

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ที่ตั้ง : โครงการชื่อ “เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน”

เลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน (ทล.1)

แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

รหัสงาน 68GEN02/0045

เสนอต่อ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์



PRIVATE & CONFIDENTIAL 2025

SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

19 พฤษภาคม 2568

วันที่ 19 พฤษภาคม 2568

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

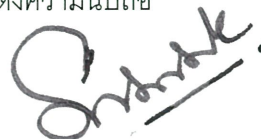
เรียน ผู้จัดการ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ตามที่ บริษัท เข้าทีเอส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน (ทล.1) แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิที่ดิน	สัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 3019, 3020, 19773-19776 และ 19778 จำนวน 7 โฉนด เนื้อที่รวม 6-2-38 ไร่ หรือ 2,638 ตารางวา
สิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 2 รายการ ได้แก่ อาคาร ค.ส.ล. 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และอาคาร ค.ส.ล. 7 ชั้น
ภาระผูกพัน	จำนวนเป็นประกันกับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน วัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach)
วันที่สำรวจและประเมินมูลค่า	14 กุมภาพันธ์ 2568
มูลค่าตลาด ณ วันตรวจสอบ ตามสัญญาเช่า 12.36 ปี	1,261,000,000.-บาท (หนึ่งพันสองร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)
มูลค่าตลาด ณ วันตรวจสอบ ตามสัญญาเช่า 12.36 +30 ปี	2,414,000,000.-บาท (สองพันสี่ร้อยสิบสี่ล้านบาทถ้วน)

บริษัท เข้าทีเอส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่ จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวสินธวิ ธรรมสุคติ)

กรรมการผู้จัดการ

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การมอบหมาย

บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ เมื่อวันที่ 10 มกราคม 2568

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน วัตถุประสงค์สาธารณะ

โดยมีบุคคลผู้เกี่ยวข้องในการใช้รายงานนี้ ได้แก่

-กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

**การนำรายงานนี้ไปใช้ประโยชน์จำกัดตามวัตถุประสงค์และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น
ไม่อาจใช้ได้กับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ใช้ประโยชน์รายอื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้**

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้ทำการสำรวจทรัพย์สินนี้
เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568

1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 3019, 3020, 19773-19776 และ 19778 จำนวน 7 โฉนด เนื้อที่รวม 6-2-38 ไร่ หรือ 2,638 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 รายการ ได้แก่ อาคาร ค.ส.ล. 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และอาคาร ค.ส.ล. 7 ชั้น ภายใต้ชื่อ “โครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน”

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

เลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน (ทล.1) แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

โดยมีระยะทางห่างสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

1. มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	ประมาณ	1,500.00	เมตร
2. สำนักงานใหญ่นาครไทยพาณิชย์	ประมาณ	400.00	เมตร
3. สถานีรถไฟฟ้า BTS รัชโยธิน	ติดกับทรัพย์สิน		
4. สวนจตุจักร	ประมาณ	3,200.00	เมตร
5. ห้างสรรพสินค้า เซ็นทรัลลาดพร้าว	ประมาณ	2,900.00	เมตร
6. สถานีกลาง กรุงเทพมหานคร	ประมาณ	5,800.00	เมตร

2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

- จากแยกลาดพร้าววิ่งไปตามถนนพหลโยธิน มุ่งหน้าไปสะพานใหม่ ผ่านสี่แยกรัชโยธิน ประมาณ 150 เมตร จะพบทรัพย์สินอยู่ทางซ้ายมือ (คิดเป็นระยะทางรวม 2.15 กิโลเมตร)
- จากถนนพหลโยธินบริเวณหน้ามหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ มุ่งหน้าไปแยกลาดพร้าว จะพบทรัพย์สินอยู่ทางขวามือคิดเป็นระยะทางรวม 1.3 กิโลเมตร

2.2 ทางเข้าออกตามกฎหมาย

- ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน บริเวณทิศตะวันออก ได้แก่ ถนนพหลโยธิน เป็นถนนสาธารณะประโยชน์ ลักษณะเป็นถนน ค.ส.ล. ผิวจราจรกว้างประมาณ 24.5 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 30 เมตร
 - ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน บริเวณทิศเหนือ ได้แก่ ซอยพหลโยธิน 33 เป็นทางส่วนบุคคล ลักษณะเป็นถนน ค.ส.ล. ผิวจราจรกว้างประมาณ 5 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 6 เมตร
- หมายเหตุ : จากการตรวจทางทะเบียนเบื้องต้นพบว่า ซอยพหลโยธิน 33 เป็นทางส่วนบุคคล โฉนดเลขที่ 14307 เลขที่ดิน 3837 ยังไม่ได้จดทะเบียนจำนองให้กับทรัพย์สิน แต่ใช้เป็นทางเข้าออกโดยเปิดเผย มากกว่า 10 ปี และปัจจุบัน กรุงเทพมหานคร เป็นผู้ดูแล โดยการสอบถามจาก ฝ่ายโยธา ของสำนักงานเขตจตุจักร และตรวจสอบจากท่อระบายน้ำ

2.4. ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียง และสภาพแวดล้อม

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าอยู่ในย่านพาณิชย์กรรม สภาพแวดล้อมในบริเวณใกล้เคียงประกอบด้วย อาคารสำนักงาน อาคาร โรงแรม อาคารพาณิชย์ อาคารพักอาศัย สถาบันการเงิน สถานีบริการน้ำมัน ร้านค้า โรงพยาบาล โรงเรียนสวนสาธารณะ วัด และสถานที่ราชการ เป็นต้น

3. รายละเอียดที่ดิน

3.1 รายละเอียดที่ดิน

เอกสารสิทธิในการประเมินได้รับสำเนาจากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดิน โดย ตรวจสอบ จากสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568 ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทเอกสารสิทธิ:	โฉนดที่ดิน		
ตำแหน่งที่ดิน :	ตำบลลาดยาว	อำเภอจตุจักร	กรุงเทพมหานคร
ระวาง	ระวาง 5136 IV 6828-8, 12		

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
				ไร่	งาน	วา	
1	3019	3876	25414	-	1	79	บริษัท รัชโยธิน ซีนีมา จำกัด
2	3020	3877	25415	-	1	79	บริษัท รัชโยธิน ซีนีมา จำกัด
3	19773	3843	2396	1	1	63	บริษัท วีรวัฒน์ อินคอปอเรชั่น จำกัด
4	19774	3841	2397	-	2	54	บริษัท วีรวัฒน์ อินคอปอเรชั่น จำกัด
5	19775	3842	2398	-	2	84	บริษัท วีรวัฒน์ อินคอปอเรชั่น จำกัด
6	19776	3840	2399	2	2	1.0	บริษัท วีรวัฒน์ อินคอปอเรชั่น จำกัด
7	19778	3839	2401	-	1	78	บริษัท รัชโยธิน ซีนีมา จำกัด
เนื้อที่				6	2	38	(2,638.00 ตารางวา)

สิทธิตามกฎหมาย : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (Lease hold)

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

ภาระผูกพันการจำนอง : ไม่มี

ภาระผูกพันอื่น ๆ : - ที่ดินที่ประเมินมูลค่า จำนวน 7 โฉนด ติดภาระการเช่า กับ กองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ มีกำหนด 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 27
พฤศจิกายน 2550
- ที่ดินที่ประเมินมูลค่า จำนวน 7 โฉนด จำนองเป็นประกันกับ กองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2550

ค่าพิกัดทางภูมิศาสตร์ : Lat. 13.737919 °N Long. 100.560621 °E

3.2 รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สัญญาเช่าหลัก ฉบับที่ 1

- ชื่อสัญญา : - หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน รวม 4 โฉนด (มีกำหนด 30 ปี)
 ฉบับวันที่ 27 มิถุนายน 2550
 - หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550
- ผู้ให้เช่า : บริษัท วีรวัฒน์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด
- ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์
- ทรัพย์สินที่เช่า : ที่ดินโฉนดเลขที่ 19773-19776 เลขที่ดิน 3843, 3841, 3842 และ 3840
 หน้าสำรวจ 2396-2399 ตำบลลาดยาว อำเภอบางเขน (บางชื่อ) กรุงเทพมหานคร
 เนื้อที่รวม 5-1-02 ไร่ หรือ 2,102 ตารางวา รวมถึงสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่เป็นกรรมสิทธิ์
 ของผู้ให้เช่าในระหว่างที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ
- วัตถุประสงค์ของการเช่า : เพื่อประกอบธุรกิจ โรงภาพยนตร์ และมหรสพ ศูนย์การค้า สวนสนุก ศูนย์
 กีฬา อาคารสำนักงาน และ / หรือเพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผู้เช่า
- ระยะเวลาการเช่า : - กำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 27 มิถุนายน 2550 ถึงวันที่ 26 มิถุนายน 2580
 ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 12.36 ปี
 - ผู้ให้เช่าตกลงให้ค้ำประกันแก่ผู้เช่า เพื่อให้ผู้เช่ามีสิทธิเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปอีก 30 ปี
 นับตั้งแต่วันครบระยะเวลาการเช่า ดังนั้นระยะเวลาคงเหลือรวมประมาณ 42.36 ปี
- ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า : - ผู้เช่ายอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 333,000,000.-บาท โดยชำระค่าเช่า
 ทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนเช่า
 - เพื่อเป็นค่าตอบแทนการให้ค้ำประกันให้สิทธิการเช่า ในวันจดทะเบียนการเช่า
 ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำให้แก่ผู้ให้เช่า จำนวน 37,000,000.-บาท สำหรับการให้สิทธิ
 ต่อสัญญาเช่า ตามค้ำประกันให้สิทธิการเช่า
- ค่าใช้จ่ายในการเช่า : - ผู้เช่าเป็นผู้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน, ภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้
 ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า
 - ผู้เช่า ตกลงรับผิดชอบภาระภาษี และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการโอนสิทธิ
 การเช่า และการให้เช่าช่วง (ถ้ามี)
- การให้เช่าช่วง และการโอนสิทธิการเช่า : - ผู้เช่ามีสิทธินำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงกับบุคคลภายนอก โดยให้ผู้เช่าแจ้งการ
 ดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
 - ในระหว่างระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้
 ทั้งหมดหรือบางส่วน ให้แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่ผู้เช่าจะได้รับความยินยอม
 จากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าก่อนการโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญา
 ฉบับนี้
 - ในกรณีที่ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับ โอน
 สิทธิการเช่าตกลงผูกพัน และยินยอมอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิ และหน้าที่ของผู้เช่าที่มี
 อยู่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ในวันโอนสิทธิการเช่า

สัญญาเช่าหลัก ฉบับที่ 2

- ชื่อสัญญา : - หนังสือสัญญาให้เช่าสิ่งปลูกสร้าง ฉบับวันที่ 27 มิถุนายน 2550
- หนังสือสัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน
ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550
- ผู้ให้เช่า : บริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด
- ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ โลฟส์ไคล์
- ทรัพย์สินที่เช่า : อาคาร เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน อาคารเลขที่ 1839 เป็นอาคาร 8 ชั้น และ
ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น พื้นที่เช่า ประมาณ 58,661 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนด
เลขที่ 19773 - 19776 เลขที่ดิน 3843, 3841, 3842 และ 3840 หน้าสำรวจ
2396 - 2399 ตำบลลาดยาว อำเภอบางเขน (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร
เจ้าของกรรมสิทธิ์ คือ บริษัท วีรวัฒน์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด
- วัตถุประสงค์ของการเช่า : ผู้เช่าตกลงว่าจะเช่าครอบครองใช้หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สิน
ที่เช่า อันเกี่ยวเนื่องกับการประกอบธุรกิจโรงพยาบาลศูนย์ และมหรสพ
ศูนย์การค้า สวนสนุก ศูนย์กีฬา อาคารสำนักงาน และ / หรือเพื่อให้
สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผู้เช่า
- ระยะเวลาการเช่า : - กำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 27 มิถุนายน 2550 ถึงวันที่ 26
มิถุนายน 2580 ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 12.36 ปี
- ผู้ให้เช่าตกลงให้ค้ำประกันแก่ผู้เช่า เพื่อให้ผู้เช่ามีสิทธิเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปอีก
30 ปี นับตั้งแต่วันที่ครบระยะเวลาการเช่า ดังนั้นระยะเวลาคงเหลือรวม
ประมาณ 42.36 ปี
- ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า : - ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 907,791,600.-บาท โดย
ชำระทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนการเช่า
- เพื่อเป็นค่าตอบแทนการให้ค้ำประกันให้สิทธิการเช่า ในวันจดทะเบียนการเช่า
ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำให้แก่ผู้ให้เช่า จำนวน 100,532,400.-บาท สำหรับการ
ใช้สิทธิต่อสัญญาเช่า ตามค้ำประกันให้สิทธิการเช่า
- ค่าใช้จ่ายในการเช่า : - ผู้เช่าเป็นผู้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน, ภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการ
ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนการเช่า รวมถึง
ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการเช่า, อากรแสตมป์
- ผู้เช่า ตกลงรับผิดชอบภาระภาษี และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการโอน
สิทธิการเช่า และการให้เช่าช่วง (ถ้ามี)
- การให้เช่าช่วง และการโอนสิทธิการเช่า : - ในระหว่างระยะเวลาการเช่าผู้เช่ามีสิทธินำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงกับ
บุคคลภายนอก โดยให้ผู้เช่าแจ้งการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าทราบ
เป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
ตามที่ผู้เช่าร้องขอรวมถึงลงนามในเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การ

ดำเนินการ ดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์

- ในระหว่างระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่ผู้เช่าจะได้รับความยินยอมจาก

ผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าก่อนการโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้

- ในกรณีที่ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนสิทธิการเช่าตกลงผูกพัน และยินยอมอยู่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ในวันโอนสิทธิการเช่า

หมายเหตุ : พื้นที่การเช่าในสัญญาฉบับนี้จะไม่รวมถึงพื้นที่ในอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน ในส่วนที่ ผู้เช่า พื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช่า ที่ได้มีการทำสัญญา และชำระค่าตอบแทน สิทธิการเช่าในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว (ค่าเช่า) กับผู้ให้เช่าอยู่แล้วในวันจดทะเบียนการเช่า

สัญญาเช่าหลัก ฉบับที่ 3

- ชื่อสัญญา : - หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน รวมสามโฉนด ฉบับวันที่ 27 มิถุนายน 2550
- สัญญาเช่าที่ดิน และอาคารจอดรถยนต์ ของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550
- ผู้ให้เช่า : บริษัท รัชโยธิน ซินีมา จำกัด
- ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์
- ทรัพย์สินที่เช่า : - ที่ดินโฉนดเลขที่ 3019, 3020 และ 19778 เลขที่ดิน 3876, 3877, 3839 หน้าสำรวจ 25414, 25415 และ 2401 จำนวน 3 โฉนด เนื้อที่รวม 1-1-36 ไร่ หรือ 536 ตารางวา
- อาคารจอดรถยนต์ เลขที่ 1839
- งานระบบสาธารณูปโภคที่ติดตั้ง และใช้งานอยู่ในอาคารจอดรถยนต์ดังกล่าว
- วัตถุประสงค์ของการเช่า : ผู้เช่าตกลงว่าจะเช่าครอบครอง ใช้หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่า อันเกี่ยวเนื่องกับการให้บริการสถานที่จอดรถยนต์ ของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน
- ระยะเวลาการเช่า : - กำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 27 มิถุนายน 2550 ถึงวันที่ 26 มิถุนายน 2580 ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 12.36 ปี
- ผู้ให้เช่าตกลงให้ค้ำประกันแก่ผู้เช่า เพื่อให้ผู้เช่ามีสิทธิเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปอีก 30 ปี นับตั้งแต่วันครบระยะเวลาการเช่า ดังนั้นระยะเวลาคงเหลือรวมประมาณ 42.36 ปี
- ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า : - ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าเป็นจำนวนเงิน 61,731,000.-บาท โดยชำระทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนการเช่า
- เพื่อเป็นค่าตอบแทนการให้ค้ำประกันให้สิทธิการเช่า ในวันจดทะเบียนการเช่า ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำให้แก่ผู้ให้เช่า จำนวน 6,859,000.-บาท สำหรับการให้สิทธิต่อ

- สัญญาเช่า ตามคำมั่นให้สิทธิการเช่า
- ค่าใช้จ่ายในการเช่า : - ผู้เช่าเป็นผู้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน, ภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ ในทรัพย์สินที่เช่า นับตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่า ในอัตราที่ใช้บังคับอยู่ในเวลานี้ หรือจะใช้บังคับในอนาคต
- ผู้เช่า ตกลงรับผิดชอบภาระภาษี และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่า และการให้เช่าช่วง
- การให้เช่าช่วง : - ในระหว่างระยะเวลาการเช่าผู้เช่ามีสิทธินำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงกับบุคคลภายนอก โดยให้ผู้เช่าแจ้งการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ผู้เช่าร้องขอรวมถึงลงนามในเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์
- ในระหว่างระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่ผู้เช่าจะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าก่อนการโอนสิทธิการเช่า ภายใต้สัญญาฉบับนี้
- ในกรณีที่ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนสิทธิการเช่าตกลงผูกพัน และยินยอมอยู่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ในวันโอนสิทธิการเช่า

สัญญาเช่าพื้นที่ ฉบับที่ 4.1

- ชื่อสัญญา : - สัญญาเช่าพื้นที่โรงภาพยนตร์ (รัชโยธิน) ฉบับลงวันที่ 27 ตุลาคม 2565
- ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ โลฟส์ไคส์
- ผู้เช่า : บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
- ทรัพย์สินที่เช่า : - พื้นที่บางส่วนของอาคาร เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน อาคารเลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร บริเวณชั้นที่ 3, 5 และ 6 ขนาดพื้นที่รวม 10,969.84 ตารางเมตร ปลูกอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 19773 - 19776 ตำบลลาดยาว อำเภอบางเขน (บางชื่อ) กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท วีรวัฒน์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด
- วัตถุประสงค์ : - เพื่อใช้ประกอบกิจการค้าประเภทโรงภาพยนตร์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับ โรงภาพยนตร์ โดยใช้ชื่อในการของการเช่า ประกอบกิจการค้า Major Cineplex รัชโยธิน
- ระยะเวลา : - กำหนดระยะเวลาในการเช่า 14 ปี 10 เดือน 26 วัน นับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 26 มิถุนายน 2580 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 12.38 ปี)
- ค่าเช่าและ : - ผู้เช่าตกลง(ก)ชำระในอัตราร้อยละของรายได้จากการประกอบกิจการของผู้เช่าหรือ (ข)ชำระค่าเช่าขั้นต่ำในอัตราคงที่ ทั้งนี้ แล้วแต่อัตราใดจะสูงกว่าระหว่าง (ก)และ(ข) ในแต่ละปี รายละเอียดเป็นไปตามตารางที่การชำระค่าเช่า
- ปรากฏดังนี้
- ปีที่ 1-3 งวดการเช่า 1 ส.ค. 2565 – 31 ก.ค. 2568 (ก) ค่าเช่าร้อยละ 9.6 ของรายได้ต่อเดือน
- (ข) ค่าเช่าขั้นต่ำ 600,000.00 บาทต่อเดือน

ปีที่ 4-6 งวดการเช่า 1 ส.ค. 2568 – 31 ก.ค. 2571 (ก) ค่าเช่าร้อยละ 10.20 ของรายได้ต่อเดือน
(ข) ค่าเช่าขั้นต่ำ 900,000.00 บาทต่อเดือน

ปีที่ 7-9 งวดการเช่า 1 ส.ค. 2571 – 31 ก.ค. 2574 (ก) ค่าเช่าร้อยละ 10.80 ของรายได้ต่อเดือน
(ข) ค่าเช่าขั้นต่ำ 1,020,000.00 บาทต่อเดือน

ปีที่ 10-15 งวดการเช่า 1 ส.ค. 2574 – 26 มิ.ย. 2580 (ก) ค่าเช่าร้อยละ 10.80 ของรายได้ต่อเดือน
(ข) ค่าเช่าขั้นต่ำ 1,530,000.00 บาทต่อเดือน

ทั้งนี้เพื่อการจดทะเบียนการเช่าตามข้อ 5 ของสัญญาเช่าฉบับนี้ คู่สัญญาได้จัดทำประมาณการค่าเช่าขั้นต่ำในแต่ละปีโดยมีรายละเอียดดังนี้

ปีที่ 1-3 งวดการเช่า 1 ส.ค. 2565 – 31 ก.ค. 2568 ประมาณการค่าเช่าขั้นต่ำ 7,920,000.- บาทต่อปี

ปีที่ 4-6 งวดการเช่า 1 ส.ค. 2568 – 31 ก.ค. 2571 ประมาณการค่าเช่าขั้นต่ำ 10,800,000.- บาทต่อปี

ปีที่ 7-9 งวดการเช่า 1 ส.ค. 2571 – 31 ก.ค. 2574 ประมาณการค่าเช่าขั้นต่ำ 12,240,000.- บาทต่อปี

ปีที่ 10-14 งวดการเช่า 1 ส.ค. 2574 – 31 ก.ค. 2579 ประมาณการค่าเช่าขั้นต่ำ 18,360,000.- บาทต่อปี

ปีที่ 15 งวดการเช่า 1 ส.ค. 2579 – 26 มิ.ย. 2580 ประมาณการค่าเช่าขั้นต่ำ 16,626,000.- บาทต่อปี

- ให้มีการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนโดยให้ชำระภายใน 7 วัน นับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน ทั้งนี้ ให้เริ่มชำระเดือนแรกภายในวันที่ 7 กรกฎาคม 2565 และเดือนสุดท้ายของระยะเวลาการเช่า ให้คำนวณอัตราค่าเช่าตามระยะเวลาการเช่า ตามจำนวนวันที่มีการเช่าจริง โดยให้เริ่มชำระครั้งแรก ภายในวันที่ 7 กรกฎาคม 2580

ทั้งนี้ เดือนสุดท้ายของระยะเวลาการเช่า ให้คำนวณอัตราค่าเช่าตามระยะเวลาการเช่าตามจำนวนวันที่มีการเช่าจริง

- ในวันทำสัญญานี้และตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่านี้ ผู้เช่าจะต้องวางและวงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญานี้

ปีที่ 1-3 งวดการเช่า 1 ส.ค. 2565 – 31 ก.ค. 2568 วงเงินประกันตามสัญญา 3,960,000.- บาท

ปีที่ 4-6 งวดการเช่า 1 ส.ค. 2568 – 31 ก.ค. 2571 วงเงินประกันตามสัญญา 5,400,000.- บาท

ปีที่ 7-9 งวดการเช่า 1 ส.ค. 2571 – 31 ก.ค. 2574 วงเงินประกันตามสัญญา 6,120,000.- บาท

ปีที่ 10-15 งวดการเช่า 1 ส.ค. 2574 – 26 มิ.ย. 2580 วงเงินประกันตามสัญญา 9,180,000.- บาท

ค่าใช้จ่ายใน : - ผู้เช่าจะดำเนินการจดทะเบียนหรือขอรับใบอนุญาตสำหรับการประกอบการค้า
การเช่า ของผู้เช่า ภายในสถานที่เช่าต่อส่วนราชการที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายตลอดจนจะ
รับผิดชอบในค่าภาษีอากรอื่น ๆ ทั้งหมดที่เกี่ยวกับกิจการค้าของผู้เช่าที่ก่อให้เกิด
ขึ้นกับผู้ให้เช่า ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระตามที่กฎหมายกำหนดตลอดอายุสัญญาเช่านี้ (ไม่รวมถึงภาษีโรงเรือน
และที่ดิน และ/หรือ ภาษีบำรุงท้องที่)

- ผู้เช่าจะทำการซ่อมแซมและบำรุงรักษาพื้นที่เช่า เพื่อให้สถานที่เช่า คงอยู่ในสภาพปกติด้วยค่าใช้จ่ายของผู้
เช่าเอง อนึ่ง ถ้าเกิดความชำรุด เสียหาย หรือสูญหายอย่างใด ๆ ขึ้นอยู่กับพื้นที่เช่า ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่า
ทราบโดยพลัน อย่างไรก็ดี ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะเข้าไปทำการบำรุงรักษาซ่อมแซม อุปกรณ์ที่อยู่ในสถานที่เช่าได้

เองเสมอ ผู้ให้เช่าชำระค่าใช้จ่ายทั้งปวงได้ โดยผู้เช่าจะต้องชำระและชดใช้คืนแก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวจากผู้ให้เช่า

- ผู้เช่าต้องทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัย และเป็นผู้เอาประกันภัย สำหรับสถานที่เช่า หรือ ทรัพย์สินภายในสถานที่เช่า เพื่อเป็นการรับผิดชอบในชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้ให้บริการของผู้เช่า ตลอดระยะเวลาในการเช่า

การให้เช่า : - ผู้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิการเช่าของพื้นที่เช่าทั้งหมด หรือแต่บางส่วน ไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วงหรือยินยอมให้บุคคลอื่นเช่าครอบครอง หรือใช้ประโยชน์แทน

ช่วง

และการ : - ไม่ว่าจะเป็นการประจำหรือชั่วคราว เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

โอนสิทธิการ

เช่า

สัญญาเช่าพื้นที่ ฉบับที่ 4.2

ข้อสัญญา : สัญญาให้บริการสาธารณูปโภค โรงภาพยนตร์ (รัชโยธิน)
ฉบับวันที่ 27 ตุลาคม 2565

ผู้ให้บริการ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ผู้เช่า : บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ทรัพย์สินที่ให้บริการ : - พื้นที่บางส่วนของอาคาร เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน อาคารเลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร บริเวณชั้นที่ 3, 5 และ 6 ขนาดพื้นที่รวม 10,969.84 ตารางเมตร

ขอบเขตการให้บริการ : - ให้บริการการใช้ถนนภายในอาคารทางเข้า - ออกอาคาร ทางเดิน, บันได ระเบียงส่วนต่าง ๆ และพื้นที่ส่วนกลางภายในอาคาร

- ให้บริการที่จอดรถแก่ผู้รับบริการ หรือลูกค้าผู้มาใช้บริการภายในอาคาร

- ให้บริการแสงไฟ ไฟฟ้า แก่พื้นที่ส่วนกลาง และภายนอกอาคาร

- ให้บริการไอน้ำปรับอากาศแก่พื้นที่ส่วนกลางภายในตัวอาคาร

- ให้บริการลิฟท์โดยสาร และบันไดเลื่อนแก่ผู้รับบริการ และลูกค้าผู้มาใช้บริการภายในอาคาร

- ให้บริการระบบป้องกันอัคคีภัยภายในอาคาร

- ให้บริการทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง และทำความสะอาดตัวตึก (ยกเว้นภายในพื้นที่ที่ผู้รับบริการทำการเช่า) ให้อยู่ในสภาพที่สะอาดเรียบร้อยอยู่เสมอ

- ให้บริการบำรุงรักษา และซ่อมแซมสิ่งที่เป็นส่วนควบอุปกรณ์ หรือสิ่งตกแต่งแก่พื้นที่ส่วนกลาง ภายนอกตัวอาคารให้อยู่ในสภาพปกติ

- ให้บริการด้านการรักษาความปลอดภัยบางแห่ง โดยจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัย ดูแลความเป็นระเบียบเรียบร้อยภายในอาคาร ตลอด 24 ชั่วโมง

- ผู้ให้บริการจะติดตั้งระบบปรับอากาศ เป็นระบบระบายความร้อนด้วยน้ำ โดยผู้ให้บริการจะจัดส่งน้ำเย็นมายังบริเวณพื้นที่เช่าของผู้รับบริการ ณ จุดที่กำหนดไว้ในแบบผู้รับบริการเป็นผู้ติดตั้งเครื่องส่งลมเย็น และท่อส่งลมเย็นภายในพื้นที่เช่า แล้วเชื่อมต่อเข้ากับท่อส่งน้ำเย็นของผู้ให้บริการ โดยค่าใช้จ่ายเป็นของผู้รับบริการ
- ผู้ให้บริการจะติดตั้งระบบก๊าซหุงต้ม และมาตรวัด มายังพื้นที่เช่าของผู้รับบริการ ณ จุดที่กำหนดไว้ในแบบ โดยผู้รับบริการจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่าย เพื่อการติดตั้งระบบก๊าซหุงต้ม ในพื้นที่เช่าแต่เพียงผู้เดียว โดยต้องชำระให้แก่ผู้รับบริการ ณ สถานที่ทำการของผู้ให้บริการภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ผู้ให้บริการ แจ้งให้ผู้รับบริการทราบ ผู้รับบริการตกลงชำระค่าก๊าซหุงต้ม เฉพาะส่วนพื้นที่เช่าของผู้รับบริการ โดยเฉลี่ยต่อหน่วย ตามที่ผู้ให้บริการกำหนด
 (โดยคิดคำนวณตามปริมาณการใช้ก๊าซหุงต้ม ตามที่ปรากฏตามมาตรวัด) ให้แก่ผู้ให้บริการ ภายในกำหนด 7 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งการเรียกเก็บจากผู้ให้บริการ
- ผู้ให้บริการจะติดตั้งโทรศัพท์สายตรง และลากสายสัญญาณโทรศัพท์ มายังพื้นที่เช่าของผู้รับบริการ ณ จุดที่กำหนดไว้ในแบบ จำนวน 1 เลขหมาย และผู้รับบริการจะชำระเงินค่าลากสาย และค่าติดตั้งโทรศัพท์ ซึ่งรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าประกันคู่สายโทรศัพท์

ระยะเวลาในการ

ให้บริการ

ค่าบริการและการชำระ

ค่าบริการ

- กำหนดระยะเวลาในการเช่า 14 ปี 10 เดือน 26 วัน นับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 26 มิถุนายน 2580 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 12.38 ปี)
- ปีที่ 1-3 งวดการเช่า 1 ส.ค. 2565 – 31 ก.ค. 2568
 - (ก) ค่าเช่าร้อยละ 6.40 ของรายได้ต่อเดือน
 - (ข) ค่าเช่าขั้นต่ำ 440,000.00 บาทต่อเดือน
- ปีที่ 4-6 งวดการเช่า 1 ส.ค. 2568 – 31 ก.ค. 2571
 - (ก) ค่าเช่าร้อยละ 6.80 ของรายได้ต่อเดือน
 - (ข) ค่าเช่าขั้นต่ำ 600,000.00 บาทต่อเดือน
- ปีที่ 7-9 งวดการเช่า 1 ส.ค. 2571 – 31 ก.ค. 2574
 - (ก) ค่าเช่าร้อยละ 7.20 ของรายได้ต่อเดือน
 - (ข) ค่าเช่าขั้นต่ำ 680,000.00 บาทต่อเดือน
- ปีที่ 10-15 งวดการเช่า 1 ส.ค. 2574 – 26 มิ.ย. 2580
 - (ก) ค่าเช่าร้อยละ 10.80 ของรายได้ต่อเดือน
 - (ข) ค่าเช่าขั้นต่ำ 1,020,000.00 บาทต่อเดือน
- ในวันทำสัญญานี้และตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่านี้ ผู้เช่าจะต้องวางและวงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญานี้

ปีที่ 1-3 งวดการเช่า 1 ส.ค. 2565 – 31 ก.ค. 2568 วงเงินประกันตามสัญญา
2,640,000.- บาท

ปีที่ 4-6 งวดการเช่า 1 ส.ค. 2568 – 31 ก.ค. 2571 วงเงินประกันตามสัญญา
3,600,000.- บาท

ปีที่ 7-9 งวดการเช่า 1 ส.ค. 2571 – 31 ก.ค. 2574 วงเงินประกันตามสัญญา
4,080,000.- บาท

ปีที่ 10-15 งวดการเช่า 1 ส.ค. 2574 – 26 มิ.ย. 2580 วงเงินประกันตามสัญญา
6,120,000.- บาท

การให้เช่าช่วง
และการโอนสิทธิการเช่า

- ผู้รับบริการจะไม่โอนสิทธิตามสัญญาไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่น หรือ
ยินยอมให้บุคคลอื่นได้ใช้ประโยชน์ ในระบบสาธารณูปโภค ตามสัญญา
ไม่ว่าจะเป็นการประจำหรือชั่วคราว และจะได้รับประโยชน์หรือค่าตอบแทนใด ๆ หรือไม่
ตาม เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้บริการก่อนและในกรณีที่ผู้
ให้บริการยินยอมในการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าพื้นที่โรงภาพยนตร์
(รัชโยธิน) ผู้รับบริการต้องชำระค่าธรรมเนียม
- การโอนสิทธิตามสัญญา ผู้รับบริการจะต้องโอนสิทธิตามสัญญาเช่าพื้นที่
โรงภาพยนตร์ (รัชโยธิน) ตามไปด้วย

สัญญาเช่าพื้นที่ ฉบับที่ 5.1

- ชื่อสัญญา : - หนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงพื้นที่อาคารฉบับวันที่ 27 มิถุนายน 2550
- สัญญาเช่าพื้นที่ให้บริการโบว์ลิง (รัชโยธิน) ฉบับวันที่ 26 มิถุนายน 2550
- ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์
- ผู้เช่า : บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด
- ทรัพย์สินที่เช่า : พื้นที่บางส่วนของอาคาร เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน อาคารเลขที่ 1839
ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร บริเวณชั้นที่ 4 ขนาดพื้นที่
รวม 4,651.61 ตารางเมตร ปฏึกอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 19773-19776 ตำบลลาดยาว
อำเภอบางเขน (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท วีรวัฒน์
อินเตอร์โปรเรชั่น จำกัด
- วัตถุประสงค์ของการ
เช่า : - เพื่อใช้ประกอบกิจการค้าประเภท โบว์ลิง และคาราโอเกะ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับ
โบว์ลิง และคาราโอเกะ โดยใช้ชื่อในการประกอบกิจการ ได้แก่ Major Bowl Hit
และ Hit Track Karaoke
- ระยะเวลาในการเช่า : - กำหนดระยะเวลาในการเช่า 15 ปี นับตั้งแต่วันที่ 27 มิถุนายน 2550 ถึงวันที่ 26
มิถุนายน 2565 (ปัจจุบันสัญญาเช่าคงเหลือ 7 ปี 7 เดือน)
- ค่าเช่าและการชำระค่า
เช่า : - ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าปีที่ 1-3 เดือนละ 50 บาท ต่อตารางเมตร และอัตราค่าเช่า
ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 (10%) ทุกๆ 3 ปี

- ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าเพิ่มเติมโดยคิดค่าเช่าตามรายได้ และกำหนดเป็น 15% ของรายได้
 - การชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนโดยให้คำนวณย้อนหลัง และให้ชำระภายใน 7 วัน นับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือนในระหว่างระยะเวลาเช่า ทั้งนี้ให้เริ่มชำระค่าเช่าครั้งแรกภายในวันที่ 7 กรกฎาคม 2550 ในเดือนแรก และเดือนสุดท้ายของระยะเวลาเช่า ให้คำนวณอัตราค่าเช่าตามระยะเวลาเช่าตามจำนวนวันที่มีการเช่าจริง โดยให้เริ่มชำระค่าเช่าครั้งแรกภายในวันที่ 7 กรกฎาคม 2550
 - เงินมัดจำการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้เป็นเงินทั้งสิ้น 697,742.-บาท โดยผู้เช่าจะมอบหนังสือค้ำประกันธนาคารให้แก่ผู้ให้เช่าในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้
- ค่าใช้จ่ายในการเช่า :
- ผู้เช่าจะทำการซ่อมแซม และบำรุงรักษาพื้นที่เช่า เพื่อให้สถานที่เช่าคงอยู่ในสภาพปกติด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง
 - ผู้เช่าต้องทำประกันอัคคีภัยกับ บริษัท ประกันภัย และเป็นผู้เอาประกันภัยสำหรับสถานที่เช่าหรือทรัพย์สินภายในสถานที่เช่า เพื่อเป็นการรับผิดชอบในชีวิต และทรัพย์สินของผู้เช่า และผู้ให้บริการของผู้เช่า ตลอดระยะเวลาในการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง
 - ผู้เช่าจะดำเนินการจดทะเบียน หรือขอรับใบอนุญาตสำหรับประกอบการค้าของผู้เช่าภายในสถานที่เช่า ต่อส่วนราชการที่เกี่ยวข้องตามกฎหมาย ตลอดจนจะรับผิดชอบในค่าภาษีอากรอื่น ๆ ทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกิจการค้าของผู้เช่าที่เกิดขึ้นกับผู้ให้เช่า ซึ่งผู้เช่า ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระ ตามที่กฎหมายกำหนดตลอดอายุสัญญาเช่านี้ (ไม่รวมถึงภาษีโรงเรือน และที่ดิน และ/หรือภาษีบำรุงท้องที่)
- การให้เช่าช่วง และการโอนสิทธิการเช่า :
- ผู้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิการเช่าของพื้นที่เช่าทั้งหมด หรือแต่บางส่วนไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วง หรือยินยอมให้บุคคลเช่าครอบครองหรือใช้ประโยชน์แทน ไม่ว่าจะเป็นการประจำหรือชั่วคราว เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าพื้นที่ ฉบับที่ 5.2

- ชื่อสัญญา :
- สัญญาให้บริการสาธารณูปโภค พื้นที่ให้บริการโบว์ลิง (รัชโยธิน) ฉบับวันที่ 26 มิถุนายน 2550
- ผู้ให้บริการ :
- กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์
- ผู้รับบริการ :
- บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด
- ทรัพย์สินที่ให้บริการ :
- พื้นที่บางส่วนของอาคารเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน อาคารเลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร บริเวณชั้นที่ 4 ขนาดพื้นที่รวม 4,651.61 ตารางเมตร
- ขอบเขตการให้บริการ :
- การให้บริการการใช้ถนนภายในอาคารทางเข้า-ออกอาคาร ทางเดิน, บันได ระเบียงส่วนต่าง ๆ และพื้นที่ส่วนกลางและภายนอกอาคาร

ระยะเวลาในการ ให้บริการ ค่าบริการ และการชำระ ค่าบริการ	- การให้บริการที่จอดรถแก่ผู้รับบริการหรือลูกค้า ผู้มาใช้บริการภายในอาคาร - ให้บริการแสงไฟฟ้า แก่พื้นที่ส่วนกลางภายในและนอกตัวอาคาร - ให้บริการไอน้ำปรับอากาศแก่พื้นที่ส่วนกลางภายในตัวอาคาร - ให้บริการลิฟท์โดยสาร และบันไดเลื่อนแก่ผู้รับบริการ และลูกค้า ผู้มาใช้บริการภายในอาคาร - ให้บริการระบบป้องกันอัคคีภัยภายในอาคาร - ให้บริการทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลางและทำความสะอาดตัวตึก (ยกเว้นภายในพื้นที่ที่ผู้รับบริการทำการเช่า) ให้อยู่ในสภาพที่สะอาดเรียบร้อยอยู่เสมอ - ให้บริการบำรุงรักษา และซ่อมแซมสิ่งที่เป็นส่วนควบอุปกรณ์ หรือสิ่งตกแต่งแก่พื้นที่ส่วนกลาง และภายนอกตัวอาคารให้อยู่ในสภาพปกติ - ให้บริการด้านรักษาความปลอดภัยบางแห่งโดยจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยดูแลความเป็นระเบียบเรียบร้อยภายในอาคารตลอด 24 ชั่วโมง - ผู้ให้บริการจะติดตั้งระบบปรับอากาศเป็นระบบระบายความร้อนด้วยน้ำโดยผู้ให้บริการจะจัดส่งน้ำเย็น มายังบริเวณพื้นที่เช่า ของผู้รับบริการ ณ จุดที่กำหนดไว้ในแบบผู้รับบริการเป็นผู้ติดตั้งเครื่องส่งลมเย็น และท่อส่งลมเย็นภายในพื้นที่เช่า แล้วเชื่อมต่อเข้ากับท่อส่งน้ำเย็นของผู้ให้บริการ โดยค่าใช้จ่ายเป็นของผู้รับบริการเอง - ผู้ให้บริการจะติดตั้ง ระบบก๊าซหุงต้ม และมาตรวัด มายังพื้นที่เช่าของผู้รับบริการ ณ จุดที่กำหนดไว้ในแบบ โดยผู้รับบริการจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายเพื่อการติดตั้งระบบก๊าซหุงต้มในพื้นที่เช่า แต่เพียงผู้เดียวโดยต้องชำระให้แก่ผู้ให้บริการภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ผู้ให้บริการแจ้งให้ผู้รับบริการทราบ - ผู้ให้บริการจะติดตั้งโทรศัพท์สายตรง และลากสายสัญญาณโทรศัพท์มายังพื้นที่เช่าของผู้รับบริการ ณ จุดที่กำหนดไว้ในแบบ จำนวน 1 หมายเลข และผู้รับบริการจะชำระเงินค่าลากสาย และค่าติดตั้งโทรศัพท์ ซึ่งรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าประกันคู่สายโทรศัพท์ - กำหนดระยะเวลาให้บริการ 15 ปี นับตั้งแต่วันที่ 27 สิงหาคม 2550 ถึงวันที่ 26 มิถุนายน 2565 (ปัจจุบันอายุสัญญาคงเหลือ 7 ปี 7 เดือน) - ผู้รับบริการ ตกลงชำระค่าบริการปีที่ 1 เดือนละ 200.-บาท/ตารางเมตร และอัตราค่าบริการปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 (5%) ทุก ๆ ปี - ให้มีการชำระค่าบริการเป็นรายเดือนโดยให้มีการคำนวณย้อนหลังโดยให้ชำระภายใน 7 วัน นับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือนในระหว่างระยะเวลาให้บริการ ทั้งนี้ให้เริ่มชำระค่าบริการครั้งแรกในวันที่ 7 กรกฎาคม 2550 ใน
---	---

เดือนแรก และเดือนสุดท้ายของระยะเวลาการให้บริการ ให้คำนวณอัตราค่าบริการตามระยะเวลาการให้บริการตามจำนวนวันที่มีการให้บริการจริง โดยให้เริ่มชำระค่าเช่าครั้งแรกภายในวันที่ 7 กรกฎาคม 2550

- การให้เช่าช่วง : - ผู้รับบริการจะไม่โอนสิทธิตามสัญญาไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่นหรือยินยอมให้บุคคลอื่นได้ใช้ประโยชน์ในระบบสาธารณูปโภคตามสัญญา
- และการโอนสิทธิการเช่า : - นี้ไม่ว่าจะเป็นการประจำหรือชั่วคราว และจะได้รับประโยชน์หรือค่าตอบแทนใด ๆ หรือไม่ก็ตาม เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้บริการก่อน และในกรณีที่ผู้ให้บริการยินยอมในการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าพื้นที่ให้บริการโบว์ลิง (รัชโยธิน) ผู้รับบริการต้องชำระค่าธรรมเนียม
- เช่า : - การโอนสิทธิตามสัญญา ผู้รับบริการจะต้องโอนสิทธิตามสัญญาเช่าพื้นที่โรงภาพยนตร์ (รัชโยธิน) ตามไปด้วย

สัญญาเช่าพื้นที่ ฉบับที่ 6.1

- ชื่อสัญญา : หนังสือสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน (รัชโยธิน) ฉบับวันที่ 26 มิถุนายน 2565
- ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์
- ผู้เช่า : บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
- ทรัพย์สินที่เช่า : พื้นที่บางส่วนของอาคาร เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน อาคารเลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร บริเวณชั้นที่ 6, 7, N และ 9 ขนาดพื้นที่รวม 2,812.20 ตารางเมตร ปลูกสร้างอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 19773-19776 ตำบลลาดยาว อำเภอบางเขน (บางชื่อ) กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท วีรวัฒน์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด
- วัตถุประสงค์ของการเช่า : เพื่อใช้เป็นพื้นที่สำนักงานของผู้เช่า
- ระยะเวลาในการเช่า : กำหนดระยะเวลาในการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 27 มิถุนายน 2565 ถึงวันที่ 26 มิถุนายน 2568 (ปัจจุบันสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ - ปี 4.37 เดือน)
- ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า : - ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าปีที่ 1-3 เดือนละ 307.46 บาทต่อตารางเมตร และอัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 (10%) ทุก ๆ 3 ปี
- เช่า : - การชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนโดยให้คำนวณย้อนหลัง และให้ชำระภายใน 7 วัน
- นับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือนในระหว่างระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ให้เริ่มชำระค่าเช่าครั้งแรกภายในวันที่ 7 กรกฎาคม 2565
- เช่า : - ในเดือนแรก และเดือนสุดท้ายของระยะเวลาการเช่า ให้คำนวณอัตราค่าเช่าตามระยะเวลาการเช่าตามจำนวนวันที่มีการเช่าจริง โดยให้เริ่มชำระค่าเช่าครั้งแรกภายในวันที่ 7 กรกฎาคม 2565

- ค่าใช้จ่ายในการเช่า : - ผู้เช่าจะทำการซ่อมแซม และบำรุงรักษาพื้นที่เช่า เพื่อให้สถานที่เช่าคงอยู่ในสภาพปกติด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง
- ผู้เช่าต้องทำประกันอัคคีภัยกับ บริษัท ประกันภัย และเป็นผู้เอาประกันภัยสำหรับสถานที่เช่าหรือทรัพย์สินภายในสถานที่เช่า เพื่อเป็นการรับผิดชอบในชีวิต และทรัพย์สินของผู้เช่า และผู้ใช้บริการของผู้เช่า ตลอดระยะเวลาในการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง
- ผู้เช่าจะดำเนินการจดทะเบียน หรือขอรับใบอนุญาตสำหรับประกอบการค้าของผู้เช่าภายในสถานที่เช่า ต่อส่วนราชการที่เกี่ยวข้องตามกฎหมาย ตลอดจนจะรับผิดชอบต่อค่าภาษีอากรอื่น ๆ ทั้งหมดที่เกี่ยวกับกิจการค้าของผู้เช่าที่ก่อให้เกิดขึ้นกับผู้เช่า ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระ ตามที่กฎหมายกำหนดตลอดอายุสัญญาเช่านี้ (ไม่รวมถึงภาษีโรงเรือน และที่ดิน และ/หรือภาษีบำรุงท้องที่)
- การให้เช่าช่วง และการโอนสิทธิการเช่า : ผู้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิการเช่าของพื้นที่เช่าทั้งหมด หรือแต่บางส่วนไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วง หรือยินยอมให้บุคคลเข้าครอบครองหรือใช้ประโยชน์แทนไม่
- เช่า ว่าจะเป็นการประจำหรือชั่วคราว เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าพื้นที่ ฉบับที่ ฉบับที่ 6.2

- ชื่อสัญญา : สัญญาให้บริการสาธารณูปโภค สำนักงาน (รัชโยธิน) ฉบับวันที่ 26 มิถุนายน 2565
- ผู้ให้บริการ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์
- ผู้รับบริการ : บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
- ทรัพย์สินที่ให้บริการ : พื้นที่บางส่วนของอาคารเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน อาคารเลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร บริเวณชั้นที่ 6, 7, M8, 9 ขนาดพื้นที่รวม 2,812.20 ตารางเมตร
- ขอบเขตการให้บริการ : - การให้บริการ การใช้ถนนภายในอาคารทางเข้า-ออกอาคาร ทางเดิน, บันได ระเบียงส่วนต่าง ๆ และพื้นที่ส่วนกลางภายในอาคาร
- การให้บริการที่จอดรถแก่ผู้รับบริการหรือลูกค้า ผู้มาใช้บริการภายในอาคาร
- ให้บริการแสงไฟฟ้า แก่พื้นที่ส่วนกลางภายในตัวอาคาร
- ให้บริการไอน้ำปรับอากาศแก่พื้นที่ส่วนกลางภายในตัวอาคาร
- ให้บริการลิฟต์โดยสาร และบันไดเลื่อนแก่ผู้รับบริการ และลูกค้า ผู้มาใช้บริการภายในอาคาร
- ให้บริการระบบป้องกันอัคคีภัยภายในตัวอาคาร
- ให้บริการทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลางและทำความสะอาดตัวตึก (ยกเว้นภายในพื้นที่ที่ผู้รับบริการทำการเช่า) ให้อยู่ในสภาพที่สะอาดเรียบร้อยอยู่เสมอ
- ให้บริการบำรุงรักษา และซ่อมแซมสิ่งที่เป็นส่วนควบอุปกรณ์ และภายนอกตัวอาคารให้อยู่ในสภาพปกติ

- ให้บริการด้านรักษาความปลอดภัยบางแห่งโดยจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยดูแลความเป็นระเบียบเรียบร้อยภายในอาคารตลอด 24 ชั่วโมง
 - ผู้ให้บริการจะติดตั้งระบบปรับอากาศเป็นระบบระบายความร้อนด้วยน้ำโดยผู้ให้บริการจะจัดส่งน้ำเย็นมายังบริเวณพื้นที่เช่า ของผู้รับบริการ ณ จุดที่กำหนดไว้ในแบบ ผู้รับบริการเป็นผู้ติดตั้งเครื่องส่งลมเย็น และท่อส่งลมเย็น ภายในพื้นที่เช่าแล้วเชื่อมต่อเข้ากับท่อส่งน้ำเย็นของผู้ให้บริการ โดยค่าใช้จ่ายเป็นของผู้รับบริการเอง
 - ผู้ให้บริการจะติดตั้ง ระบบก๊าซหุงต้ม และมาตรวัด มายังพื้นที่เช่าของผู้รับบริการ ณ จุดที่กำหนดไว้ในแบบ โดยผู้รับบริการจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายเพื่อการติดตั้งระบบก๊าซหุงต้มในพื้นที่เช่า แต่เพียงผู้เดียวโดยต้องชำระให้แก่ผู้ให้บริการภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ผู้ให้บริการแจ้งให้ผู้รับบริการทราบ
 - ผู้ให้บริการจะติดตั้งโทรศัพท์สายตรง และลากสายสัญญาณโทรศัพท์มายังพื้นที่เช่าของผู้รับบริการ ณ จุดที่กำหนดไว้ในแบบ จำนวน 1 หมายเลข และผู้รับบริการจะชำระเงินค่าลากสาย และค่าติดตั้งโทรศัพท์ ซึ่งรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าประกันคู่สายโทรศัพท์
- ระยะเวลาในการให้บริการ : - กำหนดระยะเวลาให้บริการ 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 27 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 26 มิถุนายน 2568 (ปัจจุบันอายุสัญญาคงเหลือ - ปี 4.37 เดือน)
- ค่าบริการ : - ผู้รับบริการ ตกลงชำระค่าบริการปีที่ 1 เดือนละ 277.19 บาท/ตารางเมตร
- และการชำระค่าบริการ และอัตราค่าบริการปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 (5%) ทุก ๆ ปี
- ให้มีการชำระค่าบริการเป็นรายเดือนโดยให้มีการคำนวณย้อนหลังโดยให้ชำระภายใน 7 วัน นับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือนในระหว่างระยะเวลาให้บริการ ทั้งนี้ให้เริ่มชำระค่าบริการครั้งแรกในวันที่ 7 กรกฎาคม 2565 ในเดือนแรก และเดือนสุดท้ายของระยะเวลาการให้บริการให้คำนวณอัตราค่าบริการตามระยะเวลาการให้บริการตามจำนวนวันที่มีการให้บริการจริง โดยให้เริ่มชำระค่าเช่าครั้งแรกภายในวันที่ 7 กรกฎาคม 2565
- การให้เช่าช่วง และการโอนสิทธิการเช่า : - ผู้รับบริการจะไม่โอนสิทธิตามสัญญานี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่นหรือยินยอมให้บุคคลอื่นได้ใช้ประโยชน์ในระบบสาธารณูปโภคตามสัญญานี้ไม่ว่าจะเป็นการประจำหรือชั่วคราว และจะได้รับประโยชน์หรือค่าตอบแทนใด ๆ หรือไม่ก็ตาม เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้บริการก่อน และในกรณีที่ผู้ให้บริการยินยอมในการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าพื้นที่ให้บริการโบว์ลิง (รัชโยธิน) ผู้รับบริการต้องชำระค่าธรรมเนียม
- การโอนสิทธิตามสัญญานี้ ผู้รับบริการจะต้องโอนสิทธิตามสัญญาเช่าพื้นที่โรงภาพยนตร์ (รัชโยธิน) ตามไปด้วย

รายละเอียดของสัญญาเช่ารายย่อย

ลำดับ	หน่วย	ชื่อร้าน	รายละเอียดสัญญา		พื้นที่ /ตร.ม.	อัตราค่าเช่า			
			วันเริ่มต้น	วันสิ้นสุด		ค่าเช่า (บาท/ตร.ม.)	ค่าบริการ (บาท/ตร.ม.)	ค่าโง่ (บาท/ตร.ม.)	รวมค่าเช่า (บาท/ตร.ม.)
1	101	ร้าน KFC	16/12/2567	15/12/2570	250.00	1,140.00	760.00	258.05	2,158.05
2	101A	ร้าน Chester's	3/3/2568	2/3/2571	150.00	1,200.00	800.00		2,000.00
3	102	ร้าน TUBE	31/12/2566	2/1/2568	366.46	756.00	504.00		1,260.00
4	103 A	Swensen's	1/4/2567	31/3/2570	85.16	1,142.97	761.98		1,904.95
5	103B	ร้าน DAKASI	16/8/2566	15/8/2568	40.00	750.00	500.00		1,250.00
6	104 A	Smile Seasons Dental Clin	30/8/2565	29/8/2568	120.00	882.00	588.00		1,470.00
7	104B	ร้าน YUMEYA	1/4/2567	31/3/2569	26.36	910.47	606.98		1,517.45
8	105	สีฟ้า	1/12/2566	30/11/2569	214.00	GP 7.20 %	GP 4.80%	-	GP 12%
9	106	ร้านไทยชะงิบัง	14/1/2565	13/1/2568	136.07	1,496.21	186.99	262.80	1,946.00
10	107	ร้าน FUN STATION	15/10/2567	14/10/2570	150.25	661.50	441.00		1,102.50
11	108	ร้านตำมั่ว	5/11/2567	25/1/2571	73.73	793.80	529.20		1,323.00
12	109B	ร้านตำมั่ว	26/1/2568	25/1/2571	48.03	793.80	529.20		1,323.00
13	113	The Klinique	25/8/2566	24/8/2569	215.70	976.50	651.00		1,627.50
14	114	Shakariki 432	1/10/2565	30/9/2568	227.00	600.00	400.00		1,000.00
15	115A	Watson	21/10/2566	20/10/2569	180.25	2,390.85	198.73	281.80	2,871.37
16	115 B	Watson	21/10/2566	20/10/2569	152.74	2,459.25	198.64	279.41	2,937.30
17	117	The POPE	15/11/2566	14/11/2569	26.53	1,130.80	753.86		1,884.66
18	201A	Kongiu Grill&Shabu	25/1/2567	24/1/2570	102.11	780.00	520.00		1,300.00
19	201 B	GUGU Chicken Korean Cr	20/5/2565	19/5/2568	43.07	905.50	603.67		1,509.17
20	202	EAT AM ARE	7/1/2565	6/1/2568	293.47	600.00	400.00		1,000.00
21	203	The Beauty Art	1/7/2565	30/6/2568	105.30	756.00	504.00		1,260.00
22	204-205	MINISO	18/10/2566	17/10/2569	157.51	726.00	484.00		1,210.00
23	206	See Stations Bridders	13/9/2566	12/9/2569	78.75	756.00	504.00		1,260.00
24	208	Shinkanzen Sushi	1/2/2565	31/1/2568	167.16	792.00	528.00		1,320.00
25	213A	KATSUYA	15/11/2565	14/11/2568	88.00	600.00	400.00		1,000.00
26	213B	YODCHA	15/8/2565	14/8/2568	38.00	789.47	526.32		1,315.79
27	213 C	ร้าน OLINO	15/7/2565	14/7/2568	22.00	1,718.18	1,145.45		2,863.63
28	214	Shabushi	6/6/2565	5/6/2568	199.66	594.00	396.00		990.00
29	215	ร้าน Yayoi	1/9/2567	28/2/2568	189.17	1,270.87	317.72	-	1,588.59
30	216	B2S	1/4/2566	31/3/2569	420.11	462.00	308.00		770.00
	301A-301	พื้นที่ห้อง 301 A = 12 ตรม., 301 = 365.72 ตรม.รวมพื้นที่ 377.72 ตรม.ทางฝ่ายขายพื้นที่และฝ่ายโครงการ ทำการปรับปรุงพื้นที่เป็น Co-Working			-				-

ลำดับ	หน่วย	ชื่อร้าน	รายละเอียดสัญญา		พื้นที่ / ตร.ม. พ.ศ. 2525	อัตราค่าเช่า			
			วันเริ่มต้น	วันสิ้นสุด		ค่าเช่า (บาท/ตร.ม.)	ค่าบริการ (บาท/ตร.ม.)	ค่าไถ่เงิน (บาท/ตร.ม.)	รวมค่าเช่า (บาท/ตร.ม.)
31	302A	Cher Aesthetic Center	1/09/2565	31/8/2568	85.43	720.00	480.00		1,200.00
32	302B	ร้าน Panda Mala	5/11/2566	4/11/2569	76.98	540.00	360.00		900.00
33	303A	SEOULS COAL	10/11/2565	09/11/2568	142.44	420.00	280.00		700.00
34	303B	ร้าน Sound Check	20/12/2567	19/12/2570	179.34	301.10	200.74		501.84
35	304-305A	ร้าน Sound Check	20/4/2566	19/4/2569	146.89	408.00	272.00		680.00
36	305 B	Bloom Clinic	20/7/2566	19/7/2569	87.64	759.00	506.00		1,265.00
37	306	นิติพลคลินิก	4/7/2566	3/7/2569	296.99	796.95	531.30	-	1,328.25
38	307	ร้าน The Muse Clinic	1/11/2566	31/10/2569	91.35	720.00	480.00		1,200.00
39	308	ก๊วยเตี้ยวเรือพระนคร	15/3/2566	14/3/2569	112.00	660.00	440.00		1,100.00
40	309B	Panda Land	1/1/2564	31/12/2568	71.00	169.01	112.68	-	281.69
41	Shop1,Shop2		1/10/2567	30/09/2570	33.10				-
42	Shop-3	ร้าน Poli -Chem	11/11/2564	10/11/2568	320.18	210.82	140.55	-	351.37
43	จุดจอดรถอาคาร2	สถานีชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า	1/9/2566	31/8/2571					
รวมพื้นที่					6,009.93				
1	210A,B,C,D,310-313,Golden Pin	We Fitness	15/8/2565	14/8/2568	2,584.50	240.00	160.00		400.00
รวมพื้นที่					2,584.50				
รวมพื้นที่ทั้งหมด					8,594.43				

ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้องโดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกันเว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

(กรณีสิทธิการเช่า)

ผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน หรือทั้งหมด มีความสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมาย ปราศจากเงื่อนไขหรือภาระผูกพันที่ได้เปรียบหรือเสียเปรียบนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน อันอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน

ผู้ประเมินมิได้ตรวจสอบฐานะทางการเงินของผู้เช่า หรือผู้กำลังจะเช่า และมีสมมติฐานว่า ผู้เช่าสามารถจะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาเช่าได้ โดยไม่มีการค้างชำระค่าเช่าหรือการกระทำที่เป็นการละเมิดสัญญาเช่ามาก่อน

ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกันเว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับที่ดินแปลงข้างต้นเป็นการประเมินแบบรายแปลงจากการตรวจสอบพบว่าที่ดินแปลงนี้มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินราชการ (บาท/ตารางวา)	เป็นเงิน (บาท)
1	3019	179.00	220,000.-	39,380,000.00
2	3020	179.00	220,000.-	39,380,000.00
3	19773	563.00	265,000.-	149,195,000.00
4	19774	254.00	265,000.-	67,310,000.00
5	19775	284.00	265,000.-	75,260,000.00
6	19776	1,010.00	265,000.-	267,650,000.00
7	19778	178.00	265,000.-	47,170,000.00
รวมราคาประเมินทางราชการ				685,345,000.00

3.3 การสำรวจที่ดิน : ตำแหน่งที่ดินสามารถตรวจสอบได้ โดยตรวจสอบจาก

- ☒ ระวังรูปแผนที่ ตรวจสอบลักษณะรูปร่าง และทิศของที่ดินในพื้นที่
- ☐ ได้สำรวจที่ดินโดยไม่มีผู้นำชี้สำรวจ และใช้แผนที่ตั้งที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นแนวอ้างอิงเพื่อหาตำแหน่งที่ดิน
- ☒ ได้สำรวจที่ดินโดยมีผู้นำชี้สำรวจ คือ คุณสมารถ โทร 083-490-8826 ตัวแทนเจ้าของกรรมสิทธิ์
- ☒ ได้สำรวจที่ดินแล้ว ไม่พบหมุดหลักเขต

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวังที่ดินเอกสารแปลงคงเหลือแปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ เอกสารและข้อมูลที่ได้รับ และจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งพร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

ผู้ประเมินมิได้ทำการรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยัน ตำแหน่งที่ตั้ง ลักษณะรูปร่าง เนื้อที่ดิน ระดับของดินและแนวเขตที่ดิน และได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ หรือการใช้ประโยชน์บนที่ดิน ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทดสอบตัวของดิน ตลอดจนวัตถุที่มีพิษที่อาจมีปนเปื้อนในดิน

(กรณีที่เอกสารสิทธิ์เป็น น.ส.3, ส.ค.1, ภพ.11, น.ส.2 และเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่นที่ไม่อาจตรวจสอบตำแหน่งที่ดินด้วยเอกสารราชการได้ รวมทั้งอาจมีความคลาดเคลื่อนในเรื่องเนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน และอื่น ๆ ดังนั้นเพื่อประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้องที่ใช้รายงานก่อนการทำนิติกรรมที่สำคัญเกี่ยวกับที่ดินนี้ควรให้ช่างรังวัดที่ดินทำการรังวัดสอบเขตเพื่อยืนยันความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง เนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน ระดับดิน และอื่นๆ ก่อน)

3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

พื้นที่ส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน

3.4.1 เนื้อที่ดินและรูปร่าง

ที่ดินที่ประเมินประกอบที่ดินจำนวน : 4 โฉนดประกอบด้วยที่ดินโฉนดเลขที่ 19773,19774,19775และ19776
ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน

เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่ดินรวมทั้งสิ้น : 5-1-2 ไร่ หรือ 2,102.00 ตารางวา

ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดินโดยรวมเป็นรูป : รูปหลายเหลี่ยม

ที่ดินมีด้านที่ติดถนน (หลัก) : มีหน้ากว้างที่ดินด้านทิศตะวันออก ติดถนนสุขุมวิท
ประมาณ 105.00 เมตร ลึกสุดโดยวัดจากด้านทิศตะวันออก ไปยังทิศตะวันตก
ประมาณ 122.00 เมตร

3.4.2 สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์

สภาพทางภูมิศาสตร์ : พื้นที่ราบ

ระดับพื้นผิวดิน : สูงกว่าระดับถนนด้านหน้าประมาณ 0.30 เมตร

การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน : เป็นที่ตั้งของอาคารเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน เป็นอาคาร 8 ชั้นมีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น

3.4.3 อาณาเขตติดต่อ

พื้นที่อาคารเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน

ทิศ	ระยะทางประมาณ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	122.00 เมตร	ซอยพหลโยธิน 33
ทิศใต้	65.00 เมตร	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (รัชโยธินสแควร์)
ทิศตะวันออก	105.00 เมตร	ถนนพหลโยธิน
ทิศตะวันตก	93.00 เมตร	ซอยไม่มีชื่อและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง(อวนิว รัชโยธิน)

พื้นที่ส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารจอดรถ 7 ชั้น

3.4.1 เนื้อที่ดินและรูปร่าง

ที่ดินที่ประเมินประกอบที่ดินจำนวน : 3 โฉนดประกอบด้วยที่ดินโฉนดเลขที่ 3019,3020,และ19778
ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน

เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่ดินรวมทั้งสิ้น : 1-1-36 ไร่ หรือ 536.00 ตารางวา

ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดินโดยรวมเป็นรูป : รูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า

ที่ดินมีด้านที่ติดถนน (หลัก) : มีหน้ากว้างที่ดินด้านทิศตะวันออก ติดซอยไม่มีชื่อ
ประมาณ 31.00 เมตร ลึกสุดโดยวัดจากด้านทิศตะวันออก ไปยังทิศตะวันตก
ประมาณ 68.00 เมตร

3.4.2 สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์

สภาพทางภูมิศาสตร์ : พื้นที่ราบ

ระดับพื้นผิวพื้นดิน : สูงกว่าระดับถนนด้านหน้าประมาณ 0.30 เมตร

การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน : เป็นที่ตั้งของอาคารจอดรถ 7 ชั้น

ทิศ	ระยะทางประมาณ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	68.00 เมตร	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ทิศใต้	64.00 เมตร	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อเวนิว รัชโยธิน)
ทิศตะวันออก	31.00 เมตร	ซอยไม่มีชื่อ
ทิศตะวันตก	34.00 เมตร	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อเวนิว รัชโยธิน)

3.4.4 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบดังนี้

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่มี

ปัญหามลพิษ : ไม่มี

3.5 ระบบสาธารณูปโภค

ระบบไฟฟ้าและไฟฟ้าส่องสว่าง : มี ไฟฟ้าผ่านหน้าที่ดินทรัพย์สิน

มี ไฟฟ้าเชื่อมต่อกับระบบไฟฟ้าภายในอาคาร

ระบบประปา : มี น้ำประปาเชื่อมต่อกับทรัพย์สิน

มี น้ำประปาเชื่อมต่อกับระบบน้ำใช้ภายในอาคาร

ระบบโทรศัพท์ : มี คู่สายโทรศัพท์ เชื่อมต่อกับทรัพย์สิน

ระบบท่อระบายน้ำและทางเท้า : มี การเชื่อมต่อท่อระบายน้ำลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะและทางเท้า

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รวมส่วนปรับปรุงพัฒนามบนที่ดินที่สำรวจได้ มีรายการดังนี้

ลำดับ	บ้านเลขที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	เนื้อที่ใช้สอยรวม (ตร.ม.)	อาคารตั้งอยู่บน โฉนดที่ดินเลขที่
1	1839	อาคาร ค.ส.ล. 9 ชั้น พร้อมชั้น ใต้ดิน 2 ชั้น	58,661.00	19773 - 19776
2		อาคาร ค.ส.ล. 7 ชั้น	9,796.00	3019, 3020 และ 19778
พื้นที่รวมประมาณ			68,457.00	

4.2 ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

- ☒ - อาคารลำดับที่ 1 มีใบรับรองการก่อสร้างอาคาร เลขที่ 36/2543 ลงวันที่ 22 มีนาคม 2543 และผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอาคาร ปัจจุบัน คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ โดยตรวจสอบจาก หนังสือสัญญาให้เช่าสิ่งปลูกสร้าง ฉบับวันที่ 27 มิถุนายน 2550 และ หนังสือสัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชโยธิน ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550
- อาคารลำดับที่ 2 มีใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์ จะก่อสร้าง ตามมาตรา 39 ทวิ (แบบ กทม.6) เลขที่ 34/2547 ลงวันที่ 22 มกราคม 2547 และผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารปัจจุบัน คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ โดยตรวจสอบจาก หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน รวมสามโฉนด ฉบับวันที่ 27 มิถุนายน 2550 และ สัญญาเช่าที่ดิน และอาคารจอดรถยนต์ ของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์รัชโยธิน ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550
- ☐ อยู่ระหว่างการดำเนินการขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร
- ☐ ไม่สามารถตรวจสอบได้ / ไม่มีใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร กรณีนี้บริษัทจะประเมิน โดยมีสมมติฐานว่า อาคาร และสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดเป็นส่วนควบของที่ดิน ดังนั้นกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ย่อมเป็นของ เจ้าของที่ดิน

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน

- ☒ ตามแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้าง เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้
- ☐ ไม่มีแบบแปลนอาคารจัดให้ ผู้ประเมินได้วัดระยะอาคารและร่างขึ้นเป็นเพียงระยะโดยประมาณ

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- ☒ เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งาน หรือได้ใช้งานแล้ว
- ☐ เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์บางอาคาร และมีบางส่วนอยู่ในระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้ก่อสร้าง
- ☐ อาคารยังไม่ได้ทำการก่อสร้าง เป็นการประมาณตามแบบแปลนการก่อสร้างที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

- ☒ ผู้ประเมินสามารถเข้าตรวจสอบได้ทั้งภายนอกอาคารและภายในอาคาร
- ☐ ผู้ประเมินสำรวจเฉพาะภายนอกอาคาร แต่ไม่ได้สำรวจภายใน
- ☒ ผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคาร พบว่าอาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตของที่ดินที่ประเมิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการตรวจสอบอาคาร

- ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบไฟฟ้า ประปา และระบบอื่นๆตามลักษณะของการใช้ในทั่วไป โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมขออาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การหลุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว
- ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคาร และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นมีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริง มีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือประมาณการหรือไม่
- ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคาร และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

4.3 รายละเอียดอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง

อาคารหลังที่ 1 : ได้แก่ อาคาร ค.ส.ล. 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: อาคาร ค.ส.ล. สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น
ขนาดอาคาร	: 79.6 x 99 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: ประมาณ 58,661.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: ภายในอาคารจัดแบ่งเป็น ชั้นที่ 1-2 แบ่งเป็น พื้นที่เช่ารายย่อย, โถงทางเดิน, โถงหน้าลิฟท์, ชั้นที่ 3 แบ่งเป็น พื้นที่เช่ารายย่อย, โถงทางเดิน, โถงหน้าลิฟท์ ชั้นที่ 4 แบ่งเป็น พื้นที่เช่าของเมเจอร์ โบลว์ ฮิต, ฮิต แทค คาราโอเกะ พื้นที่เช่ารายย่อย, โถงทางเดิน, โถงหน้าลิฟท์ ชั้นที่ 5-6 แบ่งเป็น พื้นที่เช่าโรงภาพยนตร์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์, โถง ทางเดิน โถงหน้าลิฟท์, ห้องปั๊มน้ำและซิลเลอร์ ชั้นที่ 7-9 แบ่งเป็น พื้นที่เช่าสำนักงานของบริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ชั้นดาดฟ้า แบ่งเป็น พื้นที่ตั้งหอระบายความร้อน, ห้องเครื่องลิฟท์
รูปแบบอาคาร	: ดี
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดี
อายุอาคารประมาณ	: 25 ปี
สภาพอาคาร	: ดี
การดูแล บำรุงรักษา	: มีการดูแลรักษาดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: ค.ส.ล.
โครงสร้างคานและวัสดุผนังคาน	: ค.ส.ล.
ฝ้าเพดาน	: ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี (เล่นระดับ), ท้องพื้นชั้นบน
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: พื้น ค.ส.ล. ขัดหยาบ, พื้น ค.ส.ล. ปูกระเบื้องยาง, กระเบื้องเคลือบ, พื้นไม้เข้าลิ้น, หินแกรนิต, พื้นปูพรม
ผนังและวัสดุผิว	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี, ผนังกระจกนิรภัย, ก่ออิฐฉาบปูนเรียบ วอลล์เปเปอร์, ก่ออิฐฉาบปูนเรียบบุหินแกรนิต
ประตู	: กระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม, ประตูไม้บานพับ วงกบไม้
หน้าต่าง	: กระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	: วัสดุผิวพื้นปู กระเบื้องเคลือบ วัสดุผิวผนังปู กระเบื้องเคลือบ

สุขาภิธน์ ประกอบด้วย โถส้วมชักโครก อ่างล้างหน้า สายชำระ
 ที่ใส่กระดาษชำระ

งานระบบในอาคาร	:	ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ (ยี่ห้อ Hitachi)
สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร	:	ลิฟท์โดยสาร จำนวน 3 ชุด, ลิฟท์ขนของ 2 ชุด, บันไดเลื่อน 8 ชุด (ยี่ห้อ Hitachi) , ระบบปรับอากาศ, ระบบป้องกันอัคคีภัย, กล้องโทรทัศน์วงจรปิด
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	:	เป็นอาคารศูนย์การค้า และเอ็นเตอร์เทนเมนท์

หมายเหตุ : งานระบบสาธารณูปโภคที่ติดตั้ง และใช้งานอยู่ในอาคาร ประกอบด้วย ระบบปรับอากาศ ลิฟท์ จำนวน 5 ชุด โดยแบ่งเป็นลิฟท์สำหรับโดยสาร จำนวน 3 ชุด และลิฟท์ขนของ จำนวน 2 ชุด บันไดเลื่อน 8 ชุด ระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบสปริงเกอร์ในอาคาร กองทุนรวมฯ เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์

รายละเอียดงานระบบภายในอาคาร

1. ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ (Air Conditioning and Ventilating System)

1.1 ระบบปรับอากาศเป็นแบบระบายความร้อนด้วยน้ำ

- เครื่องทำน้ำเย็น (Chiller) มีทั้งหมด 5 เครื่อง โดยมีขนาด 520 ตัน จำนวน 3 เครื่อง 350 ตัน และ 125 ตัน อีกอย่างละ 1 เครื่องสำหรับทำงาน Part Load
- หอผึ่งน้ำเย็น (Cooling Tower) มีจำนวน 4 เครื่อง
- เครื่องสูบน้ำเย็น (Chilled Water Pump) และเครื่องสูบน้ำหล่อเย็น (Condenser Water Pump) รวม 10 เครื่อง
- เครื่องส่งลมเย็นขนาดใหญ่ (Air Handling Unit) มี-เครื่อง (ไม่มีข้อมูล)
- เครื่องส่งลมเย็นขนาดเล็ก (Fan Coil Unit) มี-เครื่อง (ไม่มีข้อมูล)

1.2 เครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วน สำหรับพื้นที่ส่วนน้อยที่ไม่ได้ใช้ระบบ

1.3 พัดลมระบบอากาศมี-เครื่อง (ไม่มีข้อมูล)

2. ระบบไฟฟ้า (Electrical System)

ระบบไฟฟ้าแรงสูงสำหรับจ่ายให้กับอาคารรับแรงดันไฟฟ้า 24 KV มาจากส่งของการไฟฟ้านครหลวง แล้วผ่านหม้อแปลงแบบ Dry Type ขนาด 1,600 KVA 2 ชุด (ห้องเครื่องไฟฟ้าอยู่ที่ชั้น 5) เพื่อแปลงแรงดันให้ลดลงเหลือ 380-416 V สำหรับใช้ภายในอาคาร โดยจ่ายผ่านตู้ไฟฟ้าหลัก 3 ตู้ และตู้ย่อยต่างๆ อีกจำนวนหนึ่ง

ทางอาคารยังมีระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน (Emergency Power) โดยใช้เครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator) ขนาด 625 KVA อีก 1 เครื่อง ทำหน้าที่จ่ายกระแสไฟฟ้าฉุกเฉินในกรณีที่ไฟฟ้าจากการไฟฟ้าขัดข้อง ซึ่งระบบที่รับไฟฉุกเฉินในส่วนนี้ได้แก่

- ระบบดับเพลิง
- ระบบน้ำดี
- ลิฟต์ดับเพลิง
- ระบบแสงสว่างฉุกเฉินตามพื้นที่ต่างๆ ภายในอาคาร

3. ระบบสุขาภิบาล (Sanitary System)

3.1 ระบบน้ำดี รับน้ำประปาจากการประปาฯ แล้วสำรองสู่ถังเก็บน้ำที่ชั้นใต้ดิน B1, B2 และสูงน้ำขึ้นไปสำรองที่ถังน้ำชั้นดาดฟ้า จากนั้นจ่ายน้ำโดยใช้ Gravity Feed เครื่องจักร และอุปกรณ์ในระบบประกอบด้วย

- ถังน้ำชั้นใต้ดิน B1, B2 ขนาด 930 ลูกบาศก์เมตร
- ถังน้ำชั้นดาดฟ้า ขนาด ----- ลูกบาศก์เมตร (ไม่มีข้อมูล)
- เครื่องสูบน้ำ (Cold Water Pump or Transfer Pump) 2 เครื่อง และระบบควบคุมเครื่องสูบน้ำ

3.2 ระบบระบายน้ำเสียจากห้องน้ำ และห้องครัวจะไหลไปที่บ่อพักน้ำเสีย ก่อนส่งไปบำบัดต่อไป

3.3 ระบบระบายน้ำฝนรับน้ำฝนจากชั้นดาดฟ้า และภายในพื้นที่จอดรถ แล้วระบายลงสู่ท่อน้ำทิ้งสาธารณะ

3.4 ระบบบำบัดน้ำเสียของอาคารเป็นแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) ซึ่งมีอุปกรณ์ในระบบประกอบด้วย

- บ่อบำบัดน้ำเสีย จำนวน 6 บ่อ
- เครื่องสูบน้ำแบบจุ่ม (Submersible Pump) จำนวน - เครื่อง (ไม่มีข้อมูล)
- เครื่องอัดอากาศ (Aerator Pump) จำนวน - เครื่อง (ไม่มีข้อมูล)
- เครื่องดูดตะกอน (Sewage Pump) จำนวน - เครื่อง (ไม่มีข้อมูล)

น้ำที่ผ่านการบำบัดแล้วจะระบายลงสู่ท่อน้ำทิ้งสาธารณะต่อไป

4. เส้นทางหนีไฟ และบันไดหนีไฟ (Fire Escape Route and Fire Escape Stair)

4.1 บันไดหนีไฟของอาคารมีทั้งหมด 6 บันได สามารถใช้หนีไฟจากชั้นโรงหนังลงมาถึงทางออกที่ชั้น G

4.2 ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควันภายในช่องบันไดมีทุกบันได โดยพัดลมอัดอากาศในบันไดหนีไฟ (Stair Pressurized Fan) จะทำงานจากระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ของอาคาร

5. ระบบไฟส่องสว่างสำรอง และป้ายบอกทางหนีไฟ (Emergency Light and Signage)

5.1 ระบบแสงสว่างสำรองฉุกเฉินมีทั้งแบบชุดโคมไฟฉุกเฉิน (Emergency Light) ที่มีแบตเตอรี่ในตัว ซึ่งติดตั้งอยู่ทั่วไปตามทางเดิน และระบบแสงสว่างจากระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉินที่จ่ายโดยเครื่องกำเนิดไฟฟ้า

5.2 ระบบป้ายบอกทางหนีไฟมีทั้งแบบเป็นชุดกล่องป้ายไปที่มีแบตเตอรี่ในตัว (Exit Light) และป้ายบอกทางหนีไฟทั่วไป ซึ่งบางส่วนเป็นโคมไฟที่รับไฟจากระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉินโดยเครื่องกำเนิดไฟฟ้า

6. ระบบดับเพลิง (Fire Protection System)

6.1 ถังดับเพลิงแบบมือถือ (Portable Fire Extinguisher) มีทั้งแบบเคมีแห้ง CO₂ (จำนวนและประเภทสามารถเปลี่ยนแปลงได้)

6.2 ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิงประกอบด้วยอุปกรณ์ดังนี้

- เครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) เป็นแบบเครื่องยนต์ จำนวน 1 เครื่อง
- เครื่องสูบน้ำเพิ่มความดันในระบบ (Jockey Pump) จำนวน 1 เครื่อง
- หัวสปริงเกอร์ (Sprinkler) เป็นแบบ Pendent ติดตั้งอยู่บนเพดานตามจุดต่างๆ ทั่วศูนย์การค้า ซึ่งมีจุดทำงานที่ 68° C
- ตู้เก็บอุปกรณ์ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet) จำนวนประมาณ 52 ตู้
- จุดรับน้ำดับเพลิง (Fire Department Connection) มี 1 จุดด้านหน้าอาคาร

7. ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm System)

ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ของอาคาร เป็นแบบ Zone Alarm ประกอบด้วย Heat Detector, Smoke Detector Alarm Bell, Manual Pull ครอบคลุมพื้นที่ต่างๆทั่วศูนย์การค้า โดยมีตู้ควบคุมหลักอยู่ที่ห้องที่บริหารอาคาร

8. ระบบลิฟต์ (Elevator) และบันไดเลื่อน

ลิฟต์ และบันไดเลื่อนของอาคาร 1 มีจำนวน 5 เครื่อง และ 8 เครื่อง ตามลำดับดังนี้

1. ลิฟท์ขนของ (ลิฟต์ดับเพลิง) 1 เครื่อง น้ำหนักบรรทุก 1,000 kg
2. ลิฟท์โดยสาร 3 เครื่อง น้ำหนักบรรทุก 1,000 kg
3. ลิฟท์โดยสาร 1 เครื่อง น้ำหนักบรรทุก 750 kg (3 ชั้น)
4. บันไดเลื่อน 8 เครื่อง

นอกจากนี้ยังมีลิฟท์ของอาคาร 2 อีกจำนวน 1 เครื่อง

9. ระบบโทรศัพท์ (Telephone System)

สายเมนโทรศัพท์เข้าอาคารขนาด ---- คู่สาย (ไม่มีข้อมูล) ผ่านเข้าสู่ตู้ MDF เพื่อเป็นจุดต่อไปใช้งาน นอกจากนี้ อาคารยังมีระบบ PABX สำหรับใช้ภายในอีก 1 ระบบ

10. ระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV System)

เป็นแบบ Digital บันทึกลง Harddisk ของระบบ และมีกล้องใช้งานอยู่ประมาณ 100 กล้อง

อาคารหลังที่ 2 : ได้แก่ อาคาร ค.ส.ล. 7 ชั้น

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: อาคาร ค.ส.ล. สูง 7 ชั้น
ขนาดอาคาร	: ประมาณ 30 x 65 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: 9,796.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: ภายในอาคาร ชั้นที่ 1 - 7 แบ่งเป็น พื้นที่จอดรถยนต์, โถงทางเดิน, โถงหน้าลิฟท์
รูปแบบอาคาร	: ปานกลาง
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: มาตรฐาน
อายุอาคารประมาณ	: 21 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: มีการดูแลรักษาดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

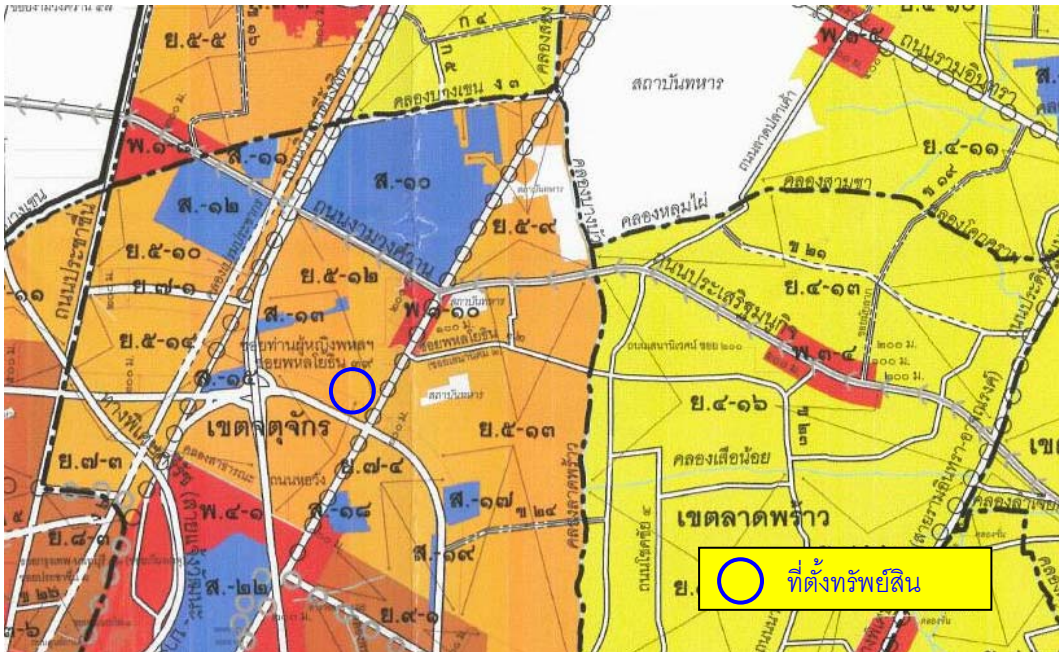
โครงสร้างอาคาร	: ค.ส.ล.
โครงสร้างคานและวัสดุผนังหลังคา	: ค.ส.ล.
ฝ้าเพดาน	: ท้องพื้นชั้นบน
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: ค.ส.ล. ขัดหยาบ
ผนังและวัสดุผิว	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี สูง 1 เมตร
งานระบบในอาคาร	: ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ลิฟท์โดยสาร จำนวน 1 ชุด ขนาดบรรทุก 550 กก. ยี่ห้อ Hitachi
การใช้ประโยชน์โดยรวม ปัจจุบัน	: อาคารจอดรถ

หมายเหตุ : ลิฟท์โดยสาร กองทุนรวม ฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ (รายละเอียดของงานระบบอยู่ในเอกสารแนบท้าย)

5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ.2556) พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม)



ข้อ 14 ที่ดินประเภท ย. 7 เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และ จำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษา คุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร

(2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีต ผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการ ก่อสร้างนั้น

(3) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติ เพื่อกำหนดที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร

(4) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานบริการก๊าซธรรมชาติ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(5) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

(6) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำจืด

(7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการดำเนินการ ขององค์การทางศาสนา

(8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 50 ห้อง เว้นแต่โรงแรม ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

(9) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบ สถานีรถไฟฟ้ามหานคร

(10) สถานีบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ

(11) การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

(12) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

(ข) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

(13) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่สำนักงานที่มีพื้นที่ ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบ สถานีรถไฟฟ้ามหานคร

(14) การติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้ง โครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจัดติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคาร หรือสถานประกอบการ และป้ายสถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานบริการก๊าซ

(15) สถานที่เก็บสินค้า สถานที่รับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร

(16) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบ สถานีรถไฟฟ้ามหานคร

(17) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์

(18) ตลาด เว้นแต่

(ก) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบ สถานีรถไฟฟ้ามหานคร

(ข) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(ค) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 2,500 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(19) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์

(20) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร

(21) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(22) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือ ตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และมีที่ว่างโดยรอบ จากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรม

(23) สวนสัตว์

(24) สนามแข่งรถ

(25) สนามแข่งม้า

(26) สนามยิงปืน

(27) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาด เขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(28) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย

(29) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(30) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาด เขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร

(31) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารและไม่ก่อให้เกิด เหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

(32) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 5 : 1 ทงน ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 5 : 1

(2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละหก แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้อง ไม่ต่ำกว่า เกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอื่นปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์ แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของ ที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการ แบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่า ร้อยละหก และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ ห้าสิบของพื้นที่ว่าง

5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของสำนักงานเขตจตุจักรและกรุงเทพมหานคร

การขออนุญาตปลูกสร้าง/ตัดแปลง/รื้อถอน อาคาร จะต้องยื่นขอใบอนุญาตจากหน่วยงานดังกล่าวข้างต้น

5.3 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไม่อยู่ในแนวเขตเวนคืนของโครงการใดๆ
ทั้งนี้ได้ตรวจสอบกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง คือ กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568

5.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ

แนวสายไฟฟ้าแรงสูง : ไม่มี

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นโดยการจัดการจำยอม : ไม่มี

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ : ไม่มี

การรอนสิทธิอื่น ๆ : ไม่มี

การตรวจการรอนสิทธิต่าง ๆ ผู้ประเมินจะรายงานให้ตามที่ปรากฏและสามารถตรวจสอบได้เท่านั้น บริเวณเนื้อที่ดินที่ ถูกรอนสิทธินั้น ผู้ประเมินอาจประเมินหรือไม่ประเมินมูลค่าให้ก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจ สมมติฐานและเงื่อนไขใน การประเมิน โดยจะรายงานให้ทราบในรายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าในภาคผนวก ก.

5.5 กฎหมายอื่น ๆ

กฎหมายควบคุมอาคาร

5.6 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

โครงการระบบทางด่วนขั้นที่ 3 สายเหนือ

ล่าสุดในปี 2567 นี้ มีอัปเดตความคืบหน้าโครงการพัฒนาทางด่วนขั้นที่ 3 สายเหนือจากกทพ.แล้ว หลังจากที่ทุกคนคงเคย เห็นต่อม่อบริเวณถนนเกษตร-นวมินทร์ที่ถูกปล่อยทิ้งมานานหลายสิบปี โดยทางกทพ.ได้ศึกษาความเหมาะสมและพิจารณา ในหลายๆ ด้านรวมถึงเปิดประชุมรับฟังความเห็นประชาชน เพื่อให้เกิดผลกระทบน้อยที่สุด แผนโครงการระบบทางด่วนขั้นที่ 3 สายเหนือล่าสุด จึงพัฒนาแนวเส้นทางให้เหลือเฉพาะช่วงส่วนทดแทน N1 และ N2 ซึ่งเมื่อโครงการก่อสร้างเสร็จแล้ว คาดการณ์ว่าจะมีปริมาณจราจรอยู่ที่ 7 หมื่นคันต่อวัน โดยทั้งเส้นทางมีความจุถึง 1.4 แสนคันต่อวัน

ทางกทพ.มีแผนการดำเนินงานทางด่วนขั้นที่ 3 สายเหนือออกเป็น 2 ระยะ คือ ระยะที่ 1 แนวเส้นทางช่วง N2 และ ระยะที่ 2 แนวเส้นทางช่วง N1 โดยแนวเส้นทางช่วง N1 จะถูกเปลี่ยนไปเป็นแนวอุโมงค์ใต้ดินทั้งหมดเริ่มที่ทางด่วนศรีรัช ไปจนถึงช่วงแยกลาดปลาเค้า จากนั้นเส้นทางจะเป็นทางยกระดับ 4 ช่องทางไปจนถึงแยกสุคนธสวัสดิ์ เชื่อมกับแนวเส้นทาง N2 จนไปถึงสิ้นสุดเส้นทางที่วงเวียนรอบนอกกรุงเทพตะวันออก มีงบประมาณการก่อสร้างทั้งโครงการ 62,820 ล้านบาท คาดว่าแนวเส้นทางช่วง N1 ก่อสร้างเสร็จและเปิดให้ใช้ปี 2574 ส่วนแนวเส้นทางช่วง N2 ที่มีความพร้อมในการก่อสร้างก่อนคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จและเปิดให้ใช้ปี 2571

แนวเส้นทางช่วง N1 ระยะทาง 10.55 กม. แนวเส้นทางจะเป็นอุโมงค์และทางยกระดับ ทางเข้าอุโมงค์จะเริ่มที่ทางด่วนศรีรัชตัดกับถนนงามวงศ์วาน ผ่านแยกพงษ์เพชร แยกบางเขน แยกเกษตร และแยกลาดปลาเค้า จากนั้นเส้นทางจะเริ่มเป็นถนน และทางยกระดับตั้งแต่แยกเสนานิคมไปจนถึงแยกสุคนธสวัสดิ์ จนเชื่อมต่อกับแนวเส้นทางช่วง N2

ส่วนแนวเส้นทาง N2 ระยะทาง 6.70 กม. จะเชื่อมกับทางยกระดับ N1 ตั้งแต่แยกสุคนธสวัสดิ์ ผ่านทางพิเศษฉลองรัช ผ่านแยกนวมินทร์และไปสิ้นสุดที่วงเวียนรอบนอกกรุงเทพตะวันออก



6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่างๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน บริษัท เข้าทีเอส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด มีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

การวิเคราะห์ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน		
รายละเอียด	ข้อดีหรือจุดแข็ง	ข้อด้อยหรือจุดอ่อน
ทำเลที่ตั้ง	อยู่ในย่านพาณิชยกรรมและตั้งอยู่ใกล้กับแหล่งช้อปปิ้ง, ศูนย์กลางธุรกิจ, ถนนพหลโยธิน ถนนรัชดาภิเษก และถนนงามวงศ์วาน	-
ลักษณะกายภาพของที่ดิน	สูงกว่าระดับถนนประมาณ 0.30 เมตร	-
ลักษณะกายภาพของอาคาร	อาคารมีสภาพปานกลาง	
การคมนาคม / ถนนผ่านหน้าที่ดิน	สะดวก รถยนต์เข้าถึง/ คสล./24.50/30.00 ม. 5.00/6.00 ม.	
ระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก	ไฟฟ้า, ไฟฟ้าถนน, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำทางเท้าและติดตั้งสถานีรถไฟฟ้า BTS รัชโยธิน	-
สภาพแวดล้อม	ดี	-
การใช้ประโยชน์ที่ดิน	เหมาะสมอยู่แล้ว	-

6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน สภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย รวมทั้งพิจารณาการใช้ประโยชน์ที่ดินตามสภาพปัจจุบัน ผู้ประเมินมีความเห็นว่า ทรัพย์สินปัจจุบันได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดแล้ว

6.3 ความเห็นหรือข้อสังเกตพิเศษ

ไม่มี

7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม **มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย** โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน **“เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด”** เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไข และข้อจำกัด ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้

โดย **มูลค่าตลาด** หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้ อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใดๆ

******* (รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น แสดงในภาคผนวก ข.)*******

7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- 1) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินภายใต้สมมติฐาน
ดังนั้น หากเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไป
- 2) ทางผู้ว่าจ้างมีความประสงค์ต้องการให้บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นรายไตรมาส ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้
 - มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568 (ณ วันสำรวจ)
 - มูลค่าทรัพย์สิน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568
 - มูลค่าทรัพย์สิน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568
 - มูลค่าทรัพย์สิน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2568
 - มูลค่าทรัพย์สิน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
- 3) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ ประเมินเป็น 2 กรณี ดังนี้
 - ประเมินภายใต้เงื่อนไขอายุสัญญาเช่าคงเหลือ
 - ประเมินภายใต้เงื่อนไขอายุสัญญาเช่าคงเหลือ + 30 ปี

(นอกจากนี้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยทั่วไปยังมีเงื่อนไขและข้อจำกัดสำคัญ โดยแสดงรายละเอียดในภาคผนวก ค.)

7.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ อื่นๆ หรือได้รับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษอื่นๆเกี่ยวกับการประเมินจากผู้ว่าจ้างแต่อย่างใด

7.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน

ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือการนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ หรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน เพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับการว่าจ้าง อันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบและสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีรายได้ (Income Approach)**

(รายละเอียดในวิธีการประเมินมูลค่าตามวิธีการข้างต้น แสดงในภาคผนวก ก และเอกสารแนบ)

7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่าง ๆ ของทรัพย์สินภายใต้หลักเกณฑ์ข้อจำกัดและเงื่อนไข สมมติฐานข้างต้นตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจทราบได้แล้วผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568 ดังต่อไปนี้ :

-มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันสำรวจ (ตามอายุสัญญา คงเหลือ 12.36 ปี)

สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นเงิน 1,261,000,000.-บาท

(หนึ่งพันสองร้อยหกสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)

-มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันสำรวจ (ตามอายุสัญญา คงเหลือ 12.36+30 ปี)

สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นเงิน 2,414,000,000.-บาท

(สองพันสี่ร้อยสิบสี่ล้านบาทถ้วน)

- มูลค่าทรัพย์สิน ไตรมาส ที่ 1 (ตามอายุสัญญา คงเหลือ 12.23 +30 ปี)

สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นเงิน 2,424,000,000.-บาท

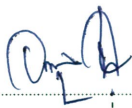
(สองพันสี่ร้อยยี่สิบสี่ล้านบาทถ้วน)

-มูลค่าทรัพย์สิน ไตรมาส ที่ 2 (ตามอายุสัญญา คงเหลือ 11.98 +30 ปี)
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นเงิน 2,441,000,000.-บาท
(สองพันสี่ร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)

-มูลค่าทรัพย์สิน ไตรมาส ที่ 3 (ตามอายุสัญญา คงเหลือ 11.73 +30 ปี)
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นเงิน 2,458,000,000.-บาท
(สองพันสี่ร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)

-มูลค่าทรัพย์สิน ไตรมาส ที่ 4 (ตามอายุสัญญา คงเหลือ 11.48 +30 ปี)
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นเงิน 2,474,000,000.-บาท
(สองพันสี่ร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)

**บริษัทและผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะ
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่**



(นายอนุช ปิ่นสุวรรณ)

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

เลขที่ สม. 600



(นายดำรง ชาว์เลิศ)

ผู้ประเมินหลัก

เลขที่ วฒ. 297