็น รั้ว ความยาว รวม 1,000.00 เมตร
3. ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน 1 ป้าย เพื่อใช้เป็น ป้ายโฆษณา พื้นที่ รวม 246 ตารางเมตร
4. ชนิด โครงเหล็กและลานคอนกรีตเสริมเหล็ก เพื่อใช้เป็น ที่จอดรถ ที่กั๊บบรด และทางเข้าออกของรถ จำนวน 510 พื้นที่รวม 23,088.00 ตารางเมตร

หมายเหตุ :

- จากการตรวจสอบใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ 8/2550 ฉบับลงวันที่ 7 มิถุนายน 2550 ระบุว่าอาคารได้ทำการก่อสร้างบนที่ดินโฉนดเลขที่ 25177 590 (บางส่วน) และ 591 (บางส่วน) แต่ปัจจุบันโฉนดที่ดินเลขที่ 590 และ 591 ได้มีการรังวัดแบ่งแยกเนื้อที่ใหม่หลังจากวันที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร
- ณ วันสำรวจทรัพย์สินพบว่า สิ่งปลูกสร้าง ได้ขายให้กับทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ตามหนังสือสัญญาขาย (ท.อ.5) ลงวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 ดังนั้นผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารปัจจุบันคือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (เอกสารประกอบหนังสือสัญญาขาย (ท.อ.5) อยู่แนบท้ายเล่มรายงานฉบับนี้)

3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

จากการตรวจสอบรายละเอียดเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน จากสำนักงานที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา สาขาเสนา ณ วันที่ 20 พฤศจิกายน 2563 ปราบกฏว่าเอกสารสิทธิประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 3 โฉนด มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันจดทะเบียน
				ไร่	งาน	ตร.ว.		
1	25177	20	1480	8	2	55	นางสุวิไลย์ กิตติเรืองทอง	
2	590	77/237	209	9	0	70		
3	591	1	210	6	3	71	1. นางบุญรอด สงวนทรัพย์ 2. นางสาวบุญเรือน สิทธิภูมิ 3. นางสาวจวีร์ สิทธิภูมิ 4. นายสาโรจน์ สิทธิภูมิ 5. นายโอภาส สิทธิภูมิ 6. นางนพมาศ กำเหนิดคุณ 7. นายวิภาค สิทธิภูมิ	ไม่มีภาระผูกพัน
รวมเนื้อที่ดิน				24	2	96		

ตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สิน

ระวาง : 5037 | 5482 5482-2

ตำบล : บางนมโค

อำเภอ : เสนา

จังหวัด : พระนครศรีอยุธยา

สิทธิการครอบครอง (เจ้าของที่ดิน) : ถือกรรมสิทธิ์ผู้ให้เช่า (Lease Fee Estate)

ภาระผูกพันที่จดทะเบียน : - ติดสัญญาเช่า 30 ปี ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (รับโอนสิทธิการแบ่งเช่า 30 ปี จากบริษัท เอกชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)

ภาวะผูกพันที่จดทะเบียน (ต่อ) : - ติดหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร มีกำหนด 10 ปี ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) โดยอ้างอิงตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร ลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 (ฉบับที่แก้ไขข้อตกลงตามเอกสารแนบ)

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 590 และ 25177)

ผู้ให้เช่า : นางสุวิไลย กิตติเรืองทอง
 ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
 สิทธิการครอบครอง : ถือกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า (Leasehold Interest)
 เนื้อที่ดินเช่าตามสัญญา : 17-3-25 ไร่ (17.8125 ไร่ หรือ 7,125 ตารางวา)
 อายุสัญญาเช่า : 30 ปี
 วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 4 เมษายน 2551
 วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 3 เมษายน 2581
 ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญา : ประมาณ 17 ปี 3 เดือน 31 วัน
 ค่าเช่าตามสัญญา :

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1 - 3	300,000.00
4 - 6	330,000.00
7 - 9	363,000.00
10 - 12	399,300.00
13 - 15	439,230.00
16 - 18	483,153.00
19 - 21	531,468.30
22 - 24	584,615.13
25 - 27	643,076.64
28 - 30	707,384.31

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 591)

ผู้ให้เช่า : 1. นางบุญรอด สงวนทรัพย์
 2. นางสาวบุญเรือน สิทธิภูมิ
 3. นางสาวจรี สิทธิภูมิ
 4. นายสาโรจน์ สิทธิภูมิ
 5. นายโอภาส สิทธิภูมิ
 6. นางนพมาศ กำเหนิดคุณ
 7. นายวิภาค สิทธิภูมิ

ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
 สิทธิการครอบครอง : ถือกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า (Leasehold Interest)
 เนื้อที่ดินเช่าตามสัญญา : 6-3-71 ไร่ (6.9275 ไร่ หรือ 2,771 ตารางวา)
 อายุสัญญาเช่า : 30 ปี
 วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 4 เมษายน 2551
 วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 3 เมษายน 2581
 ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญา : ประมาณ 17 ปี 3 เดือน 31 วัน
 ค่าเช่าตามสัญญา : ไม่มีค่าเช่ารายปี (เนื่องจากการได้มีการชำระค่าเช่าล่วงหน้าเป็นจำนวนเงิน 8,000,000 บาท ณ วันที่จดทะเบียนการเช่าที่ดินแล้ว)

หมายเหตุ : จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา สาขาเสนา พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้มีการโอนสิทธิการเช่า มีกำหนดสามสิบปี จากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ตามหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า มีกำหนดสามสิบปี ลงวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 โดยเป็นการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 3 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 มีเงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2555

รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน)

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

รายละเอียด	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ Hypermarket	5,360
พื้นที่ Food Court	683
พื้นที่ Back offices	369
พื้นที่ Maintenance	341
พื้นที่โกดัง (Warehouse)	1,548

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

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	490,641	49,646	540,287
2	490,641	49,646	540,287

ค่าเช่าตามสัญญา (ต่อ)

:

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
3	490,641	49,646	540,287
4	539,705	54,611	594,316
5	539,705	54,611	594,316
6	539,705	54,611	594,316
7	593,675	60,072	653,747
8	593,675	60,072	653,747
9	593,675	60,072	653,747
10	653,043	66,079	719,122
11	653,043	66,079	719,122
12	653,043	66,079	719,122
13	718,347	72,687	791,034
14	718,347	72,687	791,034
15	718,347	72,687	791,034
16	790,182	79,956	870,138
17	790,182	79,956	870,138
18	790,182	79,956	870,138
19	869,200	87,952	957,152
20	869,200	87,952	957,152
21	869,200	87,952	957,152
22	956,120	96,747	1,052,867
23	956,120	96,747	1,052,867
24	956,120	96,747	1,052,867
25	1,051,732	106,421	1,158,153
26	1,051,732	106,421	1,158,153
27	1,051,732	106,421	1,158,153
28	1,156,905	117,064	1,273,969
29	1,156,905	117,064	1,273,969
30	1,156,905	117,064	1,273,969

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

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	735,961	74,470	810,431
2	735,961	74,470	810,431

ค่าเช่าตามสัญญา (ต่อ)

ปี	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
3	735,961	74,470	810,431
4	809,557	81,917	891,474
5	809,557	81,917	891,474
6	809,557	81,917	891,474
7	890,513	90,108	980,621
8	890,513	90,108	980,621
9	890,513	90,108	980,621
10	979,564	99,119	1,078,683

3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่ใช้ในการเก็บภาษี และค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม รวมทั้งภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา สาขาเสนา ปากฎว่าที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีราคาประเมินราชการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินราชการ	
			(บาทต่อตารางวา)	รวม (บาท)
1	590	3,670	1,250	45,875,000
2	591	2,771	740	2,050,540
3	25177	3,455	2,700	9,328,500
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ				57,254,040

ราคาประเมินดังกล่าวข้างต้นทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากทางสำนักงานที่ดิน อย่างไรก็ตามทางบริษัทฯ ขอแนะนำให้ผู้ที่ใช้รายงาน หรือผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบกับทางสำนักงานที่ดิน เพื่อความถูกต้องในส่วนจของราคาประเมินที่ดินก่อนการทำนิติกรรมใดๆ

3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ขนาด เนื้อที่ดิน รูปแปลงที่ดิน ทิศทางของที่ดิน และสภาพโดยรวมทางกายภาพ รวมทั้งการตรวจสอบจากกระวางที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา สาขาเสนา ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าที่ตั้งของที่ดินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวมีความถูกต้อง

4. ผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4.1 ผังเมือง

ผังเมืองรวมจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่นอกเขตผังเมืองรวมเมืองเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตการปกครองของเทศบาลตำบลบางนมโค การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

4.3 กฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่มีข้อกำหนดและกฎหมายอื่น ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

5. การตรวจสอบการเวนคืนและโครงการพัฒนาของรัฐ

5.1 การตรวจสอบการเวนคืน

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และตรวจสอบส่วนงานราชการที่เกี่ยวข้องปรากฏว่า ไม่มีแนวเวนคืนบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐผ่านบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

6. การใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดของทรัพย์สิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดหมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินว่างเปล่าหรือทรัพย์สินที่มีการพัฒนาแล้ว อย่างเหมาะสมและถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งการใช้ประโยชน์จะต้องมีความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพ มีความคุ้มค่าที่จะลงทุนและให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

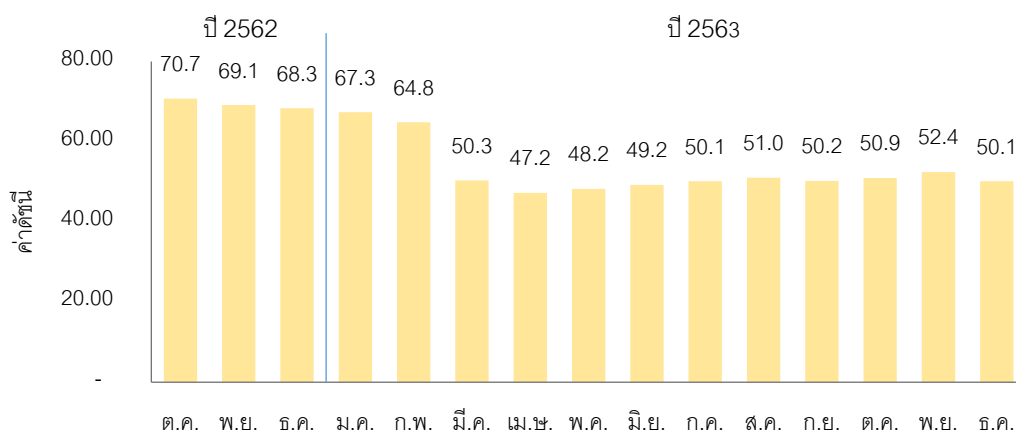
ปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีสภาพเป็นเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเสนา จากการสำรวจ และวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน บริษัทฯ มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเพื่อการพาณิชย์กรรม เป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดสำหรับทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7. ภาพรวมสถานการณ์ค่าปลิกภายในประเทศไทย

- **ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)**

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

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)

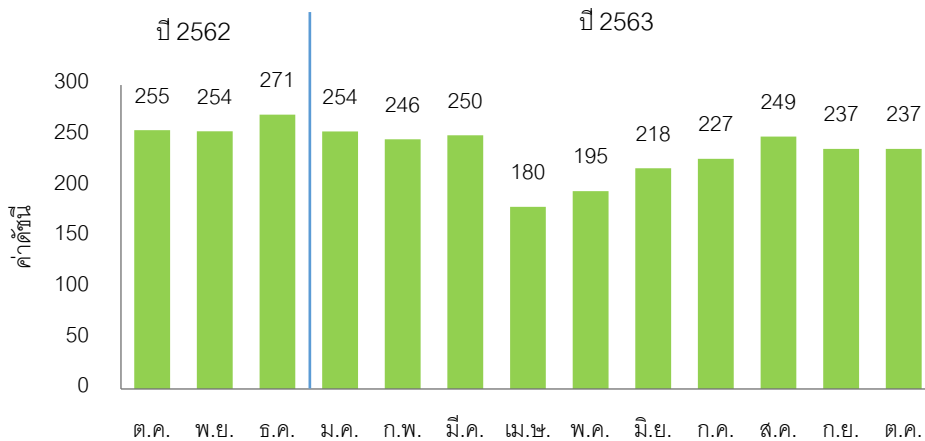


ที่มา: ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทยและธนาคารแห่งประเทศไทย

● ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index)

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

ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายเดือน

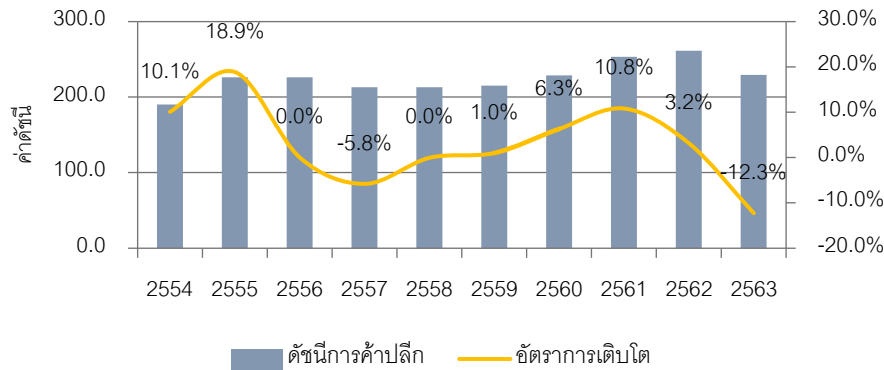


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

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

สุขภาพกันมากขึ้น อย่างไรก็ตามในช่วงเดือนธันวาคมพบว่าการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 ระลอกใหม่ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อดัชนีการค้าปลีกในปี 2564

ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายปี

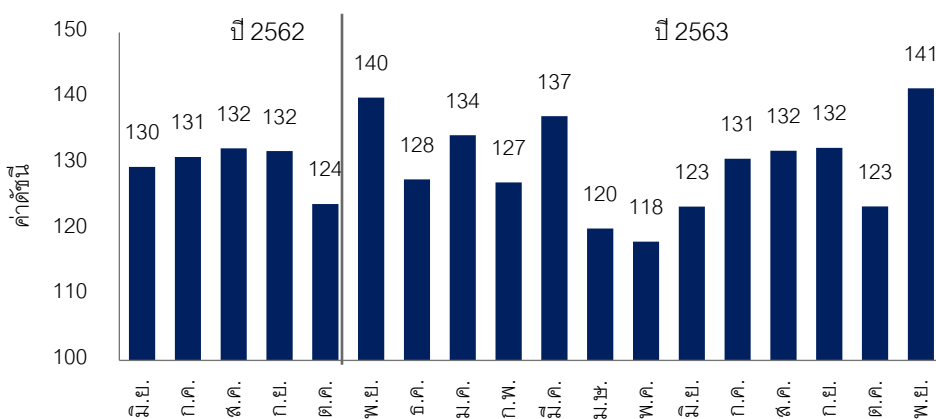


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

• ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index)

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

ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index)



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

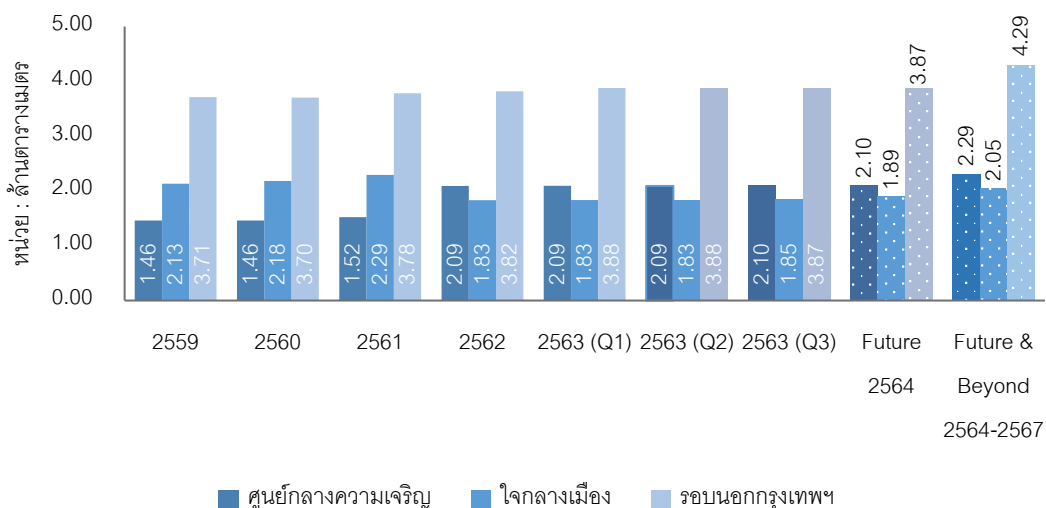
ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร

● อุปทานพื้นที่ค้าปลีก (Supply)

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

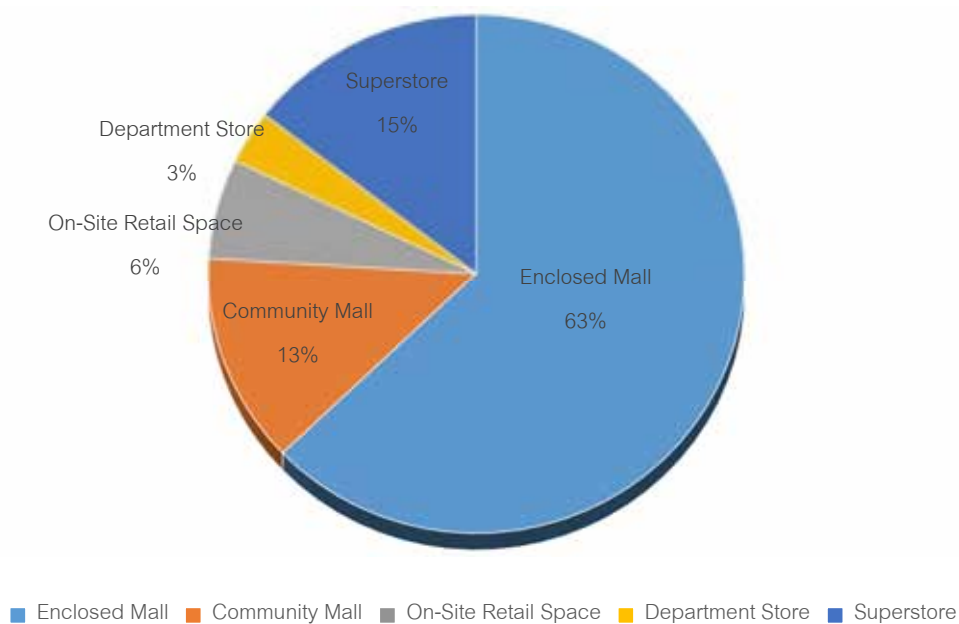
คาดว่าในอนาคตอีกประมาณ 4 – 5 ปี จะมีอุปทานพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องอีกประมาณ 1.35 ล้านตารางเมตร จากการเปิดตัวโครงการใหม่ของผู้ประกอบการทั้งรายกลางและรายใหญ่ซึ่งบางโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างและบางโครงการที่อยู่ระหว่างการวางแผนเตรียมการก่อสร้าง ซึ่งจำแนกโครงการต่างๆ ได้ดังนี้ สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างในปี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

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก บริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล



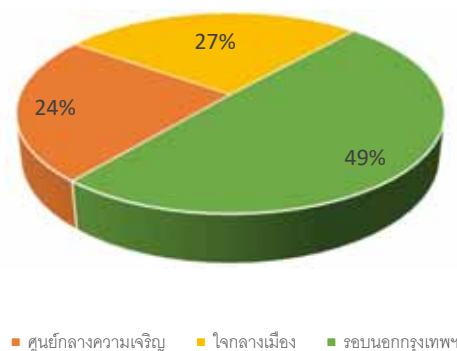
หากพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกแยกตามประเภทพบว่าศูนย์การค้าแบบเปิด (Enclosed Mall) เช่น ศูนย์การค้าสยามพารากอน ศูนย์การค้าเมกาบางนา และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเอนบาสซี เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่ค้าปลีกสูงสุดคิดประมาณ 63% ของพื้นที่ค้าปลีกทุกประเภท รองลงมาได้แก่ พื้นที่ค้าปลีกประเภท ซูเปอร์สโตร์ เช่น บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์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

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก ณ ไตรมาส 3 ปี 2563



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

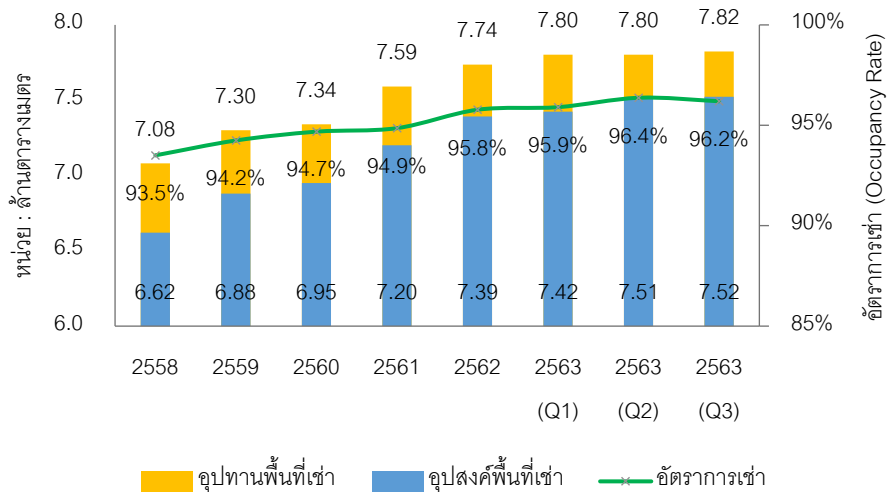
อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาส 3 ปี 2563



- อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีก (Demand) และอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

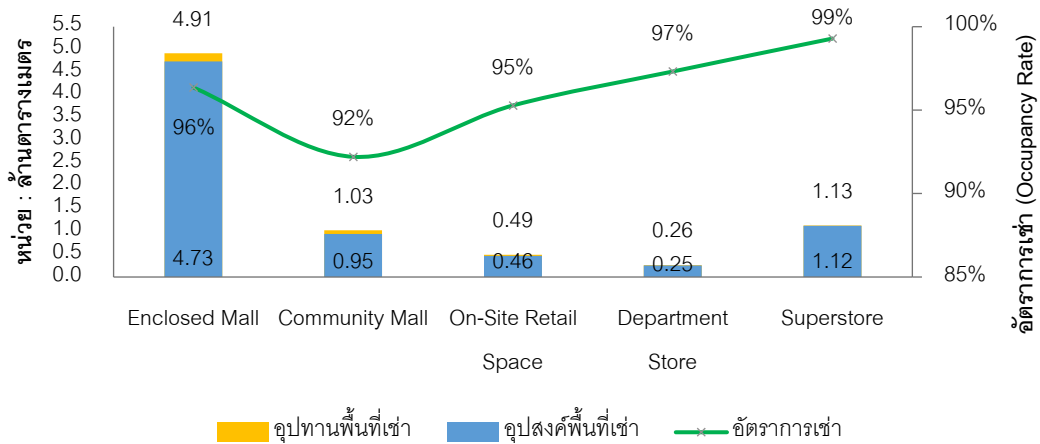
อุปสงค์ (Demand) พื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มีการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น ประมาณ 21,300 ตารางเมตร คิดเป็น 0.27% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 2 ที่ผ่านมา และปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 1.69% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา ส่งผลให้อุปสงค์การเช่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล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

พื้นที่เช่าค้าปลีก และอัตราการใช้พื้นที่ บริเวณกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล ณ ไตรมาส 3 ปี 2562



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

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



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



● ค่าเช่า (Rental)

ในส่วนของภาพรวมค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกในปัจจุบัน ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2563 โดยภาพรวมพบว่ายังไม่สามารถปรับขึ้นได้มากนัก อันเนื่องมาจากสภาพเศรษฐกิจภายในประเทศ ยกเว้นพื้นที่ค้าปลีกบริเวณศูนย์กลางความเจริญกรุงเทพมหานครยังคงปรับเพิ่มขึ้นได้บ้างในบางศูนย์การค้า โดยเฉพาะศูนย์การค้าที่ได้รับความนิยมสูง บริเวณใจกลางเมือง อันเนื่องมาจากการขาดแคลนที่ดินในการพัฒนา จากผลการสำรวจค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก ขนาดไม่เกิน 300 ตารางเมตร โดยแบ่งแยกตามประเภทของพื้นที่ค้าปลีก และแบ่งแยกตามทำเลที่ตั้ง มีรายละเอียดดังนี้

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

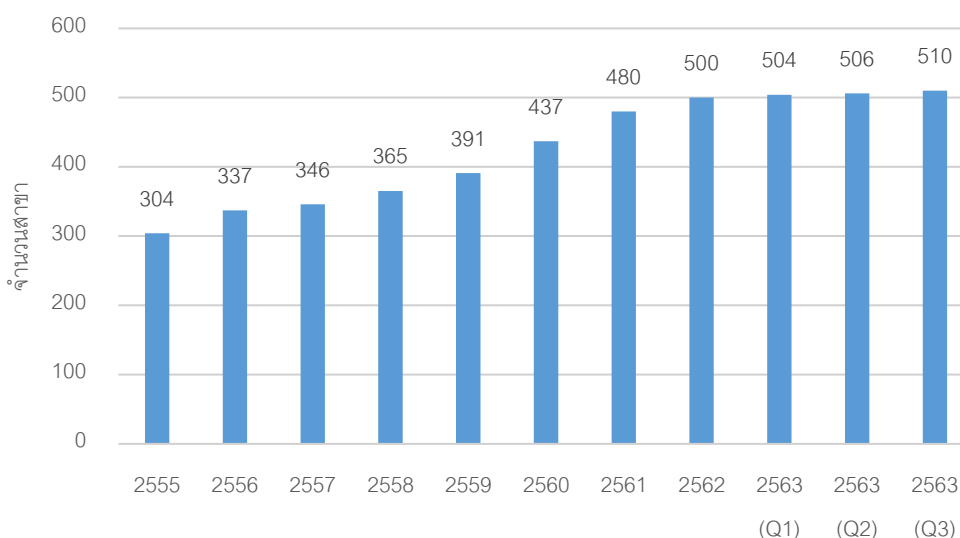
หมายเหตุ : ราคาเช่าเป็นราคาเช่ารวมค่าบริการ โดยยังไม่รวมภาษีโรงเรือนและที่ดิน (Property Tax)

● จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีกประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต และซูเปอร์มาร์เก็ต

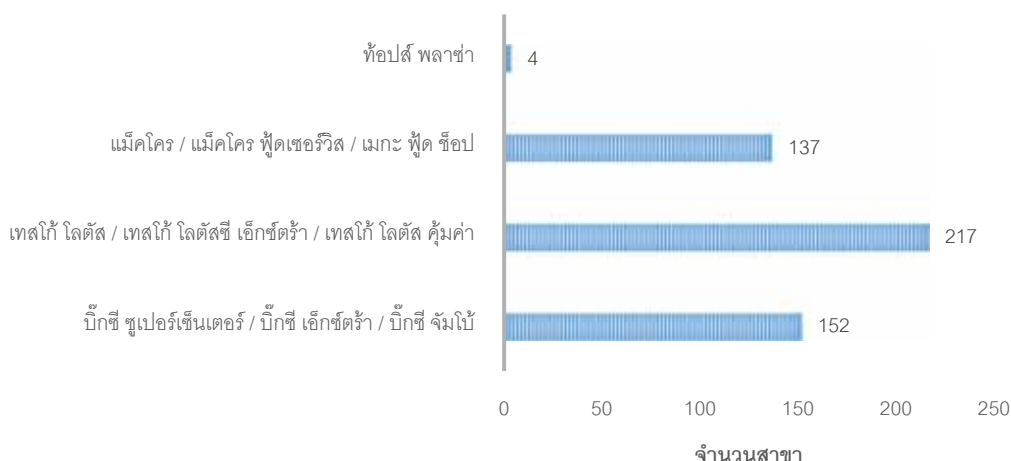
ไฮเปอร์มาร์เก็ต

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

จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต



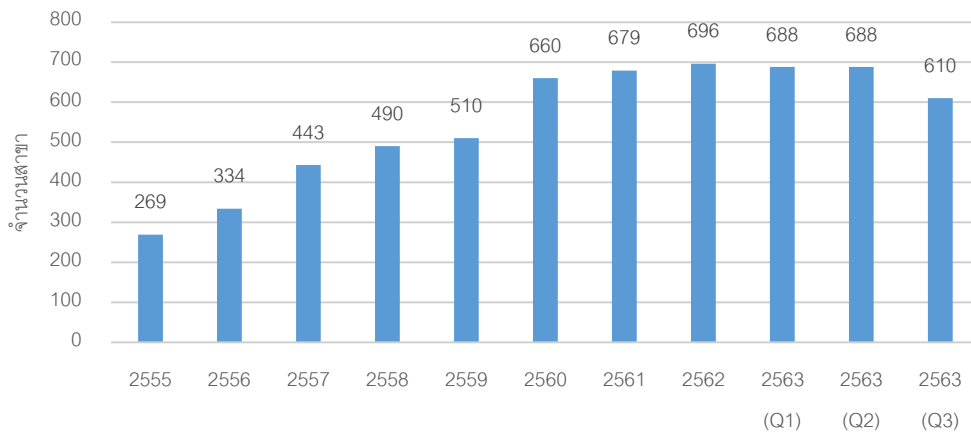
สาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต แยกตามผู้ประกอบการ ณ ไตรมาส 3 ปี 2563



ซูเปอร์มาร์เก็ต

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

จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต



สาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต แยกตามผู้ประกอบการ ไตรมาส 3 ปี 2563



8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้พิจารณาแนวทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวิธีการที่เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

“วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด” (Market Approach) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันของทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยอาจใช้ปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงินตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันด้วย

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

“วิธีหามูลค่าส่วนที่เหลือสุทธิ” (Residual Method) เป็นวิธีประมาณการสมมติฐานในการพัฒนาที่ดินที่มีความเป็นไปได้ตามข้อกำหนดกฎหมาย ศักยภาพทางกายภาพของทรัพย์สิน และความเหมาะสมทางการเงิน โดยการประมาณการรายได้จากการพัฒนาโครงการ และหักออกด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ ทั้งทางตรงและทางอ้อม รวมทั้งค่านิ่งถึงอัตราผลตอบแทนของผู้ประกอบการและดอกเบี้ยจ่าย รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดคือมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เพื่อคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยทางบริษัทฯ พิจารณาจากสภาพของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทำเลที่ตั้ง ข้อกำหนดทางกฎหมาย ลักษณะของทรัพย์สิน และศักยภาพในการพัฒนาของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

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

9. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

9.1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) นี้ ทางบริษัทจะใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ในการคำนวณหามูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน (Leasehold Value) ระยะเวลา 17 ปี 3 เดือน 31 วัน ส่วนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทางบริษัท พิจารณาใช้วิธีคิดต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ในการคำนวณมูลค่าทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้างใหม่ และหักด้วยค่าเสื่อม (Depreciated) ดังนั้นมูลค่าคงเหลือหลังหักค่าเสื่อม คือมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ตามสภาพปัจจุบัน (DRC) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

• การประเมินมูลค่าที่ดิน

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

การประเมินมูลค่าที่ดินในครั้งนี้ เนื่องจากการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน (Leasehold Value) ระยะเวลา 17 ปี 3 เดือน 31 วัน ดังนั้น ทางบริษัท จึงทำการประเมินมูลค่าที่ดินแยกออกเป็น 2 ขั้นตอน ได้แก่ ขั้นตอนที่ 1 เป็นการประเมินมูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และขั้นตอนที่ 2 เป็นการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน (Leasehold Value) ระยะเวลา 17 ปี 3 เดือน 31 วัน โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ขั้นตอนที่ 1 การประเมินมูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

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

1. ติดถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล.3263) ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 20-21 หรืออยู่ห่างจากคลองสาน ไปทางด้านทิศตะวันออก ประมาณ 250 เมตร ภายในตำบลบ้านแถว เนื้อที่ดินประมาณ 15-1-14 ไร่ (15.285 ไร่) มีราคาเสนอประมาณ 4,000,000 บาทต่อไร่
2. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล.3263) ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 18-19 หรือติดกับสถานีบริการน้ำมัน บางจาก ภายในตำบลเจ้าเจ็ด เนื้อที่ดินประมาณ 10-0-00 ไร่ (10 ไร่) มีราคาเสนอประมาณ 5,000,000 บาทต่อไร่

3. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล.3263) ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 15-16 หรือห่างจากสี่แยกเสนาไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 130 เมตร ภายในตำบลบางนมโค เนื้อที่ดินประมาณ 17-0-00 ไร่ (17 ไร่) มีราคาเสนอขายประมาณ 3,600,000 บาทต่อไร่
4. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (คิดเฉพาะมูลค่าที่ดิน) ติดถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล.3263) ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 10-11 หรือห่างจากแม่น้ำน้อยไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 500 เมตร เนื้อที่ดิน ประมาณ 10-0-36 ไร่ (10.09 ไร่) มีราคาเสนอขายประมาณ 2,600,000 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	ติดถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล.3263) ระหว่างหลัก กิโลเมตรที่ 13-14	ถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล.3263) ระหว่างหลัก กิโลเมตรที่ 20-21	ถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล.3263) ระหว่างหลัก กิโลเมตรที่ 18-19	ถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล.3263) ระหว่างหลัก กิโลเมตรที่ 15-16	ถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล.3263) ระหว่างหลัก กิโลเมตรที่ 10-11
ช่วงเวลา		พฤศจิกายน 2563	พฤศจิกายน 2563	พฤศจิกายน 2563	พฤศจิกายน 2563
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	24-2-96	15-1-14	10-0-00	17-0-00	10-0-36
ราคา (บาท/ไร่)		4,000,000	5,000,000	3,600,000	2,600,000
การปรับฐานข้อมูล					
<u>ปัจจัยภายนอก</u>					
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		4,000,000	5,000,000	3,600,000	2,600,000
การชำระเงิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		4,000,000	5,000,000	3,600,000	2,600,000
เงื่อนไขในการขาย		-10.0%	-15.0%	-10.0%	-10.0%
		3,600,000	4,250,000	3,240,000	2,340,000
สภาพตลาด		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		3,600,000	4,250,000	3,240,000	2,340,000
<u>ปัจจัยภายใน</u>					
ทำเลที่ตั้ง		15.0%	15.0%	0.0%	15.0%
ขนาดเนื้อที่ดิน		-10.0%	-15.0%	-10.0%	-15.0%
รูปร่างที่ดิน		-10.0%	5.0%	-5.0%	5.0%
ถนนทางเข้า-ออก		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ข้อจำกัดทางกฎหมาย		0.0%	0.0%	-5.0%	0.0%
สภาพทางกายภาพ		15.0%	0.0%	15.0%	0.0%
ผลของปัจจัยภายใน		10.0%	5.0%	-5.0%	5.0%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ไร่)		3,960,000	4,462,500	3,078,000	2,457,000
ผลการปรับฐานข้อมูล		0.0%	-10.0%	-15.0%	-5.0%
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		25.0%	25.0%	25.0%	25.0%
มูลค่าตลาด (บาท/ไร่)	3,489,375	990,000	1,115,625	769,500	614,250
มูลค่าสุทธิ (บาท/ไร่)	3,500,000				

จากตารางดังกล่าวข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการวิเคราะห์และคำนวณเปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัทฯ ได้สรุปมูลค่าทรัพย์สินจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีรายละเอียดดังนี้

เนื้อที่ดิน 24-2-96 ไร่ (24.74 ไร่)

ราคา 3,500,000 บาทต่อไร่

มีมูลค่า 86,590,000 บาท

หรือประมาณ 86,600,000 บาท

ขั้นตอนที่ 2 การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน (Leasehold Value) ระยะเวลา 17 ปี 3 เดือน 31 วัน

สมมติฐาน และประมาณการทางการเงินในครั้งนี ทางบริษัท ใช้ข้อมูลจากมูลค่าของที่ดินแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ในขั้นตอนที่ 1 มาประมาณการค่าเช่าตลาดต่อปี โดยทั่วไปอัตราค่าเช่าที่ดินว่างเปล่าในตลาด จะอยู่ที่ประมาณ 2% - 4% ของมูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) โดยอัตราค่าเช่าดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับปัจจัยทำเลที่ตั้งศักยภาพในการพัฒนาและปัจจัยด้านอื่นๆ ประกอบกัน เป็นต้น ดังนั้นทางบริษัทจะพิจารณาใช้อัตราค่าเช่าที่ดินประมาณ 3% ของมูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ในการคำนวณค่าเช่าตลาด (Market Rent) ต่อปี และปรับค่าเช่าตลาดเพิ่มขึ้นประมาณ 15% ทุก 3 ปี ตามการปรับขึ้นของค่าเช่าตลาดโดยทั่วไป และหักออกด้วยค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Ground Lease) ซึ่งระยะเวลาการประมาณการตามรายละเอียดสัญญาเช่าที่ได้รับจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ปัจจุบันระยะเวลาในการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 17 ปี 3 เดือน 31 วัน นำมาคิดหามูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 7% ซึ่งสรุปรายละเอียดดังนี้

สิทธิการเช่าที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 590, 591 และ 25177 ระยะเวลา 17 ปี 3 เดือน 31 วัน

มูลค่าที่ดินโดยกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)	3,500,000 บาทต่อไร่
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	3% ต่อปี
อัตราค่าเช่าตลาดเพิ่มขึ้น	15% ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	7%
ค่าเช่าที่ตามสัญญาเช่า	ได้แสดงไว้ใน สรุปค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease) ตามสัดส่วนพื้นที่เช่า (ท้าย หัวข้อ 3.2 รายละเอียดสัญญาเช่าของทรัพย์สิน)

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	2,597,700	2,597,700	2,597,700	2,987,355	2,987,355	2,987,355
ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent)	439,230	439,230	483,153	483,153	483,153	531,468
กำไรจากการให้เช่า (Profit Rent)	2,158,470	2,158,470	2,114,547	2,504,202	2,504,202	2,455,887
มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)	28,807,374					
หรือประมาณ (Rounded To)	29,000,000					

	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	3,435,458	3,435,458	3,435,458	3,950,777	3,950,777	3,950,777
ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent)	531,468	531,468	584,615	584,615	584,615	643,077
กำไรจากการให้เช่า (Profit Rent)	2,903,990	2,903,990	2,850,843	3,366,162	3,366,162	3,307,700

	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	4,543,394	4,543,394	4,543,394	5,224,903	5,224,903	1,732,091
ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent)	643,077	643,077	707,384	707,384	707,384	-
กำไรจากการให้เช่า (Profit Rent)	3,900,317	3,900,317	3,836,009	4,517,518	4,517,518	1,732,091

มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 17 ปี 3 เดือน 31 วัน ประมาณ 29,000,000 บาท

• การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

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

การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัทฯ ได้ใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ซึ่งได้จากข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐาน (Standard Cost) ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทฯ ได้สอบถามจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้า และข้อมูลปัจจุบันจากผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อประกอบการพิจารณาาร่วมกันสำหรับค่าเสื่อมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัทฯ ประมาณการค่าเสื่อมทางกายภาพ (Physical Obsolescence) ตามอายุของอาคารจนกระทั่งสิ้นสุดสัญญาเช่า เนื่องจากอาคารมีการก่อสร้างมาแล้วประมาณ 12 ปี และโดยเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด (อีกประมาณ 17 ปี 3 เดือน 31 วัน) ลงอาคารและสิ่งปลูกสร้างจะไม่เหลือมูลค่า (มูลค่าเท่ากับศูนย์) ดังนั้นทางบริษัทฯ ประมาณการค่าเสื่อมทางกายภาพ (Physical Obsolescence) เฉลี่ยประมาณ 3.3% ต่อปี ซึ่งมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ที่หักค่าเสื่อมทางกายภาพดังกล่าวถือเป็นมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC – Depreciated Replacement Cost) ส่วนค่าเสื่อมทางการใช้ประโยชน์ (Functional Obsolescence) และค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจ (Economic Obsolescence) นั้น บริษัทฯ พิจารณาแล้วไม่พบค่าเสื่อมในส่วนนี้ที่เป็นประเด็นสำคัญ ดังนั้นมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) ในที่นี้ จึงมีมูลค่าเทียบเท่ามูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินนี้ จากการวิเคราะห์ข้อมูลตามรายละเอียดข้างต้น บริษัทฯ จึงได้ทำการสรุปมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังนี้

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเสนา

รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)		อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม (Dep.)			มูลค่าตลาด (Market Value) (บาท)
		บาท/ตร.ม.	รวม (บาท)		ต่อปี (%)	รวม (%)	รวม (บาท)	
อาคารเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเสนา								
พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	11,281.00	29,000	327,149,000.00	13	3.33%	43.29%	141,622,802	185,526,198
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ								
โครงเหล็ก และลานคอนกรีต	23,088.00	2,000	46,176,000	13	3.33%	43.29%	19,989,590	26,186,410
รั้วคอนกรีต	1,000.00	2,000	2,000,000	13	3.33%	43.29%	865,800	1,134,200
ป้าย (เทสโก้ โลตัส)	1 ชุด		4,200,000	13	3.33%	43.29%	1,818,180	2,381,820
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			52,376,000	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			29,702,430	
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)			379,525,000	รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC)			215,228,628	
หรือประมาณ			380,000,000	หรือประมาณ			215,000,000	

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
● ที่ดิน - สิทธิการเช่า (Leasehold)	29,000,000
● อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	215,000,000
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	244,000,000

9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

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

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สินในสภาพไม่มีภาวะผูกพัน ตามระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า คือ 17 ปี 3 เดือน 31 วัน โดยเริ่มนับจากวันที่ประเมินมูลค่า คือ วันที่ 4 ธันวาคม 2563

- สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลย้อนหลังในอดีตที่ผ่านมาของทรัพย์สินที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท รวมทั้งใช้ข้อมูลจากตลาดของพื้นที่ค้าปลีก เพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

- ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

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

1. รายได้จากพื้นที่หลัก (Anchor Tenant and Tenant Income)

ภาพรวมของข้อมูลค่าเช่าพื้นที่สำหรับธุรกิจค้าปลีกโดยทั่วไป

ประเภทพื้นที่ค้าปลีก	ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกร้านค้า (Inline Retail)	600 - 2,000
ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)	300 - 500
ตู้ขายของ (Kiosk)	10,000 - 34,000 บาทต่อตู้
ตู้ ATM	12,000 - 23,000 บาทต่อตู้

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

1.1 รายได้จากพื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)

รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
- แบบกำหนดอัตราเช่า (Fixed)	1,221.34	1,470	3% ต่อปีตลอดอายุการประมาณการ
- แบบผันแปรตามรายได้ (Variable)	440.44	850	2.5% ต่อปีตลอดอายุการประมาณการ

1.2 รายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)

- ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)

อ้างอิงตามสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร วันที่ 13 มีนาคม 2555 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ปีตามสัญญาเช่าค่าบริการ (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่า และ	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 1	1,226,602						
ปีที่ 2	1,226,602						
ปีที่ 3	1,226,602						
ปีที่ 4	1,349,262						
ปีที่ 5	1,349,262						
ปีที่ 6	1,349,262						
ปีที่ 7	1,484,188						
ปีที่ 8	1,484,188						
ปีที่ 9	1,484,188	ปีที่ 1 (4 ธ.ค. 63 – 3 ธ.ค. 64)	3	1,484,188	9	1,632,607	19,146,027
ปีที่ 10	1,632,607	ปีที่ 2 (4 ธ.ค. 64 – 3 ธ.ค. 65)	3	1,632,607	9	1,632,607	19,591,284
ปีที่ 11	1,632,607	ปีที่ 3 (4 ธ.ค. 65 – 3 ธ.ค. 66)	3	1,632,607	9	1,632,607	19,591,284
ปีที่ 12	1,632,607	ปีที่ 4 (4 ธ.ค. 66 – 3 ธ.ค. 67)	3	1,632,607	9	1,795,867	21,060,628
ปีที่ 13	1,795,867	ปีที่ 5 (4 ธ.ค. 67 – 3 ธ.ค. 68)	3	1,795,867	9	1,795,867	21,550,409
ปีที่ 14	1,795,867	ปีที่ 6 (4 ธ.ค. 68 – 3 ธ.ค. 69)	3	1,795,867	9	1,795,867	21,550,409
ปีที่ 15	1,795,867	ปีที่ 7 (4 ธ.ค. 69 – 3 ธ.ค. 70)	3	1,795,867	9	1,975,454	23,166,692
ปีที่ 16	1,975,454	ปีที่ 8 (4 ธ.ค. 70 – 3 ธ.ค. 71)	3	1,975,454	9	1,975,454	23,705,453
ปีที่ 17	1,975,454	ปีที่ 9 (4 ธ.ค. 71 – 3 ธ.ค. 72)	3	1,975,454	9	1,975,454	23,705,453
ปีที่ 18	1,975,454	ปีที่ 10 (4 ธ.ค. 72 – 29 ส.ค. 73)	3	1,975,454	9	2,173,000	25,483,360
ปีที่ 19	2,173,000	ปีที่ 11 (4 ธ.ค. 73 – 3 ธ.ค. 74)	3	2,173,000	9	2,173,000	26,075,996
ปีที่ 20	2,173,000	ปีที่ 12 (4 ธ.ค. 74 – 3 ธ.ค. 75)	3	2,173,000	9	2,173,000	26,075,996
ปีที่ 21	2,173,000	ปีที่ 13 (4 ธ.ค. 75 – 3 ธ.ค. 76)	3	2,173,000	9	2,390,300	28,031,696
ปีที่ 22	2,390,300	ปีที่ 14 (4 ธ.ค. 76 – 3 ธ.ค. 77)	3	2,390,300	9	2,390,300	28,683,596
ปีที่ 23	2,390,300	ปีที่ 15 (4 ธ.ค. 77 – 3 ธ.ค. 78)	3	2,390,300	9	2,390,300	28,683,596
ปีที่ 24	2,390,300	ปีที่ 16 (4 ธ.ค. 78 – 3 ธ.ค. 79)	3	2,390,300	9	2,629,330	30,834,866
ปีที่ 25	2,629,330	ปีที่ 17 (4 ธ.ค. 79 – 14 พ.ค. 80)	3	2,629,330	9	2,629,330	31,551,955
ปีที่ 26	2,629,330	ปีที่ 17.33 (4 ธ.ค. 80 – 3 เม.ษ. 81)	3	2,629,330	0.68	2,629,330	9,677,629
ปีที่ 27	2,629,330						

- ส่วนศูนย์อาหาร (Food Court)

อ้างอิงตามสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร วันที่ 13 มีนาคม 2555 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ปีตามสัญญาเช่า	รวมค่าเช่า และค่าบริการ (บาท/เดือน)	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 1	124,116						
ปีที่ 2	124,116						
ปีที่ 3	124,116						
ปีที่ 4	136,528						
ปีที่ 5	136,528						
ปีที่ 6	136,528						
ปีที่ 7	150,180						
ปีที่ 8	150,180						
ปีที่ 9	150,180	ปีที่ 1 (4 ธ.ค. 63 – 3 ธ.ค. 64)	3	150,180	9	165,198	1,937,322
ปีที่ 10	165,198	ปีที่ 2 (4 ธ.ค. 64 – 3 ธ.ค. 65)	3	165,198	9	165,198	1,982,376
ปีที่ 11	165,198	ปีที่ 3 (4 ธ.ค. 65 – 3 ธ.ค. 66)	3	165,198	9	165,198	1,982,376
ปีที่ 12	165,198	ปีที่ 4 (4 ธ.ค. 66 – 3 ธ.ค. 67)	3	165,198	9	181,718	2,131,055
ปีที่ 13	181,718	ปีที่ 5 (4 ธ.ค. 67 – 3 ธ.ค. 68)	3	181,718	9	181,718	2,180,615
ปีที่ 14	181,718	ปีที่ 6 (4 ธ.ค. 68 – 3 ธ.ค. 69)	3	181,718	9	181,718	2,180,615
ปีที่ 15	181,718	ปีที่ 7 (4 ธ.ค. 69 – 3 ธ.ค. 70)	3	181,718	9	199,890	2,344,164
ปีที่ 16	199,890	ปีที่ 8 (4 ธ.ค. 70 – 3 ธ.ค. 71)	3	199,890	9	199,890	2,398,680
ปีที่ 17	199,890	ปีที่ 9 (4 ธ.ค. 71 – 3 ธ.ค. 72)	3	199,890	9	199,890	2,398,680
ปีที่ 18	199,890	ปีที่ 10 (4 ธ.ค. 72 – 29 ส.ค. 73)	3	199,890	9	219,879	2,578,584
ปีที่ 19	219,879	ปีที่ 11 (4 ธ.ค. 73 – 3 ธ.ค. 74)	3	219,879	9	219,879	2,638,553
ปีที่ 20	219,879	ปีที่ 12 (4 ธ.ค. 74 – 3 ธ.ค. 75)	3	219,879	9	219,879	2,638,553
ปีที่ 21	219,879	ปีที่ 13 (4 ธ.ค. 75 – 3 ธ.ค. 76)	3	219,879	9	241,867	2,836,442
ปีที่ 22	241,867	ปีที่ 14 (4 ธ.ค. 76 – 3 ธ.ค. 77)	3	241,867	9	241,867	2,902,406
ปีที่ 23	241,867	ปีที่ 15 (4 ธ.ค. 77 – 3 ธ.ค. 78)	3	241,867	9	241,867	2,902,406
ปีที่ 24	241,867	ปีที่ 16 (4 ธ.ค. 78 – 3 ธ.ค. 79)	3	241,867	9	266,053	3,120,080
ปีที่ 25	266,053	ปีที่ 17 (4 ธ.ค. 79 – 14 พ.ค. 80)	3	266,053	9	266,053	3,192,638
ปีที่ 26	266,053	ปีที่ 17.33 (4 ธ.ค. 80 – 3 เม.ษ. 81)	3	266,053	0.68	266,053	979,247
ปีที่ 27	266,053						

หมายเหตุ :

ทางบริษัทฯ พิจารณาขนาดพื้นที่เช่าของพื้นที่ร้านค้าแบบถาวร ตามข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

● **ประมาณอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)**

สำหรับอัตราการเข้าพักพื้นที่ทางบริษัท พิจารณาจากข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท และข้อมูลการเช่าพื้นที่ค้าปลีกที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัท ประมาณการอัตราการเข้าพักดังนี้

รายละเอียด	อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)
พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)	94% ในปีที่ 1 95% ในปีที่ 1 และ 97% ในปีที่ 3 ในปีที่ 3 - ปีที่ 17
พื้นที่ไฮเปอร์ มาร์เก็ต (Hyper Market) พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	100%

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

ประมาณการรายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ลานโปรโมชั่น รายได้จากค่าเช่าพื้นที่บริเวณส่วนกลางบริเวณทางเดิน หรือทางผ่านที่มีลักษณะชั่วคราว โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว	ประมาณ 25% ของรายได้จากร้านค้าแบบถาวร (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ในปีที่ 1 และปรับเพิ่ม 2.5% ในปีที่ 2 - ปีที่ 17

3. **รายได้อื่นๆ (Other Income)**

ประมาณการรายได้อื่นๆ ประกอบไปด้วย รายได้จากค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าเช่าติดป้ายโฆษณา และรายได้อื่นๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้อื่นๆ	ประมาณ 2.3% ของรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่ (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ

● **ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)**

ประมาณการค่าใช้จ่ายแบ่งเป็น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่ ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Expenses)	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนกลาง (Common Area Expenses)	ประมาณ 8.6% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) และปรับเพิ่มขึ้น 3% ต่อปี ในปีที่ 2 - ปีที่ 17
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	ประมาณ 2.4% ของรายได้รวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าคอมมิชชั่น - พื้นที่ผู้เช่าทั่วไป (Leasing Commission)	ประมาณ 2.5% ของรายได้รวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าคอมมิชชั่น - พื้นที่เช่าเทสโก โลตัส (Leasing Commission)	ในปีที่ 10 และปีที่ 20 ของสัญญาเช่าพื้นที่ส่วน Hypermarket และ Food Court จะมีค่าคอมมิชชั่นในการต่อสัญญาประมาณ 4.17% ของรายได้รวมจากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร (โดยการประมาณการครั้งนี้ จะคิดค่าคอมมิชชั่นในปีที่ 2 และปีที่ 12)
ค่างานสาธารณูปโภค (Utilities expenses)	ประมาณ 6.5% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	ประมาณ 1.7% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other expenses)	ประมาณ 1.0% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ตลอดอายุการประมาณการ

ประมาณการค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)		
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	ประมาณ 1.8% ของรายได้จากการดำเนินงาน ตลอดอายุการประมาณการ	
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	ประมาณ 1.3% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มขึ้น 3% ต่อปี ในปีที่ 2 - ปีที่ 17	
ค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease) โดยเริ่มต้น ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ ปี)
	1-2	439,230
	3-5	483,153
	6-8	531,468
	9-11	584,615
	12-14	643,077
	15-17	707,384
	17.33	-

- **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) ตลอดอายุการประมาณการ

- **อัตราคิดลด (Discount Rate)**

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลสูงสุดระยะเวลา 17 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า (4 ธันวาคม 2563) ประมาณ 1.74% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 9% - 10% ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 11%

• โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเสนา

สมมติฐานการประมาณการโดยวิธีรายได้	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 17.33	
รายได้จากร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)																			
แบบกำหนดอัตราเช่า (Fixed-rent Tenant)	21,544,438	22,190,771	22,856,494	23,542,189	24,248,454	24,975,908	25,725,185	26,496,941	27,291,849	28,110,604	28,953,923	29,822,540	30,717,216	31,638,733	32,587,895	33,565,532	34,572,498	11,804,850	
แบบผันแปรตามรายได้ (Variable-rent Tenant (GP))	4,492,488	4,604,800	4,719,920	4,837,918	4,958,866	5,082,838	5,209,909	5,340,156	5,473,660	5,610,502	5,750,764	5,894,534	6,041,897	6,192,944	6,347,768	6,506,462	6,669,124	2,266,132	
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	94%	95%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	
รวมรายได้จากร้านค้าแบบถาวร	24,474,710	25,455,792	26,749,122	27,528,704	28,331,101	29,156,983	30,007,041	30,881,984	31,782,544	32,709,473	33,663,546	34,645,562	35,656,340	36,696,727	37,767,593	38,869,834	40,004,373	13,648,853	
พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)																			
ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	19,146,027	19,591,284	19,591,284	21,060,628	21,550,409	21,550,409	23,166,692	23,705,453	23,705,453	25,483,360	26,075,996	26,075,996	28,031,696	28,683,596	28,683,596	30,834,866	31,551,955	9,677,629	
ศูนย์อาหาร (Food Court)	1,937,322	1,982,376	1,982,376	2,131,055	2,180,615	2,180,615	2,344,164	2,398,680	2,398,680	2,578,584	2,638,553	2,638,553	2,836,442	2,902,406	2,902,406	3,120,080	3,192,638	979,247	
รวมรายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก	21,083,349	21,573,660	21,573,660	23,191,683	23,731,024	23,731,024	25,510,856	26,104,133	26,104,133	28,061,945	28,714,549	28,714,549	30,868,138	31,586,001	31,586,001	33,954,945	34,744,593	10,656,877	
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary Tenant Income)	6,118,678	6,271,644	6,428,436	6,589,146	6,753,875	6,922,722	7,095,790	7,273,185	7,455,014	7,641,390	7,832,425	8,028,235	8,228,941	8,434,665	8,645,531	8,861,669	9,083,211	3,086,425	
รวมรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่	51,676,737	53,301,097	54,751,217	57,309,533	58,816,000	59,810,729	62,613,687	64,259,302	65,341,692	68,412,808	70,210,520	71,388,346	74,753,419	76,717,393	77,999,126	81,686,449	83,832,177	27,392,155	
รายได้อื่นๆ (Other Income)	703,648	729,731	763,084	784,711	806,954	829,833	853,365	877,569	902,464	928,070	954,407	981,497	1,009,361	1,038,022	1,067,502	1,097,825	1,129,014	384,911	
รวมรายได้ที่เกิดขึ้นจริง (Effective Gross Income)	52,380,384	54,030,828	55,514,301	58,094,243	59,622,954	60,640,562	63,467,052	65,136,871	66,244,156	69,340,878	71,164,927	72,369,843	75,762,781	77,755,415	79,066,627	82,784,273	84,961,191	27,777,066	
ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)																			
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนกลาง (Common Area Exp.)	2,691,545	2,772,291	2,855,460	2,941,124	3,029,358	3,120,238	3,213,846	3,310,261	3,409,569	3,511,856	3,617,211	3,725,728	3,837,500	3,952,625	4,071,203	4,193,339	4,319,140	1,474,779	
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	1,240,242	1,279,226	1,314,029	1,375,429	1,411,584	1,435,457	1,502,728	1,542,223	1,568,201	1,641,907	1,685,052	1,713,320	1,794,082	1,841,217	1,871,979	1,960,475	2,011,972	657,412	
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission) - ผู้เช่าทั่วไป	764,835	793,186	829,439	852,946	877,124	901,993	927,571	953,879	980,939	1,008,772	1,037,399	1,066,845	1,097,132	1,128,285	1,160,328	1,193,288	1,227,190	418,382	
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission) - Tesco Lotus	-	899,622	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,197,397	-	-	-	-	-	-	
ค่าพลังงาน (Utilities expenses)	2,034,307	2,109,716	2,206,142	2,268,666	2,332,975	2,399,120	2,467,153	2,537,128	2,609,101	2,683,131	2,759,275	2,837,594	2,918,152	3,001,012	3,086,241	3,173,906	3,264,079	1,112,812	
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	532,050	551,772	576,991	593,344	610,163	627,462	645,255	663,557	682,380	701,742	721,656	742,140	763,209	784,880	807,171	830,099	853,682	291,043	
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other expenses)	523,804	540,308	555,143	580,942	596,230	606,406	634,671	651,369	662,442	693,409	711,649	723,698	757,628	777,554	790,666	827,843	849,612	277,771	
ค่าใช้จ่ายรวม (Total Operating Expenses)	7,786,782	8,946,121	8,337,204	8,612,451	8,857,434	9,090,676	9,391,223	9,658,417	9,912,632	10,240,816	10,532,244	12,006,722	11,167,702	11,485,573	11,787,588	12,178,949	12,525,675	4,232,199	
รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Operating Income)	44,593,602	45,084,707	47,177,097	49,481,792	50,765,520	51,549,886	54,075,829	55,478,455	56,331,524	59,100,062	60,632,684	60,363,121	64,595,078	66,269,842	67,279,039	70,605,324	72,435,517	23,544,867	
Ratio %	85.13%	83.44%	84.98%	85.18%	85.14%	85.01%	85.20%	85.17%	85.04%	85.23%	85.20%	83.41%	85.26%	85.23%	85.09%	85.29%	85.26%	84.76%	
ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)																			
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	802,685	811,525	849,188	890,672	913,779	927,898	973,365	998,612	1,013,967	1,063,801	1,091,388	1,086,536	1,162,711	1,192,857	1,211,023	1,270,896	1,303,839	423,808	
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	680,945	701,373	722,415	744,087	766,410	789,402	813,084	837,476	862,601	888,479	915,133	942,587	970,865	999,991	1,029,990	1,060,890	1,092,717	373,110	
ค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease)	439,230	439,230	483,153	483,153	483,153	531,468	531,468	531,468	584,615	584,615	584,615	643,077	643,077	643,077	707,384	707,384	707,384	-	
รวมค่าใช้จ่ายคงที่ทั้งหมด	1,922,860	1,952,128	2,054,755	2,117,912	2,163,342	2,248,768	2,317,917	2,367,557	2,461,183	2,536,895	2,591,137	2,672,200	2,776,653	2,835,924	2,948,397	3,039,170	3,103,940	796,918	
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)																			
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	938,911	973,715	1,018,219	1,047,077	1,076,758	1,107,286	1,138,686	1,170,982	1,204,201	1,238,368	1,273,511	1,309,659	1,346,839	1,385,082	1,424,419	1,464,880	1,506,498	513,606	
รายได้สุทธิ (Net Operating Income)	41,731,831	42,158,863	44,104,123	46,316,803	47,525,420	48,193,832	50,619,226	51,939,915	52,666,140	55,324,799	56,768,036	56,381,262	60,471,586	62,048,835	62,906,223	66,101,274	67,825,079	22,234,343	
Ratio %	79.67%	78.03%	79.45%	79.73%	79.71%	79.47%	79.76%	79.74%	79.50%	79.79%	79.77%	77.91%	79.82%	79.80%	79.56%	79.85%	79.83%	80.05%	
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	380,372,632 บาท																		
หรือประมาณ	380,000,000 บาท																		

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 วิธี

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
วิธีต้นทุน (Cost Approach)	244,000,000
วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	380,000,000

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวมาแล้วข้างต้นทั้ง 2 วิธี ทางบริษัท พิจารณาแล้วมีความเห็นว่ามูลค่าของทรัพย์สินที่ได้วิเคราะห์นั้นมีความแตกต่างกันพอสมควร อย่างไรก็ตามเมื่อวิเคราะห์จุดอ่อนและจุดแข็งในแต่ละวิธีสามารถอธิบายได้ว่าวิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นการคำนวณมูลค่าทดแทนของทรัพย์สิน โดยการคำนวณมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เพื่อหาส่วนต่างของค่าเช่าตลาด (Market Rent) และค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ตามระยะเวลาในสัญญาเช่า และคำนวณมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม (Depreciated Replacement Cost) ตามระยะเวลาในสัญญาเช่า ส่วนวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินโดยใช้ประมาณการรายได้ที่เกิดขึ้นจริง จากค่าเช่าของทรัพย์สินมาคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินในปัจจุบันมีความสามารถในการสร้างรายได้ ดังนั้น มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ที่สูงกว่าวิธีต้นทุน (Cost Approach) นั้น เกิดจากค่าความนิยมในตัวของผู้เช่าหลักหรือผู้ประกอบการซึ่ง ได้แก่ เทสโก้ โลตัส ประกอบกับทรัพย์สินมีลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ และเป็นสิทธิการเช่า (Leasehold) ดังนั้น ทางบริษัท จึงสรุปมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ส่วนวิธีต้นทุน (Cost Approach) นั้น ใช้เป็นเกณฑ์ตรวจสอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนของ ข้อมูลตลาดและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า วิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ระยะเวลา 17 ปี 3 เดือน 31 วัน ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเสนา

- สิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 3 โฉนด เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่ารวมประมาณ 24-2-96 ไร่ (24.74 ไร่)
- โครงการเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเสนา

มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)	380,000,000 บาท (สามร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)
---	---

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

(นายอมรศักดิ์ เชื้อพุทธ)

ผู้ช่วยผู้จัดการ / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายธนพงษ์ สินธุวิทย์วงศ์)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.376)

ผู้จัดการ / ผู้ตรวจสอบ

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011)

กรรมการบริหาร

เอกสารประกอบ

เอกสารประกอบ ก
ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล. 3263) ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 20-21 หรืออยู่ห่างจากคลองสาน ไปทางด้านทิศตะวันออก ประมาณ 250 เมตร ภายในตำบลบ้านแถว
ผังเมือง	: ตั้งอยู่นอกเขตผังเมือง
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม
เนื้อที่ดิน	: 15-1-14 ไร่ (15.285 ไร่)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างประมาณ 90 เมตร สภาพปัจจุบันเป็นที่นา
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ระดับที่ดิน	: ต่ำกว่าระดับถนนผ่านหน้า ประมาณ 1.5 เมตร
ถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร
ราคาเสนอขาย	: 4,000,000 บาทต่อไร่
วันที่สำรวจข้อมูล	: พฤศจิกายน 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทรศัพท์ 087-362-9982
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านเกษตรกรรม
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล. 3263) ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 18-19 หรือติดกับสถานีบริการน้ำมัน บางจาก ภายในตำบลเจ้าเจ็ด
ผังเมือง	: ผังเมืองรวมเมืองเสนา พ.ศ. 2549 ปัจจุบันสิ้นสุดอายุบังคับใช้ ปัจจุบันได้ประกาศใช้เทศบัญญัติเทศบาลตำบลเจ้าเจ็ด พ.ศ. 2556 ซึ่งตั้งอยู่บริเวณที่ 5
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม
เนื้อที่ดิน	: 10-0-00 ไร่ (10 ไร่)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู หน้ากว้างประมาณ 50 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ระดับที่ดิน	: เสมอระดับถนนด้านหน้า
ถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร
ราคาเสนอขาย	: 5,000,000 บาทต่อไร่
วันที่สำรวจข้อมูล	: พฤศจิกายน 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	: คุณจตุรเทพ โทรศัพท์ 085-170-1210 และ 063-198-2389
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านเกษตรกรรม
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3



ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	:	โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	:	ติดถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล. 3263) ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 15-16 หรือห่างจากสี่แยกเสนา ไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 130 เมตร ภายในตำบลบางนมโค
ผังเมือง	:	ผังเมืองรวมเมืองเสนา พ.ศ. 2549 ปัจจุบันสิ้นสุดอายุบังคับใช้ ปัจจุบันได้ประกาศใช้ เทศบัญญัติเทศบาลตำบลบางนมโค พ.ศ. 2556 ซึ่งตั้งอยู่บริเวณที่ 3
สภาพแวดล้อม	:	พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	:	17-0-00 ไร่ (17 ไร่)
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะที่ดินใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างประมาณ 70 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ระดับที่ดิน	:	ต่ำกว่าระดับถนน ประมาณ 1.5 - 2 เมตร
ถนนผ่านหน้า	:	ถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร
ราคาเสนอขาย	:	3,600,000 บาทต่อไร่
วันที่สำรวจข้อมูล	:	พฤศจิกายน 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	:	โทรศัพท์ 083-135-0449 และ 085-056-0588
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	:	ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านพาณิชยกรรม และโครงการที่อยู่อาศัย
สรุปความเห็น	:	เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

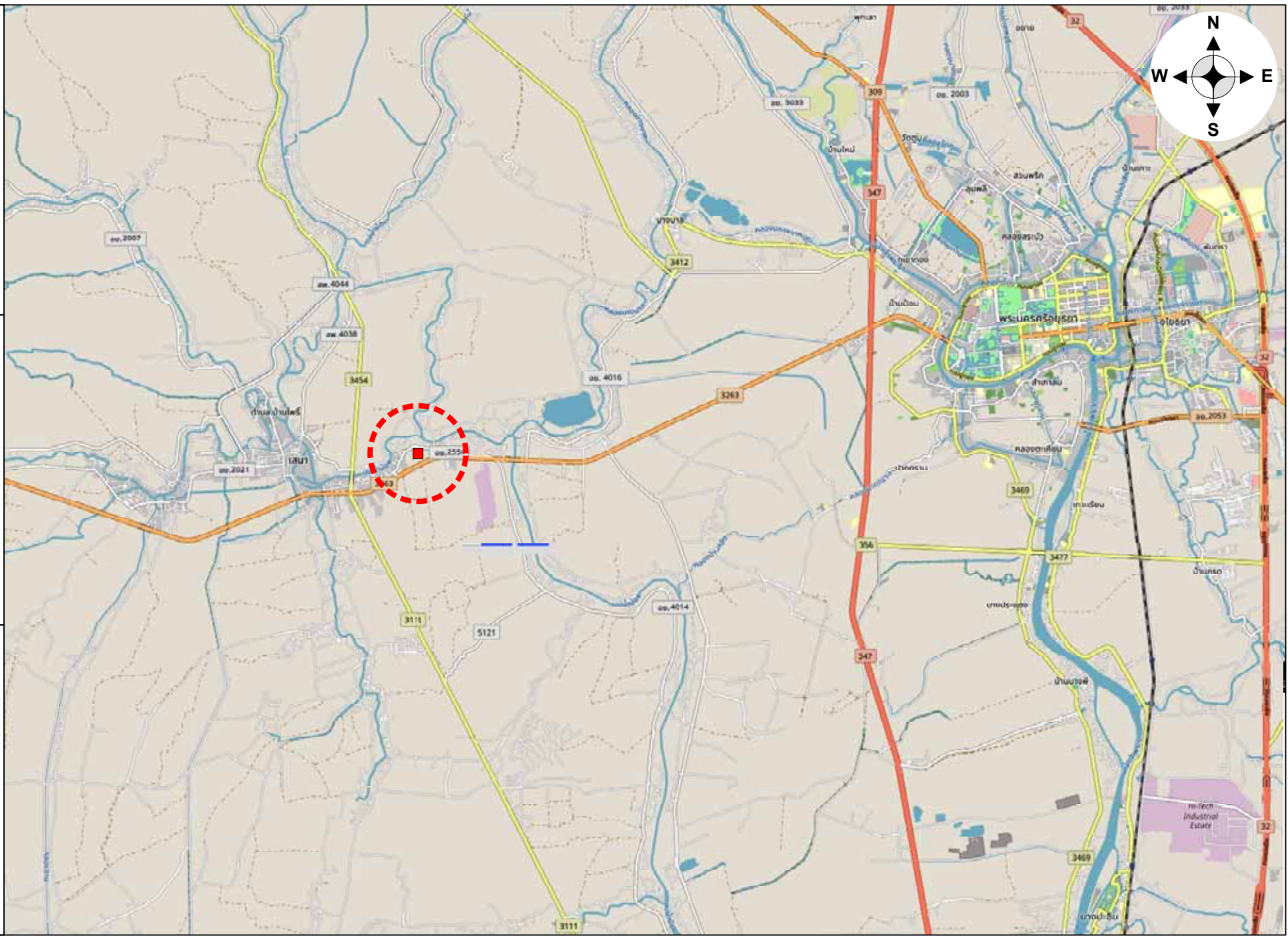
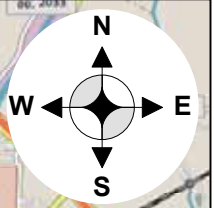
ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4



ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (คิดเฉพาะมูลค่าที่ดิน)
เอกสารสิทธิ	:	โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	:	ติดถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล. 3263) ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 10-11 หรือห่างจากแม่น้ำน้อยไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 500 เมตร
ผังเมือง	:	ตั้งอยู่นอกเขตผังเมือง
สภาพแวดล้อม	:	ที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม
เนื้อที่ดิน	:	10-0-36.0 ไร่ (10.09 ไร่)
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะที่ดินคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างประมาณ 50 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ระดับที่ดิน	:	สูงเสมอรดับถนนผ่านหน้า
ถนนผ่านหน้า	:	ถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร
ราคาเสนอขาย	:	2,600,000 บาทต่อไร่
วันที่สำรวจข้อมูล	:	พฤศจิกายน 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	:	คุณสาธิต โทรศัพท์ 089-784-5647
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	:	ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม
สรุปความเห็น	:	เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

เอกสารประกอบ ข
แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน



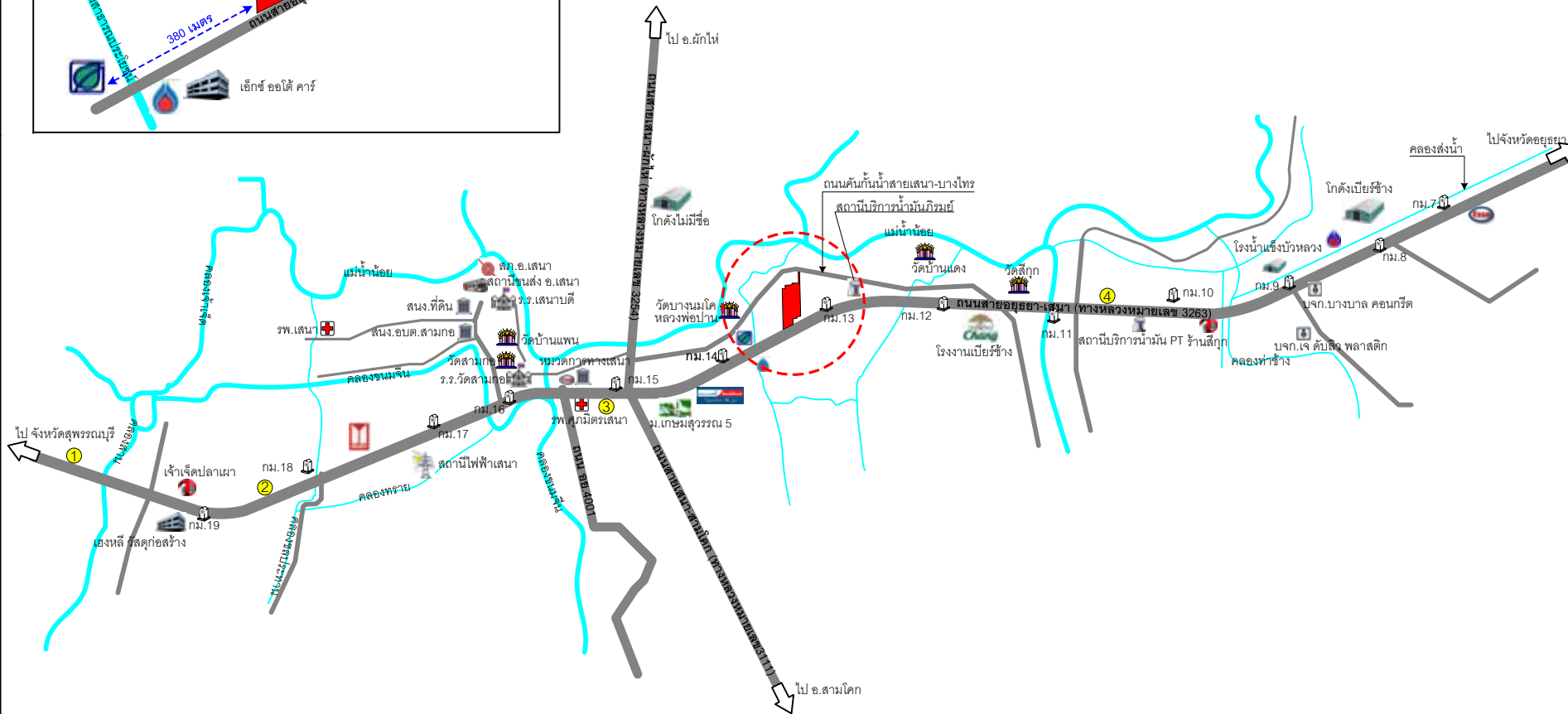
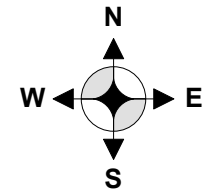
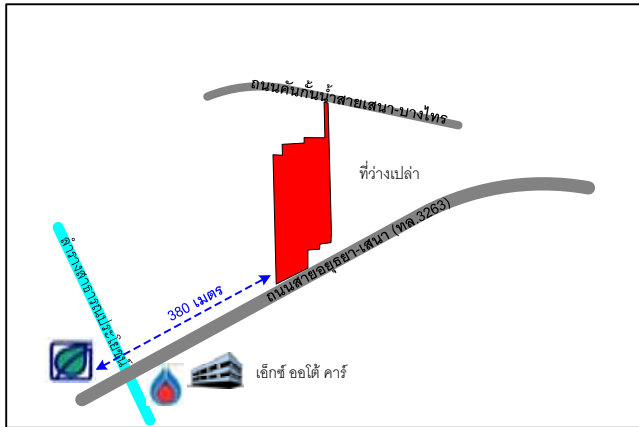
15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน
ในโรงงานอุตสาหกรรม

■ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

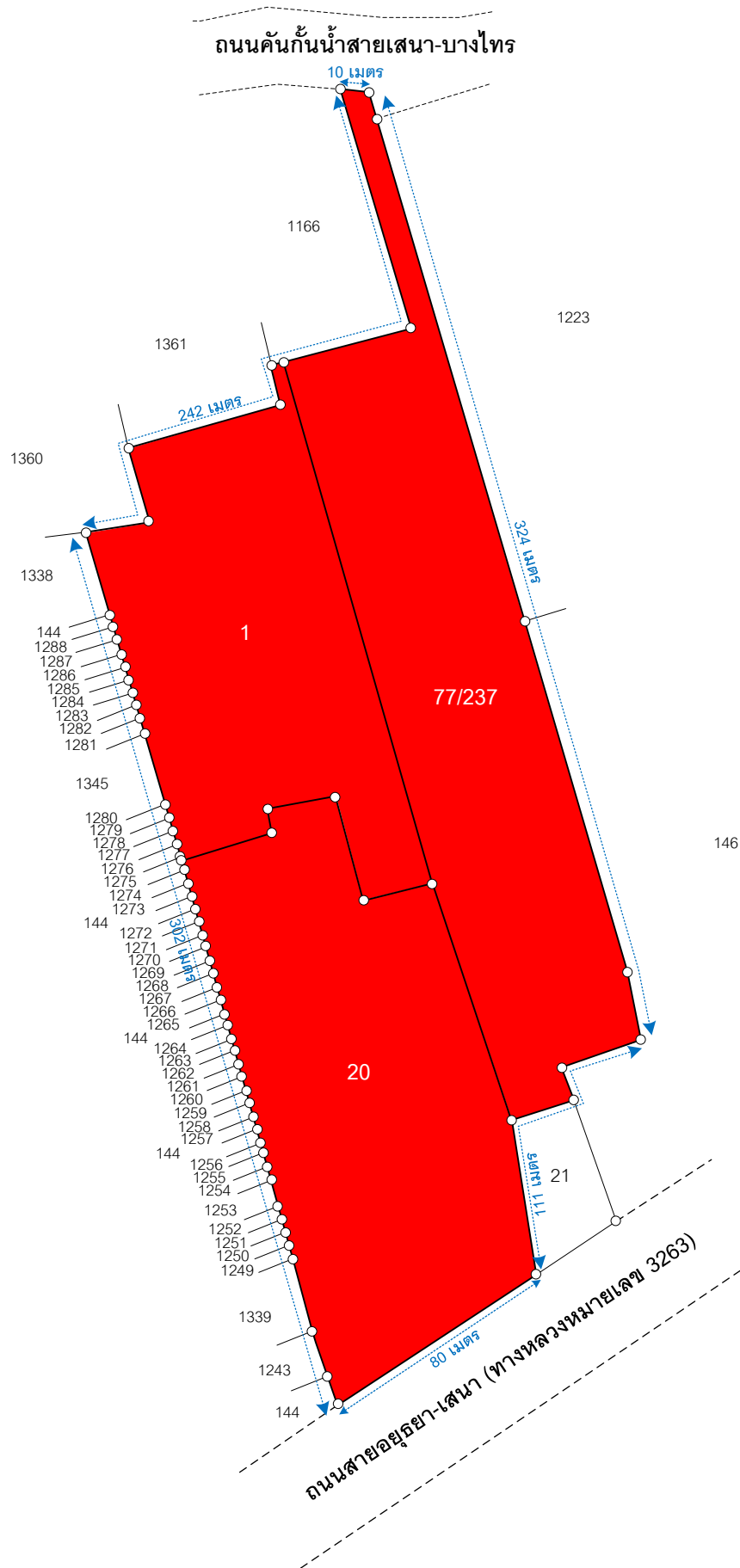
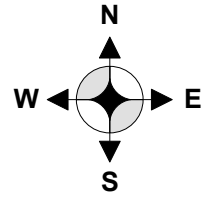
เอกสารประกอบ ค

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน และข้อมูลเปรียบเทียบ



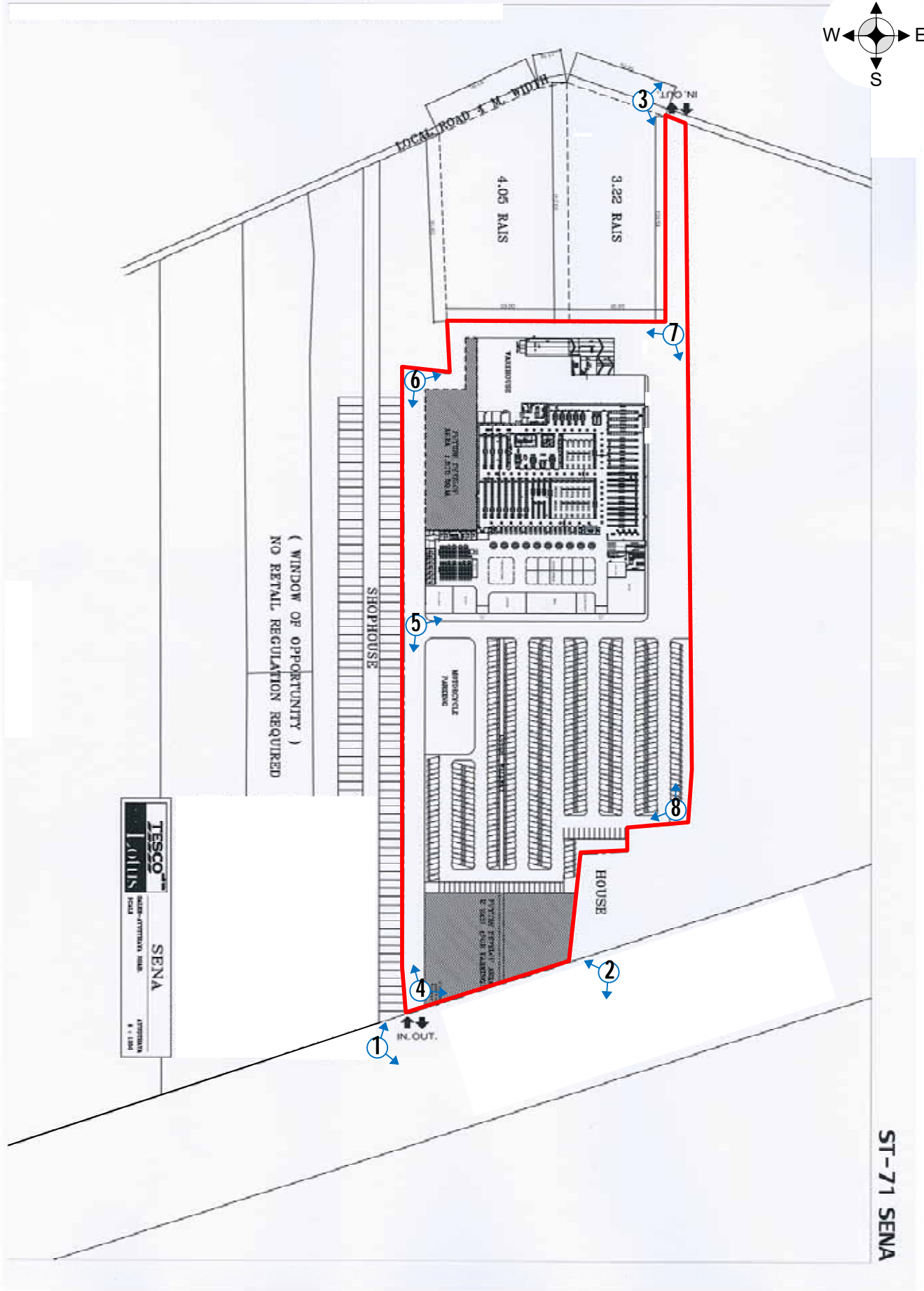
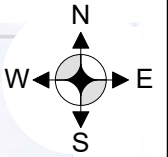
ลำดับ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ตารางวา)	หมายเหตุ
1	ถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล. 3263)	15-1-14	4,000,000	-	ต่ำกว่าถนน 1.5 เมตร
2	ถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล. 3263)	10-0-00	5,000,000	-	ถมเสมอดถนน
3	ถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล. 3263)	17-0-00	3,600,000	-	ต่ำกว่าถนน 1.5 - 2 เมตร
4	ถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล. 3263)	10-0-36	2,600,000	-	ถมเสมอดถนน

เอกสารประกอบ
ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน



เอกสารประกอบ ๑



ผังอาคาร



ST-71 SENA

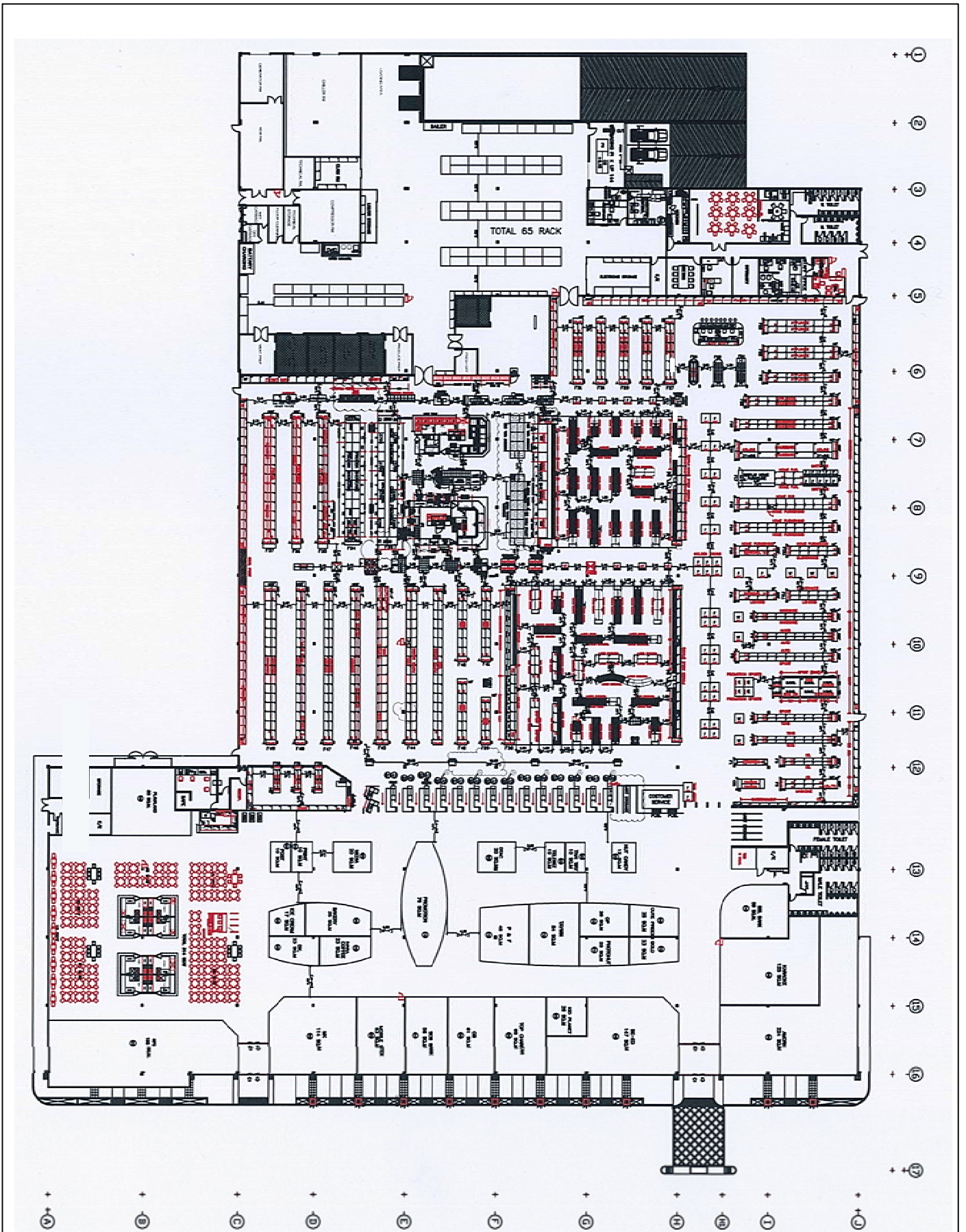
15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ผังอาคาร
ไม่เข้ามาตรฐาน

-  ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
-  จุดถ่ายภาพ

เอกสารประกอบ จ

แปลนอาคาร



เอกสารประกอบ ข

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร



โอนแล้ว

แบบ อ.1

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร-คัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่.....8/2550.....

อนุญาตให้ นางสุวิทย์ กิตติเรืองทอง เจ้าของอาคาร

อยู่บ้านเลขที่ 401/1 ตรอก/ซอย ถนน ทัดมณฑลเสนา (ก) หมู่ที่ -

ตำบล/แขวง เสนา อำเภอ/เขต เสนา จังหวัด พระนครศรีอยุธยา

ข้อ 1 ทำการ.....ก่อสร้างอาคาร.....

ที่บ้านเลขที่.....ตรอก/ซอย.....- ถนน.....สุวรรณ-อยุธยา(3263).....หมู่ที่.....1.....ตำบล/แขวง.....บางนมโค.....

อำเภอ/เขต.....เสนา.....จังหวัด.....พระนครศรีอยุธยา.....ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส.3 เลขที่/ต.ค.

เลขที่.....25177.(590.391 นวส่วน).....เป็นที่ดินของ.....นางสุวิทย์ กิตติเรืองทองและพวก.....

ข้อ 2 เป็นอาคาร

(1) ชนิด อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน.....1 หลัง.....เพื่อใช้เป็น

.....ห้างสรรพสินค้า ประเภทค้าปลีก-ค้าส่งเพื่อการอุปโภคบริโภค และภัตตาคาร

ขนาดกว้าง 107 เมตร ยาว 142.50 เมตร.....พื้นที่รวม.....11,157.....ตารางเมตร

(2) ชนิด.....รั้วคอนกรีตเสริมเหล็กและโครงเหล็ก.....จำนวน.....-

เพื่อใช้เป็น.....รั้ว.....ความยาวรวม.....1,000.....เมตร

(3) ชนิด.....ป้ายโครงเหล็ก.....จำนวน.....1.....ป้าย.....

เพื่อใช้เป็น.....ป้ายโฆษณา.....พื้นที่รวม.....246.....ตารางเมตร

(4) ชนิด.....โครงเหล็กและคอนกรีตเสริมเหล็ก.....เพื่อใช้เป็น.....ที่จอดรถ.....ที่ถัดร่มและ

ทางเข้าออกของรถ.....จำนวน.....510.....คัน.....พื้นที่รวม.....23,088.....ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแผน และรายการคำนวณ เลขที่.....-

แบบแปลน 1 ชุดฯ และ 58 แผ่น.....รายการคำนวณ 1 ชุดฯ และ 141 แผ่นที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ 3 โดยมี.....นายไพฑูรย์ ทรานุกวพ.....(วศท.317).....เป็นผู้ควบคุมงาน

.....นายสมชาย อุทัยพิชญ์.....(สย.7772).....เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ 4 ผู้ได้รับอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) ผู้รับอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือ

ข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา 8 (1) มาตรา 9 หรือมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522

(2).....ผู้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารด้วย.....

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่.....7.....เดือน.....มิถุนายน.....พ.ศ. 2552

ออกให้ ณ วันที่.....7.....เดือน.....มิถุนายน.....พ.ศ. 2550

(ลายมือชื่อ).....



(นายจตุพร กิ่งคำ)

นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบางนมโค



แบบ อ.บ

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่1...../.....2551.....

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า..บริษัท เอก-ชัย คีตทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด..เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
อยู่บ้านเลขที่.....629/1.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....นวมินทร์.....หมู่ที่.....10.....
ตำบล/แขวง.....คลองกุ่ม.....อำเภอ/เขต.....บึงกุ่ม.....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....
ได้ทำการ.....ก่อสร้าง.....อาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต
เลขที่....8..../.....2550.....ลงวันที่.....7.....เดือน.....มิถุนายน.....พ.ศ.2550.....ซึ่งอาคารดังกล่าว
เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เป็นอาคาร

- (๑) ชนิด.....คอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น.....จำนวน.....1.....หลัง.....เพื่อใช้เป็น.....ห้างสรรพสินค้า ประเภท
ค้าปลีก-ค้าส่งเพื่อการอุปโภค บริโภค และกักตุนอาหาร พื้นที่รวม 11,157 ตารางเมตร
- (๒) ชนิด.....รั้วคอนกรีตเสริมเหล็กและ โคร่งเหล็ก..... เพื่อใช้เป็น.....รั้ว.....ความยาวรวม...1,000...เมตร
- (๓) ชนิด.....ป้าย โคร่งเหล็ก.....จำนวน.....1.....ป้าย.....เพื่อใช้เป็น.....ป้ายโฆษณา.....พื้นที่รวม 246 ตารางเมตร
- (๔) ชนิด.....โครงเหล็กและถาดคอนกรีตเสริมเหล็ก.....เพื่อใช้เป็น.....ที่จอดรถ ที่กับลรและทางเข้าออก
ของรถ จำนวน.....510.....คัน พื้นที่รวม 23,088 ตารางเมตร

บ้านเลขที่.....49.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....อยุธยา-สุพรรณบุรี (3263).....
หมู่ที่.....1.....ตำบล/แขวง.....บางนมโค.....อำเภอ/เขต.....เสนา.....จังหวัด.....พระนครศรีอยุธยา.....
โดย...บริษัท เอก-ชัย คีตทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด...เป็นเจ้าของอาคาร และ เป็นผู้ครอบครองอาคาร อยู่ในที่ดิน
เลขที่ / น.ส.๔ เลขที่.....๒๕๑๑๑ (๕๕๐,๕๕๑ บางส่วน).....เป็นที่ดินของ.....นางสุวิทย์ กิตติเรืองทองและพวก

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขต่อไปนี้

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

(๒) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับอาคารด้วย

ออกให้ ณ วันที่.....11.....เดือน.....มีนาคม.....2551.....

(ลายมือชื่อ).....



ตำแหน่ง นายกเทศมนตรีตำบลบางนมโค
เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้รับรอง

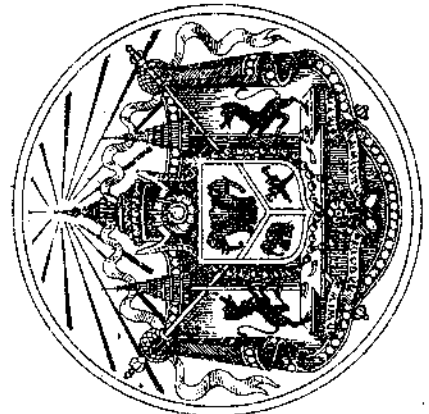
เอกสารประกอบ ช
รายละเอียดเอกสารสิทธิ

5034 I 5489

กรมที่ดิน เลขที่ ๕๕๖

หน้า ๕๐

กรุงเทพมหานคร



โฉนดที่ดินฉบับนี้

ออกโดย กษัตริย์สยาม ผู้บัญชาการ
กระทรวงมหาดไทย
เจ้าพนักงานกรมที่ดิน
นายอำเภอ

เมือง
เมือง
แขวงเมือง

ได้ทำโดยพระบรมราชานุญาตใน

พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้า พระเจ้าแผ่นดินสยาม

เป็นต้นทำโดยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้า พระเจ้าแผ่นดินสยาม
โดยที่พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้า พระเจ้าแผ่นดินสยาม
ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้เจ้าพนักงานกรมที่ดิน
ออกโฉนดที่ดินให้แก่ นายอำเภอ

เจ้าพนักงานกรมที่ดิน
นายอำเภอ
ในเขตอำเภอ

ตามเมือง
เจ้าพนักงานที่ดินกระทรวงมหาดไทย
กรมที่ดิน

Handwritten notes and signatures at the top of the page.

Handwritten numbers and notes at the bottom of the page.

14 ต.

ที่ดินรวมวาง 5 ไร่เศษ เลขที่ต้น 77/237 หน้าสำรวจ 209

ที่จำลองแผนที่

ตำบล บางเมือ

อำเภอ เด่นา

โฉนดที่ดิน 590

เล่ม 6 หน้า 90

มาตราส่วน 1/2000

8 ไร่ 7 ไร่ 40

1 ไร่ 0 ไร่ 78

1 ไร่ 6 ไร่ 20

1 ไร่ 7 ไร่ 53

1 ไร่ 7 ไร่ 46

1 ไร่ 9 ไร่ 47

1 ไร่ 2 ไร่ 53

1 ไร่ 1 ไร่ 607

1 ไร่ 8 ไร่ 93

1 ไร่ 6 ไร่ 95

1 ไร่ 7 ไร่ 94

1 ไร่ 7 ไร่ 877

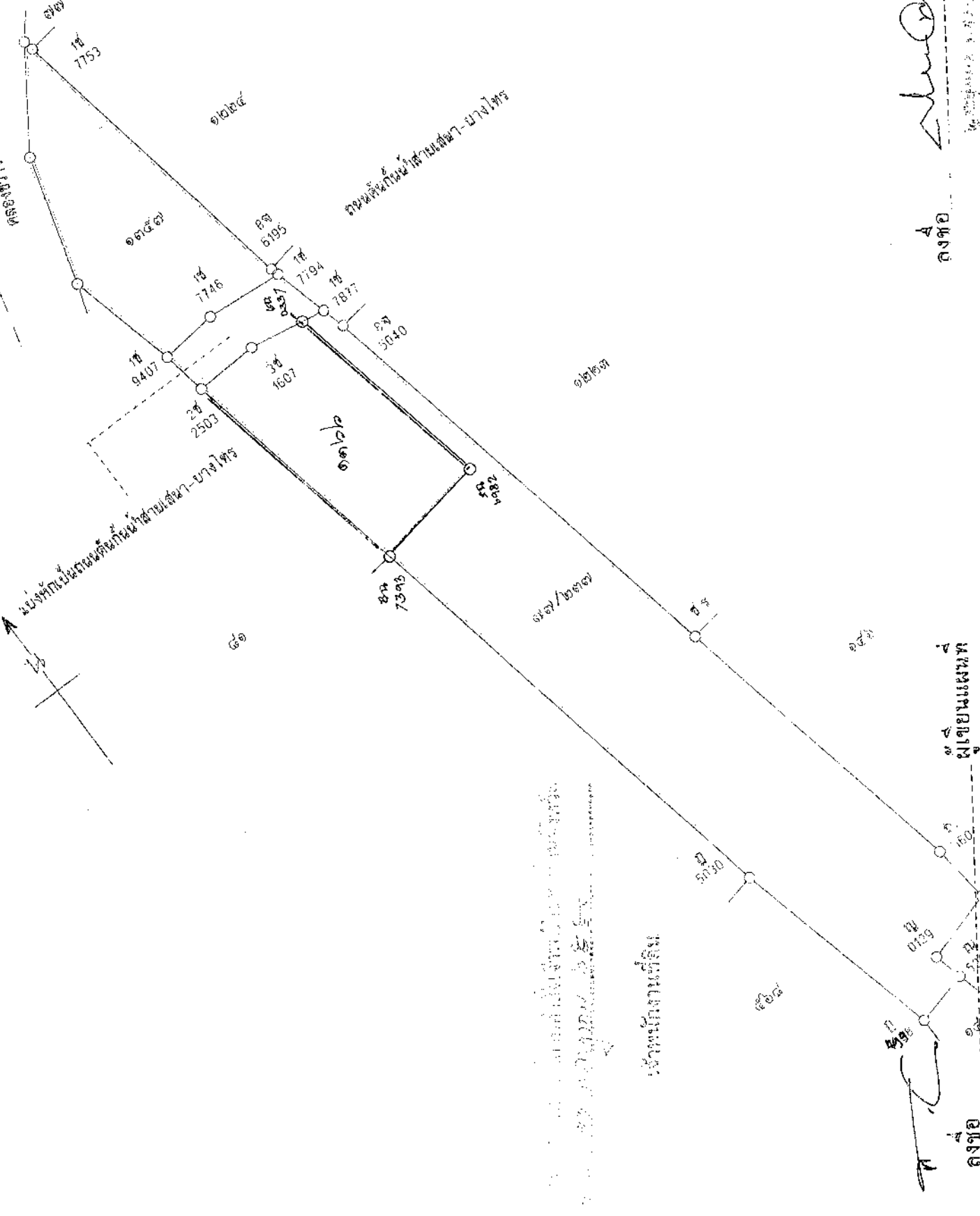
1 ไร่ 5 ไร่ 40

1 ไร่ 1 ไร่ 0

1 ไร่ 2 ไร่ 57

1 ไร่ 1 ไร่ 0

1 ไร่ 1 ไร่ 0



เจ้าพนักงานที่ดิน

ผู้ตรวจแผนที่
ผู้สำรวจแผนที่

กรมที่ดิน
สำนักงานที่ดินจังหวัด

สารบัญแก้ไขยพ

มีใบต่อหน้า

หน้าดิน
ประเภทดิน

no.
date

เจ้าของที่ดิน		ผู้รับที่ดิน		เนื้อที่ดินที่ได้สัญญา		เนื้อที่ดินที่คงเหลือ		โฉนดใหม่	
ชื่อ ที่อยู่ สำคัญ	(๑) ปภ (๒) มรท (๓) ภรรยา	ชื่อ ที่อยู่ สำคัญ	(๑) ปภ (๒) มรท (๓) ภรรยา	ไร่	งาน	ไร่	งาน	ตาราง	เลขโฉนด
เดื่อง หมื่นศรี สำคัญ	พวง พวง สำคัญ	พวง พวง สำคัญ	พวง พวง สำคัญ	๑๕	๑๕	๑๕	๑๕		
พวง พวง สำคัญ	พวง พวง สำคัญ	พวง พวง สำคัญ	พวง พวง สำคัญ	๑๕	๑๕	๑๕	๑๕		
พวง พวง สำคัญ	พวง พวง สำคัญ	พวง พวง สำคัญ	พวง พวง สำคัญ	๑๕	๑๕	๑๕	๑๕		
พวง พวง สำคัญ	พวง พวง สำคัญ	พวง พวง สำคัญ	พวง พวง สำคัญ	๑๕	๑๕	๑๕	๑๕		
พวง พวง สำคัญ	พวง พวง สำคัญ	พวง พวง สำคัญ	พวง พวง สำคัญ	๑๕	๑๕	๑๕	๑๕		

หน้าดิน
ประเภทดิน

พวง

1/19/90
1/19/90
1/19/90

1/19/90
1/19/90
1/19/90

1/19/90
1/19/90
1/19/90

1/19/90
1/19/90
1/19/90

1/19/90
1/19/90
1/19/90

1/19/90
1/19/90
1/19/90

1/19/90
1/19/90
1/19/90

1/19/90
1/19/90
1/19/90

1/19/90
1/19/90
1/19/90

1/19/90
1/19/90
1/19/90

1/19/90
1/19/90
1/19/90

1/19/90
1/19/90
1/19/90

1/19/90
1/19/90
1/19/90

1/19/90
1/19/90
1/19/90

1/19/90
1/19/90
1/19/90

1/19/90
1/19/90
1/19/90

1/19/90
1/19/90
1/19/90

1/19/90
1/19/90
1/19/90

1/19/90
1/19/90
1/19/90

1/19/90
1/19/90
1/19/90

1/19/90
1/19/90
1/19/90

1/19/90
1/19/90
1/19/90

1/19/90
1/19/90
1/19/90

1/19/90
1/19/90
1/19/90

1/19/90

1/19/90

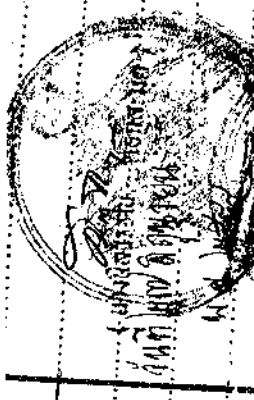
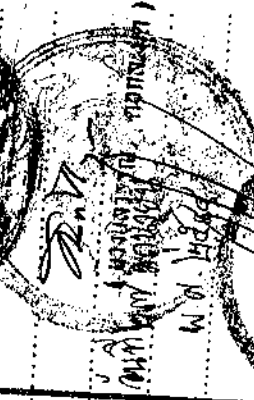
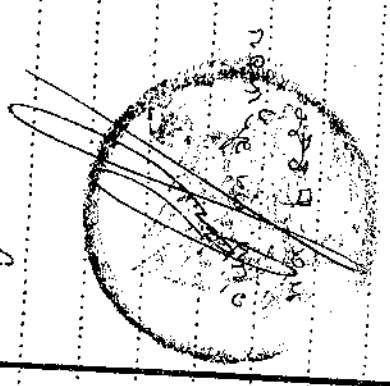
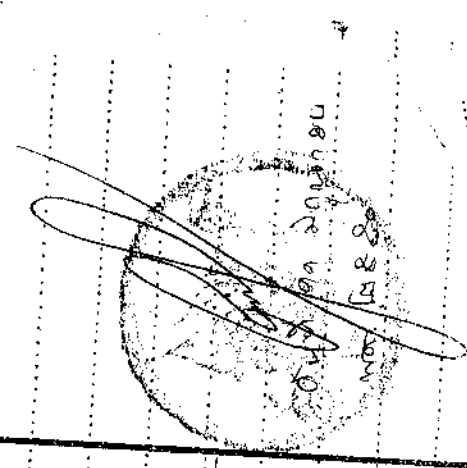
1/19/90

1/19/90

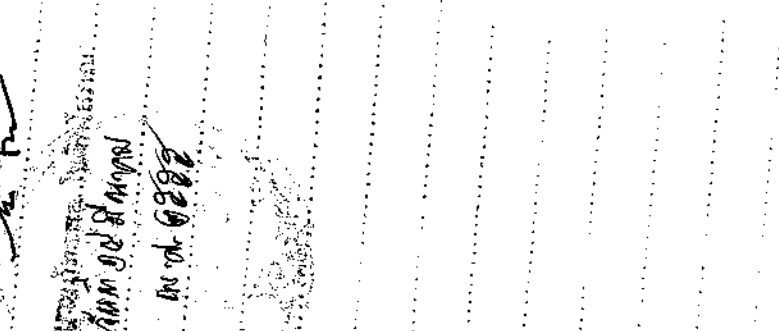
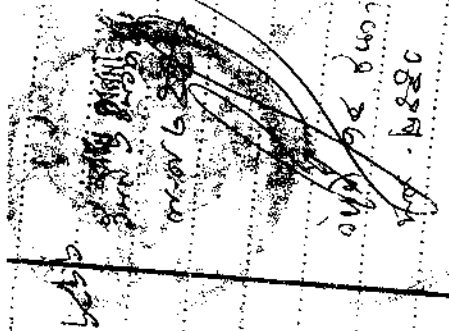
1/19/90

1/19/90

U. S. S. R. 1985



	<p>1985 U.S.S.R.</p>	<p>1985 U.S.S.R.</p>	<p>1985 U.S.S.R.</p>	<p>1985 U.S.S.R.</p>	<p>1985 U.S.S.R.</p>	<p>1985 U.S.S.R.</p>
	<p>1985 U.S.S.R.</p>	<p>1985 U.S.S.R.</p>	<p>1985 U.S.S.R.</p>	<p>1985 U.S.S.R.</p>	<p>1985 U.S.S.R.</p>	<p>1985 U.S.S.R.</p>
	<p>1985 U.S.S.R.</p>	<p>1985 U.S.S.R.</p>	<p>1985 U.S.S.R.</p>	<p>1985 U.S.S.R.</p>	<p>1985 U.S.S.R.</p>	<p>1985 U.S.S.R.</p>
	<p>1985 U.S.S.R.</p>	<p>1985 U.S.S.R.</p>	<p>1985 U.S.S.R.</p>	<p>1985 U.S.S.R.</p>	<p>1985 U.S.S.R.</p>	<p>1985 U.S.S.R.</p>



0889	0889	0889	0889	0889	0889	0889	0889	0889	0889
0889	0889	0889	0889	0889	0889	0889	0889	0889	0889
0889	0889	0889	0889	0889	0889	0889	0889	0889	0889
0889	0889	0889	0889	0889	0889	0889	0889	0889	0889
0889	0889	0889	0889	0889	0889	0889	0889	0889	0889
0889	0889	0889	0889	0889	0889	0889	0889	0889	0889
0889	0889	0889	0889	0889	0889	0889	0889	0889	0889
0889	0889	0889	0889	0889	0889	0889	0889	0889	0889

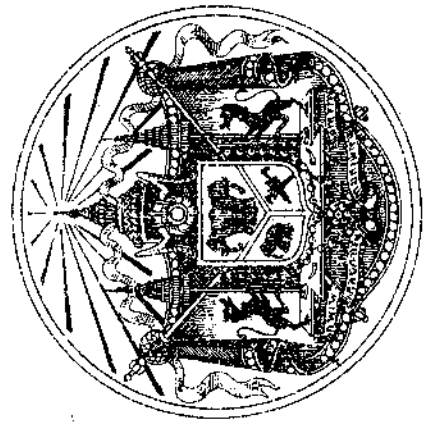
117 ๖๓๑

5097 5481-2

ทางราชการ

มา

นาย เสนา



มณฑลรัตนวาปี

นาย เสนา ผู้บัญชาการ
มณฑลรัตนวาปี
มณฑลรัตนวาปี

สำนักงานกระษัตริย์
ภายใน

เมือง
เมือง
แขวงเมือง

ใต้ที่โดยพระบรมราชานุญาตใน

พระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว พระที่นั่งมณเฑียรราช

เป็นต้นด้วยเกล้าเจ้าอยู่หัวในรัชกาลที่ ๖ แห่งบรมราชูปถัมภ์

มณฑลรัตนวาปี มณฑลรัตนวาปี ในเขตอำเภอ

มณฑลรัตนวาปี ๗ พระราชทานพระบรมราชานุญาตให้

มณฑลรัตนวาปี มณฑลรัตนวาปี สิบสี่เดือนแปลงหนึ่ง

ซึ่งอยู่ที่ มณฑลรัตนวาปี ตำบล มณฑล ในเขตอำเภอ

ทางเมือง มณฑลรัตนวาปี ตำบล มณฑล ตามสำนวน

ว่า ได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ พระราชทานพระบรมราชานุญาตให้
ความอันนอกกฎหมาย คือที่ดินแปลงหนึ่ง
ซึ่งอยู่ที่ ตำบล นมด ในเขตอำเภอ สรรพการ

ของ ๑๒๓๓ เจ้าพนักงานได้ลงเส้นการเสกพยานชั้นตุครฎกก่อนแล้ว ตามสาระบัญญัติ
๖๖๖ หมายเลขที่ดินที่ ๑๒๓๓ กิกเป็นเนื้อที่ ๑๒๓๓ ไร่ ๖๓๓ ตารางวา หรือ
๖๖๖ ตารางวา กคือ :-
ที่ ๑๒๓๓ ไร่ ๖๓๓ ตารางวา
ที่ ๑๒๓๓ ไร่ ๖๓๓ ตารางวา
ที่ ๑๒๓๓ ไร่ ๖๓๓ ตารางวา
ที่ ๑๒๓๓ ไร่ ๖๓๓ ตารางวา

ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ผู้รับพระราชทานพระบรมราชานุญาตที่ดินแปลงนี้ มีทั้งกรรม
สิทธิ์ตั้งอยู่ในความจำเป็นจะต้องประเพณีตามความในพระราชกำหนดกฎหมายสำหรับที่ดินซึ่งตั้งอยู่ใน
แต่ที่จะได้แก่ไซเปลี่ยนแปลง หรือตั้งขึ้นใหม่ในภายหลังไปนับทุกประการ
ถ้าผู้ใดจะได้รับประโยชน์จากที่ดินแปลงนี้ด้วยประการใด ๆ มีการซื้อขาย, จำนอ, เช่า, รัชมรดก, ให้ปัน, ถ้ายอน
ขายเปลี่ยน, เป็นต้น ต้องมีโฉนดนี้มาให้เจ้าพนักงานเก็บทะเบียนตามข้อบังคับแล้ว จึงจะนับว่าการนั้นชอบ
ตามกฎหมาย เว้นแต่ถ้าเช่าถือไม่เกิน ๓ ปีจึงไม่ทำเป็นจะต้องแก่ทะเบียน

เพื่อให้เป็นหลักฐานแห่งหนังสือโฉนดนี้ เจ้าพนักงานผู้มีชื่อในท้ายหนังสือโฉนดประทับตราตำแหน่ง
บนหลักทรัพย์แล้ว ๑๒๓๓ เดือน มกราคม รัตนโกสินทร์ที่ ๑๒๓๓



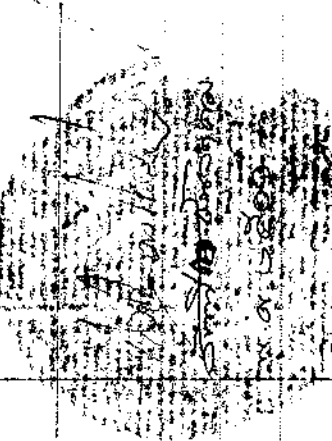
สารบัญแก้ไขพี

หมายเลขที่ ๕๐๖ อำเภอ อำเภอ

ปีงบประมาณที่ ๒๕๖๓

เจ้าของที่ดิน		ผู้รับที่ดิน		เนื้อที่ดิน ที่ได้สัญญา		เนื้อที่ดิน ที่คงเหลือ		โฉนดใหม่	
(๑) ชื่อ	(๒) ภาว	(๑) ชื่อ	(๒) ภาว	ไร่	งาน	ไร่	งาน	รวม	เลข
(๑) ชื่อ	(๒) ภาว	(๑) ชื่อ	(๒) ภาว	ไร่	งาน	ไร่	งาน	รวม	เลข
๑) ชื่อ	(๑) ภาว	(๑) ชื่อ	(๑) ภาว	ไร่	งาน	ไร่	งาน	รวม	เลข
๒) ชื่อ	(๒) ภาว	(๒) ชื่อ	(๒) ภาว	ไร่	งาน	ไร่	งาน	รวม	เลข
๓) ชื่อ	(๓) ภาว	(๓) ชื่อ	(๓) ภาว	ไร่	งาน	ไร่	งาน	รวม	เลข
๑) ชื่อ	มอ	๑) ชื่อ	มอ	๑๙	๒๓				
๒) ชื่อ	มอ	๒) ชื่อ	มอ						
๓) ชื่อ	มอ	๓) ชื่อ	มอ						
๑) ชื่อ	มอ	๑) ชื่อ	มอ	๑๙	๒๓				
๒) ชื่อ	มอ	๒) ชื่อ	มอ						
๓) ชื่อ	มอ	๓) ชื่อ	มอ						
๑) ชื่อ	มอ	๑) ชื่อ	มอ	๑๙	๒๓				
๒) ชื่อ	มอ	๒) ชื่อ	มอ						
๓) ชื่อ	มอ	๓) ชื่อ	มอ						
๑) ชื่อ	มอ	๑) ชื่อ	มอ	๑๙	๒๓				
๒) ชื่อ	มอ	๒) ชื่อ	มอ						
๓) ชื่อ	มอ	๓) ชื่อ	มอ						
๑) ชื่อ	มอ	๑) ชื่อ	มอ	๑๙	๒๓				
๒) ชื่อ	มอ	๒) ชื่อ	มอ						
๓) ชื่อ	มอ	๓) ชื่อ	มอ						

(๑) เศษไร่
ที่เจ้าพนักงาน (๒) ลงวัน
(๓) ประทับศก



วันที่ ๒๙ สิงหาคม
พ.ศ. ๒๕๖๓

ชื่อ นายสมชาย
ตำแหน่ง เจ้าพนักงาน
พ.ศ. ๒๕๖๓

ชื่อ นายสมชาย
ตำแหน่ง เจ้าพนักงาน
พ.ศ. ๒๕๖๓

ชื่อ นายสมชาย
ตำแหน่ง เจ้าพนักงาน
พ.ศ. ๒๕๖๓

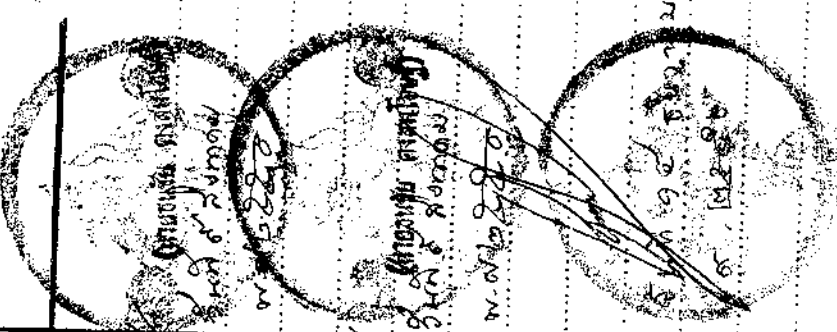
ชื่อ นายสมชาย
ตำแหน่ง เจ้าพนักงาน
พ.ศ. ๒๕๖๓

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อโฉนดใหญ่)

เขต กทม ๕๕๑ ๑-๑๖๗

แผ่นที่ ๑

ชื่อพื้นที่	ประเภทการใช้ที่ดิน	พื้นที่		โฉนด		จำนวนที่ดินที่จดทะเบียน		จำนวนที่ดินที่คงเหลือ	โฉนดใหม่		เจ้าพนักงานที่ดิน ลงนาม, ลงวัน, ประทับ	
		ชื่อพื้นที่	สำคัญ	โฉนด	สำคัญ	โฉนด	สำคัญ		โฉนด	สำคัญ		
ที่ดิน	การจดทะเบียน	ชื่อพื้นที่	สำคัญ	โฉนด	สำคัญ	โฉนด	สำคัญ	โฉนด	สำคัญ	โฉนด	โฉนด	โฉนด
ที่ดิน	การจดทะเบียน	ชื่อพื้นที่	สำคัญ	โฉนด	สำคัญ	โฉนด	สำคัญ	โฉนด	สำคัญ	โฉนด	โฉนด	โฉนด
ที่ดิน	การจดทะเบียน	ชื่อพื้นที่	สำคัญ	โฉนด	สำคัญ	โฉนด	สำคัญ	โฉนด	สำคัญ	โฉนด	โฉนด	โฉนด
ที่ดิน	การจดทะเบียน	ชื่อพื้นที่	สำคัญ	โฉนด	สำคัญ	โฉนด	สำคัญ	โฉนด	สำคัญ	โฉนด	โฉนด	โฉนด

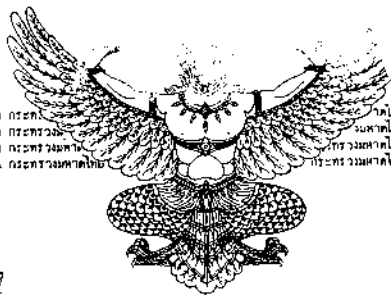


Handwritten signature

Vertical text on the right margin: กรุงเทพมหานคร สำนักงานที่ดิน เขต กทม ๕๕๑ ๑-๑๖๗

2537-14

(น.ส.๕จ.)



ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง ๑๕๓๓ ๕๐๓๗๓ ๕๐๓๗๓-๑
เลขที่ดิน ๕๖๓๓ ๒๐
หน้าสำรวจ ๑๕๓๐
ตำบล นงนโมด

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๒๕๒๒
เล่ม ๒๕๒ หน้า ๓๓
อำเภอ เกษ
จังหวัด พระนครศรีอยุธยา

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

จกที่ดินอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

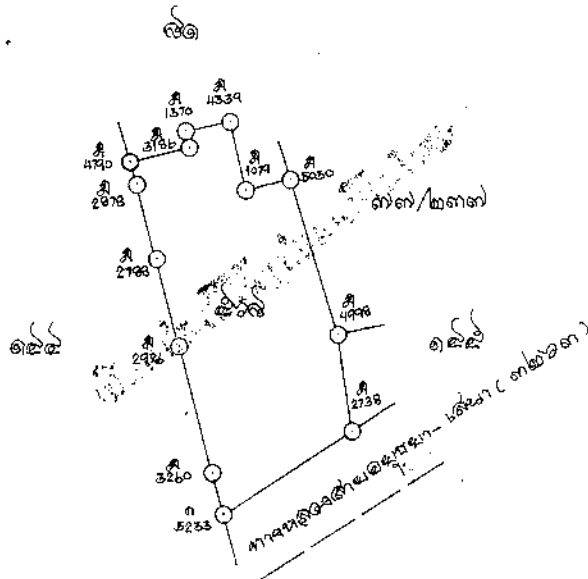
ให้แก่ นายคำจาย กองเพิ่มพูล สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๑ หมู่ที่ ๒
ถนน ตำบล นงนโมด อำเภอ เกษ จังหวัด พระนครศรีอยุธยา

ที่ดินแปลงเนื้อที่ประมาณ ๑๖ ไร่ ๒ งาน ๒๕ ตารางวา
(เนื้อที่จริงอาจมีเปลี่ยนแปลงได้ตามสภาพจริง)

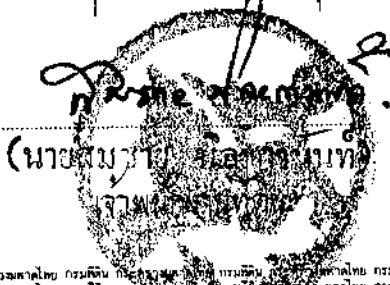
มาตราส่วนในระวาง ๑:๕๐๐๐
๑๐๐๐

รูปแผนที่

มาตราส่วน ๑:๕๐๐๐



ออก ณ วันที่ ๓๒ เดือน มีนาคม พุทธศักราช ๒๕๓๗ หรือ ค.ศ. ๑๙๙๔



กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรุงเทพมหานคร

นายคำจาย กองเพิ่มพูล (นายประจักษ์ บุญจันทร์)
๓๓๗ ๕๐๓๗๓-๑
๕๖๓๓ ๒๐
๑๕๓๐
นงนโมด

๓๓๗ ๕๐๓๗๓-๑
๕๖๓๓ ๒๐
๑๕๓๐
นงนโมด

นายสุเมธ คุ้มพงษ์ (นายสุเมธ คุ้มพงษ์)
๕-๕ ส.ย. ๒๕๓๘
๒๕ ส.ย. ๒๕๓๘
๒๕ ส.ย. ๒๕๓๘
๒๕ ส.ย. ๒๕๓๘
๒๕ ส.ย. ๒๕๓๘

ฉบับงานที่ดิน ห้ามออก

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรุงเทพมหานคร

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรุงเทพมหานคร

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ น.ส.๔ จ.)

ใบต่อโฉนดที่ดินเลขที่ 25177 อำเภอเสนา

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา			เนื้อที่ คงเหลือ			ราคา เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน สงขลา ประจำตำบล
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ 14 มีนาคม พ.ศ.2555	แก้ไขเพิ่มเติม สัญญาเช่า	ตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 14 ธันวาคม 2550 บัณฑิตกร ติงสอง เขาใหม่ปรากฏเป็นหลักฐานควยและให้สัญญาบันทึกขอคกลางแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555	ตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 14 ธันวาคม 2550 บัณฑิตกร ติงสอง เขาใหม่ปรากฏเป็นหลักฐานควยและให้สัญญาบันทึกขอคกลางแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555								นายภัทรพล ไชติกโสภณ

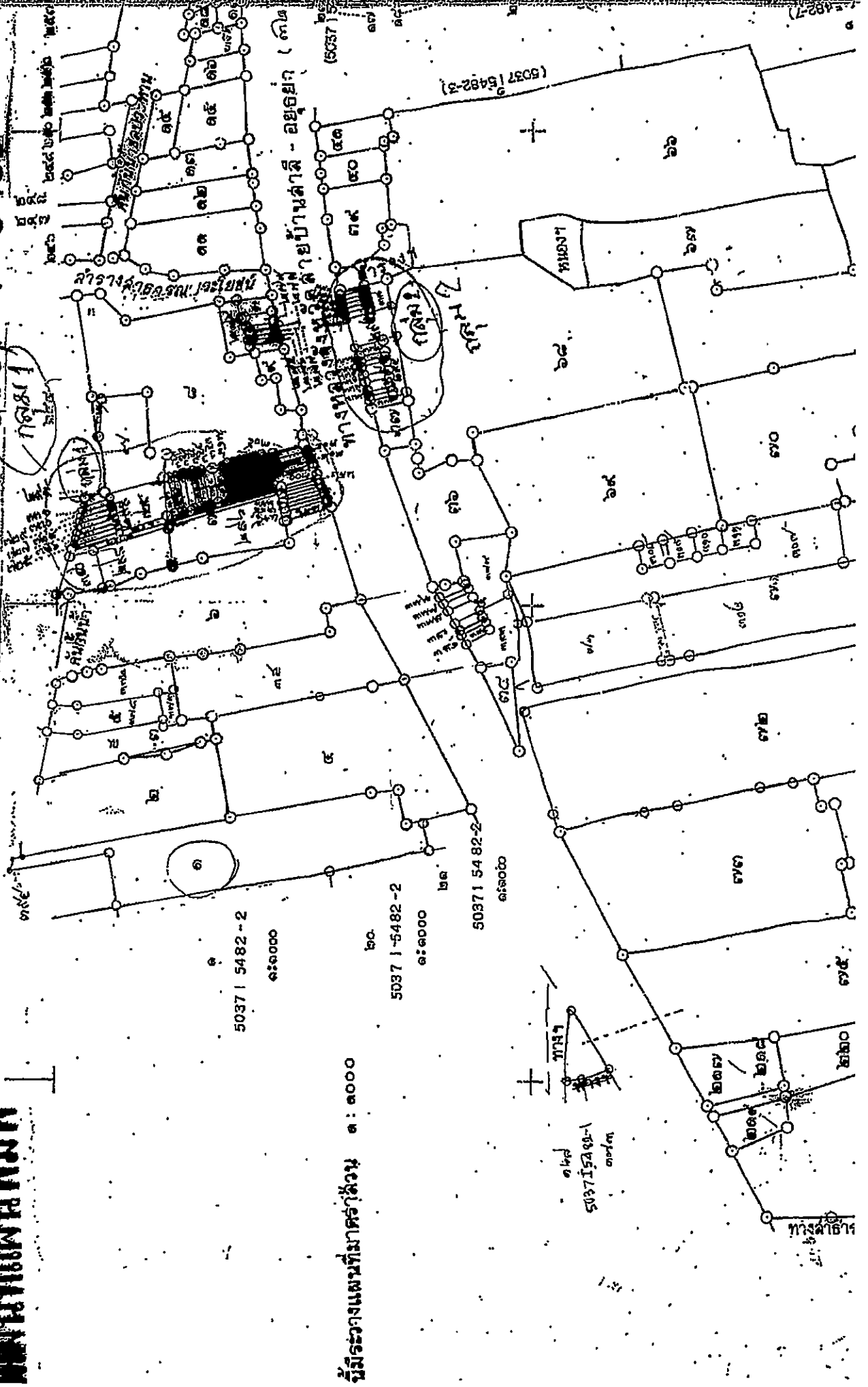
(Handwritten signature and stamp)

นายภัทรพล ไชติกโสภณ

พระนครศรีอยุธยา

บ้าน 5037 | 5482

แผนที่พื้นที่



ผู้ริ่ระวางแผนที่มาตราส่วน ๑ : ๑๐๐๐

5037 | 5482 - 2
๑ : ๑๐๐๐

๕๐.
5037 | 5482 - 2
๑ : ๑๐๐๐

5037 | 5482 - 2
๑ : ๑๐๐๐

๑๕๔
5037 | 5482 - 1
๑๐๑๓

ทางน้ำ

เอกสารประกอบ ฅ
รายละเอียดสัญญาเช่า

สัญญาแบ่งเช่าที่ดิน



(ท.ค.๓๖)

หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน 2 โฉนด กำหนดระยะเวลาตามฉบับ

โฉนดที่ดิน 2 โฉนด
โฉนดที่ 25177-580 เลขที่ดิน 568 27 / 237 ไร่เศษรวม 1480.209
ตำบล...เมืองใหม่...อำเภอ...เมืองใหม่...จังหวัด...พระนครศรีอยุธยา
หนังสือสัญญาเช่าได้ทำเมื่อวันที่ 14 เดือน...กันยายน... พุทธศักราช 2550
ณ สำนักงานที่ดิน...จังหวัดพระนครศรีอยุธยา...แขวง...

ระหว่าง { ...นางศุภรัตน์...เกิดที่คลองหลวง... } อายุ { 55 } ปี ผู้ให้เช่า...
บุตร...นาง...นาง...อยู่ที่บ้าน... บ้านเลขที่ 402/1 หมู่ที่...
ถนน...วัด... ตำบล... อำเภอ... จังหวัด...
อำเภอ/เขต... จังหวัด... พระนครศรีอยุธยา... โทร...

กับ { ...นาย...นาย... } อายุ { ... } ปี ผู้เช่า...
บุตร...คน...อยู่ที่บ้าน... บ้านเลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10
ถนน...เมืองใหม่... ตำบล... อำเภอ... จังหวัด...
อำเภอ/เขต... จังหวัด... พระนครศรีอยุธยา... โทร...

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้
ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าและผู้เช่า...
ข้อ ๒. ผู้เช่ายอมเสียดำเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 35,165,682.14 บาท

โดยที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่า...
ข้อ ๓. ...
ข้อ ๔. ...
ข้อ ๕. ...
ข้อ ๖. ...
ข้อ ๗. ...
ข้อ ๘. ...

หนังสือสัญญาเช่าได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่า...
ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเจ้าพนักงานที่ดิน
(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า) ...
(ลงลายมือชื่อผู้เช่า) ...
(ลงลายมือชื่อพยาน) ...
(ลงลายมือชื่อพยาน) ...
หน้าสำนักงานที่ดิน
พระนครศรีอยุธยา

สัญญาเช่าที่ดิน

เทศโก๊ โลตัส เสนา ออยุธยา ไฮเปอร์มาร์เก็ต

ระหว่าง

นางสุวิสัย กิตติเรืองทอง

"ผู้ให้เช่า"

กับ

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

"ผู้เช่า"

วันที่ 20 กรกฎาคม พ.ศ. 2550

วันที่ 20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2550

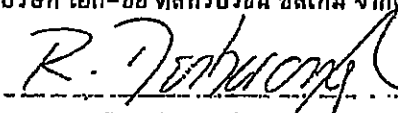
เรื่อง ขอลือ่นกำหนดการจดทะเบียนเช่าที่ดิน

เรียน นางสุวิทย์ กิตติเรืองทอง

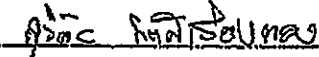
ตามที่บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเต็ม จำกัด ("บริษัทฯ") ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 20 กรกฎาคม พ.ศ. 2550 ("สัญญาเช่าที่ดิน") กับท่านนั้น

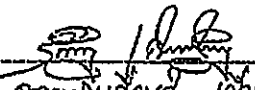
เนื่องจากเงื่อนไขบางประการในการจดทะเบียนเช่าที่ดิน ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินยังไม่สำเร็จครบถ้วนทุกประการ จึงยังไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนเช่าที่ดินได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงใคร่ขอลือ่นวันจดทะเบียนที่ดินที่เช่าออกไปเป็นภายในวันที่ 21 มกราคม พ.ศ. 2551 โดยบริษัทฯ จะแจ้งให้ท่านทราบถึงกำหนดวันจดทะเบียนต่อไป


จึงเรียนมาเพื่อทราบและโปรดลงนามตกลงยินยอมในการลือ่นกำหนดเวลาดังกล่าวในสำเนาหนังสือฉบับนี้ และส่งคืนบริษัทฯ ด้วยจักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเต็ม จำกัด

(นายโรเบิร์ต เจมส์ เดสโบโรห์)

ตกลงยินยอมในการลือ่นกำหนดเวลาจดทะเบียนการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวข้างต้น

ลงชื่อ 
(นางสุวิทย์ กิตติเรืองทอง)

ลงชื่อ  พยาน
(นางพิมพ์เดือน วัฒนศิริพงษ์)

ลงชื่อ  พยาน
(สุเทพ ใสทอง)

สัญญาเช่าที่ดิน

สัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ทำขึ้นที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม พ.ศ. 2550 ระหว่าง

นางสุวิทย์ กิตติเรืองทอง ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชน เลขที่ 8 1412 00198 70 4 ออกให้โดยกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ 25 มกราคม พ.ศ. 2548 บัตรหมดอายุวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 อยู่บ้านเลขที่ 401/1 ถนนทักษิณเสนา (ก) ตำบลเสนา อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า") ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชัน ซิสเต็ม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนในประเทศไทย ทะเบียนเลขที่ 0105586092641 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร โดย นายโรเบิร์ต เจมส์ เดสโบโรห์ ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทนบริษัท (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้เช่า") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 2 (สอง) แปลง ตามโฉนดเลขที่ 25177 และ 590 เลขที่ดิน 568 และ 145 มีเนื้อที่ดินรวมทั้งสิ้นจำนวน 23 (ยี่สิบสาม) ไร่ 3 (สาม) งาน 24 (ยี่สิบสี่) ตารางวา และโดยที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะให้เช่าและผู้เช่าประสงค์จะเช่าที่ดินทั้งแปลงของที่ดินโฉนดเลขที่ 25177 เลขที่ดิน 568 มีเนื้อที่ดินรวมประมาณ 8 (แปด) ไร่ 2 (สอง) งาน 28 (ยี่สิบแปด) ตารางวา และบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 590 เลขที่ดิน 145 มีเนื้อที่ดินประมาณ 11 (สิบเอ็ด) ไร่ 1 (หนึ่ง) งาน 16 (สิบหก) ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ที่ดินที่เช่า") ปราบกฏตามสำเนาโฉนดที่ดินที่เช่ารับรองถูกต้องและแผนผังโดยสังเขปแสดงตำแหน่งที่ตั้งและรูปที่ดินของที่ดินที่เช่าแนบท้ายสัญญานี้เป็นเอกสารแนบท้าย ก. และสรุปรายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย ข. แนบท้ายสัญญานี้และให้ถือเอกสารแนบท้าย ก. และเอกสารแนบท้าย ข. เป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

โดยที่ผู้เช่าประสงค์ที่จะเช่าที่ดินที่เช่าเพื่อประกอบกิจการของผู้เช่า

ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

ข้อ 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่า

ผู้ให้เช่ารับรองว่าตนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ในที่ดินที่เช่าโดยปราศจากจำนองหรือภาระติดพันใด ๆ หรือสิทธิใด ๆ ของบุคคลภายนอกเกี่ยวกับที่ดินที่เช่า การรื้อถอนและการรบกวนการครอบครองใด ๆ ตลอดจนค่าภาษีอากร ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ค่าสาธารณูปโภคต่าง ๆ หรือภาระเรียกเก็บเงินใด ๆ จากหน่วยงานภาครัฐที่ค้างชำระ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ภาระผูกพัน") ในวันจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้

๒๐/๗๕๐

ข้อ 2. ผู้ให้เช่าและผู้เช่า

2.01 ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญา มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 (สามสิบ) ปี โดยเริ่มต้นหลังจากวันจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้ 1 (หนึ่ง) ปี หรือวันที่ผู้เช่าเริ่มเปิดดำเนินการในที่ดินที่เช่า แล้วแต่ว่าวันใดจะถึงก่อน โดยให้กำหนดระยะเวลาเช่า 30 (สามสิบ) ปีนี้เป็นไปตามเอกสารแนบท้าย ค. ของสัญญานี้ที่คู่สัญญาจะได้ทำขึ้นใหม่ในวันจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้

2.02 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเสนอเช่าที่ดินที่เช่าต่อจากกำหนดระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 ของสัญญานี้ก่อนบุคคลใด แต่ผู้เช่าต้องบอกกล่าวข้อเสนอมให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 ข้างต้น โดยผู้ให้เช่าจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลา 3 (สาม) เดือนนับจากวันที่ได้รับข้อเสนอจากผู้เช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ยินยอมให้ผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้ให้เช่าจะไม่ตกลงทำสัญญากับบุคคลใดที่ให้ออกข้อเสนอมแก่ผู้ให้เช่าดีกว่าข้อเสนอมของผู้เช่า

2.03 ถ้าผู้ให้เช่าประสงค์จะขายที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบและยินยอมให้สิทธิผู้เช่าในการเสนอราคาและเงื่อนไขในการซื้อได้ก่อนบุคคลอื่นและจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้แล้วเสร็จก่อน

ข้อ 3. เงินมัดจำ เงินจ่ายล่วงหน้าและค่าเช่าทั้งหมด

3.01 ผู้เช่าตกลงชำระเงินมัดจำในการเช่าที่ดินที่เช่าและส่งมอบหนังสือค้ำประกันธนาคารให้แก่ผู้ให้เช่า ดังนี้

ก) เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ. 2550 ซึ่งเป็นวันที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าลงนามในข้อเสนอขอเช่าที่ดิน ผู้เช่าได้ชำระเงินมัดจำให้แก่ผู้ให้เช่าและถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญานี้ จำนวน 200,000.00 บาท (สองแสนบาทถ้วน) และผู้ให้เช่าได้รับเงินดังกล่าวครบถ้วนแล้ว

ข) ในวันลงนามในสัญญาเช่าที่ดิน ผู้เช่าตกลงส่งมอบหนังสือค้ำประกันธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในวงเงินจำนวน 2,000,000.00 บาท (สองล้านบาทถ้วน) โดยมีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดในวันที่ 20 ธันวาคม พ.ศ. 2550 ให้แก่ผู้ให้เช่า เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดิน โดยมีเงื่อนไขว่าผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกให้ธนาคารผู้ออกหนังสือค้ำประกันจ่ายเงินจำนวน 2,000,000.00 บาท (สองล้านบาทถ้วน) ให้แก่ผู้ให้เช่า หากผู้เช่าไม่จดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าภายในกำหนดระยะเวลาตามที่ระบุไว้ในข้อ 7.01 ภายหลังจากเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 7.02 ของสัญญานี้สำเร็จครบถ้วนแล้วทุกประการและผู้ให้เช่าได้บอกเลิกสัญญานี้

ผู้ให้เช่าตกลงคืนหนังสือค้ำประกันธนาคารดังกล่าวในวาระก่อนให้แก่ผู้เช่าในวันจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า หรือภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับจากวันที่ผู้เช่าใช้สิทธิเลิกสัญญานี้ แล้วแต่กรณี

นอกจากนี้ ผู้เช่าตกลงชำระเงินมัดจำซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเงินจ่ายล่วงหน้าตามข้อ 3.02 และถือเป็นค่าเช่าตามสัญญานี้ให้แก่ผู้ให้เช่าอีกในวันลงนามในสัญญานี้เป็นเงินจำนวน 822,000.00 บาท

Signature
Stamp

(แปดแสนสองหมื่นสองพันบาทถ้วน) โดยชำระเป็นเช็คขีดคร่อมของผู้เช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามกฎหมายและผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า

3.02 ในวันจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า ผู้เช่าตกลงชำระเงินจ่ายล่วงหน้าสำหรับการเช่าที่ดินที่เช่า ซึ่งถือเป็นค่าเช่าล่วงหน้าตามสัญญานี้ให้แก่ผู้เช่าอีกเป็นเงินจำนวน 21,800,000.00 บาท (ยี่สิบเอ็ดล้านแปดแสนบาทถ้วน) โดยชำระเป็นเป็นเช็คเขียรรีเช็คหรือดราฟธนาคาร

ทั้งนี้ ผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามกฎหมายและผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า

เงินจ่ายล่วงหน้าที่ระบุไว้ในข้อนี้เมื่อรวมกับจำนวนเงินมัดจำที่ระบุไว้ในข้อ 3.01 ก) จะมีจำนวนรวมเป็นเงินจ่ายล่วงหน้าทั้งสิ้น 22,822,000.00 บาท (ยี่สิบสองล้านแปดแสนสองหมื่นสองพันบาทถ้วน)

3.03 ค่าเช่าที่เหลือทั้งหมดที่คำนวณได้ตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 14,821,805.00 บาท (สิบสี่ล้านแปดแสนสองหมื่นหนึ่งพันแปดร้อยห้าบาทถ้วน) ให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4. ของสัญญานี้ ทั้งนี้ ผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามกฎหมายและผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า

ข้อ 4. อัตราค่าเช่าและการชำระค่าเช่า

4.01 ค่าเช่าสำหรับที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ให้ชำระเป็นค่าเช่ารายปี โดยชำระล่วงหน้าภายใน 15 (สิบห้า) วันแรกของทุกปีการเช่า เริ่มต้นชำระครั้งแรกในปีที่ 1 ของระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 ของสัญญานี้ ค่าเช่าในระยะ 3 (สาม) ปีแรกอยู่ในอัตราปีละ 310,000.00 บาท (สามแสนหนึ่งหมื่นบาทถ้วน) และเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 (สิบ) ของอัตราค่าเช่าในขณะนั้นทุก 3 (สาม) ปี (กล่าวคือขึ้นครั้งแรกในปีที่สี่) รายละเอียดของค่าเช่าและกำหนดระยะเวลาการเช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย ค. ท้ายสัญญานี้ ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

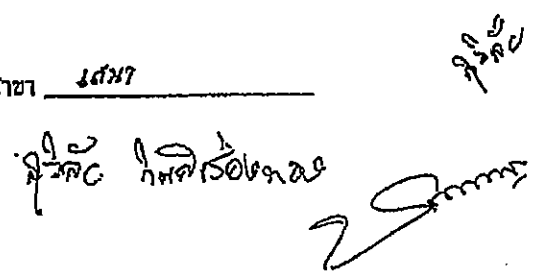
ส่วนค่าเช่าในกรณีที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระในปีที่สัญญานี้สิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าให้เป็นไปตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ได้เช่าในปีที่สัญญานี้สิ้นสุดลง

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

ชื่อบัญชี นางสาวรัชชิตา ภิรัตวีธนากร

ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สาขา เสนา

บัญชีเลขที่ ๙๙๘-๑-๑๔๗๖๘-๖


 รัชชิตา ภิรัตวีธนากร
 ๒๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖

เมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า และเมื่อผู้ให้เช่าได้รับชำระเงินค่าเช่ารายปีจากผู้เช่าแล้วผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินตามจำนวนที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าและส่งมอบให้แก่ผู้เช่าภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้รับชำระเงินดังกล่าว

ข้อ 5. การรังวัดและการส่งมอบที่ดินที่เช่า

5.01 นับแต่วันทำสัญญานี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเข้าทำการสอบเขตและวัดที่ดินที่เช่าและตรวจสอบสภาพพื้นดินในที่ดินที่เช่า ตลอดจนใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าไม่ว่าในทางใดหรือในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างก็ได้ ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการรังวัดที่ดินที่เช่าอย่างเป็นทางการให้แล้วเสร็จก่อนการจดทะเบียนการเช่าและจะส่งมอบผลการรังวัดอย่างเป็นทางการให้แก่ผู้เช่าก่อนการจดทะเบียน โดยผู้ให้เช่ายินยอมชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

5.02 ในวันจดทะเบียนการเช่าตามข้อ 7.01 ผู้ให้เช่าจะส่งมอบที่ดินที่เช่าทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าโดยปราศจากการผูกพันฯ

ข้อ 6. การปลูกสร้างและการขออนุญาต

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

6.02 ในการยื่นขออนุญาตปลูกสร้าง ตกแต่ง ต่อเติม หรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียงตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย ข. ของสัญญานี้ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ที่ดินแปลงข้างเคียง") และการทำทางเข้า-ออกของโครงการพัฒนาที่ดินและการก่อสร้างของผู้เช่าในที่ดินที่เช่า และ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียง (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "โครงการ") กับทางหลวงหมายเลข 3263 (ถนนอยุธยา-เสนา) และ/หรือทางสาธารณะอื่นต่อหน่วยงานภาครัฐและรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการยื่นคำขอเกี่ยวกับสาธารณูปโภคต่าง ๆ ผู้เช่าจะต้องดำเนินการด้วยตนเองในนามของผู้เช่า และต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในกรณีเองทั้งสิ้น

อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกรวมทั้งการดำเนินการเอกสารใด ๆ ซึ่งรวมถึงโดยไม่จำกัดเฉพาะหนังสือให้ความยินยอมหรือหนังสือมอบอำนาจให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องใด ๆ อันเกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ของที่ดินที่เช่าหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

ในวันทำสัญญานี้ผู้ให้เช่าจะให้ความยินยอมและทำเอกสารใด ๆ ที่จำเป็นให้แก่ผู้เช่าในการขออนุญาตตามข้อนี้ตามที่ผู้เช่าจะต้องการเพื่อวัตถุประสงค์ในการขออนุญาตดังกล่าว

ข้อ 7. การจดทะเบียนการเช่า

7.01 ภายใต้บังคับของข้อ 7.02, 7.03 และข้อ 7.04 ของสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า เพื่อให้ผู้เช่าสามารถเช่าที่ดินที่เช่าได้ตามกำหนดระยะเวลาเช่าในข้อ

ผู้เช่า
Shamman

2.01 ข้างต้น ทั้งนี้ ภายในวันที่ 20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2550 โดยผู้เช่าจะต้องบอกกล่าววันจดทะเบียน (ต่อไปในสัญญาจะเรียกว่า "วันจดทะเบียน") ให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ได้รับการอนุญาตหรือใบอนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งและที่จอดรถ เพื่อประกอบกิจการค้าปลีกค้าส่ง สินค้าอุปโภค-บริโภคและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง ตามแบบการก่อสร้างแนบท้ายสัญญานี้ในเอกสารแนบท้าย ง. ในที่ดินที่เช่าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียงและการทำทางเข้า-ออกของโครงการเชื่อมกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3263 (ถนนอยุธยา-เสนา) และ/หรือทางสาธารณะอื่นภายในวันที่ 20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2550 ผู้เช่ามีสิทธิเลื่อนกำหนดระยะเวลาการจดทะเบียนการเข้าดังกล่าวออกไปได้ แต่จะต้องไม่เกินวันที่ 21 มกราคม พ.ศ. 2551 ในกรณีที่ดังกล่าวผู้เช่าจะต้องบอกกล่าววันจดทะเบียนให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันเช่นกัน

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

7.02 การจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้จะเกิดขึ้นได้เมื่อเงื่อนไขต่อไปนี้สำเร็จครบถ้วนแล้วทุกประการ เว้นแต่ผู้เช่าจะยกเว้นให้ตามแต่ผู้เช่าจะเห็นสมควร

(1) ผู้เช่าได้รับการอนุญาตหรือใบอนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งและที่จอดรถเพื่อประกอบกิจการค้าปลีกค้าส่ง สินค้าอุปโภค-บริโภคและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องตามแบบการก่อสร้างแนบท้ายสัญญานี้ในเอกสารแนบท้าย ง. ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ในที่ดินที่เช่าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียงจากเจ้าพนักงานตามข้อ 6. และการทำทางเข้า-ออกของโครงการเชื่อมกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3263 (ถนนอยุธยา-เสนา) และ/หรือทางสาธารณะอื่นโดยชอบตามกฎหมายแล้ว

(2) ผู้ให้เช่าทำให้ที่ดินที่เช่าปราศจากภาระผูกพันฯ

(3) เมื่อผู้ให้เช่าได้ดำเนินการรังวัดขอบเขตตามข้อ 5.01 และผู้เช่าได้รับเอกสารหลักฐานการรังวัดขอบเขตอย่างเป็นทางการของเจ้าหน้าที่แล้วและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่ามีไม่น้อยกว่าจำนวนที่ระบุไว้ในต้นสัญญานี้ และผู้เช่าสามารถดำเนินการก่อสร้างตามแบบก่อสร้างของผู้เช่าที่ยื่นขออนุญาตไว้ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย ยกเว้นในกรณีที่ปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าภายหลังจากการรังวัดขอบเขตตามข้อ 5.01 แตกต่างจากจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญานี้ไม่เกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า) คู่สัญญาตกลงยอมรับจำนวนเนื้อที่ดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ถูกต้องของที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้

(4) ไม่มีกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมาย กฎ ระเบียบหรือข้อบัญญัติใด ๆ ที่จะออกเพื่อเวนคืนที่ดินที่เช่าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียง ห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจใด ๆ ในที่ดินที่เช่าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียงสำหรับการประกอบกิจการของผู้เช่า

ศิริศิลป์
Shirinya

(6) ที่ดินที่เช่าไม่อยู่ในระหว่างการดำเนินการเวนคืนตามกฎหมาย

(8) การเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญาต้องได้จดทะเบียนพร้อมกันในวันเดียวกันกับการเช่าที่ดินแปลงข้างเคียงทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ตกลงเช่าเพื่อประกอบกิจการของผู้เช่า

(7) ผู้เช่าได้รับอนุญาตจากกรมทางหลวงและ/หรือหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องให้ทำการปรับปรุงการจราจรบริเวณจุดกลับรถยนต์บนทางหลวงหมายเลข ๑๒๑๑ (ถนนอยุธยา-เสนา) ปรากฏตามแผนผังแสดงตำแหน่งจุดกลับรถยนต์ดังกล่าวในเอกสารแนบท้าย จ. แนบท้ายสัญญาและให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

7.03 หากการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าไม่สามารถทำได้เพราะเหตุสุดวิสัย หรือการเช่าและที่ดินแปลงข้างเคียงไม่สามารถจดทะเบียนได้พร้อมกันในวันเดียวกันกับการเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญา โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่าและผู้ให้เช่า คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลื่อนวันจดทะเบียนที่ดินที่เช่าออกไปจนกว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะสามารถดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าวได้ ถึงแม้วันดังกล่าวจะล่วงเลยวันที่กำหนดไว้ในข้อ 7.01 ข้างต้นก็ตาม

7.04 หากการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าไม่สามารถทำได้เพราะเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งตามที่ระบุไว้ในข้อ 7.02 ไม่สำเร็จด้วยเหตุอันเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และเงื่อนไขที่ยังไม่สำเร็จดังกล่าวอยู่ในวิสัยที่จะดำเนินการให้สำเร็จได้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่มีได้เป็นฝ่ายผิดมีสิทธิเลื่อนวันจดทะเบียนที่ดินที่เช่าออกไปจนกว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะสามารถดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าวได้ ถึงแม้วันดังกล่าวจะล่วงเลยวันที่กำหนดไว้ในข้อ 7.01 ข้างต้นก็ตาม

7.05 เมื่อจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้นำสัญญาฉบับนี้เป็นสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าที่จะทำการจดทะเบียนการเช่ากันต่อไป

ข้อ 8. ภาษีและค่าธรรมเนียม

8.01 ผู้ให้เช่าจะต้องเป็นผู้ชำระภาษีเงินได้ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ และ/หรือภาษีเทศบาลหรือภาษีหรือการเรียกชำระเงินอื่นใดในทำนองเดียวกันทั้งหมดซึ่งหน่วยงานภาครัฐเรียกเก็บ ประเมิน หรือคิดจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่า อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดในที่ดินที่เช่า จนถึงวันจดทะเบียน

นับจากวันจดทะเบียนจนกว่าสัญญานี้จะครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีเงินได้ ภาษีทรัพย์สินหรือภาษีอากรอื่นใดจากการให้เช่าที่ดินที่เช่านี้ ส่วนผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีเทศบาลที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินที่เช่านี้

8.02 ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าที่หน่วยงานภาครัฐเรียกเก็บแต่เพียงผู้เดียว

Signature
S. Somya

ข้อ ๑. คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

๑.๐๑ ผู้เช่าขอให้คำรับรองว่าการเข้าทำสัญญานี้ได้ทำขึ้นโดยผู้มีอำนาจและโดยถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทจำกัด

๑.๐๒ ผู้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการโดยค่าใช้จ่ายของตนเองในการขอให้มีและใช้น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่นใด โดยผู้ให้เช่ายินยอมให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในการดังกล่าวตามสมควร

๑.๐๓ ผู้เช่าจะไม่ใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อการอันไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

๑.๐๔ ผู้เช่าจะยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบที่ดินที่เช่าตลอดจนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าในระหว่างเวลาทำการของผู้เช่าได้โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วัน แต่การเข้าไปตรวจสอบในเวลาดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการรบกวนลูกค้าและการดำเนินงานกิจการของผู้เช่า

๑.๐๕ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิเต็มที่ในการครอบครองและใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้และยินยอมให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือกับผู้เช่าในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การเช่าช่วงดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ตามที่ผู้เช่าได้ตกลงกับผู้ให้เช่า

ผู้เช่ามีสิทธิให้เช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าและโดยไม่ต้องชำระค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่ผู้ให้เช่า

๑.๐๖ ผู้เช่ามีสิทธิเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าโดยผู้เช่าเป็นผู้รับประกันเพื่อประกันความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้ และทรัพย์สินของผู้เช่าไม่ว่าจะอยู่ในหรือบนหรือใต้ที่ดินที่เช่า

๑.๐๗ ตลอดอายุของสัญญานี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บริษัทในเครือของผู้เช่า โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ในกรณีที่ผู้เช่าโอนสิทธิให้แก่บริษัทในเครือของผู้เช่าหรือกรณีที่ผู้ให้เช่าให้ความยินยอมในการโอนดังกล่าว ผู้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญานี้ทุกประการ

คำว่า "บริษัทในเครือ" ตามข้อนี้ หมายถึง บริษัทที่ผู้เช่าถือหุ้นหรือบริษัทที่ถือหุ้นของผู้เช่า ตั้งแต่ร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ขึ้นไปของหุ้นจำนวนทั้งหมดของบริษัทที่ผู้เช่าถือหุ้นหรือของผู้เช่าและบริษัทดังกล่าวแล้วแต่กรณี

ผู้เช่า
Sammak

ข้อ 10. คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า

10.01 ผู้ให้เช่าขอให้คำรับรองว่าที่ดินที่เขาไม่ว่ากรณีใด ๆ ไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับหรือเงื่อนไขของการเวนคืนการให้ที่ดินที่เขาแก่ผู้ให้เช่าและจะไม่ทำให้ที่ดินที่เขาอยู่ภายใต้บังคับหรือเงื่อนไขของการเวนคืนการให้ที่ดินที่เขาแก่ผู้ให้เช่าหรือกลายเป็นสินสมรส และผู้ให้เช่าไม่เป็นบุคคลตกอยู่ภายใต้ข้อสันนิษฐานตามกฎหมายว่าเป็นผู้มีหนี้สินพันตัวตามพระราชบัญญัติล้มละลาย

10.02 ผู้ให้เช่าจะไม่แบ่งแยกโฉนดที่ดินฉบับใด ๆ เฉพาะในส่วนของผู้ให้เช่าตามสัญญา

10.03 ผู้ให้เช่ารับรองว่าก่อนและในขณะที่ทำสัญญานี้ไม่มีการฟ้องร้องคดีที่ยังไม่เป็นที่ยุติหรือมีการบังคับหรือดำเนินคดีเกี่ยวกับที่ดินที่เขาส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดและไม่ได้รับคำบอกกล่าวหรือคำสั่งของทางราชการ หรือคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลหรือการฟ้องร้องคดีต่อผู้ให้เช่า หากมีคำบอกกล่าว คำสั่งหรือคำพิพากษาดังกล่าวเกิดขึ้นในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือโดยพลัน

10.04 ผู้ให้เช่ารับรองว่านับตั้งแต่วันจดทะเบียนผู้เช่าสามารถเข้าครอบครองยึดถือและใช้สิทธิในที่ดินที่เขาได้โดยปราศจากการรบกวนขัดสิทธิหรือขัดขวางใด ๆ จากบุคคลอื่นใด หากมีการผิดดังกล่าวเกิดขึ้นผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและเข้าเป็นคู่ความร่วมมือ (ถ้าผู้เช่าเรียกร้อง) เพื่อโต้แย้งหรือต่อสู้คดีจนกว่ากรณีดังกล่าวจะยุติหรือถึงที่สุด โดยผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมทั้งค่าทนายความในการโต้แย้งหรือต่อสู้คดีดังกล่าวทั้งหมดของผู้ให้เช่า

10.05 หากมีการแก้ไขตัดแปลงต่อเติมซ่อมแซมหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างขึ้นมาใหม่ก่อนหรือในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความเห็นชอบแก่แบบแปลนแผนผังสำหรับการดังกล่าว เพื่อให้ผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องได้ในเวลาอันรวดเร็ว

10.06 ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เขาทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันไม่ว่าในทางจำนองหรือภาระผูกพันใด ๆ แก่หนี้หรือการใด ๆ ของผู้ให้เช่าหรือบุคคลอื่นใด เว้นแต่ผู้เช่าจะยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน ถ้าผู้เช่าไม่ยินยอมผู้เช่าจะแจ้งเหตุผลอันสมควรให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ

10.07 นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้จนกว่าสัญญานี้จะสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญานี้หรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เขาทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เขาทางมรดกให้แก่ทายาทของผู้ให้เช่าหรือได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่าในกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวหรือผู้เช่าให้ความยินยอมในการโอนดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ทุกประการ และจะส่งมอบหลักฐานการตกลงดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า

10.08 ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งจากทางราชการหรือได้รับคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินที่เขา

10.09 การเข้าทำสัญญานี้โดยผู้ให้เช่าไม่เป็นที่พอใจของเจ้าหนี้ของผู้ให้เช่าที่มีอยู่ก่อนหรือในขณะที่ทำสัญญานี้ร้องขอให้ศาลเพิกถอนสัญญานี้ได้เพราะเป็นนิติกรรมที่ผู้ให้เช่าทำลงโดยรู้ว่าเป็นทางให้เจ้าหนีดังกล่าวเสียเปรียบ

ผู้ให้เช่า
[Signature]

10.10 ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีก-ค้าส่งและที่จอดรถ เพื่อการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าและในการทำประโยชน์ในที่ดินที่เช่าเพื่อการก่อสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างและการประกอบธุรกิจของผู้เช่า ซึ่งรวมถึงการขอรับใบอนุญาตให้เชื่อมทางเข้า-ออกของโครงการกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3263 (ถนนอยุธยา-เสนา) และ/หรือทางสาธารณะกับหน่วยงานของภาครัฐ รัฐวิสาหกิจหรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่าตามข้อ 7.02 (1) ให้แล้วเสร็จก่อนการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า โดยผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมต่างๆ ซึ่งหน่วยงานภาครัฐเรียกเก็บตามกฎหมายในการดำเนินการดังกล่าวทั้งหมด ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและใบอนุญาตให้เชื่อมทางดังกล่าวทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าให้แล้วเสร็จก่อนวันจดทะเบียนการเช่า

ข้อ 11. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง

11.01 สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าก่อสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่า รวมทั้งเครื่องจักร เครื่องมือและเครื่องใช้ซึ่งอยู่ในที่ดินที่เช่าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียงและสิ่งปลูกสร้างเป็นทรัพย์สินของผู้เช่า และผู้เช่ามีสิทธิจำนอง ให้เช่าหรือก่อภาระติดพันโดยวิธีการอื่นใดเหนือทรัพย์สินดังกล่าวได้เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับสินเชื่อใด ๆ โดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกรวมถึงการดำเนินการใดๆ ซึ่งรวมถึงโดยไม่จำกัดเฉพาะหนังสือให้ความยินยอมให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็ว สำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

11.02 เมื่อสัญญาฉบับนี้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้หรือเครื่องจักรใด ๆ ที่อยู่บนพื้นดินของที่ดินที่เช่าออกจากที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างภายในกำหนดเวลา 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วันนับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลง รวมทั้งจัดการทำความสะอาด และกำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล รวมทั้งปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อย โดยจะไม่ขุดดินออกจากที่ดินที่เช่า และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนดเวลาดังกล่าว มิฉะนั้นผู้เช่าต้องใช้ค่าเสียหายและค่าทดแทนใด ๆ รวมถึงค่าขาดประโยชน์ต่างๆ นับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงให้แก่ผู้ให้เช่าจนกว่าจะปฏิบัติตามความดังกล่าวให้เสร็จสิ้น ในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและสิ่งต่างๆ ทั้งหลายนั้น ผู้เช่าจะต้องดำเนินการขออนุญาตรื้อถอนจากเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องตามกฎหมาย แต่ถ้าผู้เช่าได้ต่ออายุสัญญาที่ออกไปผู้เช่าไม่มีหน้าที่ดังกล่าวจนกว่าการต่ออายุสัญญาดังกล่าวจะสิ้นสุดลง

ข้อ 12. อัคคีภัย เหตุสุดวิสัย การเวนคืน และการจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจ

12.01 ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าซึ่งอยู่บนที่ดินที่เช่าบางส่วนหรือทั้งหมดและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียง อันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ จนผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าของตนภายใต้บังคับของข้อ 9.07 ของสัญญา หรือบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่า

ผู้ให้เช่า
[Signature]

เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันและผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าและ
หน้าที่อื่น ๆ ตามสัญญาที่อีกต่อไป

ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าตามวรรคก่อน ผู้ให้เช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่า
จะต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่แทนสัญญาเช่าฉบับนี้ตามสิทธิและหน้าที่ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สัญญา
อยู่ตามสัญญานี้ โดยผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่า
อีก และผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกลดจนการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดย
รวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่
ผู้ให้เช่า

หากผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่
ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่าที่เช่าใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่
ผู้เช่าได้ขอย้ายทรัพย์สิน ท้ายความสะอาดและปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ 11.02 แล้ว
เสร็จ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามข้อ 3.02 ให้แก่ผู้เช่า

แต่หากผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินการธุรกิจบนที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าจะต้องรีบดำเนินการปรับปรุง
สภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินการธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่า
จะต้องเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงโดยเร็วในเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ
กับสิ่งปลูกสร้าง ในกรณีนี้ผู้เช่ามีสิทธิได้รับยกเว้นค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่มีการปรับปรุงสภาพสิ่ง
ปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าจนอยู่ในสภาพพร้อมที่จะดำเนินการธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ จนกระทั่งผู้เช่า
ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องและสามารถใช้สิ่งปลูกสร้างต่อไปได้แต่ไม่เกิน 6 (หก)
เดือนนับแต่วันเกิดความสูญหายหรือเสียหายดังกล่าว

ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าซึ่งอยู่บนที่ดินที่เช่าซึ่ง
ไม่ส่งผลกระทบต่อกรดำเนินการของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตาม
วัตถุประสงค์ของสัญญานี้ต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญานี้ และผู้เช่าจะต้องรีบดำเนินการปรับปรุง
สภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินการธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่า
จะต้องเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงโดยเร็วในเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ
กับสิ่งปลูกสร้าง ในกรณีนี้ผู้เช่ามีสิทธิได้รับยกเว้นค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่มีการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูก
สร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าดังกล่าวจนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องและ
สามารถใช้สิ่งปลูกสร้างต่อไปได้แต่ไม่เกิน 8 (หก) เดือนนับแต่วันเกิดความสูญหายหรือเสียหาย
ดังกล่าว

ในกรณีดังกล่าวในสองวรรคก่อน เมื่อสัญญานี้สิ้นสุดลงคู่สัญญาตกลงให้สัญญานี้ต่อระยะเวลา
การเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ใช้ไปในการดำเนินการปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างจนแล้วเสร็จ
จนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวโดยไม่ต้องทำ
สัญญาเป็นหนังสือกันอีก เว้นแต่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 8 (หก)
เดือนก่อนที่สัญญานี้จะสิ้นสุดลงว่าผู้เช่าไม่ประสงค์จะต่อระยะเวลาการเช่าออกไป และคู่สัญญาจะทำ

ศิริ
ธรรม

เอกสารแนบท้าย ค. (อัตราค่าเช่า) กั้นใหม่สำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปนั้น โดยให้อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ 4.01

เพื่อประโยชน์ในการตีความตามสัญญานี้ คำว่า "เหตุสุดวิสัย" หมายความว่า เหตุใด ๆ อันจะเกิดขึ้นก็ดี จะให้ผลพิบัติก็ดี เป็นเหตุที่ไม่อาจป้องกันได้แม้ทั้งบุคคลผู้ต้องประสพหรือใกล้จะต้องประสพ เหตุนั้น จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น และเหตุดังกล่าวมีผลทำให้ผู้เช่าไม่สามารถประกอบกิจการได้บางส่วนหรือทั้งหมด

12.02 ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าจนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.02 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือและเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(1) หากกำหนดวันเวนคืนที่ดินที่เช่าเกิดขึ้นตั้งแต่ปีการเช่าที่ 1 ถึงปีการเช่าที่ 5 ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามข้อ 3.02 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

(2) หากกำหนดวันเวนคืนที่ดินที่เช่าเกิดขึ้นตั้งแต่ปีการเช่าที่ 6 ถึงปีการเช่าที่ 15 ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามข้อ 3.02 ให้แก่ผู้เช่าในอัตราร้อยละ 80 (แปดสิบ) ของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

(3) หากกำหนดวันเวนคืนที่ดินที่เช่าเกิดขึ้นตั้งแต่ปีการเช่าที่ 16 ถึงปีการเช่าที่ 25 ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามข้อ 3.02 ให้แก่ผู้เช่าในอัตราร้อยละ 60 (หกสิบ) ของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ และ

(4) หากกำหนดวันเวนคืนที่ดินที่เช่าเกิดขึ้นตั้งแต่ปีการเช่าที่ 26 จนถึงวันครบกำหนดการเช่าตามสัญญา ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามข้อ 3.02 ให้แก่ผู้เช่า

ทั้งนี้ จำนวนเงินที่คืนดังกล่าวจะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐ

ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน ซึ่งไม่กระทบกระเทือนต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญาโดยให้สัญญาที่ยังคงมีผลบังคับต่อไปเฉพาะส่วนของที่ดินที่เช่าที่ได้ถูกเวนคืน ในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.02 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืนและระยะเวลาการเช่าที่เหลือตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในวรรคก่อน แต่จำนวนเงินที่คืนดังกล่าวจะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐ นอกจากนี้ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ ตามสัดส่วนของเนื้อที่ดินที่ถูกเวนคืนและตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น อัตราค่าเช่าภายหลังจากที่ถูกเวนคืนจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน

สุวิมล
สมานนท์

ในกรณีการเวนคืนที่ดินที่เช่าดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิได้รับเงินทดแทนในส่วนของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าทำลงไว้ในที่ดินที่เช่า

ในกรณีที่ที่ดินแปลงข้างเคียงแปลงหนึ่งแปลงใดหรือหลายแปลง ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าจนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

12.03 ในกรณีที่มิถุนหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมาย กฎ ระเบียบหรือข้อบัญญัติใด ๆ ห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในพื้นที่ที่ดินที่เช่าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียงบางส่วนหรือทั้งหมดในกิจการที่ผู้เช่าประกอบอยู่ ซึ่งการห้ามหรือการจำกัดดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าในที่ดินที่เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการเช่นที่กระทำอยู่ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้หรือโอนสิทธิตามสัญญาให้แก่บุคคลใดก็ได้ และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญาตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้นให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญา ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามข้อ 2.02 ให้แก่ผู้เช่า

ในกรณีที่มีการห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในพื้นที่ที่ดินที่เช่าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียงดังกล่าวในวรรคก่อนบางส่วนและผู้เช่ายังประสงค์จะประกอบธุรกิจของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่าในส่วนที่ไม่ได้ถูกห้ามหรือจำกัดต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนที่ถูกห้ามหรือจำกัดนั้นได้โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือและผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญาตามสัดส่วนของเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าและระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้นให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่า อัตราค่าเช่าภายหลังจากการที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนที่ถูกห้ามหรือจำกัดนั้นจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกบอกเลิกการเช่า

ข้อ 13. การบอกเลิกสัญญา

13.01 ก่อนการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า หากมีกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินมัดจำจำนวน 200,000.00 บาท (สองแสนบาทถ้วน) ตามข้อ 3.01 ก) และหนังสือค้ำประกันตามข้อ 3.01 ข) วรรคแรกให้แก่ผู้เช่าภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญา โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น

(1) หากผู้เช่าไม่สามารถก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งและที่จอดรถเพื่อประกอบกิจการค้าปลีก ค้าส่ง สินค้าอุปโภค-บริโภคและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง ตามแบบการก่อสร้างแนบท้ายสัญญานี้ในเอกสารแนบท้าย ง. ในที่ดินที่เช่าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียง และ/หรือไม่ได้รับการอนุญาตหรือใบอนุญาตโดยชอบด้วยกฎหมายจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องให้ก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งและที่จอดรถดังกล่าวบนที่ดินที่เช่าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียง เนื่องจากข้อจำกัดตามกฎหมายผังเมืองหรือกฎหมายอื่นใด และไม่ได้รับอนุญาตให้ทำทางเข้า-

ศิริโชค

Signature

ออกของโครงการเชื่อมกันทางหลวงหมายเลข 3268 (ถนนอยุธยา-เสนา) และ/หรือทางสาธารณะอื่น และใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องภายในวันที่ 21 มกราคม พ.ศ. 2551

(2) หากเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 7.02 ของสัญญาไม่สำเร็จครบถ้วนทุกประการ ภายในวันที่ 21 มกราคม พ.ศ. 2551 หรือ

(3) หากปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าภายหลังจากการรังวัดสอบเขตตามข้อ 5.01 น้อยกว่าเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญานี้เกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า)

13.02 หากมีกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้และผู้ให้เช่า ตกลงคืนเงินมัดจำจำนวน 200,000.00 บาท (สองแสนบาทถ้วน) ตามข้อ 3.01 ก) และหนังสือคำ ประกันตามข้อ 3.01 ข) วรรคแรกให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญานี้ และผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนและค่าให้จ่ายในการติดตามทวงถามค่าสินไหมทดแทน ดังกล่าวจากผู้ให้เช่าได้

(1) หากไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าและการเช่าที่ดินแปลงข้างเคียงได้พร้อม กันในวันเดียวกันเพราะความผิดของผู้ให้เช่า ยกเว้นในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิเลื่อนกำหนดวันจดทะเบียน ตามข้อ 7.04

(2) หากเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 7.02 ของสัญญานี้ไม่สำเร็จด้วยเหตุอัน เนื่องมาจากความผิดของผู้ให้เช่า หรือ

(3) หากผู้ให้เช่าไม่จดทะเบียนการเช่าโดยมิใช่เพราะเหตุสุดวิสัย

ในกรณีตาม (1) และ (3) ข้างต้น หากผู้เช่าไม่ประสงค์จะบอกเลิกสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้อง ให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญานี้ได้

13.03 ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าและการเช่าที่ดินแปลงข้างเคียงได้ พร้อมกันทั้งหมดเพราะความผิดของเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงรายหนึ่งรายใด ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิก สัญญานี้ได้และมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงดังกล่าวสำหรับความเสียหาย ใด ๆ ที่ผู้เช่าได้รับจากการเลิกสัญญาดังกล่าว ทั้งนี้โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ เช่าแม้ว่าผู้ให้เช่าจะมีได้เป็นฝ่ายผิด

13.04 ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ยินยอมจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า ภายหลังจากที่ผู้เช่าได้รับการ อนุญาตหรือใบอนุญาตก่อสร้างที่เกี่ยวข้องจากเจ้าพนักงานและใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องตามข้อ 6. ของสัญญานี้แล้วและเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 7.02 ของสัญญานี้สำเร็จครบถ้วนทุกประการแล้วก็ ติหรือโดยมิใช่เพราะเหตุสุดวิสัยก็ดี ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้และรับเงินมัดจำตามข้อ 3.01 ก) และ 3.01 ข) วรรคสามได้ รวมทั้งเรียกร้องให้ธนาคารจ่ายเงินตามหนังสือคำประกันตามข้อ 3.01 ข) ได้ โดยให้ถือว่าเงินดังกล่าวเป็นค่าเสียหายทั้งหมดที่ผู้ให้เช่าพึงได้รับ และผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องให้ ผู้เช่าดำเนินการใด ๆ ตามสัญญานี้

13.05 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติดิสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งและผู้เช่าได้แจ้งผู้ให้ เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ข้อความผิดนั้นภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันแจ้งแล้ว ผู้ให้เช่า

สุทธิ



ยังคงประพุดติผิดต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาและ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญานั้นรวมทั้งมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่าหรือถอนสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่า ตลอดจนค่าทำกรรมสะดวก ค่ากำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลและค่าใช้จ่ายในการปรับสภาพบนที่ดินที่เช่า

13.06 ผู้ให้เช่าทราบดีและยอมรับว่าผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้เป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี เพื่อประกอบกิจการของตน ผู้ให้เช่าตกลงที่จะไม่เลิกสัญญานี้วันแต่ในกรณีที่ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าโดยผิดนัดเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) เดือนหรือผู้เช่าประพุดติผิดสัญญาหรือค่ารับรองข้อใดข้อหนึ่งอันเป็นสาระสำคัญของสัญญานี้ โดยผู้ให้เช่าได้แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบปฏิบัติให้ถูกต้องภายในกำหนดเวลา 60 (หกสิบ) วันแล้ว นับจากวันที่ผู้ให้เช่าแจ้งให้ผู้เช่าทราบและผู้เช่ายังคงประพุดติผิดต่อไปอีก ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาและริบเงินจ่ายล่วงหน้าและค่าเช่ารายปีทุกจำนวนที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าทั้งหมด รวมทั้งมีสิทธิฟ้องร้องเพื่อเรียกร้องค่าเช่าที่ค้างชำระ ค่าสินไหมทดแทนใด ๆ และค่าขาดประโยชน์ต่าง ๆ จากผู้เช่าได้อีก

ข้อ 14. บทเบ็ดเตล็ด

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

- (1) ในกรณีที่ส่งโดยบุคคล: เมื่อได้มีการลงนามในใบรับการส่งโดยผู้รับหรือผู้แทน
- (2) ในกรณีที่ส่งโดยโทรสาร: ณ เวลาที่ได้ส่ง และ
- (3) ในกรณีที่ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ: ในวันที่ได้มีการลงลายมือชื่อในใบตอบรับ

14.02 ที่อยู่ของคู่สัญญาตามสัญญา เพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 14.01 คือดังนี้
ผู้ให้เช่า

ที่อยู่: 401/1 ถนนทักษิณเสนา (ก)

ตำบลเสนา อำเภอเสนา

จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

หมายเลขโทรสาร: 035 - 501911

หมายเลขโทรศัพท์: 035 - 201556, 035 - 201796

ศิริดิศ ลิ้มศิริธรรม

ศิริดิศ ลิ้มศิริธรรม

ผู้เช่า
ที่อยู่: 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนพหลโยธิน
แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม
กรุงเทพฯ 10230
หมายเลขโทรสาร: 0 2797 9868
หมายเลขโทรศัพท์: 0 2797 9000
เรียน: กรรมการผู้จัดการ

14.03 คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะรักษาความลับและไม่เปิดเผยสัญญาและเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องตลอดจนข้อมูลในสัญญาหรือเอกสารดังกล่าวแก่บุคคลใด ๆ (เว้นแต่ที่ปรึกษาของตน) หรือไม่ใช้สัญญาหรือเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ นอกจากเพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

14.04 ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้มีผลเหนือบรรดาข้อตกลงและร่างสัญญาใด ๆ ที่ได้กระทำก่อนหน้าซึ่งขัดแย้งกับสัญญานี้ไม่ว่าจะกระทำด้วยวาจาหรือลายลักษณ์อักษร และให้ถือว่าสัญญานี้เป็นหลักฐานเดียวซึ่งคู่สัญญาใช้บังคับและตีความระหว่างกันเพื่อผูกพันระหว่างคู่สัญญา

14.05 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ไมอาจทำได้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ทำความตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ความตกลงดังกล่าวเมื่อทำขึ้นแล้วให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

14.06 ข้อความใด ๆ ทั้งหมดในสัญญานี้ไม่ให้ถือว่าผู้ให้เช่ากับผู้เช่าเป็นหุ้นส่วนกัน และไม่ให้อือเป็นตัวแทนซึ่งกันและกันตามสัญญานี้ ไม่ว่าเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ

14.07 ในกรณีที่ข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ข้อใดข้อหนึ่งตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือใช้บังคับไม่ได้ตามกฎหมายคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อกำหนดอื่นยังมีผลบังคับกันได้ต่อไป อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องดำเนินการเจรจาด้วยความสุจริตเพื่อตกลงในข้อสัญญาที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายพอใจร่วมกัน เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อสัญญาที่มีผลในทางพาณิชย์ที่ใกล้เคียงที่สุดแทนข้อสัญญาที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือที่ไม่มีผลใช้บังคับนั้น

14.08 สัญญานี้ให้บังคับและตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

Signature

สัญญาที่ทำขึ้นเป็นสามฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ ศิริโชค ภูคตวิเศษทอง
(นางสุวิสัย กิตติเรืองทอง)

ลงชื่อ [ลายเซ็น] พยาน
(ทนายทนายสิทธิ เสรีศรี ไทยกุล)

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

โดย R. Pothong ผู้รับมอบอำนาจ
(นายโรเบิร์ต เจมส์ เทสโปโร)

ลงชื่อ [ลายเซ็น] พยาน
(นางสาวชนกนาฏ วงศ์สิริสวัสดิ์)

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินฉบับที่ 1

บันทึกฉบับนี้ทำขึ้นที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2550 ระหว่าง

นางสุวิทย์ กิตติเรืองทอง ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชน เลขที่ 3 1412 00198 70 4 ออกให้โดยกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ 25 มกราคม พ.ศ. 2548 ชัทรหมดอายุวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 อยู่บ้านเลขที่ 401/1 ถนนทักษิณเสนา (ก) ตำบลเสนา อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา (ซึ่งต่อไปในบันทึกนี้จะเรียกว่า “ผู้ให้เช่า”) ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนในประเทศไทย ทะเบียนเลขที่ 0105536092641 สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 629/1 หมู่ 10 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร โดยนายโรเบิร์ต เจมส์ เดสโบโรห์ ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทนบริษัท (ซึ่งต่อไปในบันทึกนี้จะเรียกว่า “ผู้เช่า”) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ผู้ให้เช่าและผู้ให้เช่าได้ตกลงทำสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 20 กรกฎาคม พ.ศ. 2550 (ซึ่งต่อไปในบันทึกนี้จะเรียกว่า “สัญญาเช่าที่ดิน”) เพื่อเช่าที่ดินจำนวน 2 (สอง) แปลง ตามโฉนดเลขที่ 25177 และ 590 เลขที่ดิน 568 และ 77/237 มีเนื้อที่ดินรวมทั้งสิ้นจำนวน 19 (สิบเก้า) ไร่ 3 (สาม) งาน 44 (สี่สิบสี่) ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

โดยที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่ามีความประสงค์จะแก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงทำบันทึกข้อตกลงกันดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้ยกเลิกข้อความในวรรคสี่ของสัญญาเช่าที่ดินและให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

“โดยที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ที่ดินจำนวน 2 (สอง) แปลง ตามโฉนดเลขที่ 25177 และ 590 เลขที่ดิน 568 และ 77/237 มีเนื้อที่ดินรวมทั้งสิ้นจำนวน 17 (สิบเจ็ด) ไร่ 3 (สาม) งาน 25 (ยี่สิบห้า) ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ที่ดินที่เช่า”) ปรากฏตามสำเนาโฉนดที่ดินที่เช่ารับรองถูกต้องแนบท้ายสัญญานี้เป็นเอกสารแนบท้าย ก. และสรุปรายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย ข. แนบท้ายสัญญานี้และให้ถือเอกสารแนบท้าย ก. และเอกสารแนบท้าย ข. เป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้” ข้อ 2. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 3. และข้อ 4. ของสัญญาเช่าที่ดิน โดยให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

“ข้อ 3. เงินมัดจำ เงินจ่ายล่วงหน้าและค่าเช่าทั้งหมด

3.01 ผู้เช่าตกลงชำระเงินจ่ายมัดจำในการเช่าที่ดินที่เช่าและส่งมอบหนังสือค้ำประกันธนาคารให้แก่ผู้ให้เช่า ดังนี้

ก) เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ. 2550 ซึ่งเป็นวันที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าลงนามในข้อเสนอบริษัทที่ดิน ผู้เช่าได้ชำระเงินมัดจำให้แก่ผู้ให้เช่าและถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญาฉบับนี้จำนวน 200,000.00 บาท (สองแสนบาทถ้วน) และผู้ให้เช่าได้รับเงินดังกล่าวครบถ้วนแล้ว

ข) ในวันลงนามในสัญญาเช่าที่ดิน ผู้เช่าตกลงส่งมอบหนังสือค้ำประกันธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในวงเงินจำนวน 2,000,000.00 บาท (สองล้านบาทถ้วน) โดยมีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดในวันที่ 20 ธันวาคม พ.ศ. 2550 ให้แก่ผู้ให้เช่า เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดิน โดยมีเงื่อนไขว่าผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกให้ธนาคารผู้ออกหนังสือค้ำประกันจ่ายเงินจำนวน 2,000,000.00 บาท (สองล้านบาทถ้วน) ให้แก่ผู้ให้เช่า หากผู้เช่าไม่จดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าภายในกำหนดระยะเวลาตามที่ระบุไว้ในข้อ 7.01 ภายหลังจากเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 7.02 ของสัญญาที่สำเร็จครบถ้วนแล้วทุกประการและผู้ให้เช่าได้บอกเลิกสัญญา

ผู้ให้เช่าตกลงคืนหนังสือค้ำประกันธนาคารดังกล่าวในวรรคก่อนให้แก่ผู้เช่าในวันจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า หรือภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับจากวันที่ผู้เช่าใช้สิทธิเลิกสัญญาแล้วแต่กรณี

นอกจากนี้ ผู้เช่าตกลงชำระเงินมัดจำซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเงินจ่ายล่วงหน้าตามข้อ 3.02 และถือเป็นค่าเช่าตามสัญญาให้แก่ผู้ให้เช่าอีกในวันลงนามในสัญญาเป็นเงินจำนวน 822,000.00 บาท (แปดแสนสองหมื่นสองพันบาทถ้วน) โดยชำระเป็นเช็คขีดคร่อมของผู้เช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามกฎหมายและผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า

3.02 ในวันจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า ผู้เช่าตกลงชำระเงินจ่ายล่วงหน้าสำหรับการเช่าที่ดินที่เช่า ซึ่งถือเป็นค่าเช่าล่วงหน้าตามสัญญาให้แก่ผู้เช่าอีกเป็นเงินจำนวน 19,800,000.00 บาท (สิบเก้าล้านแปดแสนบาทถ้วน) โดยชำระเป็นเงินสดหรือเช็คหรือดราฟต์ธนาคาร

ทั้งนี้ ผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามกฎหมายและผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า

เงินจ่ายล่วงหน้าที่ระบุไว้ในข้อนี้เมื่อรวมกับจำนวนเงินมัดจำที่ระบุไว้ในข้อ 3.01 ก) จะมีจำนวนรวมเป็นเงินจ่ายล่วงหน้าทั้งสิ้น 20,822,000.00 บาท (ยี่สิบล้านแปดแสนสองหมื่นสองพันบาทถ้วน)

3.03 ค่าเช่าที่เหลือทั้งหมดที่คำนวณได้ตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 14,343,882.14 บาท (สิบสี่ล้านสามแสนสี่หมื่นสามพันหกร้อยแปดสิบสองบาทสิบสี่สตางค์) ให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4. ของสัญญานี้ ทั้งนี้ ผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามกฎหมายและผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า

ข้อ 4. อัตราค่าเช่าและการชำระค่าเช่า

4.01 ค่าเช่าสำหรับที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ให้ชำระเป็นค่าเช่ารายปี โดยชำระล่วงหน้าภายใน 15 (สิบห้า) วันแรกของทุกปีการเช่า เริ่มต้นชำระครั้งแรกในปีที่ 1 ของระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 ของสัญญานี้

๒๖/๕๐


ค่าเช่าในระยะ 3 (สาม) ปีแรกอยู่ในอัตราปีละ 300,000.00 บาท (สามแสนบาทถ้วน) และเพิ่มขึ้นในอัตรา ร้อยละ 10 (สิบ) ของอัตราค่าเช่าในชดเชยนั้นทุก 3 (สาม) ปี (กล่าวคือขึ้นครั้งแรกในปีที่สี่) รายละเอียดของ ค่าเช่าและกำหนดระยะเวลาเช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย ค. ท้ายสัญญาฯ ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของ สัญญาฯ

ส่วนค่าเช่าในกรณีที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระในปีที่สัญญาสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า ให้ เป็นไปตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ได้เช่าในปีที่สัญญาสิ้นสุดลง

4.02 การชำระค่าเช่ารายปี ให้ผู้เช่าชำระโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้ให้เช่าตาม รายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อนี้ โดยผู้เช่ามีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนด ในกรณีที่มีการ เปลี่ยนแปลงบัญชีธนาคาร ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งรายละเอียดและหมายเลขบัญชีใหม่ให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือ ไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันทำการก่อนการชำระค่าเช่าในงวดถัดไป มิฉะนั้นหากผู้เช่าไม่สามารถนำเงินค่าเช่า เข้าบัญชีเพื่อชำระค่าเช่าตามสัญญาได้ไม่ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญา

ชื่อบัญชี นางสาวลิ้ม กิตติเรืองทอง.

ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สาขา เสนา

บัญชีเลขที่ 298-1-14568-3

เมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่าย ให้แก่ผู้ให้เช่า และเมื่อผู้ให้เช่าได้รับชำระเงินค่าเช่ารายปีจากผู้เช่าแล้วผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินตาม จำนวนที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าและส่งมอบให้แก่ผู้เช่าภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้รับชำระเงิน ดังกล่าว”

ข้อ 3. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงยกเลิกเอกสารแนบท้าย ก. สำเนาโฉนดที่ดินที่เช่าและแผนผังโดย สังกะสีแสดงตำแหน่งที่ตั้งและรูปที่ดินของที่ดินที่เช่าในสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้สำเนาโฉนดที่ดินที่เช่า (ฉบับใหม่) ในเอกสารแนบท้าย ก. แนบท้ายในบันทึกข้อตกลงนี้แทน

ข้อ 4. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงยกเลิกเอกสารแนบท้าย ข. สำเนารายละเอียดของที่ดินที่เช่าและที่ดิน แปลงข้างเคียงในสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้รายละเอียดของที่ดินที่เช่าและที่ดินแปลงข้างเคียง (ฉบับใหม่) ใน เอกสารแนบท้าย ข. แนบท้ายในบันทึกข้อตกลงนี้แทน

ข้อ 5. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงยกเลิกเอกสารแนบท้าย-ค. อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและให้ ใช้อัตราค่าเช่า (ฉบับใหม่) ในเอกสารแนบท้าย ค. แนบท้ายในบันทึกข้อตกลงนี้แทน

ข้อ 6. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้สัญญาเช่าที่ดินมีผลใช้บังคับต่อไปตามข้อความเดิมทุกประการ
เพียงเท่าที่ไม่ขัดแย้งกับข้อความในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้และให้บันทึกข้อตกลงนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่า
ที่ดิน

ข้อ 7. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงผูกพันกันตามบันทึกข้อตกลงนี้ตั้งแต่วันที่ระบุในบันทึกข้อตกลงนี้
บันทึกนี้ทำขึ้นเป็นสามฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความ
เป็นอย่างดีแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยาน

ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ ศิวฉวี ไร่มณีพรหม
(นางศิวฉวี กิตติเรืองทอง)

ลงชื่อ [ลายมือชื่อ] พยาน
(นางอรุณรัตน์ เกียรติไพฑูริย์)

ผู้เช่า

บริษัทเอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ลงชื่อ R. Jiraporn ผู้รับมอบอำนาจ
(นายโรเบิร์ต เจมส์ เกลสโบโรห์)

ลงชื่อ [ลายมือชื่อ] พยาน
(นายอนันต์ นริแก้ว)

เอกสารแนบท้าย ข.
รายละเอียดของที่ดินที่เช่าและที่ดินแปลงข้างเคียง

ลำดับที่	เจ้าของ	การผูกพัน	เลขที่โฉนด	ที่ตั้งที่ดิน		จำนวนเนื้อที่			
				ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	ไร่	งาน	ตารางวา
1.	นางสุวิสัย กิตติเรืองทอง	-	25177	บางนงไค	เสนา	พระนครศรีอยุธยา	8	2	55
2	นางสุวิสัย กิตติเรืองทอง	-	590	บางนงไค	เสนา	พระนครศรีอยุธยา	9	0	70
3	1. นางบุญรอด สงวนทรัพย์ 2. นางสาวบุญเรือน ลิทธิภูมิ 3. นางสาวจรัส ลิทธิภูมิ 4. นายสาโรจน์ ลิทธิภูมิ 5. นายโอกาส ลิทธิภูมิ 6. นางสาวพนมาศ ลิทธิภูมิ 7. เด็กชายนิภาค ลิทธิภูมิ	-	591	บางนงไค	เสนา	พระนครศรีอยุธยา	6	3	71

หมายเหตุ : ที่ดินนอกเหนือจากที่ดินที่เช่าตามสัญญาที่ คือ ที่ดินแปลงข้างเคียง

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับที่ 2

ทศโก้ โลตัส เสนา อยูธยา ไฮเปอร์มาร์เก็ต

ระหว่าง

นางสุวิไลย์ กิตติเรืองทอง

“ผู้ให้เช่า”

กับ

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

“ผู้เช่า”

วันที่ 10 เมษายน 2552

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับที่ ๒

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ทำขึ้นที่ ๒๒๙/๑ หมู่ที่ ๑๐ ถนนนาวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ ๑๐ เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๒ ระหว่าง

นาง สุวิสัย ถิตติเรืองทอง ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชน เลขที่ ๓ ๑๔๑๒ ๐๐๑๙๘ ๗๐ ๔ ออกให้ โดยกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๔๘ บัตรหมดอายุวันที่ ธันวาคม ๒๕๕๔ อยู่บ้านเลขที่ ๔๐๑/๑ ถนน ทักซิโณเสนา(ก) ตำบลเสนา อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกรวมกันว่า “ผู้ให้เช่า”) ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนในประเทศไทย ทะเบียนเลขที่ ๐๑๐๕๕๓๖๐๙๒๖๔๑ มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ ๒๒๙/๑ หมู่ที่ ๑๐ ถนนนาวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร โดย นายอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์ ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทนบริษัท (ซึ่งต่อไปในบันทึกนี้จะเรียกว่า “ผู้เช่า”) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้จดทะเบียนหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน ๒ โฉนดฉบับลงวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๕๐ และหนังสือสัญญาเช่าที่ดินแนบท้ายหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน ๒ โฉนด ฉบับลงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๐ บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินฉบับที่ ๑ ลงวันที่ ๖ ธันวาคม ๒๕๕๐ (ต่อไปในบันทึกข้อตกลงนี้จะเรียกว่า “สัญญาเช่าที่ดิน”) เพื่อการเช่าที่ดินรวม ๒ โฉนดตามโฉนดเลขที่ ๒๕๑๗๗ และ ๕๙๐ เลขที่ดิน ๕๖๘ และ ๗๗/๒๓๗ มีเนื้อที่ดินรวมทั้งสิ้นจำนวน ๑๗ (สิบเจ็ด) ไร่ ๓ (สาม) งาน ๒๕ (ยี่สิบห้า) ตารางวา ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ที่ตำบล บางนมโค อำเภอเสนา จังหวัด พระนครศรีอยุธยา (ต่อไปในบันทึกข้อตกลงนี้จะเรียกว่า “ที่ดินที่เช่า”)

โดยที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่า ประสงค์จะแก้ไขวันเริ่มต้น วันสิ้นสุดของระยะเวลาการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินข้อที่ ๒.๐๑ และเอกสารแนบท้าย ค. ตามสัญญาเช่าที่ดินข้อ ๔.๐๑(อัตราค่าเช่า)

ดังนั้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ตกลงกันแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการดังกล่าวข้างต้น โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

๑. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงยกเลิกข้อความในข้อ ๒.๐๑ ของสัญญาเช่าที่ดินและให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๒.๐๑ ผู้ให้เช่า ตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ มีกำหนดระยะเวลาการเช่า ๓๐ (สามสิบ) ปี โดยเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ ๔ เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๑ ถึงวันที่ ๓ เมษายน พ.ศ. ๒๕๘๑”

๒. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้ยกเลิกเอกสารแนบท้าย ค. ตามสัญญาเช่าข้อ ๔.๐๑ (อัตราค่าเช่า) และให้ใช้เอกสารแนบท้าย ค. (อัตราค่าเช่า) แนบท้ายบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าฉบับนี้แทนต่อไปโดยให้อัตราค่าเช่าคงเดิม

๓. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้สัญญาเช่าที่ดินมีผลใช้บังคับต่อไปตามข้อความเดิมทุกประการเพียงเท่าที่ไม่ขัดแย้งกับข้อความในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้

๑๕๐

4. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงผูกพันกันตามบันทึกข้อตกลงนี้ ตั้งแต่วันที่ระบุในบันทึก
ข้อตกลงนี้และให้บันทึกข้อตกลงนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าที่ดิน

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน ทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจความ
โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานในวันดังกล่าวข้างต้น

ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ สุวิทย์ กิตติเรืองทอง
(นาง สุวิทย์ กิตติเรืองทอง)

ลงชื่อ Anthony พยาน
(นาย Anthony กิตติเรืองทอง)

ผู้เช่า

โดย Duab ผู้รับมอบอำนาจ
(นายอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์)

ลงชื่อ Suthep พยาน
(สุเทพ โสดาวงษ์)

เอกสารแนบท้าย ค.

อัตราค่าเช่า

ปีการเช่า	อัตราค่าเช่า
ปีการเช่า 1 วันที่ 4 เมษายน 2551 ถึงวันที่ 3 เมษายน 2552	300,000.00 (สามแสนบาทถ้วน)
ปีการเช่า 2 วันที่ 4 เมษายน 2552 ถึงวันที่ 3 เมษายน 2553	300,000.00 (สามแสนบาทถ้วน)
ปีการเช่า 3 วันที่ 4 เมษายน 2553 ถึงวันที่ 3 เมษายน 2554	300,000.00 (สามแสนบาทถ้วน)
ปีการเช่า 4 วันที่ 4 เมษายน 2554 ถึงวันที่ 3 เมษายน 2555	330,000.00 (สามแสนสามหมื่นบาทถ้วน)
ปีการเช่า 5 วันที่ 4 เมษายน 2555 ถึงวันที่ 3 เมษายน 2556	330,000.00 (สามแสนสามหมื่นบาทถ้วน)
ปีการเช่า 6 วันที่ 4 เมษายน 2556 ถึงวันที่ 3 เมษายน 2557	330,000.00 (สามแสนสามหมื่นบาทถ้วน)
ปีการเช่า 7 วันที่ 4 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 3 เมษายน 2558	363,000.00 (สามแสนหกหมื่นสามพันบาทถ้วน)
ปีการเช่า 8 วันที่ 4 เมษายน 2558 ถึงวันที่ 3 เมษายน 2559	363,000.00 (สามแสนหกหมื่นสามพันบาทถ้วน)
ปีการเช่า 9 วันที่ 4 เมษายน 2559 ถึงวันที่ 3 เมษายน 2560	363,000.00 (สามแสนหกหมื่นสามพันบาทถ้วน)

นท.

ปีการเช่า 10 วันที่ 4 เมษายน 2560 ถึงวันที่ 3 เมษายน 2561	399,300.00 (สามแสนเก้าหมื่นเก้าพันสามร้อยบาทถ้วน)
ปีการเช่า 11 วันที่ 4 เมษายน 2561 ถึงวันที่ 3 เมษายน 2562	399,300.00 (สามแสนเก้าหมื่นเก้าพันสามร้อยบาทถ้วน)
ปีการเช่า 12 วันที่ 4 เมษายน 2562 ถึงวันที่ 3 เมษายน 2563	399,300.00 (สามแสนเก้าหมื่นเก้าพันสามร้อยบาทถ้วน)
ปีการเช่า 13 วันที่ 4 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 3 เมษายน 2564	439,230.00 (สี่แสนสามหมื่นเก้าพันสองร้อยสามสิบบาทถ้วน)
ปีการเช่า 14 วันที่ 4 เมษายน 2564 ถึงวันที่ 3 เมษายน 2565	439,230.00 (สี่แสนสามหมื่นเก้าพันสองร้อยสามสิบบาทถ้วน)
ปีการเช่า 15 วันที่ 4 เมษายน 2565 ถึงวันที่ 3 เมษายน 2566	439,230.00 (สี่แสนสามหมื่นเก้าพันสองร้อยสามสิบบาทถ้วน)
ปีการเช่า 16 วันที่ 4 เมษายน 2566 ถึงวันที่ 3 เมษายน 2567	483,153.00 (สี่แสนแปดหมื่นสามพันหนึ่งร้อยห้าสิบบาทถ้วน)
ปีการเช่า 17 วันที่ 4 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 3 เมษายน 2568	483,153.00 (สี่แสนแปดหมื่นสามพันหนึ่งร้อยห้าสิบบาทถ้วน)
ปีการเช่า 18 วันที่ 4 เมษายน 2568 ถึงวันที่ 3 เมษายน 2569	483,153.00 (สี่แสนแปดหมื่นสามพันหนึ่งร้อยห้าสิบบาทถ้วน)
ปีการเช่า 19 วันที่ 4 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 3 เมษายน 2570	531,468.30 (ห้าแสนสามหมื่นหนึ่งพันสี่ร้อยหกสิบแปดบาทสามสิบสตางค์)
ปีการเช่า 20 วันที่ 4 เมษายน 2570 ถึงวันที่ 3 เมษายน 2571	531,468.30 (ห้าแสนสามหมื่นหนึ่งพันสี่ร้อยหกสิบแปดบาทสามสิบสตางค์)

ปีการเช่า 21 วันที่ 4 เมษายน 2571 ถึงวันที่ 3 เมษายน 2572	531,468.30 (ห้าแสนสามหมื่นหนึ่งพันสี่ร้อยหกสิบแปดบาทสามสิบสตางค์)
ปีการเช่า 22 วันที่ 4 เมษายน 2572 ถึงวันที่ 3 เมษายน 2573	584,615.18 (ห้าแสนแปดหมื่นสี่พันหกร้อยสิบห้าบาทสิบสามสตางค์)
ปีการเช่า 23 วันที่ 4 เมษายน 2573 ถึงวันที่ 3 เมษายน 2574	584,615.18 (ห้าแสนแปดหมื่นสี่พันหกร้อยสิบห้าบาทสิบสามสตางค์)
ปีการเช่า/เช่าช่วง 24 วันที่ 4 เมษายน 2574 ถึงวันที่ 3 เมษายน 2575	584,615.18 (ห้าแสนแปดหมื่นสี่พันหกร้อยสิบห้าบาทสิบสามสตางค์)
ปีการเช่า 25 วันที่ 4 เมษายน 2575 ถึงวันที่ 3 เมษายน 2576	643,076.64 (หกแสนสี่หมื่นสามพันเจ็ดสิบหกบาทหกสิบสี่สตางค์)
ปีการเช่า 26 วันที่ 4 เมษายน 2576 ถึงวันที่ 3 เมษายน 2577	643,076.64 (หกแสนสี่หมื่นสามพันเจ็ดสิบหกบาทหกสิบสี่สตางค์)
ปีการเช่า 27 วันที่ 4 เมษายน 2577 ถึงวันที่ 3 เมษายน 2578	643,076.64 (หกแสนสี่หมื่นสามพันเจ็ดสิบหกบาทหกสิบสี่สตางค์)
ปีการเช่า 28 วันที่ 4 เมษายน 2578 ถึงวันที่ 3 เมษายน 2579	707,384.31 (เจ็ดแสนเจ็ดพันสามร้อยแปดสิบสี่บาทสามสิบเอ็ดสตางค์)
ปีการเช่า 29 วันที่ 4 เมษายน 2579 ถึงวันที่ 3 เมษายน 2580	707,384.31 (เจ็ดแสนเจ็ดพันสามร้อยแปดสิบสี่บาทสามสิบเอ็ดสตางค์)

ปีการเช่า 30 วันที่ 4 เมษายน 2580 ถึงวันที่ 3 เมษายน 2581	707,384.31 (เจ็ดแสนเจ็ดพันสามร้อยแปดสิบสี่บาทสามสิบเอ็ดสตางค์)
รวมทั้งสิ้น	14,343,682.14 (สิบสี่ล้านสามแสนสี่หมื่นสามพันหกร้อยแปดสิบสองบาทสิบสี่สตางค์)

ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ สุวิทย์ กิตติเรืองทอง
(นาง สุวิทย์ กิตติเรืองทอง)

ลงชื่อ

[Signature] พยาน
สมพงษ์ สอนำเลิศวงศ์
ผู้

ผู้เช่า

โดย [Signature] ผู้รับมอบอำนาจ
(นายอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์)

ลงชื่อ

[Signature] พยาน
(สุเทพ โสดาวงษ์)



เป็นเจ้าหน้าที่ อบต. บางนมโค

เลขที่ค้ำ 81

ตำบล บางนมโค

อำเภอ เสนา(เสนากลาง)

จังหวัด พระนครศรีอยุธยา

ข้าราชการ

ที่เดิม จำนวน 1 ไร่

พื้นที่ 2 ไร่

เลขที่ 59

จำนวนที่ดิน

6 ไร่ 3 งาน 71.0 ตารางวา

ผู้ให้เช่า จำนวน 7 ราย

1. นางบุญรอด ทงวนทรัพย์ (3-6499-00015-22-2)

อายุ 57 ปี สัญชาติไทย

สถานะ : _____

บุตร นายอิน นางสาลี

อยู่ที่

บ้าน/หมู่บ้าน _____

บ้านเลขที่ 70/3

หมู่ที่ 4

ถนน _____

ตรอก/ซอย _____

ตำบล/แขวง ราชินี

อำเภอ/เขต เมืองสุโขทัย

จังหวัด สุโขทัย

โทร _____

2. นางสาวบุญเรือน สิทธิภูมิ (3-1412-00201-71-3)

อายุ 54 ปี สัญชาติไทย

สถานะ : _____

บุตร นายอิน นางสาลี

อยู่ที่

บ้าน/หมู่บ้าน _____

บ้านเลขที่ 89/1

หมู่ที่ 5

ถนน _____

ตรอก/ซอย _____

ตำบล/แขวง บ้านแหวน

อำเภอ/เขต บางบาล

จังหวัด สิงห์บุรี

โทร _____

3. นางสาวจวีร์ สิทธิภูมิ (3-1201-01715-76-9)

อายุ 52 ปี สัญชาติไทย

สถานะ : _____

บุตร นายอิน นางสาลี

อยู่ที่

บ้าน/หมู่บ้าน _____

บ้านเลขที่ 34

หมู่ที่ 1

ถนน _____

ตรอก/ซอย _____

ตำบล/แขวง บางนมโค

อำเภอ/เขต เสนา

จังหวัด พระนครศรีอยุธยา

โทร _____

4. นายตาโรจน์ สิทธิภูมิ (3-1412-00201-68-3)

อายุ 49 ปี สัญชาติไทย

สถานะ : _____

บุตร นายอิน นางสาลี

อยู่ที่

บ้าน/หมู่บ้าน _____

บ้านเลขที่ 34

หมู่ที่ 1

ถนน _____

ตรอก/ซอย _____

ตำบล/แขวง บางนมโค

อำเภอ/เขต เสนา

จังหวัด พระนครศรีอยุธยา

โทร _____

5. นายโสภาส สิทธิภูมิ (3-1201-01715-77-7)

อายุ 45 ปี สัญชาติไทย

สถานะ : _____

บุตร นายอิน นางสาลี



ใบแนบ(ก)

6. นางนันทมาศ สำเหน็ดคุณ (3-1412-00201-69-1)

อายุ 42 ปี สัญชาติไทย

อยู่ที่ บ้าน/หมู่บ้าน _____
ถนน _____
อำเภอ/เขต เทศนา

สถานะ : _____

บุตร นายอิน นางสาลี

บ้านเลขที่ 34
ตรอก/ซอย _____
จังหวัด พระนครศรีอยุธยา

หมู่ที่ 1
ตำบล/แขวง บางนกก
โทร _____

7. นายวิภากร สิทธิภูมิ (3-1412-00201-70-5)

อายุ 30 ปี สัญชาติไทย

อยู่ที่ บ้าน/หมู่บ้าน _____
ถนน _____
อำเภอ/เขต เทศนา

สถานะ : _____

บุตร นายอิน นางสาลี

บ้านเลขที่ 34
ตรอก/ซอย _____
จังหวัด พระนครศรีอยุธยา

หมู่ที่ 1
ตำบล/แขวง บางนกก
โทร _____

ผู้ใส่ จำนวน 1 ราย .

1. บริษัทออก-รับ คิวทรีวิชั่น ซิตเทม จำกัด

อายุ _____ ปี สัญชาติไทย

(โดย นายอนิวัติ บุรีแก้ว แทน)

อยู่ที่ บ้าน/หมู่บ้าน _____
ถนน _____
อำเภอ/เขต นิ่งชุม

สถานะ : _____

บุตร _____

บ้านเลขที่ 629/1
ตรอก/ซอย _____
จังหวัด กรุงเทพมหานคร

หมู่ที่ 10
ตำบล/แขวง คลองจุ่ม
โทร _____

สัญญาเช่าที่ดิน

เทศโก้ โลตัส เสนา อยุธยา ไฮเปอร์มาร์เก็ต

ระหว่าง

นางบุณรอต สงวนทรัพย์

นางสาวบุญเรือน สิทธิภูมิ

นางสาวจุรี สิทธิภูมิ

นายสาโรจน์ สิทธิภูมิ

นายโสภาส สิทธิภูมิ

นางนพมาศ กำนัดคุณ

และ

นายวิภาค สิทธิภูมิ

"ผู้ให้เช่า"

กับ

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

"ผู้เช่า"

วันที่ 20 กรกฎาคม 2550

สัญญาเช่าที่ดิน

สัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ทำขึ้นที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม พ.ศ. 2550 ระหว่าง

ก. นางบุญรอด สงวนทรัพย์ ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชน เลขที่ 8 6499 00015 22 2 ออกให้โดยกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม พ.ศ. 2549 บัตรหมดอายุวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 อยู่บ้านเลขที่ 70/3 หมู่ที่ 4 ตำบลธานี อำเภอเมืองสุโขทัย จังหวัดสุโขทัย

ข. นางสาวบุญเรือน สิทธิภูมิ ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชน เลขที่ 3 1412 00201 71 3 ออกให้โดยกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม พ.ศ. 2546 บัตรหมดอายุวันที่ 8 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2553 อยู่บ้านเลขที่ 89/1 หมู่ที่ 5 ตำบลบ้านแหวน อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่

ค. นางสาวจรี สิทธิภูมิ ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชน เลขที่ 3 1201 01715 76 9 ออกให้โดยกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ 30 มีนาคม พ.ศ. 2547 บัตรหมดอายุวันที่ 16 เมษายน พ.ศ. 2553 อยู่บ้านเลขที่ 34 หมู่ที่ 1 ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ง. นายสาโรจน์ สิทธิภูมิ ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชน เลขที่ 3 1412 00201 68 3 ออกให้โดยกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม พ.ศ. 2547 บัตรหมดอายุวันที่ 6 มกราคม พ.ศ. 2554 อยู่บ้านเลขที่ 34 หมู่ที่ 1 ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

จ. นายโอภาส สิทธิภูมิ ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชน เลขที่ 3 1201 01715 77 7 ออกให้โดยกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2550 บัตรหมดอายุวันที่ 13 เมษายน พ.ศ. 2557 อยู่บ้านเลขที่ 202/90 หมู่ที่ 4 ตำบลธานี อำเภอเมือง จังหวัดสุโขทัย

ฉ. นางนพมาศ กำเนิดคุณ ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชน เลขที่ 3 1412 00201 69 1 ออกให้โดยกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม พ.ศ. 2549 บัตรหมดอายุวันที่ 17 ธันวาคม พ.ศ. 2555 อยู่บ้านเลขที่ 34 หมู่ที่ 1 ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และ

ช. นายวิภาค สิทธิภูมิ ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชน เลขที่ 3 1412 00201 70 5 ออกให้โดยกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ. 2550 บัตรหมดอายุวันที่ 21 พฤษภาคม พ.ศ. 2556 อยู่บ้านเลขที่ 34 หมู่ที่ 1 ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

(ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกรวมกันว่า "ผู้ให้เช่า") ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนในประเทศไทย ทะเบียนเลขที่ 0105636092641 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร โดย นายโรเบิร์ต เจมส์ เดสโบโรห์ ผู้รับมอบอำนาจระหว่ การแทนบริษัท (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้เช่า") อีกฝ่ายหนึ่ง

นางบุญรอด

รศ.ดร.วิภาดา
จังหวัดสุโขทัย

โดยที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๑๑ เลขที่ดิน ๘๑ มีเนื้อที่ดินรวมทั้งสิ้นจำนวน ๑๐ (สิบ) ไร่ ๒ (สอง) งาน ๑๒ (เก้าสิบสอง) ตารางวา และโดยที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะให้เช่าและผู้เช่าประสงค์จะเช่าบางส่วนที่ดินแปลงดังกล่าว มีเนื้อที่ดินรวมประมาณ ๕ (หก) ไร่ ๒ (สอง) งาน ๑๒ (เก้าสิบสอง) ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดอยุธยา (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ที่ดินที่เช่า") ปรากฏตามสำเนาโฉนดที่ดินที่เช่ารับรองถูกต้องและแผนผังโดยสังเขปแสดงตำแหน่งที่ตั้งและรูปที่ดินของที่ดินที่เช่าแนบท้ายสัญญานี้เป็นเอกสารแนบท้าย ก. และสรุปรายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย ข. แนบท้ายสัญญานี้และให้ถือเอกสารแนบท้าย ก. และเอกสารแนบท้าย ข. เป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

โดยที่ผู้เช่าประสงค์ที่จะเช่าที่ดินที่เช่าเพื่อประกอบกิจการของผู้เช่า

ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่า

ผู้ให้เช่ารับรองว่าตนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์รวมโดยสมบูรณ์ในที่ดินที่เช่าโดยปราศจากจำนองหรือภาระติดพันใด ๆ หรือสิทธิใด ๆ ของบุคคลภายนอกเกี่ยวกับที่ดินที่เช่า การรุกล้ำและการรบกวนการครอบครองใด ๆ ตลอดจนคำภาษีอากร ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ค่าสาธารณูปโภคต่าง ๆ หรือการเรียกเก็บเงินใด ๆ จากหน่วยงานภาครัฐที่ค้างชำระ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ภาระผูกพัน") ในวันทำสัญญานี้หรือวันจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้

ข้อ ๒. ระยะเวลาการเช่า

๒.๐๑ ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ มีกำหนดระยะเวลาการเช่า ๓๐ (สามสิบ) ปี โดยเริ่มต้นหลังจากวันจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้ ๑ (หนึ่ง) ปี หรือวันที่ผู้เช่าเริ่มเปิดดำเนินการในที่ดินที่เช่า แล้วแต่ว่าวันใดจะถึงก่อน โดยให้กำหนดระยะเวลาเช่า ๓๐ (สามสิบ) ปีนี้ คู่สัญญาจะได้กำหนดขึ้นใหม่ในวันจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้

๒.๐๒ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเสนอเช่าที่ดินที่เช่าต่อจากกำหนดระยะเวลาเช่าตามข้อ ๒.๐๑ ของสัญญานี้ก่อนบุคคลใด แต่ผู้เช่าต้องบอกกล่าวข้อเสนอให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๕ (หก) เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามข้อ ๒.๐๑ ข้างต้น โดยผู้ให้เช่าจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลา ๓ (สาม) เดือนนับจากวันที่ได้รับข้อเสนอจากผู้เช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ยินยอมให้ผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้ให้เช่าจะไม่ตกลงทำสัญญากับบุคคลใดที่ให้ข้อเสนอแก่ผู้ให้เช่าดีกว่าข้อเสนอของผู้เช่า

๒.๐๓ ถ้าผู้ให้เช่าประสงค์จะขายที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบและยินยอมให้สิทธิผู้เช่าในการเสนอราคาและเงื่อนไขในการซื้อได้ก่อนบุคคลอื่นและจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้แล้วเสร็จก่อน

นพ.เรียม
3/10
ธนาพร
กานันต์คุณ

ข้อ 5. การปลูกสร้างและการขออนุญาต

5.01 ผู้เช่ามีสิทธิตามสัญญาที่จะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใด ๆ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "สิ่งปลูกสร้าง") หรือตกแต่ง ต่อเติมหรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้าง ในที่ดินที่เช่าไม่ว่าบนหรือใต้พื้นดินได้นับตั้งแต่วันทำสัญญานี้ .

5.02 ในการยื่นขออนุญาตปลูกสร้าง ตกแต่ง ต่อเติม หรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียงตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย ข. ของสัญญานี้ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ที่ดินแปลงข้างเคียง") และการทำทางเข้า-ออกของโครงการพัฒนาที่ดินและการก่อสร้างของผู้เช่าในที่ดินที่เช่า และ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียง (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "โครงการ") กับทางหลวงหมายเลข 3263 (ถนนอยุธยา-เสนา) และ/หรือทางสาธารณะอื่นต่อหน่วยงานภาครัฐและรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการยื่นคำขอเกี่ยวกับสาธารณูปโภคต่าง ๆ ผู้เช่าจะต้องดำเนินการด้วยตนเองในนามของผู้เช่า และต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการนี้เองทั้งสิ้น

อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกรวมถึงการทำเอกสารใด ๆ ซึ่งรวมถึงโดยไม่จำกัดเฉพาะหนังสือให้ความยินยอมหรือหนังสือมอบอำนาจให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องใด ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการใช้ประโยชน์ของที่ดินที่เช่าหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่ผู้ให้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

ในวันทำสัญญานี้ผู้ให้เช่าจะให้ความยินยอมและทำเอกสารใด ๆ ที่จำเป็นให้แก่ผู้เช่าในการขอรับอนุญาตตามข้อนี้ตามที่ผู้เช่าจะต้องการเพื่อวัตถุประสงค์ในการขออนุญาตดังกล่าว

ข้อ 6. การจดทะเบียนการเช่า

6.01 ภายใต้บังคับของข้อ 6.02, 6.03 และข้อ 6.04 ของสัญญานี้ คู่สัญญานี้ทั้งสองฝ่ายตกลงจะจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า เพื่อให้ผู้เช่าสามารถเช่าที่ดินที่เช่าได้ตามกำหนดระยะเวลาเช่าในข้อ 2.01 ข้างต้น ทั้งนี้ ภายในวันที่ 21 มกราคม พ.ศ. 2551 โดยผู้เช่าจะต้องบอกกล่าววันจดทะเบียน (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "วันจดทะเบียน") ให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน ในกรณี que ผู้เช่าไม่ได้รับการอนุญาตหรือใบอนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชย์ประเภทค้าปลีก ค้าส่งและที่จอดรถ เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก ค้าส่ง สินค้าอุปโภค-บริโภคและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง ตามแบบการก่อสร้างแนบท้ายสัญญานี้ในเอกสารแนบท้าย ค.. ในที่ดินที่เช่าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียงและการทำทางเข้า-ออกของโครงการเชื่อมกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3263 (ถนนอยุธยา-เสนา) และ/หรือทางสาธารณะอื่นภายในวันที่ 21 มกราคม พ.ศ. 2551 ผู้เช่ามีสิทธิเลื่อนกำหนดระยะเวลาการจดทะเบียนการเช่าดังกล่าวออกไปได้ แต่จะต้องไม่เกินวันที่ 21 เมษายน พ.ศ. 2551 ในกรณีดังกล่าวผู้เช่าจะต้องบอกกล่าววันจดทะเบียนให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันเช่นกัน

ในกรณีที่เงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 6.02 ของสัญญานี้สำเร็จครบถ้วนทุกประการในขณะที่ยังระยะเวลาสำหรับการบอกกล่าวตามวรรคก่อนจนถึงวันที่กำหนดให้จดทะเบียนเหลือเวลาไม่ถึง 7 (เจ็ด)

ผู้ให้เช่า
ผู้เช่า

วัน ให้เลื่อนวันจดทะเบียนออกไปเป็นวันที่ครบกำหนด 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบ ทั้งนี้เว้นแต่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

6.02 การจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาจะเกิดขึ้นได้เมื่อเงื่อนไขต่อไปนี้สำเร็จครบถ้วนแล้วทุกประการ เว้นแต่ผู้เช่าจะยกเว้นให้ตามแต่ผู้เช่าจะเห็นสมควร

(1) ผู้เช่าได้รับการอนุญาตหรือใบอนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งและที่จอดรถเพื่อประกอบกิจการค้าปลีก ค้าส่ง สินค้าอุปโภค-บริโภคและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องตามแบบการก่อสร้างแนบท้ายสัญญานี้ในเอกสารแนบท้าย ค. ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ในที่ดินที่เช่าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียงจากเจ้าพนักงานตามข้อ 5. และการทำทางเข้า-ออกของโครงการเชื่อมกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3263 (ถนนอยุธยา-เสนา) และ/หรือทางสาธารณะอื่นโดยชอบตามกฎหมายแล้ว

(2) ผู้ให้เช่าทำให้ที่ดินที่เช่าปราศจากภาระผูกพัน

(3) เมื่อผู้ให้เช่าได้ดำเนินการรังวัดสอบเขตตามข้อ 4.01 และผู้เช่าได้รับเอกสารหลักฐานการรังวัดสอบเขตอย่างเป็นทางการของเจ้าหน้าที่แล้วและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่ามีไม่น้อยกว่าจำนวนที่ระบุไว้ในต้นสัญญานี้ และผู้เช่าสามารถดำเนินการก่อสร้างตามแบบก่อสร้างของผู้เช่าที่ยื่นขออนุญาตไว้ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย ยกเว้นในกรณีที่น่าเชื่อว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าภายหลังจากการรังวัดสอบเขตตามข้อ 4.01 แตกต่างจากจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญานี้ไม่เกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า) คู่สัญญาตกลงยอมรับจำนวนเนื้อที่ที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ถูกต้องของที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้

(4) ไม่มีกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมาย กฎ ระเบียบหรือข้อบัญญัติใด ๆ ที่ออกแล้วหรือจะออกเพื่อเวนคืนที่ดินที่เช่าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียง ห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในพื้นที่ที่เช่าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียงสำหรับการประกอบกิจการของผู้เช่า

(5) การเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ต้องได้จดทะเบียนพร้อมกันในวันเดียวกันกับการเช่าที่ดินแปลงข้างเคียงทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ตกลงเช่าเพื่อประกอบกิจการของผู้เช่า

(6) ผู้ให้เช่าจะต้องทำการรื้อถอน ขนย้าย สิ่งปลูกสร้างและ/หรือบิวารออกจากที่ดินที่เช่าให้แล้วเสร็จก่อนวันจดทะเบียนการเช่า

(7) ผู้เช่าได้รับอนุญาตจากกรมทางหลวงและ/หรือหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องให้ทำการปรับปรุงการจราจรบริเวณจุดกลับรถบนทางหลวงหมายเลข 3263 (ถนนอยุธยา-เสนา) ปรากฏตามแผนผังแสดงตำแหน่งจุดกลับรถดังกล่าวในเอกสารแนบท้าย ง. แนบท้ายสัญญานี้และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

6.03 หากการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าไม่สามารถทำได้เพราะเหตุสุดวิสัย หรือการเช่าและที่ดินแปลงข้างเคียงไม่สามารถจดทะเบียนได้พร้อมกันในวันเดียวกันกับการเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่าและผู้ให้เช่า คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลื่อนวันจดทะเบียนที่ดินที่เช่า

๑๐๖๖๖๖๖
๑
๑๐๖๖๖๖๖

ออกไปจนกว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะสามารถดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าวได้ ถึงแม้วันดังกล่าวจะล่วงเลยวันที่กำหนดไว้ในข้อ 6.01 ข้างต้นก็ตาม

6.04 หากการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าไม่สามารถทำได้เพราะเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.02 ไม่สำเร็จด้วยเหตุอันเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และเงื่อนไขที่ยังไม่สำเร็จดังกล่าวอยู่ในวิสัยที่จะดำเนินการให้สำเร็จได้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่มีได้เป็นฝ่ายผิดมีสิทธิเลื่อนวันจดทะเบียนที่ดินที่เช่าออกไปจนกว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะสามารถดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าวได้ ถึงแม้วันดังกล่าวจะล่วงเลยวันที่กำหนดไว้ในข้อ 6.01 ข้างต้นก็ตาม

6.05 เมื่อจดทะเบียนการเช่าตามสัญญา คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้นำสัญญาฉบับนี้เป็นสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าที่จะทำการจดทะเบียนการเช่ากันต่อไป

ข้อ 7. ภาษีและค่าธรรมเนียม

7.01 ผู้ให้เช่าจะต้องเป็นผู้ชำระภาษีเงินได้ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ และ/หรือภาษีเทศบาลหรือภาษีหรือการเรียกชำระเงินอื่นใดในทำนองเดียวกันทั้งหมดซึ่งหน่วยงานภาครัฐเรียกเก็บ ประเมิน หรือคิดจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่า อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดในที่ดินที่เช่า จนถึงวันจดทะเบียน

นับจากวันจดทะเบียนจนกว่าสัญญานี้จะครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีเงินได้ ภาษีทรัพย์สินหรือภาษีอากรอื่นใดจากการให้เช่าที่ดินที่เช่านี้ ส่วนผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีเทศบาลที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินที่เช่านี้

7.02 ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าแต่เพียงผู้เดียว

ข้อ 8. ค่ารับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

8.01 ผู้เช่าขอให้คำรับรองว่าการเช่าทำสัญญานี้ได้ทำขึ้นโดยผู้มีอำนาจและโดยถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทจำกัด

8.02 ผู้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการโดยค่าใช้จ่ายของตนเองในการขอให้มีและใช้น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่นใด โดยผู้ให้เช่ายินยอมให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในการดังกล่าวตามสมควร

8.03 ผู้เช่าจะไม่ใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อการอันไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

8.04 ผู้เช่าจะยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบที่ดินที่เช่าตลอดจนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าในระหว่างเวลาทำการของผู้เช่าได้โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วัน แต่การเข้าไปตรวจสอบในเวลาดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการรบกวนลูกค้าและการดำเนินการของผู้เช่า

ผู้เช่า
[Signature]
[Signature]
[Signature]

8.05 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิเดิมที่ในการครอบครองและใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของสัญญาและยินยอมให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือกับผู้เช่าในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การเช่าช่วงดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ตามที่ผู้เช่าได้ตกลงกับผู้เช่าช่วง

ผู้เช่ามีสิทธิให้เช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าและโดยไม่ต้องชำระค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่ผู้ให้เช่า

8.06 ผู้เช่ามีสิทธิเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าโดยผู้เช่าเป็นผู้รับประกันเพื่อประกันความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้ และทรัพย์สินของผู้เช่าไม่ว่าจะอยู่ในหรือบนหรือใต้ที่ดินที่เช่า

8.07 ตลอดอายุของสัญญา ผู้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญานี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด (ยกเว้นบริษัทในเครือของผู้เช่า) เว้นแต่จะได้รับทราวยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าโดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ในกรณีที่ผู้เช่าโอนสิทธิให้แก่บริษัทในเครือของผู้เช่าหรือกรณีที่ผู้ให้เช่าให้ความยินยอมในการโอนดังกล่าว ผู้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาทุกประการ

คำว่า "บริษัทในเครือ" ตามข้อนี้ หมายถึง บริษัทที่ผู้เช่าถือหุ้นหรือบริษัทที่ถือหุ้นของผู้เช่า ตั้งแต่ร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ขึ้นไปของหุ้นจำนวนทั้งหมดของบริษัทที่ผู้เช่าถือหุ้นหรือของผู้เช่าและบริษัทดังกล่าวแล้วแต่กรณี

ข้อ 9. คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า

9.01 ผู้ให้เช่าขอให้คำรับรองว่าที่ดินที่เช่าไม่ว่ากรณีใด ๆ ไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับหรือเงื่อนไขของการถอนคืนการให้ที่ดินที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าและจะไม่ทำให้ที่ดินที่เช่าอยู่ภายใต้บังคับหรือเงื่อนไขของการถอนคืนการให้ที่ดินที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าหรือกลายเป็นสินสมรส และผู้ให้เช่าไม่เป็นบุคคลตกอยู่ภายใต้ข้อสันนิษฐานตามกฎหมายว่าเป็นผู้มีหนี้สินพันตัวตามพระราชบัญญัติล้มละลาย

9.02 ผู้ให้เช่าจะไม่แบ่งแยกโฉนดที่ดินฉบับใด ๆ ของที่ดินที่เช่า

9.03 ผู้ให้เช่ารับรองว่าก่อนและในขณะที่ทำสัญญานี้ไม่มีการฟ้องร้องคดีที่ยังไม่เป็นที่ยุติ หรือมีการบังคับหรือดำเนินคดีเกี่ยวกับที่ดินที่เช่าส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดและไม่ได้รับคำบอกกล่าวหรือคำสั่งของทางราชการ หรือคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลหรือการฟ้องร้องคดีต่อผู้ให้เช่า หากมีคำบอกกล่าว คำสั่งหรือคำพิพากษาดังกล่าวเกิดขึ้นในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือโดยพลัน

9.04 ผู้ให้เช่ารับรองว่านับตั้งแต่วันจดทะเบียนผู้เช่าสามารถเข้าครอบครองยึดถือและใช้สิทธิในที่ดินที่เช่าได้โดยปราศจากการรบกวนขัดสิทธิหรือขัดขวางใด ๆ จากบุคคลอื่นใด หากมีการผิดดังกล่าวเกิดขึ้นผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและเข้าเป็นคู่ความร่วมมือ (ถ้าผู้เช่าเรียกร้อง) เพื่อได้แย่งหรือ

ผู้เช่า
95
หน้า 4

ต่อผู้คัดค้านกว่ากรณีดังกล่าวจะยุติหรือถึงที่สุด โดยผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมทั้งค่า
หมายความในการโต้แย้งหรือต่อสู้คดีดังกล่าวทั้งหมด

9.05 หากมีการแก้ไขตัดแปลงต่อเติมซ่อมแซมหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ก่อนหรือใน
ระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญา ผู้ให้เช่าจะให้ความเห็นชอบแก่แบบแปลนแผนผังสำหรับการดังกล่าว
เพื่อให้ผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องได้ในเวลาอันรวดเร็ว

9.06 ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันไม่ว่าในทางจำนอง
หรือภาระผูกพันใด ๆ แก่หนีหรือการใด ๆ ของผู้ให้เช่าหรือบุคคลอื่นใด เว้นแต่ผู้เช่าจะยินยอมเป็นลาย
ลักษณ์อักษรก่อน ถ้าผู้เช่าไม่ยินยอมผู้เช่าจะแจ้งเหตุผลอันสมควรให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ

9.07 นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้จนกว่าสัญญานี้จะสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิของ
ตนตามสัญญานี้หรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความ
ยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าให้ความยินยอมในการโอนดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้
ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ทุกประการ และจะส่งมอบ
หลักฐานการตกลงดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า

9.08 ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่วันที่ผู้
เช่าได้รับแจ้งจากทางราชการหรือได้รับคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินที่เช่า

9.09 การเช่าทำสัญญานี้โดยผู้ให้เช่าไม่เป็นเหตุให้เจ้าหน้าที่ของผู้เช่าที่มีอยู่ก่อนหรือในขณะที่
ทำสัญญานี้ร้องขอให้ศาลเพิกถอนสัญญานี้ได้เพราะเป็นนิติกรรมที่ผู้ให้เช่าทำลงโดยรู้ว่าเป็นทางให้
เจ้าหน้าที่ดังกล่าวเสียเปรียบ

9.10 ผู้ให้เช่าตกลงว่าจะใช้สิทธิร่วมกันและปฏิบัติตามคำรับรองและข้อสัญญาร่วมกันใน
ฐานะผู้ให้เช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ตลอดอายุของสัญญานี้

9.11 ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบตามสัญญานี้ต่อผู้เช่าอย่างลูกหนี้ร่วมหรือเจ้าหนี้ร่วม

ข้อ 10. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง

10.01 สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าก่อสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่า รวมทั้งเครื่องจักร เครื่องมือและ
เครื่องใช้ซึ่งอยู่ในที่ดินที่เช่าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียงและสิ่งปลูกสร้างเป็นทรัพย์สินของผู้เช่า และผู้
เช่ามีสิทธิจำนอง ให้เช่าหรือก่อภาระติดพันโดยวิธีการอื่นใดเหนือทรัพย์สินดังกล่าวได้เพื่อเป็น
หลักประกันสำหรับสินเชื่อใด ๆ โดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความ
ร่วมมือและอำนวยความสะดวกกรรมตลอดถึงการทำเอกสารใด ๆ ซึ่งรวมถึงโดยไม่จำกัดเฉพาะหนังสือให้
ความยินยอมให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็ว สำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่
ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

10.02 เมื่อสัญญานี้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อ
ถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้หรือเครื่องจักรใด ๆ ที่อยู่บนพื้นดินของที่ดินที่เช่าออกจากที่ดินที่
เช่าและสิ่งปลูกสร้างภายในกำหนดเวลา 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วันนับแต่วันที่สัญญานี้ครบกำหนด

นางสาว
99
ชลาภา
มณี

ระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลง รวมทั้งจัดการทำความสะอาด และกำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล รวมทั้ง
ปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าให้มีสภาพใกล้เคียงกับสภาพเดิมเท่าที่สามารถจะกระทำได้ และส่งมอบที่ดินที่
เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนดเวลาดังกล่าว มิฉะนั้นผู้เช่าต้องใช้ค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละ
เท่ากับอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญาจะครบกำหนดหรือสิ้นสุดลงจนกว่าจะปฏิบัติตาม
ความดังกล่าวให้เสร็จสิ้น ในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและสิ่งต่าง ๆ ทั้งหลายนั้น ผู้เช่าจะต้องดำเนินการขอ
อนุญาตรื้อถอนจากเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องตามกฎหมาย แต่ถ้าผู้เช่าได้ต่ออายุสัญญานี้ออกไปผู้
เช่าไม่มีหน้าที่ดังกล่าวจนกว่าการต่ออายุสัญญาดังกล่าวจะสิ้นสุดลง

ข้อ 11. อัคคีภัย เหตุสุดวิสัย การเวนคืน และการจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจ

11.01 ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าซึ่งอยู่บน
ที่ดินที่เช่าบางส่วนหรือทั้งหมดและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียง อันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัย
ใด ๆ จนผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิ
การเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลและ/หรือนิติบุคคลอื่นใดได้ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า
เพื่อประกอบธุรกิจใด ๆ บนที่ดินที่เช่าหรือบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบเป็น
หนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 80 (สามสิบ) วันและผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าและหน้าที่อื่น ๆ ตาม
สัญญานี้อีกต่อไป

ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าตามวรรคก่อน ผู้ให้เช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่า
จะต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่แทนสัญญาเช่าฉบับนี้ตามสิทธิและหน้าที่ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สัญญามี
อยู่ตามสัญญานี้ โดยผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่า
อีก และผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกตลอดจนการทวนเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดย
รวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่
ผู้ให้เช่า

แต่หากผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจบนที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าจะต้องรีบดำเนินการปรับปรุง
สภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่า
จะต้องเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงโดยเร็วในเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ
กับสิ่งปลูกสร้าง ในกรณีเช่นนี้ผู้เช่ามีสิทธิได้รับยกเว้นค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่มีการปรับปรุงสภาพสิ่ง
ปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าจนอยู่ในสภาพพร้อมที่จะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ จนกระทั่งผู้เช่า
ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องและสามารถใช้สิ่งปลูกสร้างต่อไปได้แต่ไม่เกิน 12 (สิบ
สอง) เดือนนับแต่วันเกิดความสูญหายหรือเสียหายดังกล่าว

ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าซึ่งอยู่บนที่ดินที่เช่าซึ่ง
ไม่ส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินการของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตาม
วัตถุประสงค์ของสัญญานี้ต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญานี้ และผู้เช่าจะต้องรีบดำเนินการปรับปรุง
สภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่า
จะต้องเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงโดยเร็วในเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ
กับสิ่งปลูกสร้าง ในกรณีนี้ผู้เช่ามีสิทธิได้รับยกเว้นค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่มีการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูก

ผู้ให้เช่า
..... นิตดา

สร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าดังกล่าวจนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องและสามารถใช้สิ่งปลูกสร้างต่อไปได้แต่ไม่เกิน 12 (สิบสอง) เดือนนับแต่วันเกิดความสูญหายหรือเสียหายดังกล่าว

ในกรณีดังกล่าวในสองวรรคก่อน เมื่อสัญญาสิ้นสุดลงคู่สัญญาตกลงให้สัญญานี้ต่อระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ใช้ไปในการดำเนินการปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างจนแล้วเสร็จจนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวโดยไม่ต้องทำสัญญาเป็นหนังสือกันอีก เว้นแต่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือนก่อนที่สัญญานี้จะสิ้นสุดลงว่าผู้เช่าไม่ประสงค์จะต่อระยะเวลาการเช่าออกไป

เพื่อประโยชน์ในการติดตามสัญญานี้ คำว่า “เหตุสุดวิสัย” หมายความว่า เหตุใดๆ อันจะเกิดขึ้นก็ดี จะให้ผลพิบัติก็ดี เป็นเหตุที่ไม่อาจป้องกันได้แม้ทั้งบุคคลผู้ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้น จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น และเหตุดังกล่าวมีผลทำให้ผู้เช่าไม่สามารถประกอบกิจการได้บางส่วนหรือทั้งหมด

11.02 ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าจนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.02 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือ แต่จำนวนเงินที่คืนให้แก่ผู้เช่าดังกล่าวจะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐ

ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน ซึ่งไม่กระทบกระเทือนต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาโดยให้สัญญานี้ยังคงมีผลบังคับต่อไปเฉพาะส่วนของที่ดินที่เช่าที่มีได้ถูกเวนคืน ในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.02 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืนและระยะเวลาการเช่าที่เหลือ แต่จำนวนเงินที่คืนดังกล่าวจะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐ นอกจากนี้อัตราค่าเช่าภายหลังจากที่ถูกเวนคืนจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน

ในกรณีการเวนคืนที่ดินที่เช่าดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิได้รับเงินทดแทนในส่วนของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าทำลงไว้ในที่ดินที่เช่า

ในกรณีที่ที่ดินแปลงข้างเคียงแปลงหนึ่งแปลงใดหรือหลายแปลง ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าจนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้

11.03 ในกรณีที่กฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมาย กฎ ระเบียบหรือข้อบัญญัติใดๆ ห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในบริเวณที่ดินที่เช่าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียงบางส่วนหรือทั้งหมดในกิจการที่ผู้เช่าประกอบอยู่ ซึ่งการห้ามหรือการจำกัดดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าในที่ดินที่เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าผู้เช่าไม่สามารถ

ปลูกสร้าง
Signature
ชื่อ

ดำเนินการกิจการเช่นที่กระทำอยู่ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้หรือโอนสิทธิตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลใดก็ได้

ในกรณีที่มีการห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในบริเวณที่ดินที่เช่าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียงดังกล่าวในวรรคก่อนบางส่วนและผู้เช่ายังประสงค์จะประกอบธุรกิจของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่าในส่วนที่มีได้ถูกห้ามหรือจำกัดต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนที่ถูกห้ามหรือจำกัดนั้นได้ โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือหรือโอนสิทธิตามสัญญาในส่วนของการที่ดินที่ถูกห้ามหรือจำกัดให้แก่บุคคลใดก็ได้ โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ

ข้อ 1.2. การบอกเลิกสัญญา

1.2.01 ก่อนการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า หากมีกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินมัดจำจำนวน 100,000.00 บาท (หนึ่งแสนบาทถ้วน) ตามข้อ 3.01 ก) และหนังสือค้ำประกันตามข้อ 3.01 ข) ให้แก่ผู้เช่าภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญา โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น

(1) หากผู้เช่าไม่สามารถก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งและที่จอดรถเพื่อประกอบกิจการค้าปลีก ค้าส่ง สินค้าอุปโภค-บริโภคและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง ตามแบบการก่อสร้างแนบท้ายสัญญานี้ในเอกสารแนบท้าย ค. บนที่ดินที่เช่าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียง และ/หรือไม่ได้รับการอนุญาตหรือใบอนุญาตโดยชอบด้วยกฎหมายจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องให้ก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งและที่จอดรถดังกล่าวบนที่ดินที่เช่าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียง เนื่องจากข้อจำกัดตามกฎหมายผังเมืองหรือกฎหมายอื่นใด และไม่ได้รับอนุญาตให้ทำทางเข้า-ออกของโครงการเชื่อมกับทางหลวงหมายเลข 3263 (ถนนอยุธยา-เสนา) และ/หรือทางสาธารณะอื่นและใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องภายในวันที่ 21 เมษายน พ.ศ. 2551

(2) หากเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 6.02 ของสัญญานี้ไม่สำเร็จครบถ้วนทุกประการภายในวันที่ 21 เมษายน พ.ศ. 2551 หรือ

(3) หากปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าภายหลังจากการรังวัดสอบเขตตามข้อ 4.01 น้อยกว่าเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญานี้เกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า)

1.2.02 หากมีกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินมัดจำจำนวน 100,000.00 บาท (หนึ่งแสนบาทถ้วน) ตามข้อ 3.01 ก) และหนังสือค้ำประกันตามข้อ 3.01 ข) ให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญา และผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนและค่าใช้จ่ายในการติดตามทวงถามค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวจากผู้ให้เช่าได้

(1) หากไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าและการเช่าที่ดินแปลงข้างเคียงได้พร้อมกันในวันเดียวกันเพราะความผิดของผู้ให้เช่า ยกเว้นในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิเลื่อนกำหนดวันจดทะเบียนตามข้อ 6.04

นางสาว
29
ธนาพร
กัญญาดี

(2) หากเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 6.02 ของสัญญาไม่สำเร็จด้วยเหตุอันเนื่องมาจากความผิดของผู้ให้เช่า หรือ

(3) หากผู้ให้เช่าไม่จดทะเบียนการเช่าโดยมิใช่เพราะเหตุสุดวิสัย

ในกรณีตาม (1) และ (3) ข้างต้น หากผู้เช่าไม่ประสงค์จะบอกเลิกสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญาได้

12.03 ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าและการเช่าที่ดินแปลงข้างเคียงได้พร้อมกันทั้งหมดเพราะความผิดของเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงรายหนึ่งรายใด ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้และมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงดังกล่าวสำหรับความเสียหายใด ๆ ที่ผู้เช่าได้รับจากการเลิกสัญญาดังกล่าว ทั้งนี้โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าแม้ว่าผู้ให้เช่าจะมีได้เป็นฝ่ายผิด

12.04 ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ยินยอมจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า ภายหลังจากที่ผู้เช่าได้รับการอนุญาตหรือใบอนุญาตก่อสร้างที่เกี่ยวข้องจากเจ้าพนักงานและใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องตามข้อ 5. ของสัญญาแล้วและเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 6.02 ของสัญญาสำเร็จครบถ้วนทุกประการแล้วก็ดีหรือโดยมิใช่เพราะเหตุสุดวิสัยก็ดี ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้และริบเงินมัดจำตามข้อ 3.01 ก) และเรียกร้องให้ธนาคารจ่ายเงินตามหนังสือค้ำประกันตามข้อ 3.01 ข) ได้ โดยให้ถือว่าเงินดังกล่าวเป็นค่าเสียหายทั้งหมดที่ผู้ให้เช่าพึงได้รับ และผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องให้ผู้เช่าดำเนินการใด ๆ ตามสัญญา

12.05 หากมีกรณีใดกรณีหนึ่งเกิดขึ้นตามข้อ 11.01 วรรคแรก, ข้อ 11.02 วรรคแรก, ข้อ 11.02 วรรคสุดท้าย และ/หรือข้อ 11.03 วรรคแรกของสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ภายใต้เงื่อนไขของข้อดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น

12.06 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติดิฉินสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งและผู้เช่าได้แจ้งผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไขความผิดนั้นภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันแจ้งแล้ว ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติดิฉินต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาและ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญานั้นรวมทั้งมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่า ตลอดจนค่าทำความสะอาด ค่ากำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลและค่าใช้จ่ายในการปรับสภาพบนที่ดินที่เช่า และในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตามข้อ 3.02 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือนั้นภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบ

12.07 ผู้ให้เช่าทราบดีและยอมรับว่าผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้เป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปีเพื่อประกอบกิจการของตน ผู้ให้เช่าตกลงที่จะไม่เลิกสัญญานี้เว้นแต่ในกรณีที่ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าโดยผิดนัดเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) เดือนโดยผู้ให้เช่าได้แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องภายในกำหนดเวลา 60 (หกสิบ) วันแล้ว ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ยังค้างชำระและดอกเบี้ยสำหรับค่าเช่าที่ยังค้างชำระจากผู้เช่าโดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ อีก

ผู้เช่า
ช.ช.ช.
ช.ช.ช.
ช.ช.ช.

ข้อ 13. บทเปิดเตล็ด

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

- (1) ในกรณีที่ตั้งโดยบุคคล: เมื่อได้มีการลงนามในใบรับการส่งโดยผู้รับหรือผู้แทน
- (2) ในกรณีส่งโดยโทรสาร: ณ เวลาที่ได้ส่ง และ
- (3) ในกรณีที่ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ: ในวันที่ได้มีการลงลายมือชื่อในใบตอบรับ

13.02 ที่อยู่ของคู่สัญญาตามสัญญา เพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 13.01 คือดังนี้

ผู้ให้เช่า

ที่อยู่: ๒๔ หมู่ที่ 1

ตำบลบางขันเคี้ยว อำเภอเมือง จังหวัดบุรีรัมย์

อำเภอเมืองบุรีรัมย์

วิภากร มุขมรด
ม.มุขมรด

หมายเลขโทรสาร: _____

หมายเลขโทรศัพท์: _____

ผู้เช่า

ที่อยู่: 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนนวมินทร์

แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม

กรุงเทพฯ 10230

หมายเลขโทรสาร: 0 2797 9868

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2797 9000

เขียน: กรรมการผู้จัดการ

13.03 คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะรักษาความลับและไม่เปิดเผยสัญญาและเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องตลอดจนข้อมูลในสัญญาหรือเอกสารดังกล่าวแก่บุคคลใด ๆ (เว้นแต่ที่ปรึกษาของตน) หรือไม่ใช้สัญญาหรือเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ นอกจากเพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

13.04 ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้มีผลเหนือบรรดาข้อตกลงและร่างสัญญาใด ๆ ที่ได้กระทำก่อนหน้านี้ซึ่งขัดแย้งกับสัญญานี้ไม่ว่าจะกระทำด้วยวาจาหรือลายลักษณ์อักษร และให้ถือว่าสัญญานี้เป็นหลักฐานเดียวซึ่งคู่สัญญาใช้นับตั้งแต่ตีความระหว่างกันเพื่อผูกพันระหว่างคู่สัญญา

วิภากร มุขมรด
ม.มุขมรด

13.05 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาที่ไม่อาจทำได้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ออกความตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ความตกลงดังกล่าวเมื่อทำขึ้นแล้วและเอกสารแนบท้ายสัญญาทุกฉบับที่ระบุไว้ข้างต้นให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

13.06 ข้อความใดๆ ทั้งหมดในสัญญาไม่ให้ถือว่าผู้ให้เช่ากับผู้เช่าเป็นหุ้นส่วนกัน และไม่ให้อือเป็นตัวแทนซึ่งกันและกันตามสัญญาไม่ว่าเพื่อวัตถุประสงค์ใดๆ

13.07 ในกรณีที่ข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ข้อใดข้อหนึ่งตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือใช้บังคับไม่ได้ตามกฎหมายคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อกำหนดอื่นยังมีผลบังคับกันได้ต่อไป อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องดำเนินการเจรจาด้วยความสุจริตเพื่อตกลงในข้อสัญญาที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายพอใจร่วมกัน เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อสัญญาที่มีผลในทางพาณิชย์ที่ใกล้เคียงที่สุดแทนข้อสัญญาที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือที่ไม่มีผลใช้บังคับนั้น

13.08 สัญญาให้บังคับและตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสามฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ นางอรุณ สงวนทรัพย์

(นางบุญรอด สงวนทรัพย์)

ลงชื่อ นางสาวบุณเรณู สิทธิภูมิ

(นางสาวบุณเรณู สิทธิภูมิ)

ลงชื่อ นางสาวจรัส สิทธิภูมิ

(นางสาวจรัส สิทธิภูมิ)

ลงชื่อ นายสาโรจน์ สิทธิภูมิ (แทน)

(นายสาโรจน์ สิทธิภูมิ)

ลงชื่อ นายโอกาส สิทธิภูมิ

(นายโอกาส สิทธิภูมิ)

ลงชื่อ นางนพมาส กำเหนิดคุณ

(นางนพมาส กำเหนิดคุณ)

ลงชื่อ พยาน

(ศิริพร สิทธิภูมิ)

ลงชื่อ พยาน

(วิไลเจตต์ เสาร์ชูโต)

ลงชื่อ _____ พยาน

(_____)

ลงชื่อ _____ พยาน

(_____)

ลงชื่อ _____ พยาน

(_____)

ลงชื่อ _____ พยาน

(_____)

วิไลเจตต์ เสาร์ชูโต

บันทึกข้อตกลงลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินฉบับที่ 1

ทำขึ้นที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม พ.ศ. 2550 ระหว่าง

ก. นางบุญรอด สว่างทรัพย์ ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชน เลขที่ 3 6499 00015 22 2 ออกให้โดยกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม พ.ศ. 2549 บัตรหมดอายุวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 อยู่บ้านเลขที่ 70/3 หมู่ที่ 4 ตำบลธานี อำเภอเมืองสุโขทัย จังหวัดสุโขทัย

ข. นางสาวบุญเรือน สิทธิภูมิ ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชน เลขที่ 3 1412 00201 71 3 ออกให้โดยกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม พ.ศ. 2546 บัตรหมดอายุวันที่ 8 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2553 อยู่บ้านเลขที่ 89/1 หมู่ที่ 5 ตำบลบ้านแหวน อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่

ค. นางสาวจรี สิทธิภูมิ ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชน เลขที่ 3 1201 01715 76 9 ออกให้โดยกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ 30 มีนาคม พ.ศ. 2547 บัตรหมดอายุวันที่ 16 เมษายน พ.ศ. 2553 อยู่บ้านเลขที่ 34 หมู่ที่ 1 ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ง. นายสาโรจน์ สิทธิภูมิ ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชน เลขที่ 3 1412 00201 68 3 ออกให้โดยกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม พ.ศ. 2547 บัตรหมดอายุวันที่ 6 มกราคม พ.ศ. 2554 อยู่บ้านเลขที่ 34 หมู่ที่ 1 ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา


จ. นายโอภาส สิทธิภูมิ ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชน เลขที่ 3 1201 01715 77 7 ออกให้โดยกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2550 บัตรหมดอายุวันที่ 13 เมษายน พ.ศ. 2557 อยู่บ้านเลขที่ 202/90 หมู่ที่ 4 ตำบลธานี อำเภอเมือง จังหวัดสุโขทัย

ฉ. นางนพมาศ กำเนิดคุณ ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชน เลขที่ 3 1412 00201 89 1 ออกให้โดยกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม พ.ศ. 2549 บัตรหมดอายุวันที่ 17 ธันวาคม พ.ศ. 2555 อยู่บ้านเลขที่ 34 หมู่ที่ 1 ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และ

ช. นายวิภาค สิทธิภูมิ ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชน เลขที่ 3 1412 00201 70 5 ออกให้โดยกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ. 2550 บัตรหมดอายุวันที่ 21 พฤษภาคม พ.ศ. 2556 อยู่บ้านเลขที่ 34 หมู่ที่ 1 ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

(ซึ่งต่อไปในบันทึกนี้จะเรียกรวมกันว่า "ผู้ให้เช่า") ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนในประเทศไทย ทะเบียนเลขที่ 0105536092641 สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 629/1 หมู่ 10 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร โดยนายโรเบิร์ต เจมส์ เดสโบโรห์ ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทนบริษัท (ซึ่งต่อไปในบันทึกนี้จะเรียกว่า "ผู้เช่า") อีกฝ่ายหนึ่ง



โดยที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าได้ตกลงทำสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 20 กรกฎาคม พ.ศ. 2550 (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "สัญญาเช่าที่ดิน") เพื่อเช่าที่ดินบางส่วนตามโฉนดเลขที่ 591 เลขที่ดิน 81 เนื้อที่ดินรวมประมาณ 6 (หก) ไร่ 2 (สอง) งาน 92 (เก้าสิบสอง) ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

โดยที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่ามีความประสงค์จะแก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงทำบันทึกข้อตกลงกันดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้ยกเลิกข้อความในวรรคสี่ของสัญญาเช่าที่ดินและให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

"โดยที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินโฉนดเลขที่ 591 เลขที่ดิน 81 มีเนื้อที่ดินรวมทั้งสิ้นจำนวน 6 (หก) ไร่ 3 (สาม) งาน 71 (เจ็ดสิบเอ็ด) ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ที่ดินที่เช่า") ปรากฏตามสำเนาโฉนดที่ดินที่เช่ารับรองถูกต้องแนบท้ายสัญญานี้เป็นเอกสารแนบท้าย ก. และสรุปรายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย ข. แนบท้ายสัญญานี้และให้ถือเอกสารแนบท้าย ก. และเอกสารแนบท้าย ข. เป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้"

ข้อ 2. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงยกเลิกเอกสารแนบท้าย ก. สำเนาโฉนดที่ดินที่เช่าและแผนผังโดยสังเขปแสดงตำแหน่งที่ตั้งและรูปที่ดินของที่ดินที่เช่าในสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้สำเนาโฉนดที่ดินที่เช่า (ฉบับใหม่) ในเอกสารแนบท้าย ก. แนบท้ายในบันทึกข้อตกลงนี้แทน

ข้อ 3. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงยกเลิกเอกสารแนบท้าย ข. สรุปรายละเอียดของที่ดินที่เช่าและที่ดินแปลงข้างเคียงในสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้รายละเอียดของที่ดินที่เช่าและที่ดินแปลงข้างเคียง (ฉบับใหม่) ในเอกสารแนบท้าย ข. แนบท้ายในบันทึกข้อตกลงนี้แทน

ข้อ 4. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้สัญญาเช่าที่ดินมีผลใช้บังคับต่อไปตามข้อความเดิมทุกประการเพียงเท่าที่ไม่ขัดแย้งกับข้อความในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้และให้บันทึกข้อตกลงนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าที่ดิน

ข้อ 5. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงผูกพันกันตามบันทึกข้อตกลงนี้ตั้งแต่วันที่ระบุในบันทึกข้อตกลงนี้ บันทึกนี้ทำขึ้นเป็นสามฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความเป็นอย่างดีแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยาน

ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ นางนงนุช อดิศร

(นางนงนุช อดิศร)

ลงชื่อ นางสาวบุญเรือน สิทธิภูมิ

(นางสาวบุญเรือน สิทธิภูมิ)

ลงชื่อ นายจตุรนต์ ใจดี

()

ลงชื่อ _____ พยาน

()

สัญญาเช่าที่ดิน

175

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับที่ 2

เทสโก้ โลตัส เสนา ออยุธยา ไฮเปอร์มาร์เก็ต

ระหว่าง

นางบุญรอด สงวนทรัพย์ นางสาวบุญเรือน สิทธิภูมิ

นางสาวจุรี สิทธิภูมิ นายสาโรจน์ สิทธิภูมิ

นายโอภาส สิทธิภูมิ นางนพมาศ กำเหนิดคุณ

และ

นายวิภาค สิทธิภูมิ

“ผู้ให้เช่า”

กับ

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

“ผู้เช่า”

วันที่ 10 เมษายน 2552

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับที่ ๒

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ทำขึ้นที่ ๒๒๙/๑ หมู่ที่ ๑๐ ถนนนวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ ๑๐ เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๒ ระหว่าง

ก. นาง บุญรอด สงวนทรัพย์ ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชน เลขที่ ๓๖๔๙๙ ๐๐๐๑๕ ๒๒ ๒ ออกให้โดยกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ ๑๘ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๔๙ บัตรหมดอายุวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๕ อยู่บ้านเลขที่ ๗๐/๘ หมู่ ๔ ตำบลธานี อำเภอเมือง จังหวัดสุโขทัย

ข. นางสาวบุญเรือน สิทธิภูมิ ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชน เลขที่ ๓ ๑๔๑๒ ๐๐๒๐๑ ๗๑ ๓ ออกให้โดยกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ ๒๗ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๖ บัตรหมดอายุวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๓ อยู่บ้านเลขที่ ๘๙/๑ หมู่ที่ ๕ ตำบลบ้านแหวน อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่

ค. นางสาวจุรี สิทธิภูมิ ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชน เลขที่ ๓ ๑๒๐๑ ๐๑๗๑๕ ๗๖ ๙ ออกให้โดยกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ ๓๐ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๔๗ บัตรหมดอายุวันที่ ๑๖ เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๓ อยู่บ้านเลขที่ ๓๔ หมู่ที่ ๑ ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ง. นายสาโรจน์ สิทธิภูมิ ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชน เลขที่ ๓ ๑๔๑๒ ๐๐๒๐ ๑๖๘ ๓ ออกให้โดยกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ ๒๖ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๗ บัตรหมดอายุวันที่ ๖ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๔ อยู่บ้านเลขที่ ๓๔ หมู่ที่ ๑ ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

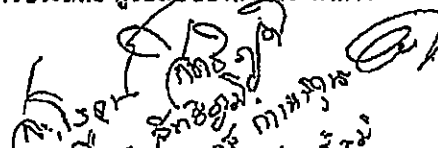
จ. นายโสภาส สิทธิภูมิ ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชน เลขที่ ๓ ๑๒๐๑ ๐๑๗๑๕ ๗๗ ๗ ออกให้โดยกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ ๑ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๐ บัตรหมดอายุวันที่ ๑๓ เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๗ อยู่บ้านเลขที่ ๒๐๒/๙๐ หมู่ที่ ๔ ตำบลธานี อำเภอเมือง จังหวัดสุโขทัย

ฉ. นางนพเมาส กำเหนิดคุณ ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชน เลขที่ ๓ ๑๔๑๒ ๐๐๒๐๑ ๘๙ ๑ ออกให้โดยกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๔๙ บัตรหมดอายุวันที่ ๑๗ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๕ อยู่บ้านเลขที่ ๓๔ หมู่ที่ ๑ ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และ

ช. นายวิภาค สิทธิภูมิ ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชน เลขที่ ๓ ๑๔๑๒ ๐๐๒๐๑ ๗๐ ๕ ออกให้โดยกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ ๓๑ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๐ บัตรหมดอายุวันที่ ๒๑ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๖ อยู่บ้านเลขที่ ๓๔ หมู่ที่ ๑ ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

(ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกรวมกันว่า "ผู้ให้เช่า") ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนในประเทศไทย ทะเบียนเลขที่ ๐๑๐๕๕๓๖๐๙๒๘๔๑ มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ ๒๒๙/๑ หมู่ที่ ๑๐ ถนนนวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร โดย นายอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์ ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทนบริษัท (ซึ่งต่อไปในบันทึกนี้จะเรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง



เอกสารแนบ
รายละเอียดผู้ให้เข้า

- นางหญิงหญิงเรือน สิทธิภูมิ ถือบัตรประจำตัวประชาชนเลขที่ 3 1412 00201 71 3
อายุ 58 ปี บิดา-มารดา ชื่อ นายอิน - นางสาลี
อยู่บ้านเลขที่ 89/1 หมู่ที่ 5 ตำบลบ้านแหวน อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่
- (3) นางสาวจุรี สิทธิภูมิ ถือบัตรประจำตัวประชาชนเลขที่ 3 1201 01715 76 9
อายุ 56 ปี บิดา-มารดา ชื่อ นายอิน - นางสาลี
อยู่บ้านเลขที่ 34 หมู่ที่ 1 ตำบลบางโคนม อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
- (4) นายตาโรจน์ สิทธิภูมิ ถือบัตรประจำตัวประชาชนเลขที่ 3 1412 00201 68 3
อายุ 53 ปี บิดา-มารดา ชื่อ นายอิน - นางสาลี
อยู่บ้านเลขที่ 34 หมู่ที่ 1 ตำบลบางโคนม อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
- (5) นายโสภาต สิทธิภูมิ ถือบัตรประจำตัวประชาชนเลขที่ 3 1201 01715 77 7
อายุ 49 ปี บิดา-มารดา ชื่อ นายอิน - นางสาลี
อยู่บ้านเลขที่ 202/90 หมู่ที่ 4 ตำบลธานี อำเภอเมืองสุโขทัย จังหวัดสุโขทัย
- (6) นางนพมาศ กำเนิดคุณ ถือบัตรประจำตัวประชาชนเลขที่ 3 1412 00201 69 1
อายุ 46 ปี บิดา-มารดา ชื่อ นายอิน - นางสาลี
อยู่บ้านเลขที่ 34 หมู่ที่ 1 ตำบลบางโคนม อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
- (7) นายวิภาค สิทธิภูมิ ถือบัตรประจำตัวประชาชนเลขที่ 3 1412 00201 70 5
อายุ 34 ปี บิดา-มารดา ชื่อ นายอิน - นางสาลี
อยู่บ้านเลขที่ 34 หมู่ที่ 1 ตำบลบางโคนม อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ("บันทึกข้อตกลง") ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2555

ระหว่าง

- (1) นางบุญรอด สงวนทรัพย์ อยู่บ้านเลขที่ 70/3 หมู่ที่ 4 ตำบลธานี อำเภอเมืองสุโขทัย จังหวัดสุโขทัย
 - นางสาวบุญเรือน สิทธิภูมิ อยู่บ้านเลขที่ 89/1 หมู่ที่ 5 ตำบลบ้านแหวน อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่
 - นางสาวจรี สิทธิภูมิ อยู่บ้านเลขที่ 34 หมู่ที่ 1 ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
 - นายสารโรจน์ สิทธิภูมิ อยู่บ้านเลขที่ 34 หมู่ที่ 1 ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
 - นายโสภาส สิทธิภูมิ อยู่บ้านเลขที่ 202/90 หมู่ที่ 4 ตำบลธานี อำเภอเมืองสุโขทัย จังหวัดสุโขทัย
 - นางนพมาศ กำเหนิดคุณ อยู่บ้านเลขที่ 34 หมู่ที่ 1 ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
 - นายจิภาศ สิทธิภูมิ อยู่บ้านเลขที่ 34 หมู่ที่ 1 ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
- (ต่อไปในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้จะเรียกว่า ผู้ให้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง กับ

- (2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสที โซลาร์เรเทล โกรท โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน
กรุงไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารคิงเพาเวอร์ ชั้น M, 6 ถนนสาทรใต้
แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้จะเรียกว่า ผู้เช่า) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- (ก) ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 591 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัด
พระนครศรีอยุธยา (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกที่ดินส่วนที่เช่าว่า ที่ดินที่เช่า)

(ข) ผู้ให้เช่าและบริษัท เอก-ชัย-ดีสทริบิวชั่น-ซิสเต็ม จำกัด (ผู้เช่าเดิม) ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 20
กรกฎาคม 2550 และจดทะเบียนการเช่าเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2550 โดยต่อมาได้แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าตาม
บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน (ฉบับที่ 1) ฉบับลงวันที่ 6 ธันวาคม 2550 และบันทึกข้อตกลงแก้ไข
เพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน (ฉบับที่ 2) ฉบับลงวันที่ 10 เมษายน 2552 และจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมบันทึกข้อตกลง
แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน (ฉบับที่ 1) และ (ฉบับที่ 2) เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2552 (ต่อไปในสัญญานี้จะ
เรียกว่า สัญญาเช่าที่ดิน).

- (ค) ผู้เช่าเป็นผู้รับโอนสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินจากผู้เช่าเดิม ตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน
ระหว่างผู้ให้เช่า ผู้เช่าเดิม และผู้เช่า ฉบับลงวันที่ 13 สิงหาคม 2555

(Handwritten signatures and names)
นางบุญรอด สงวนทรัพย์ นพมาศ กำเหนิดคุณ
บุญเรือน สิทธิภูมิ โสภาส สิทธิภูมิ

ผู้ให้เช่าและผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนด และเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินบางประการตามที่กำหนดไว้ในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงกัน โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ข้อ 1. บันทึกข้อตกลงฉบับนี้เป็นเอกสารที่สร้างขึ้นเพิ่มเติมจากสัญญาเช่าที่ดิน คำ และข้อความต่าง ๆ ที่ระบุในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้มีความหมายเช่นเดียวกับคำ และข้อความซึ่งปรากฏในสัญญาเช่าที่ดิน เว้นแต่จะได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น หรือถูกกำหนดไว้อย่างชัดแจ้งในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้
- ข้อ 2. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 8.01 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้
"ข้อ 8.01 ผู้เช่าขอให้คำรับรองว่าผู้เช่าเป็นนิติบุคคล ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งโดยถูกต้องตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และมีอำนาจในการเช่าทำสัญญาเช่า"
- ข้อ 3. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 13.02 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้
"ข้อ 13.02 ที่อยู่ของคู่สัญญาตามสัญญาเพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 14.01 คือดังนี้

ผู้ให้เช่า

ที่อยู่: 34 หมู่ที่ 1 ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

หมายเลขโทรสาร: -

หมายเลขโทรศัพท์: -

ผู้เช่า

ที่อยู่: 11 อาคารคิงเฮาส์สงทพร ชั้น M, G ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

หมายเลขโทรสาร: 0 2679 1820

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2670 4900

เรียน: ผู้จัดการกองทุน

ข้อ 4. คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการกวาดทะเบียนบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าฉบับนี้ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องตามวัน และเวลาที่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 10 วันก่อนวันจดทะเบียน

ข้อ 5. นับแต่วันที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ให้ข้อ 1 และข้อความบันทึกข้อตกลงฉบับนี้เสมือนว่าบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ได้ปรากฏในสัญญาเช่าที่ดิน ทั้งนี้ ข้อกำหนด และเงื่อนไขอื่นทั้งหมดของสัญญาเช่าที่ดิน (นอกเหนือจากที่ได้ระบุ หรือถูกกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นโดยชัดแจ้งในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้) ให้ยังคงมี

(Handwritten signatures and stamps)

นาย...
นาง...
นาย...
นาง...
นาย...
นาง...

ผลบังคับต่อไปอย่างสมบูรณ์ และมีมติข้อตกลงฉบับนี้ให้อ่าน และตีความเป็นเอกสารฉบับเดียวกันกับสัญญา
เช่าที่ดิน ในกรณีที่มีความขัดแย้งของข้อความในเอกสารทั้งสองฉบับ ให้ถือตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้เป็นสำคัญ

ข้อ ๑. บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้บังคับและตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสามฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ คู่สัญญาทั้งสอง
ฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในทันทีที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ นางนุภรดา สอนพรวรรณ
(นางนุภรดา สอนพรวรรณ)

ลงชื่อ นายเรวัต ภัทธีระ
(นางสาวบุญเรือน สิทธิภูมิ)

ลงชื่อ นางสาวจรัส สิทธิภูมิ
(นางสาวจรัส สิทธิภูมิ)

ลงชื่อ นายสาโรจน์ สิทธิภูมิ
(นายสาโรจน์ สิทธิภูมิ)

ลงชื่อ นายไธมาส สิทธิภูมิ
(นายไธมาส สิทธิภูมิ)

ลงชื่อ นางนพมาส กำเหนิดคุณ
(นางนพมาส กำเหนิดคุณ)

ลงชื่อ นายวิภาค สิทธิภูมิ
(นายวิภาค สิทธิภูมิ)

ผู้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดินในกรุงเทพมหานคร โกรท
โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)



ลงชื่อ [Signature]

ลงชื่อ [Signature]

ลงชื่อ [Signature]

พยาน

ลงชื่อ

[Signature]

พยาน

สัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2555

ระหว่าง

- (1) นางบุญรอด สงวนทรัพย์ อยู่บ้านเลขที่ 70/3 หมู่ที่ 4 ตำบลธานี อำเภอเมืองสุโขทัย จังหวัดสุโขทัย
- นางสาวบุญเรือน สิทธิภูมิ อยู่บ้านเลขที่ 89/1 หมู่ที่ 5 ตำบลบ้านแหวน อำเภอหางตง จังหวัดเชียงใหม่
- นางสาวจรี สิทธิภูมิ อยู่บ้านเลขที่ 34 หมู่ที่ 1 ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
- นาย สิทธิภูมิ อยู่บ้านเลขที่ 34 หมู่ที่ 1 ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
- นายโสภา สิทธิภูมิ อยู่บ้านเลขที่ 202/80 หมู่ที่ 4 ตำบลธานี อำเภอเมืองสุโขทัย จังหวัดสุโขทัย
- นางนพมาศ กำเหนิดคุณ อยู่บ้านเลขที่ 34 หมู่ที่ 1 ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
- นายวิภาค สิทธิภูมิ อยู่บ้านเลขที่ 34 หมู่ที่ 1 ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

(ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้ให้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง

- (2) บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่ที่เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนพหลโยธิน แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง
- (3) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสที โกลด์ รีเทล โกรท โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารทิวทัศน์สามัคยา ชั้น M, G ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้รับโอนสิทธิการเช่า) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

(ก) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 591 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ฉบับลงวันที่ 20 กรกฎาคม 2550 และจดทะเบียนการเช่าเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2550 โดยต่อมาได้แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน (ฉบับที่ 1) ฉบับลงวันที่ 6 ธันวาคม 2550 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน (ฉบับที่ 2) ฉบับลงวันที่ 10 เมษายน 2552 และจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน (ฉบับที่ 1) และ (ฉบับที่ 2) เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2552 (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า สัญญาเช่าที่ดิน)

(Handwritten signatures and stamps)
 นายบุญรอด สงวนทรัพย์
 นางสาวบุญเรือน สิทธิภูมิ
 นายโสภา สิทธิภูมิ
 นายวิภาค สิทธิภูมิ
 บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสที โกลด์ รีเทล โกรท

ฉบับลงนาม

- (ข) ผู้เช่าประสงค์ที่จะโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่า และผู้รับโอนสิทธิการเช่าประสงค์จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญานี้
- (ค) ผู้รับโอนสิทธิการเช่า มีฐานะเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงกัน โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ข้อ 1. ผู้เช่าตกลงโอน และผู้รับโอนสิทธิการเช่าตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้เช่าทั้งหมดที่มีตามสัญญาเช่าที่ดินโดยให้มีผลในวันที่จดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4 เสมือนหนึ่งว่า ผู้รับโอนสิทธิการเช่าเป็นผู้สัญญาเดิมในสัญญาเช่าที่ดิน โดยผู้ให้เช่าจะยังคงมีสิทธิและหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินตามเดิมทุกประการ
- ข้อ 2. ผู้ให้เช่ารับทราบและตกลงให้ความยินยอมแก่ผู้เช่า ในการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1 ให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่า
- ข้อ 3. ผู้เช่ามิได้ค้างชำระเงินใด ๆ ที่ถึงกำหนดชำระต่อผู้ให้เช่า และผู้เช่ามิได้กระทำการใด ๆ อันเป็นกรณีที่ต้องได้ว่าเป็นการปฏิบัติผิดสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวยังมีผลใช้บังคับโดยสมบูรณ์ทุกประการ
- ข้อ 4. คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามข้อกำหนดในสัญญานี้ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องตามวันและเวลาที่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 10 วันก่อนวันจดทะเบียน
- ข้อ 5. ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีเทศบาลที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินที่เช่า รวมถึงค่าเช่า ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ชำระตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน และเกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้

ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบบรรดาค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่ต้องชำระ ณ สำนักงานที่ดินแต่เพียงผู้เดียว

ข้อ 6. สัญญานี้ให้บังคับและตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

นายประจักษ์ วัฒนศิริ
 นายประจักษ์ วัฒนศิริ
 นายประจักษ์ วัฒนศิริ
 นายประจักษ์ วัฒนศิริ
 นายประจักษ์ วัฒนศิริ

สัญญาฉบับนี้ที่จัดทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันและเวลาที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ นางพรอศ ศงวาทกรพันธ์
(นางบุญพรอศ สงวาทกรพันธ์)

ลงชื่อ นางเรือน สิทธิภูมิ
1^๐ (นางสาวบุญเรือน สิทธิภูมิ)

ลงชื่อ [Signature]
(นางสาวจรี สิทธิภูมิ)

ลงชื่อ [Signature]
(นายสารโรจน์ สิทธิภูมิ)

ลงชื่อ [Signature]
(นายโสภาส สิทธิภูมิ)

ลงชื่อ นพมาศ กว๋นหมัดงม
(นางนพมาศ กว๋นหมัดงม)

ลงชื่อ วิภาค สิทธิภูมิ
(นายวิภาค สิทธิภูมิ)

ผู้เช่า
บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ลงชื่อ [Signature]
(นายอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์)

แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ 25 ตุลาคม 2554

ผู้รับโอนสิทธิการเช่า
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์
โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ (มหาชน) จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ [Signature]



ลงชื่อ [Signature]

ลงชื่อ [Signature] พยาน

ลงชื่อ [Signature] พยาน



บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า

เลขที่ดิน	20, 77237	หน้าสำรวจ	1480, 209	ตำบล	บางโคกม
โฉนดหมายเลขที่	25177, 590		อำเภอ	เสนา	
			จังหวัด	พระนครศรีอยุธยา	

ที่ว่าการ สำนักงานที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา สาขาเสนา

วันที่ 14 เดือน มีนาคม พ.ศ. 2555

เลขที่บัตรประชาชน

ข้าพเจ้า (1) นางสุวิทย์ กิตติเรืองทอง โดย ผู้ให้เช่า

3	1	4	1	2	0	0	1	9	8	7	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน โกลด์ รีเทล โกรท ผู้เช่า

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

โดยนางสาวปริยาภรณ์ นาคอินทิก (แทน)

อายุ 59,- ปี เชื้อชาติ ไทย, - สัญชาติ ไทย, ไทย บิดา/มารดาชื่อ นายจิระ - นางอิมใจ, -

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน อาคารคิวเฝ้าสาทร เลขที่ 401/1, 11 ตรอก/ซอย - ถนน ทักมิลเลนนา (ก), หมู่ที่ -

ตำบล/แขวง เสนา, พังมาเมจ อำเภอ/เขต เสนา, สาทร จังหวัด พระนครศรีอยุธยา, หมายเลขโทรศัพท์ - 0 2670 4900

กรุงเทพมหานคร

ของปฏิญญาฉบับและให้โดยคำต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจจริง ดังต่อไปนี้:-

ข้อ 1. ด้วยข้าพเจ้า นางสุวิทย์ กิตติเรืองทอง ผู้ให้เช่า และข้าพเจ้า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน โกลด์ รีเทล โกรท ผู้เช่า ได้ทำสัญญาเช่าที่ดิน ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2550 บัดนี้ ข้าพเจ้า ทั้งสองฝ่ายตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวดังนี้

1.1 คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 9.01 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้ "ข้อ 9.01 ผู้เช่าขอให้คำรับรองเช่าเป็นนิติบุคคล ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งโดยถูกต้องตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา

1.2 คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 14.02 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้ "ข้อ 14.02 ที่อยู่ของคู่สัญญา

ผู้ให้เช่า ที่อยู่ 401/1 ถนนทักมิลเลนนา (ก) ตำบลเสนา อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

หมายเลขโทรศัพท์ 035 201 911

หมายเลขโทรศัพท์ 035 201 556, 035 201 796

ผู้เช่า ที่อยู่ 11 อาคารคิวเฝ้าสาทร ชั้น M, G ถนนสาทรใต้ แขวงพังมาเมจ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

หมายเลขโทรศัพท์ 0 2679 1820

หมายเลขโทรศัพท์ 0 2670 4900

เรียน ผู้จัดการกองทุน

ข้อ 2. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าให้ปรากฏเป็นหลักฐานด้วย และให้สัญญาบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 เป็นส่วนหนึ่งของบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ลงวันที่ 14 มีนาคม 2555

บันทึกข้อตกลงนี้ ทำขึ้นหนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้า ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว

จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ นางสุวิทย์ กิตติเรืองทอง ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ ป. ทศวิทย์ ผู้เช่า (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ 14 มีนาคม 2555)

ลงชื่อ นางสาวปริยาภรณ์ นาคอินทิก (นางสาวปริยาภรณ์ นาคอินทิก)

ลงชื่อ นายวิเศษ วัฒนศิริ พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ นายวิเศษ วัฒนศิริ เจ้าพนักงานที่ดิน

(นายวิเศษ วัฒนศิริ) เจ้าพนักงานที่ดิน

ประจำนครวัดใหม่เป็นคำอธิบาย

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ("บันทึกข้อตกลง") ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2555

ระหว่าง

- (1) นางสุวิมล กิตติเรืองทอง อยู่บ้านเลขที่ 401/1 ถนนหักนิมเสนา (ก) ตำบลเสนา อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา (ต่อไปในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้จะเรียกว่า ผู้ให้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง กับ
- (2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสที โกลด์ รีเทล โกรท โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารคิวเวิล์ดสาทร ชั้น M, ๕ ถนนสีลม เขตบางมด กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้จะเรียกว่า ผู้เช่า) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- (ก) ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 25177 เลขที่ดิน 568 หน้าสำรวจ 1480 และโฉนดที่ดินเลขที่ 590 เลขที่ดิน 77/237 หน้าสำรวจ 209 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา (ต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า ที่ดินที่เช่า)
- (ข) ผู้ให้เช่าและบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่าเดิม) ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 20 กรกฎาคม 2550 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน (ฉบับที่ 1) ลงวันที่ 6 ธันวาคม 2550 และจดทะเบียนการเช่าเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2550 โดยต่อมาได้แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน (ฉบับที่ 2) ฉบับลงวันที่ 10 เมษายน 2552 และจดทะเบียนแก้ไขบันทึกข้อตกลงดังกล่าว เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2552 (ต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า สัญญาเช่าที่ดิน)
- (ค) ผู้เช่าเป็นผู้รับโอนสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินจากผู้เช่าเดิม ตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินระหว่างผู้ให้เช่า ผู้เช่าเดิม และผู้เช่า ฉบับลงวันที่ 13 สิงหาคม 2555
- (ง) ผู้ให้เช่าและผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนด และเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินบางประการตามที่กำหนดไว้ในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงกัน โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อ 1. บันทึกข้อตกลงฉบับนี้เป็นเอกสารที่ทำขึ้นเพิ่มเติมจากสัญญาเช่าที่ดิน คำ และข้อความต่าง ๆ ที่ระบุในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้มีความหมายเช่นเดียวกับคำ และข้อความซึ่งปรากฏในสัญญาเช่าที่ดิน เว้นแต่จะได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น หรือถูกกำหนดให้อย่างชัดเจนในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้

สุวิมล กิตติเรืองทอง

ข้อ 2. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 9.01 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้
"ข้อ 9.01" ผู้เช่าขอให้คำรับรองจากผู้เช่าเป็นนิติบุคคล ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งโดยถูกต้องตามพระราชบัญญัติ
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญาเช่า"

ข้อ 3. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 14.02 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้
"ข้อ 14.02 ที่อยู่ของคู่สัญญาตามสัญญาเพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 14.01 คือดังนี้"

ผู้ให้เช่า

ที่อยู่: 401/1 ถนนทักษิณเสนา (ก) ตำบลเสนา อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

หมายเลขโทรศัพท์: 035 201 911

หมายเลขโทรศัพท์: 035 201 556, 035 201 796

ผู้เช่า

ที่อยู่: 11 อาคารคิงเข้าส์สาทร ชั้น M, G ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร
กรุงเทพมหานคร

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2679 1820

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2670 4900

เรียน: ผู้จัดการกองทุน

ข้อ 4. คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าฉบับนี้ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง
ตามวัน และเวลาที่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 10 วันก่อนวันจดทะเบียน

ข้อ 5. นับแต่วันที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ให้ถือว่าและตีความบันทึกข้อตกลงฉบับนี้
เสมือนว่าบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ได้ปรากฏในสัญญาเช่าที่ดิน ทั้งนี้ ข้อกำหนด และเงื่อนไขอื่นทั้งหมดของสัญญา
เช่าที่ดิน (นอกเหนือจากที่ได้ระบุ หรือถูกกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นโดยชัดแจ้งในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้) ให้ยังคงมี
ผลบังคับต่อไปอย่างสมบูรณ์ และบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้อ่าน และตีความเป็นเอกสารฉบับเดียวกันกับสัญญา
เช่าที่ดิน ในกรณีที่มีความขัดแย้งของข้อความในเอกสารทั้งสองฉบับ ให้ถือตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้เป็นสำคัญ

ข้อ 6. บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้บังคับ และตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

ลงชื่อ - *[Signature]*

มีลงนาม

Sena -- Ag. 1

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสามฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน ซึ่งเป็นหลักฐานแห่งการนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราใช้ต่อหน้าพยานในวันที่ที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ นาง สุวิมล กิตติเรืองทอง
(นาง สุวิมล กิตติเรืองทอง)

ผู้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โคสต์ ซูเปอร์ โกรท
โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด

ลงชื่อ [Signature]
()



[Signature]
()

ลงชื่อ [Signature] พยาน ()

ลงชื่อ [Signature] พยาน ()

สัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน

๑๖ มิถุนายน ๒๕๕๖

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๕๕

ระหว่าง

- (1) นางสาวสุวิมล กิตติเรืองทอง อยู่บ้านเลขที่ 401/1 ถนนทักษิณเสนา (ก) ตำบลเสนา อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้ให้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง
- (2) บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนพหลโยธิน แขวงคลองจั่น เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง
- (3) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารคิงส์ฮิลล์ ชั้น M; G ถนนสีสุราษฎร์ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้รับโอนสิทธิการเช่า) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- (ก) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 25177 เลขที่ดิน 568 หน้าสำรวจ 1480 และโฉนดที่ดินเลขที่ 590 เลขที่ดิน 77/297 หน้าสำรวจ 20๑ ตั้งอยู่ที่ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ฉบับลงวันที่ 20 กรกฎาคม 2550 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน (ฉบับที่ 1) ฉบับลงวันที่ 6 ธันวาคม 2550 และจดทะเบียนการเช่าเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2550 โดยต่อมาได้แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน (ฉบับที่ 2) ฉบับลงวันที่ 10 เมษายน 2552 และจดทะเบียนแก้ไขบันทึกข้อตกลงดังกล่าว เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2552 (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า สัญญาเช่าที่ดิน)
- (ข) ผู้เช่าประสงค์ที่จะโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้ตามสัญญาเช่าที่ดินให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่า และผู้รับโอนสิทธิการเช่าประสงค์จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญานี้

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

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงกัน โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้เช่าตกลงโอน และผู้รับโอนสิทธิการเช่าตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้เช่าทั้งหมดที่มีตามสัญญาเช่าที่ดินโดยให้มีผลในวันที่จดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4 เสมือนหนึ่งว่า ผู้รับโอนสิทธิการ

๑๖ มิถุนายน ๒๕๕๖

เช่าเป็นคู่สัญญาเดิมในสัญญาเช่าที่ดิน โดยผู้ให้เช่าจะยังคงมีสิทธิและหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน ทางผู้ให้เช่าทุกประการ

- ข้อ 2. ผู้ให้เช่ารับทราบและตกลงให้ความยินยอมแก่ผู้เช่า ในการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1 ให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่า
 - ข้อ 3. ผู้เช่ามิได้ค้างชำระเงินใด ๆ ที่ถึงกำหนดชำระต่อผู้ให้เช่า และผู้เช่ามิได้กระทำการใด ๆ อันเป็นกรณีที่ต้องได้ดำเนินการปฏิบัติผิดสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวยังมีผลใช้บังคับโดยสมบูรณ์ทุกประการ
 - ข้อ 4. คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามข้อกำหนดในสัญญานี้ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องตามวันและเวลาที่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 10 วันก่อนวันจดทะเบียน
 - ข้อ 5. ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีเทศบาลที่เกี่ยวกับการเช่าที่ดินที่เช่า รวมถึงค่าเช่า ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ชำระตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน และเกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้
- ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบบรรดาค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่ดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินแต่เพียงผู้เดียว
- ข้อ 6. สัญญานี้ให้บังคับ และตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

ผู้เช่า: [Signature]

ฉบับลงนาม

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสัญญาระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันและเวลาที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ สุวิมล กิติคุณ
(นางสุวิมล กิติคุณ)

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ลงชื่อ วิมล
(นายวิมล ธรรมสารประสิทธิ์)

แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ 25 ตุลาคม 2554

ผู้รับโอนสิทธิการเช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดินในเขตเมือง กรุงเทพมหานคร
โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ วิมล



วิมล

ลงชื่อ วิมล

พยาน

ลงชื่อ วิมล

พยาน

สัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร

Sena

EXECUTION VERSION

OPERATING LEASE AGREEMENT

13 MARCH 2012

TESCO LOTUS RETAIL GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTY FUND

and

EK-CHAI DISTRIBUTION SYSTEM CO., LTD.

of property known as

Tesco Lotus Hypermarket Sena

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

Term: 10 years

Initial Rent: THB 73,010,064 per annum

ALLEN & OVERY

Allen & Overy (Thailand) Co., Ltd.

0032738-0000002 SN:1639064.2

CONTENTS

Clause

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

Schedule

1. The Property 25
2. Rent Payments for the Initial Term..... 27
3. Rent Payments for the First Extended Term..... 28
4. Rent Payments for the Second Extended Term 29
5. Rent Review by Expert 30

Signatories 33

THIS LEASE is made on 13 March 2012

BETWEEN:

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

WHEREAS:

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

THIS LEASE WITNESSES as follows:

1. DEFINITIONS

In this lease:

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

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

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

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

Car Park means the car park at the Shopping Mall;

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

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

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

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

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

First Extended Term has the meaning given in clause 14.1;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Second Extended Term has the meaning given in clause 14.1;

Shopping Mall means the shopping mall located at 49 Moo 1, Bangnomko Sub district, Sena District, Ayudhaya Province and a plan of which is set out in Schedule 1;

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

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

SPA has the meaning given in recital (A);

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

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

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

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

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

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

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

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

2. INTERPRETATION

2.1 Enactments

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

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

2.2 Application

Clauses 1 and 2 apply unless the contrary intention appears.

2.3 Clause headings

The headings in this Lease do not affect its interpretation.

3. LEASE AND TERM

3.1 Term

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

3.2 Lease

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

3.3 Exclusion of implied rights

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

4. RENT

4.1 Rent

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

4.2 Rent payment dates

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

5. TENANT'S COVENANTS

5.1 Introduction

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

5.2 Rent and House and Land Tax

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

5.3 Outgoings

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

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

5.4 Repair

The Tenant must at its own cost:

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

5.5 Redecoration

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

5.6 Alterations

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

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

5.7 Use

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

5.8 Use obligations

The Tenant must:

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

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

5.9 Compliance with applicable laws

The Tenant must:

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

5.10 Acquisition of rights

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

5.11 Assumption of liabilities

The Tenant must:

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

5.12 Permission

The Tenant must:

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

5.13 Shopping Mall Rules

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

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

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

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

5.14 ~~Vncate~~ the Property and the End of the Term

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

6. LANDLORD'S COVENANTS

6.1 Introduction

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

6.2 Registration

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

6.3 Quiet enjoyment

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

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

6.4 Head Lease

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

6.5 Assistance with licences, permits or consents

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

6.6 Car Park

(a) The Landlord shall:

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

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

6.7 Trolley Bays

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

6.8 Access, Loading Bay

The Landlord shall:

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

6.9 Opening Hours

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

6.10 Tenant Mix of the Shopping Mall

- (a) The tenant mix of the Shopping Mall will follow the provisions of good estate management and will comply with the standards of a good quality shopping centre anchored by a hypermarket. The prior written consent of the Tenant is required to any substantial change in the tenant mix (such consent not to be unreasonably withheld or delayed).
- (b) For so long as the Property is leased by or occupied by the Tenant or a Group Company of the Tenant the Landlord shall not use or permit the use of the whole or any part of the Shopping Mall (excluding the Property) (i) as a convenience store, (ii) as a supermarket, (iii) as a green grocer (iv) for the sale of alcohol or (v) as a food court.
- (c) Except for those existing on or prior to the date of this Lease, the Landlord shall not provide or site any kiosks in the Common Areas within 4 metres of the frontages of the Property.
- (d) The Landlord shall not allow any solicitation of any business similar to that of the Tenant in the Shopping Mall or on the Property and shall not circulate or allow to be circulated leaflets or other advertising materials in the Common Areas advertising any business similar to that of the Tenant. The Landlord shall take any and all actions and precautions necessary to prevent these, and similar acts from occurring in the Shopping Mall and on the Property.

7. OTHER RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE PARTIES

7.1 Common Areas and Utilities

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

7.2 Signage

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

7.3 Exceptions and Reservations

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

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

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

7.4 Rights Granted

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

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

8. ALIENATION

8.1 Restrictions on alienation

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

8.2 Assignment

The Tenant must not:

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

8.3 Sublease

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

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

8.4 Form of sublease

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

8.5 Concessions

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

8.6 Associated companies

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

8.7 Charging

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

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

8.8 Registration of dealings

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

9. INSURANCE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.2 Vitiatio

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

10.3 Notice of damage

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

10.4 Fire safety requirements

The Tenant must:

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

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

10.5 Suspension of reinstatement obligation

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

10.6 Supervening event

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

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

10.7 Expropriation of the Shopping Mall and/or the Property

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

11. TERMINATION

11.1 Termination and Re-entry by the Landlord

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

11.2 Termination by the Tenant

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

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

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

11.3 Event of Default

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

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

11.4 Cancellation of Registration

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

12. GENERAL

12.1 Interest and powers of recovery

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

12.2 Interest on breach

Without prejudice to clause 12.1, if:

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

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

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

12.3 Whole agreement

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

12.4 Representations

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

12.5 Rights of entry

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

12.6 Interpretation of covenants

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

12.7 Tenant's possessions

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

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

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

12.8 Other land

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

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

13. APPOINTMENT OF THE MANAGEMENT COMPANY

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

14. RENEWAL

14.1 Renewal

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

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

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

14.2 Registration following renewal

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

15. MISCELLANEOUS

15.1 Severance

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

15.2 Notices in writing

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

15.3 Exclusion of third party rights

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

15.4 Notices

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

to the Landlord at:

to the Tenant at:

11 Q House Sathorn Building, M. G and 10th floors, South Sathorn
629/1 Moo.10 Nawamintr Rd., Klongkoom, Buengkoom Bangkok 10230, Thailand

Road, Sathorn, Bangkok 10120,
Thailand

Fax: 02 679 1824

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

Fax: 02 797 9816

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

with a copy to:

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

Fax: 02 797 9812

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

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

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

16. GOVERNING LAW AND JURISDICTION

16.1 Governing law

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

16.2 Arbitration

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

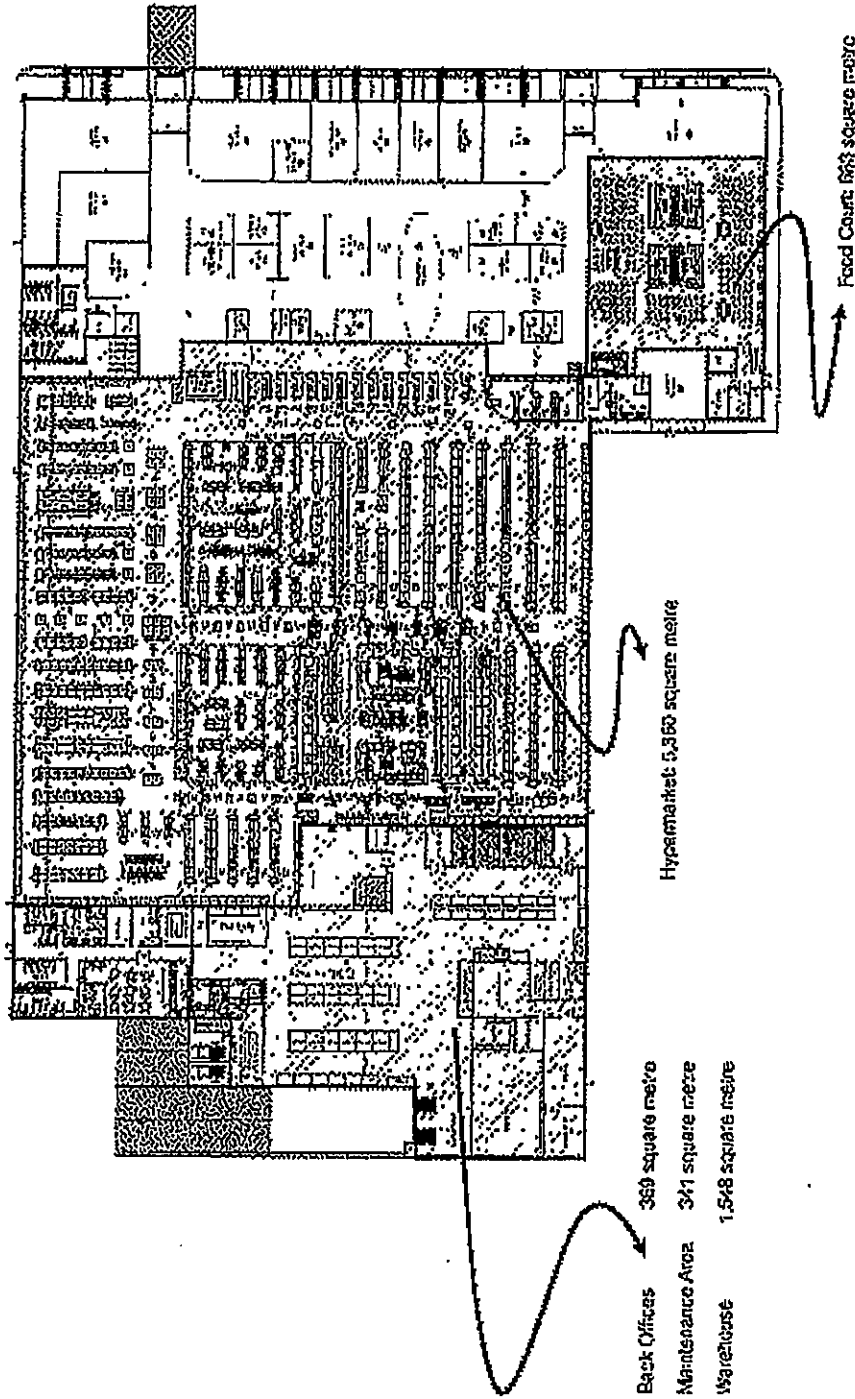
- (b) The Rules are incorporated by reference into this subclause and capitalised terms used in this subclause 16.2 which are not otherwise defined in this Lease have the meaning given to them in the Rules.
- (c) The number of arbitrators shall be three and the Arbitral Tribunal shall be appointed in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

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

SCHEDULE 1
THE PROPERTY

	Details of the Property	Lease area (sq.m.)
1.	Hypermarket	5,360
2.	Food Court	683
3.	Back Offices	369
4.	Maintenance Area	341
5.	Warehouse	1,548

PLAN



Ground Floor

SCHEDULE 2

RENT PAYMENTS FOR THE INITIAL TERM

Year of Initial Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	490,641	49,646	540,287
2.	490,641	49,646	540,287
3.	490,641	49,646	540,287
4.	539,705	54,611	594,316
5.	539,705	54,611	594,316
6.	539,705	54,611	594,316
7.	593,675	60,072	653,747
8.	593,675	60,072	653,747
9.	593,675	60,072	653,747
10.	653,043	66,079	719,122

SCHEDULE 3

RENT PAYMENTS FOR THE FIRST EXTENDED TERM

Year of First Extended Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	653,043	66,079	719,122
2.	653,043	66,079	719,122
3.	718,347	72,687	791,034
4.	718,347	72,687	791,034
5.	718,347	72,687	791,034
6.	790,182	79,956	870,138
7.	790,182	79,956	870,138
8.	790,182	79,956	870,138
9.	869,200	87,952	957,152
10.	869,200	87,952	957,152

SCHEDULE 4

RENT PAYMENTS FOR THE SECOND EXTENDED TERM

Year of Second Extended Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	869,200	87,952	957,152
2.	956,120	96,747	1,052,867
3.	956,120	96,747	1,052,867
4.	956,120	96,747	1,052,867
5.	1,051,732	106,421	1,158,153
6.	1,051,732	106,421	1,158,153
7.	1,051,732	106,421	1,158,153
8.	1,156,905	117,064	1,273,969
9.	1,156,905	117,064	1,273,969
10.	1,156,905	117,064	1,273,969

SCHEDULE 5

RENT REVIEW BY EXPERT

(1) Rent determination -- method

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

(2) Nomination

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

(3) Rent review -- amount

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

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

(4) Assumptions

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

(a) the Property:

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

(iii) is fit and available for immediate occupation and use and is fitted out for the incoming tenant's immediate use as authorised by this Lease in accordance with the incoming tenant's requirements; and

(iv) may be used only as a hypermarket;

(b) all the covenants in this Lease by the Landlord and the Tenant have been performed and observed; and

(c) no work has been carried out to the Property which has diminished the rental value and in case the Property has been destroyed or damaged it has been fully restored.

(5) Disregards

The matters to be disregarded are:

(a) any effect on rent of the fact that the Tenant, its Sub-lessees or Third-Party Users or their respective predecessors in title have been in occupation of the Property;

(b) any goodwill attached to the Property by reason of the carrying on at it of the business of the Tenant, its Sub-lessees or Third-Party Users or their predecessors in title in their respective businesses; and

(c) any increase in rental value of the Property attributable to the existence at the beginning of the relevant Term of any voluntary improvement to the Property carried out by the Tenant, its Sub-lessees or Third-Party Users or their respective predecessors in title during the Term or during any earlier period of occupation arising out of an agreement to grant the Term.

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

(6) Valuer

In the case of determination by a valuer:

(d) the fees and expenses of the valuer including the cost of his appointment must be borne as he decides or in the absence of any decision equally by the Landlord and the Tenant who must otherwise each bear their own costs;

(e) the valuer must afford the Landlord and the Tenant an opportunity to make representations to him; and

(f) if the valuer dies, delays or becomes unwilling or incapable of acting the Thai Valuers Association shall discharge the valuer and appoint another in his place in accordance with paragraph (2).

(7) Agreement of revised Rent

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

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

(8) Costs

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

SIGNATORIES

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

acting by its attorney:

CARL ROGBERG

[Signature]

in the presence of:

Witness's signature: [Signature]

Name: C. GURRETT

Address: 20, D'ARCY STREET, SINGAPORE 20
BANGKOK

SIGNED for and on behalf of
TESCO LOTUS RETAIL,
GROWTH FREEHOLD AND
LEASEHOLD PROPERTY
FUND

by Krung Thai Asset Management
Public Company Limited as
Management Company acting by
its attorneys:

Mr S. BOONNAMSIN and
Ms. C. HANRATTANA KOOL



[Signature]

in the presence of:

Witness's signature: [Signature]

Name: [Signature]

Address: [Signature]

in the presence of:

Witness's signature: As above

Name:

Address:

EXECUTION VERSION

Part 1 of Service Agreement

SERVICE AGREEMENT

'THIS AGREEMENT' IS made on 13 March 2012.

Between:

- (1) Tesco Lotus Retail Growth Freehold And Leasehold Property Fund a property fund established under the laws of Thailand managed by Krung Thai Asset Management Public Company Limited whose registered office is at 11 Q, House Sathorn Building, M, G and 10th Floors, South Sathorn Road, Tung Mahamek, Sathorn, Bangkok 10120, Thailand (the Landlord); and
- (2) Ek-Chai Distribution System Co., Ltd., a private limited company incorporated under the laws of Thailand with registration number 0105539010051 and having its head office at 629/1 Moo.10 Nuwaminr Rd., Klongkorn, Buengkoom Bangkok 10230, Thailand (the Customer).

Whereas:

- (1) The Landlord has entered into a sale and purchase agreement on or about the date hereof (the SPA) relating to the shopping mall located at 49 Moo 1, Bangnongko Sub district, Sena District, Ayudhaya Province (the Shopping Mall) pursuant to which the Landlord will, subject to completion under the SPA, purchase the Shopping Mall from the Customer.
- (2) Subject to completion under the SPA, the Customer will lease a space (the Leased Space) within the Shopping Mall pursuant to a lease agreement between the Landlord and the Customer (as tenant) dated on or about the date hereof (the Lease Agreement).
- (3) The Landlord will arrange for services and equipment to be provided in the Leased Space and in the surrounding areas of the Shopping Mall to be used by the Customer and other retail shops which engage in business in the Shopping Mall.
- (4) The Customer as property manager (the Property Manager) under a property management agreement entered into between the Landlord and the Property Manager on or about the date hereof, has, subject to completion under the SPA, been appointed and constituted as an agent of the Landlord with full power and authority to provide services on behalf of the Landlord to tenants of the Shopping Mall and demand and receive payments for such services

The parties agree as follows:

1. Agreement

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

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

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

2. Agreement documentations

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

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

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

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

3. Assignment

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

4. Entire Agreement

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

4.2 Each party:

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

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

5. Severability

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

6. Payments

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

7. Notices

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

to the Landlord at:

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

to the Customer at:

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

Fax: 02 797 9816

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

With a copy to:

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

Fax: 02 797 9812

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

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

7.2 Any notice or other formal communication shall be deemed to have been given:

- (a) if delivered, at the time of delivery; or
- (b) if posted, at 10.00 a.m. on the second business day after it was put into post; or
- (c) if sent by fax, on the date of transmission, if transmitted before 3.00 p.m. on any business day, and in any other case on the business day following the date of transmission; or

7.3 In proving service of a notice or other formal communication, it shall be sufficient to prove that delivery was made or that the envelope containing the communication was properly addressed and posted by prepaid registered post or that the fax was properly addressed and transmitted, as the case may be.

8. Counterparts

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

9. General

9.1 Nothing in this Agreement shall be deemed to constitute a partnership between any of the parties nor constitute any party the agent of any other party for any purpose.

9.2 The rights of each party under this Agreement:

- (a) may be exercised as often as necessary;
- (b) unless otherwise expressly provided in this Agreement, are cumulative and not exclusive of rights and remedies provided by law; and

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

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

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

10. Force Majeure

10.1 None of the parties shall be liable to any other for any delay or non performance of its obligations under this Agreement arising from Force Majeure (as defined in the Lease Agreement).

10.2 Subject to the party so delaying promptly notifying the other party in writing of the cause and the likely duration of the delay and provided that the party shall use reasonable endeavours to limit the effect of such event on the other party, the performance of the delaying party's obligations, to the extent affected by the delay, shall be suspended during the period that the cause persists.

11. Term of Services

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

12. Governing Law

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

13. Arbitration

13.1 Any dispute, claim, difference or controversy arising out of, relating to or having any connection with this Agreement, including any dispute as to its existence, validity, interpretation, performance, breach or termination or the consequences of its nullity and any dispute relating to any non-contractual obligations arising out of or in connection with it (for the purpose of this clause 13, a Dispute), shall be referred to and finally resolved by arbitration under the Arbitration Rules of the Thai Arbitration Institute, Office of the Judiciary applicable at the time of submission of the dispute to arbitration (the Rules) and the conduct of the arbitration thereof shall be under the auspices of the Thai Arbitration Institute.

13.2 The Rules are incorporated by reference into this subclause and capitalised terms used in this clause 13 which are not otherwise defined in this Lease have the meaning given to them in the Rules.

13.3 The number of arbitrators shall be three and the Arbitral Tribunal shall be appointed in accordance with the Rules.

13.4 The seat, or legal place of arbitration, shall be Bangkok, Thailand.

13.5 The language used in the arbitral proceedings shall be Thai

13.6 Service of any Statement of Claim shall be made in accordance with clause 7 (Notices) to the extent permitted by applicable law.

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

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

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

Carl Roeb

in the presence of:

Witness's signature: C. BURKEIT

Name: C. BURKEIT

Address: 33, DIGNI, SAKITAMIT, SOI 20
BANGKOK

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

MR. S. BOONWAMSIRI and
MS. C. PANRATTANAKOL



[Signature]

in the presence of:

Witness's signature: [Signature]

Name: วิชัย อิ่มสะอาด

Address: 11 ถนนพหลโยธิน แขวงสามยุค
เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10126

in the presence of:

Witness's signature: As above

Name:

Address:

TERMS AND CONDITIONS

Part 2 forms an integral part of the Services Agreement between Tesco Lotus Retail Growth Freehold And Leasehold Property Fund and Ek-Chai Distribution System Co., Ltd dated 13 March 2012.

1. Definitions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Services

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

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

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

3. Use of Services

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Taxation

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

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

6. Liability for damage or losses

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

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

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

7. Default and consequences

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

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

8. Cross default

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

SCOPE OF SERVICES

Part 3 forms an integral part of the Services Agreement between Tesco Lotus Retail Growth Freehold And Leasehold Property Fund and Ek-Chat Distribution System Co., Ltd. dated 13 March 2012.

1. Common Amenities and Services

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

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

Part 4 of the Services Agreement

RATES AND CALCULATION OF SERVICE FEE

Part 4 forms an integral part of the Services Agreement between Tesco Long Retail Growth Freehold And Leasehold Property Fund and Ek-Chai Distribution System Co., Ltd. dated 12 March 2012.

1. Service Fee

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

Year of Initial Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)	In respect of Food Court (y)	Service Fee per month (w+y)
1.	735,961	74,470	810,431
2.	735,961	74,470	810,431
3.	735,961	74,470	810,431
4.	809,557	81,917	891,474
5.	809,557	81,917	891,474
6.	809,557	81,917	891,474
7.	890,513	90,108	980,621
8.	890,513	90,108	980,621
9.	890,513	90,108	980,621
10.	979,564	99,119	1,078,683

2. Maintenance Fee

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

เอกสารประกอบ ญ
ภาพถ่ายทรัพย์สิน



สภาพถนนสายอยุธยา – เสนา (ทล.3263) บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพถนนสายอยุธยา – เสนา (ทล.3263) บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 2)



สภาพถนนคันกั้นน้ำสายเสนา - บางไทร บริเวณผ่านด้านหลังทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 3)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 4)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 5)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 6)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 7)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 8)



โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเสนา



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพบริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพบริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพบริเวณพื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพห้องน้ำภายในอาคาร



สภาพป้ายโครงการ

พื้นที่จอดรถภายในโครงการ



พื้นที่จอดรถภายในโครงการ



สภาพงานระบบไฟฟ้า



สภาพงานระบบไฟฟ้าสำรอง

สภาพงานระบบประปา



สภาพงานระบบปรับอากาศ



สภาพงานระบบวงจรถัด



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย